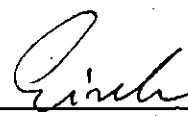


Kreis Freudenstadt
Gemeinde Baiersbronn
Gemarkung Obertal-Buhlbach

**Bebauungsplan "Im Weiher
- 1. Änderung und Erweiterung"**

BEGRÜNDUNG

Gefertigt: Gerlingen, den 9. Juni 1998


(H. Eisele)

NIXDORF CONSULT
Gesellschaft für integrierte Bauplanung
Otto-Weddigen-Str. 15
70839 Gerlingen

+ Freier Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. H. Eisele
Eisenbahnstr. 17
70736 Fellbach

Kreis Freudenstadt Gemeinde Baiersbronn
Gemarkung Obertal-Buhlbach

Bebauungsplan "Im Weiher" **- 1. Änderung und Erweiterung"**

BEGRÜNDUNG

Anlaß

Die Schwarzwald-Sanatorium Obertal GmbH & Co. KG plant den Neubau eines Kurmittelzentrums für physikalische Therapie, Hydrotherapie und medizinische Trainingstherapie auf der Grundlage neuester medizinisch-wissenschaftlicher Erkenntnisse als Erweiterung zur Privatklinik. Mit dieser neuen Einrichtung erfährt Baiersbronn eine weitere Stärkung im Bereich des Kur- und Gesundheitswesens.

Ein früher für dieses Kurmittelzentrum ins Auge gefasster Standort südlich des bestehenden Kurmittelhauses wird aus topographischen und betriebstechnischen Gründen wie auch im Hinblick auf die angestrebte Atmosphäre (Belichtung, Belüftung, Ausblick) den heutigen Anforderungen an eine solche Einrichtung nicht mehr gerecht. Als Standort ist deshalb der Bereich südlich des westlichen Flügels der bestehenden Klinikanlage vorgesehen. Der Neubau wird über ein Gelenk, bestehend aus einer Treppen- und Aufzugsanlage, mit der Privatklinik verbunden und ist somit von allen Ebenen aus unmittelbar zugänglich.

Der 4-geschossige Neubau mit einer Bruttogeschoßfläche von etwa 3.200 m² wird auf den zwei Hauptebenen Räumlichkeiten für physikalische Therapie, Hydrotherapie und medizinische Trainingstherapie aufnehmen und im 3. Obergeschoß einen Vortrags- und Mehrzweckraum erhalten. Die dazugehörigen Technikräume sowie Abstellplätze für PKW sind im Sockelgeschoß geplant.

Das neue Kurmittelzentrum wird mit der Privatklinik der Schwarzwald-Sanatorium GmbH & Co. KG zusammen eine bauliche Einheit und zugleich ihren südlichen Abschluß bilden. Mit dem vergleichsweise niedrigen Neubau erfährt die 7-geschossige Anlage eine Abstufung zur Bergseite hin. Dies führt zu einer städtebaulichen Aufwertung und besseren Einfügung der Gesamtanlage in den Landschaftsraum.

Planungsrecht/Grünordnung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, ist eine Änderung und geringfügige Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Im Weiher" aus dem Jahre 1971 erforderlich. Mit der Erweiterung um ca. 0,44 ha in Richtung Südwesten umfaßt der Bebauungsplan nunmehr eine Fläche von ca. 2,92 ha. Er gilt weiterhin als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die vorhandene Bebauung sichern und durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche die Erstellung des Kurmittelzentrums ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung ist weiterhin ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Erholungseinrichtungen/Einrichtungen des Gesundheitswesens" und einer GRZ von 0,7 vorgesehen:

Bereits vorhandene landschaftsökologische Grünstrukturen sollen durch die Erweiterung geschont und durch grünordnerische Maßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert bzw. kompensiert werden. Zu diesem Zwecke wurden ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erarbeitet und seine Planungsaussagen in den Bebauungsplan übernommen. Nach Abwägung durch die Gemeinde kann der Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1 BaUGB) durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes innerhalb des Grundstückes ausgeglichen werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Erweiterungsgebiet befinden sich im Eigentum der Schwarzwald-Sanatorium Obertal GmbH & Co. KG bzw. werden von die-ser erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Erschließung

Verkehrsmäßig ist das Planungsgebiet über eine Brücke, unmittelbar westlich des Gebäudes Reichturmstraße 17, erschlossen. Schon nach dem bestehenden Bebauungsplan ist vorgesehen, etwa 60 m westlich dieser Brücke eine neue Brücke zu erstellen. Innerhalb der bestehenden Brücke ist die öffentliche Wasserversorgungsleitung und Entwässerungsleitung verlegt.

Kosten

Kosten für die öffentliche Infrastruktur fallen durch Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht an.