

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Pflegeheim Seewiesen“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Pflegeheim Seewiesen“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der demografischen Entwicklung und einem zunehmenden Anteil an Pflegebedürftigen in der Gesamtbevölkerung gibt es in der Gemeinde Altdorf bereits seit einigen Jahren die Überlegung, ein Pflegeheim zu errichten. Die Gemeinde ist einer der wenigen Kommunen im Landkreis Böblingen, die derzeit noch kein Pflegeheim besitzen. Ziel der Gemeinde ist es jedoch, die pflegebedürftigen Einwohner Altdorfs im Ort halten zu können, damit diese ihren Heimatort nicht verlassen müssen. Die Pflegeheime in der Nachbarkommunen sind darüber hinaus bereits voll belegt und halten lange Wartelisten vor.

Die Fortschreibung des Kreispflegeplanes 2020 weist für Altdorf einen Bedarf von 27 stationären Pflegeplätzen aus. Darüber hinaus besteht noch ein Bedarf an Kurzzeitpflegeplätzen welcher ebenfalls gedeckt werden soll.

Auf Grundlage einer umfassenden Standortsuche und Bewertung hat sich der Gemeinderat für die Errichtung eines Pflegeheims am Standort Seewiesen entschieden. Die Umsetzung soll gemeinsam mit der Samariterstiftung als Betreiber erfolgen.

Um für das Vorhaben verbindliches Baurecht zu schaffen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Standortalternativen

Im Vorfeld der Planungen hat die Gemeinde in den Jahren 2016/2017 eine intensive Standortsuche durchgeführt. Gegenstand der Prüfung waren insgesamt 9 Standorte, von denen 4 Standorte in der Ortsmitte liegen und 5 in der peripheren Lage der Gemeinde.

Die 4 innerörtlichen Standorte sind im Einzelnen:

P 3: Bachstraße, nördlich der Stützenstraße

P 4: Bachstraße, südlich der Stützenstraße

P 5: Am Rathaus

P 6: Sonnengarten-Areal

Allen 4 innerörtlichen Standorten gemeinsam ist, dass diese für eine Nutzung durch ein Pflegeheim zu klein sind. Eine zusätzliche Herausforderung ergibt sich durch den Zuschnitt der Grundstücke, bedingt durch oftmals historisch gewachsene Strukturen im Umfeld der Standorte. Die Verfügbarkeit der Flächen wurde durch die Gemeinde ebenfalls als kritisch eingestuft, da an den jeweiligen Standorten meist nur einzelne Grundstücke im kommunalen Eigentum sind. Der Gemeinderat hat sich daher entschieden, diese Standorte nicht weiter zu verfolgen.

Die insgesamt 5 Standorte in der Peripherie sind im Einzelnen:

P 1: Südwestliche Seewiesen

P 2: Bereich Krautgärten

P 7: Am Erlachgraben

P 8: Untere Stützen

P 9: Rappenacker

Diese Standorte befinden sich in Ortsrandlage der Gemeinde und sind, mit Ausnahme der Standorte P1 und P2, bislang landwirtschaftlich genutzt und weisen keine Erschließung auf. Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit der Flächen sehr kritisch, so dass eine Umsetzung an einem solchen Standort nur über eine gesamtstädtebauliche Entwicklung am jeweiligen Standort erfolgen könnte. Da es sich bei solchen Entwicklungen in der Regel um langfristige Vorhaben handelt, der Bedarf an Pflegeplätzen in der Gemeinde jedoch in naher Zukunft gedeckt werden soll, scheiden diese Standorte aus Sicht der Gemeinde aus.

Die Flächen am Standort P1 befinden sich hingegen vollständig im Eigentum der Gemeinde, so dass die Verfügbarkeit der Grundstücke keine Hürde darstellt. Darüber hinaus ist der Standort bereits erschlossen und verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Der Gemeinderat hat sich aus diesem Grund dafür ausgesprochen, den Standort P1 an der Ecke Würmstraße und Mühlstraße für die Ansiedlung eines Pflegeheimes zur Verfügung zu stellen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:

In der Raumnutzungskarte des Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 ist westlich der Würmstraße ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die von der Planung betroffenen Flächen sind in der Raumnutzungskarte als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Das Verfahren dazu ist bereits eingeleitet.

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Südlich der Mühlstraße grenzt der Bebauungsplan „Beunde“ mit Rechtskraft vom 30.07.1984 an das Plangebiet an.

4.2 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet bestehen bislang keine anderen Bebauungspläne.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes an der Wendeschleife in der Würmstraße und umfasst ca. 0,4 Hektar. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 3023, 3024 sowie 3104.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Kleingärten genutzte Fläche zwischen der Mühlstraße im Süden, der Würmstraße im Westen und der Würm im Norden. Der Standort befindet sich innerhalb eines Grünzuges, der sich entlang der Würm bis weit in Richtung Ortsmitte zieht.

Unmittelbar südlich der Mühlstraße grenzt Wohnbebauung an. Nördlich der Würm befinden sich Spielflächen innerhalb des Grünzuges bevor auch hier wieder Wohnbebauung anschließt.

6.2 Topografie

Das engere Plangebiet ist als weitgehend eben zu beschreiben. Im Norden, unmittelbar angrenzend an der Planbereich, verläuft die Würm in einem tiefen Einschnitt. Im Nordosten ist ebenfalls ein ausgeprägter Böschungsbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verzeichnen. Dieser Höhengsprung rührt von einer Aufschüttung des Geländes her (siehe Kap. Altlasten)

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Westlich des Plangebietes grenzen folgende Schutzgebiete an:

- Landschaftsschutzgebiet „Oberes Würmtal nördlich Hildrizhausen samt dem Talbecken um Mauren zwischen Holzgerlingen und Ehningen“ (Schutzgebiet Nr. 1.15.066)

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Würmstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straße verfügt das Plangebiet zudem über einen direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Mit der unmittelbar an der angrenzenden Wendeschleife gelegenen Bushaltestelle verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altlasten bekannt. Dabei handelt es sich um die Altlast „Auffüllung See“, welche zwischen 1944 und 1952 durch Ablagerung von überwiegend Bauschutt entstanden ist.

Die Fläche ist im Altlastenverzeichnis mit Beweisniveau 1 und Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Zur Klärung der genauen Zusammensetzung des abgelagerten Materials sowie zur Klärung der Entsorgung hat die Gemeinde eine vertiefenden Altlastenerkundung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.7 Denkmale

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals „(Abgegangener) Seedamm, ehemaliger See des Bebenhäuser Klosterhofs“. Es ist davon auszugehen, dass der See ab dem 13. Jahrhundert angelegt und erst im 18. Jahrhundert zur Gewinnung von Nutzland trockengelegt wurde.

Der See stellt aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege nicht nur ein Kulturdenkmal dar, sondern ist auch für Altdorf ein wichtiges Element der historischen Kulturlandschaft, dessen Erhalt - sowohl mit der sich im Boden noch zu erwartenden archäologischen Substanz, als auch mit seinem heutigen in weiten Teilen noch gut ablesbaren Erscheinungsbild - als Grünfläche angestrebt werden sollte (Vgl. Standortuntersuchung).

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Nördlich des Plangebietes verläuft die Würm.

7 Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (s. nachfolgend Artenschutz).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzendem Schutzgebiet, Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

8 Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

„Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob in dem für die Planung vorgesehenen Bereich günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen und mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist, und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind. [...]“

Vögel:

Im direkten Vorhabensbereich der Kleingartenanlage befinden sich nur wenige Habitatstrukturen, die als Brutplätze für Vogelarten geeignet sind (z.B. für Gebäudebrüter), das Gebiet ist jedoch als Nahrungshabitat von Bedeutung. Durch das Bauvorhaben sind – außer für die gebäudebrütenden Arten wie den Haussperling- keine Verluste von Brutplätzen gefährdeter Arten sowie Verschlechterungen von Populationen zu befürchten. Unter der Prämisse der Baufeldbeschränkung und weiterer Verminderungs- und Schutzmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände durch das Bauvorhaben zu erwarten, da die wertvollen Bereiche im näheren Umfeld und am Gewässer erhalten bleiben.

Fledermäuse:

Das Eingriffsbereich kommt wegen der Gewässernähe als Jagdgebiet in Frage. Hieraus resultiert jedoch noch kein Verbotstatbestand. Quartiere und Tagesverstecke können ausgeschlossen werden.

Zauneidechse:

Da aufgrund der Habitatausstattung im Eingriffsbereich ein Vorkommen der Zauneidechse bzw. eine lokale Population nicht ausgeschlossen werden kann, werden weitere Untersuchungen vorgeschlagen, um Verbotstatbestände dieser Tierart ausschließen und geeignete Maßnahmen

formulieren zu können. Es sollte eine Individuensuche auf den vorhandenen Potenzialflächen und im Kleingartengebiet durchgeführt werden

Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine Lebensräume.

Fazit

Außer einer Individuensuche für ein Vorkommen der Zauneidechse und einer Präzisierung der Betroffenheit von Gebäudebrütern werden keine weiteren Untersuchungen für den Artenschutz vorgeschlagen, da das Gebiet aufgrund der intensiven Nutzung und des Mangels an Habitaten im direkten Eingriffsbereich kaum relevante Lebensräume bietet. Die wertvollen Habitate im weiteren Umfeld bleiben bei der derzeitigen Planung des Vorhabens (Stand Mai 2020) erhalten.“

Die vorgeschlagenen ergänzenden Untersuchungen wurden von der Gemeinde bereits beauftragt, so dass zum nächsten Verfahrensschritt mit einer abschließenden Bewertung gerechnet werden kann.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Bebauung

Die Planung sieht die Bebauung des Geländes mit einem Pflegeheim mit 43 Pflegeplätzen, Tagespflege, 9 Wohnung sowie dazugehörigen Einrichtungen vor. Der Baukörper selbst soll als Flachdachgebäude mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

Zur Mühlstraße hin tritt das Gebäude mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung. Auf der Nordseite des Gebäudes soll der Höhenversatz im Gelände dazu genutzt werden, eine Zugänglichkeit und natürliche Belichtung des Untergeschosses zu ermöglichen. Dadurch können Teile des Untergeschosses ebenfalls für die Pflege genutzt werden.

Durch die von der Mühlstraße abgerückte Positionierung des Gebäudes können großzügige Freibereiche sowie eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen geschaffen werden.

9.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung ist über die Mühlstraße und im Weiteren folgend die Würmstraße vorgesehen. Die Mühlstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert, bauliche Veränderungen sind daher nicht vorgesehen.

9.3 Entwässerung, Wasserversorgung

Die Entwässerung soll über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Mühlstraße erfolgen. Die Wasserversorgung soll über einen Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der Würmstraße erfolgen.

10 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4.422 m² (ca. 0,4 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18