

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan

### **„Egelseestraße / Frankenstraße“ im Marbacher Stadtteil Rielingshausen**

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 23. Dezember 2017 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zu Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ergebnisse der Behördenbeteiligung

erstellt werden.

#### **1. Planungsziele**

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum des Baugebietes „Egelsee“, im Nordosten des Marbacher Stadtteils Rielingshausen. Das Plangebiet liegt ca. 750 m nordöstlich des alten Ortskerns von Rielingshausen (mit Kirche und Verwaltungsstelle) und ca. 200 m südlich des Hardtwaldes. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4200 (frühere Standort der Neuapostolischen Kirche), 4204, 4205, 4207 (Frankenstraße) sowie eine Teilfläche des Flst. 4206 (Egelseestraße). Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheimes mit 30 Plätzen und den Bau mehrere betreuter Seniorenwohnungen zu schaffen. Hierzu sollen das ehemalige Grundstück der Neuapostolischen Kirche sowie ca. 100 m<sup>2</sup> angrenzender Verkehrsbegleitgrünflächen als Sondergebiet zur Errichtung eines Pflegeheimes und altengerechter Wohnungen ausgewiesen werden.

#### **2. Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und war bereits bislang bebaut. Da die in § 13a Absatz 1 des Baugesetzbuches genannten Voraussetzungen gegeben sind, wurde der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. In diesem Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig von der gewählten Art des Verfahrens ist der besondere Artenschutz nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Daher wurde am 24. März 2017 von der Werkgruppe gruen, Stuttgart, eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung vorgenommen, um abzuklären, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung ist in einem Gutachten der Werkgruppe gruen vom Mai 2017 dokumentiert. Insgesamt wurden 10 Vogelarten im Gebiet und im Umfeld nachgewiesen. Von den nachgewiesenen Vogelarten können aufgrund geeigneter Habitatstrukturen vier als Vogelart mit Brutverdacht im eigentlichen Untersuchungsgebiet gewertet werden. Vier weitere Arten können als Brutvogelarten im Umfeld gelten. Aufgrund des Fehlens von Feuchtstellen / Gewässern bzw. geeigneter Habitate sowie der exponierten Lage des Untersuchungsgebietes kann das Vorkommen von geschützten Amphibienarten ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund der isolierten Lage innerhalb der Bebauung und fehlende Biotopverbund in der näheren und weiteren Umgebung ebenso ausgeschlossen werden. Vorkommen von holzbewohnenden Käferarten (Juchtenkäfer, Hirschkäfer) sowie von Gebäude- und Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten sind im Plangebiet auszuschließen, da geeignete Baum- und Gebäudebestandteile nicht vorhanden sind. Ein Vorkommen der Haselmaus kann aufgrund fehlender, geeigneter Habitatstrukturen vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Falterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da entsprechende Habitatstrukturen fehlen.

Als Vermeidungsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes wurden festgelegt:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V2: Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten).

Um den bau- und anlagebedingten Lebensraumverlust von baumhöhlenbewohnenden Vogelarten auszugleichen, ist ein Nistkasten für baumhöhlenbewohnende Vogelarten an einem Baum im direkten Umfeld anzubringen. Hierfür wurde das unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Areal eines öffentlichen Spielplatzes mit Baumbestand auf dem Flst. 4201 benannt.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde von einer gehbehinderten Anwohnerin angeregt, auf einer der öffentlichen Parkieranlagen im Plangebiet (Egelseestraße nördlich des Sondergebietes bzw. Frankenstraße nördlich der Wendefläche) einen Behindertenstellplatz auszuweisen, da durch das Bauvorhaben ein höherer Parkierungsbedarf erwartet wird und durch das Pflegeheim eventuell auch weitere gehbehinderte Personen als Bewohner oder Besucher hinzukommen. Ferner wurde angeregt, die öffentlichen Stellplätze einzeln zu markieren, um eine effektivere Ausnutzung der Parkierungsflächen zu erzielen. Da verkehrsrechtliche Maßnahmen innerhalb der bereits rechtskräftig ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens

sind, ergaben sich aus diesen Anregungen keine Änderungen des Bebauungsplanes. Die angesprochenen Punkte wurden jedoch von der Verwaltung unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren geprüft und sollen nach Fertigstellung der Baumaßnahme umgesetzt werden.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden von einer benachbarten Familie Einwände bezüglich der Höhe des geplanten Gebäudes, der sich daraus ergebenden Beeinträchtigung der Aussicht aus ihrer Wohnung und einer befürchteten Verschlechterung der Parkierungssituation vorgebracht.

Da es sich bei dem geplanten Bauwerk um ein Sonderbauwerk handelt, das in einer besonderen städtebaulichen Situation angeordnet und von drei Seiten von breiten Straßenräumen umgeben ist, wird das geplante Bauvorhaben trotz der großen Baumasse als städtebaulich verträglich eingestuft. Durch die Vorgabe von Gebäuderücksprüngen in den Obergeschossen mittels stockwerksbezogener Baugrenzen wird die Baumasse gegliedert und es werden größere Abstände zwischen den oberen Gebäudeteilen und der angrenzenden Bebauung erzielt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Da die oberhalb des Pflegeheims geplanten altengerechten Wohnungen zur Finanzierung des Gesamtbauvorhabens zwingend erforderlich sind, würde eine Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Vollgeschoss oder gar ein gänzlicher Verzicht auf die altengerechten Wohnungen zu einem Scheitern des Gesamtprojektes führen. In der Abwägung wird der Verbesserung der sozialen Infrastruktur von Rielingshausen durch den geplanten Bau des Pflegeheimes und der altengerechten Wohnungen ein höheres Gewicht beigemessen als dem Interesse der Anlieger an einer Reduzierung der geplanten Baumasse und einer Erhaltung der bestehenden Bebauungssituation.

Während die übrigen Wohnungen des einzigen, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäudes eine Südorientierung aufweisen, ist der Wohnbereich der Dachgeschosswohnung des Gebäudes Frankenstraße 2 in Richtung Westen und damit zu dem geplanten Bauvorhaben hin ausgerichtet. Seitens der Verwaltung wurde den Eigentümern empfohlen, auch Ihre Wohnung (mittels einer Dachgaube) in Richtung Süden auszurichten. Auf der Grundlage dieses Vorschlages wurde bereits ein Baugesuch für die Errichtung einer südorientierten Dachgaube für die betreffende Wohnung eingereicht und genehmigt.

Bezüglich der Parkierung sollen die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das geplante Pflegeheim und die altengerechten Wohnungen in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück angeordnet werden. Besucher können die vorhandenen öffentlichen Parkierungseinrichtungen entlang der Egelseestraße sowie an der Wendefläche der Frankenstraße mit nutzen. Die bestehende Parkierungssituation wird dabei so eingeschätzt, dass im Tagesverlauf ausreichend öffentliche Stellplätze auf den vorhandenen Parkierungsanlagen vorhanden sind. Der erwähnte Parkierungsdruck entsteht in den Abendstunden durch Zweit- und Drittfahrzeuge der angrenzenden Wohngebäude. Aufgrund der speziellen Nutzungsstruktur eines Pflegeheimes ist mit Besucherverkehr jedoch vorrangig im Tagesverlauf und weniger in den Abendstunden zu rechnen. Daher besteht nach Auffassung der Stadt eine ausreichende Aufnahmefähigkeit der öffentlichen Parkierungsanlage für den zu erwartenden zusätzlichen Besucherverkehr.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeitspanne vom 4. September 2017 bis 4. Oktober 2017 wurden keine Anregungen vorgebracht.

#### 4. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan handelt und dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen ist. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde daraufhin entsprechend angepasst und am Ende des Bebauungsplanverfahrens eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden Hinweise zur Geotechnik abgegeben. Der Textteil des Bebauungsplanes wurde entsprechend ergänzt.

Vom Landratsamt Ludwigsburg wurde auf die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung hingewiesen. Darüber hinaus wurde eine Ergänzung des Textteiles zum Bebauungsplan im Bereich Grundwasserschutz angeregt (Hinweis auf Einschränkungen bei Erdwärmepumpen) sowie eine Aktualisierung der Regelungen zum Schutz des Bodens. Diesen Anregungen wurde entsprochen.

Von der Deutschen Telekom wurde darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden, deren Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben muss.

Der Energieversorger Syna GmbH hat um eine frühzeitige Mitteilung der benötigten Stromleistung im Plangebiet gebeten, um feststellen zu können, ob eine neue Netzstation in diesem Bereich erforderlich ist und gegebenenfalls deren Standort zu benennen. Nach Abstimmung des mit dem Bau des Pflegeheims befassten Planungsbüros mit der Syna ist der Bau einer neuen Netzstation im Plangebiet jedoch nicht erforderlich.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart die Bitte geäußert, eine Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Aufnahme in das Raumordnungskataster zu erhalten. Dieser Bitte wurde entsprochen.

Vom Landratsamt Ludwigsburg wurde angeregt, die Aussagen der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Diesem Wunsch wurde bereits zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses entsprochen.

Von der Syna GmbH wurde erneut um die Mitteilung des ungefähren Leistungsbedarfes für Strom gebeten, um eine bedarfsgerechte Stromversorgung gewährleisten zu können. Der Anregung wurde entsprochen, wobei das mit dem Bau des Pflegeheims befasste Planungsbüro bereits im Juni 2017 den ungefähren Leistungsbedarf direkt an die Syna weitergeleitet hatte.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wurde ergänzend zum Satzungsbeschluss am 21. Dezember 2017 eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung der Sonderbaufläche „Pflegeheim und altengerechte Wohnungen Egelseestraße / Frankenstraße“ gemäß § 13 a BauGB ergänzend zu dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar beschlossen.



## 5. Planungsalternativen

Alternativ zur Ausweisung eines Pflegeheimes und seniorengerechter Wohnungen hätte die frühere kirchliche Gemeinbedarfsfläche auch für wohnwirtschaftliche Zwecke umgenutzt werden können. Da im Bereich des Plangebiets günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Pflegeheims bestehen, aufgrund

- der Größe des Plangebietes,
- der zentralen Lage innerhalb des Baugebiets „Egelsee“
- der besonderen, von drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgebenen Lage der Baufläche
- des Vorhandenseins öffentlicher Stellplätze für möglichen Besucherverkehr im Norden und Südosten des Plangebietes sowie
- der günstigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (durch die in unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestelle),

wie sie in dieser Form an anderer Stelle in der Ortslage von Rielingshausen nicht gegeben sind und andererseits für eine (gewöhnliche) Wohnnutzung auch Alternativen im Ortsteil bestehen, wurde in der Abwägung der Ansiedlung eines Pflegeheimes mit altengerechten Wohnungen der Vorzug eingeräumt. Der geplanten Nutzung kommt für die örtliche Entwicklung eine höhere Bedeutung zu als einer alternativen Wohnnutzung, da über die Schaffung von Wohnraum hinaus auch eine wichtige soziale Einrichtung geschaffen werden kann, die älteren Menschen einen Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ermöglicht.

**Aufgestellt:**

**Stadt Marbach am Neckar, 27. Dezember 2017**

**- Stadtbauamt –**

**AZ: IV-621.41Lo/Sc**

