

Gemeinde Steinenbronn

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungs-
pläne und örtliche Bauvorschriften**



Ärztehaus Tübinger Straße

Entwurf vom 17.10.2023

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB
- 3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 6 Vorhabenplanung
- 7 Ver- und Entsorgung
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf den Flurstücken Nr. 18, 3922/1 und 3922/2 in der Tübinger Straße Ecke Dornröschenweg ist die Errichtung eines Ärztehauses mit Arztpraxen sowie ergänzender Wohnnutzung geplant. Durch den Bau des geplanten Ärztehauses können verschiedene medizinische Dienstleistungen an einem Ort gebündelt werden und so auf eine breitere Palette von Gesundheitsversorgungsangeboten zurückgegriffen werden. Dies erhöht somit sowohl die Effizienz der einzelnen Gesundheitseinrichtungen als auch den Komfort für die Patienten. Insgesamt kann so die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Fachdisziplinen gefördert und eine ganzheitliche Behandlung von Patienten angeboten werden. Damit wird die Gesundheitsversorgung der Gemeinde Steinenbronn nachhaltig gesichert.

Für den Bereich gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gubser I“ der am 29.03.2007 in Kraft getreten ist. Aufgrund der damaligen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) sowie zum Maß der baulichen Nutzung lässt sich das geplante Vorhaben nicht realisieren. Um die ärztliche Versorgung der Gemeinde Steinenbronn zu sichern, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. In der öffentlichen Sitzung am 19.09.2023 hat der Gemeinderat der Vorhabenplanung zugestimmt und mit dem Aufstellungsbeschluss die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Die Hochbauplanung des geplanten Gebäudes ist bereits weit fortgeschritten und das geplante Nutzungskonzept soweit abgestimmt, dass im vorliegenden Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt wird.

Die Gemeinde kann in einem solchen die *„Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 [Satzungsbeschluss] verpflichtet“* (§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Nach der erneuten Vorstellung des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes in der Gemeinderatssitzung am 19.09.2023 wurde dem Antrag des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB umfasst neben den üblichen Bestandteilen eines Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung und andere Anlagen) die sogenannten Vorhaben- und Erschließungspläne. Diese müssen so konkret sein, dass alle städtebaulich relevanten Parameter aus den Plänen ablesbar sind und stellen das Vorhaben sowohl in baulicher als auch hinsichtlich der geplanten Nutzung des Gebäudes dar.

Als dritter Bestandteil wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der zumindest die vorgenannten Verpflichtungen enthält (Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist; Tragung der Planungs- und Erschließungskosten).

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB“ (§ 12 Abs. 3 BauGB) gebunden. D.h. es können konkrete, den Vorhaben- und Erschließungsplänen entsprechende Vorgaben zur Umsetzung eines spezifischen Vorhabens, im vorliegenden Fall dem Ärztehaus mit Wohnungen, getroffen werden.

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

3.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

3.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Steinenbronn und liegt derzeit brach. Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gubser I“ besteht bereits eine bauplanungsrechtliche Grundlage zur Bebauung der betreffenden Grundstücke, sodass hier im Sinne der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Anpassung stattfindet. Das Plangebiet ist durch den Dornröschenweg und die Tübinger Straße sowie durch die bestehende Leitungsinfrastruktur vollständig erschlossen.

Durch die Umsetzung des vorliegenden Vorhabens wird die Innenentwicklung und eine örtliche Nachverdichtung gefördert.

➔ **Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.**

3.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 470 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m².

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und hinzugerechnet werden müssten, bestehen nicht.

Somit liegt das Plangebiet auch außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann somit angewendet werden.

3.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen“.

Weder nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG, noch nach Landesrecht ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung erforderlich.

3.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Beides trifft hier nicht zu.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden.

3.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

3.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Fall wird von der Möglichkeit auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten gebrauch gemacht, da die Planung weit fortgeschritten ist und in einem detaillierten Stand konkret vorliegt.

Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewendet (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB,
- dem Monitoring nach §4c BauGB.

3.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des Flächennutzungsplans)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben (siehe hierzu Ziffer 4.2 dieser Begründung). Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

3.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung, als erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Des Weiteren besteht für das vorliegende Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gubser I“ der eine Bebauung bereits heute zulässt.

4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart wird Steinenbronn als im „Verdichtungsraum“ liegend als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Bau-schutzbereich des Flughafens Stuttgart ausgewiesen. Die vorliegende Planung eines Ärztehauses mit Wohnnutzung steht somit den raumordnerischen Belangen nicht entgegen.

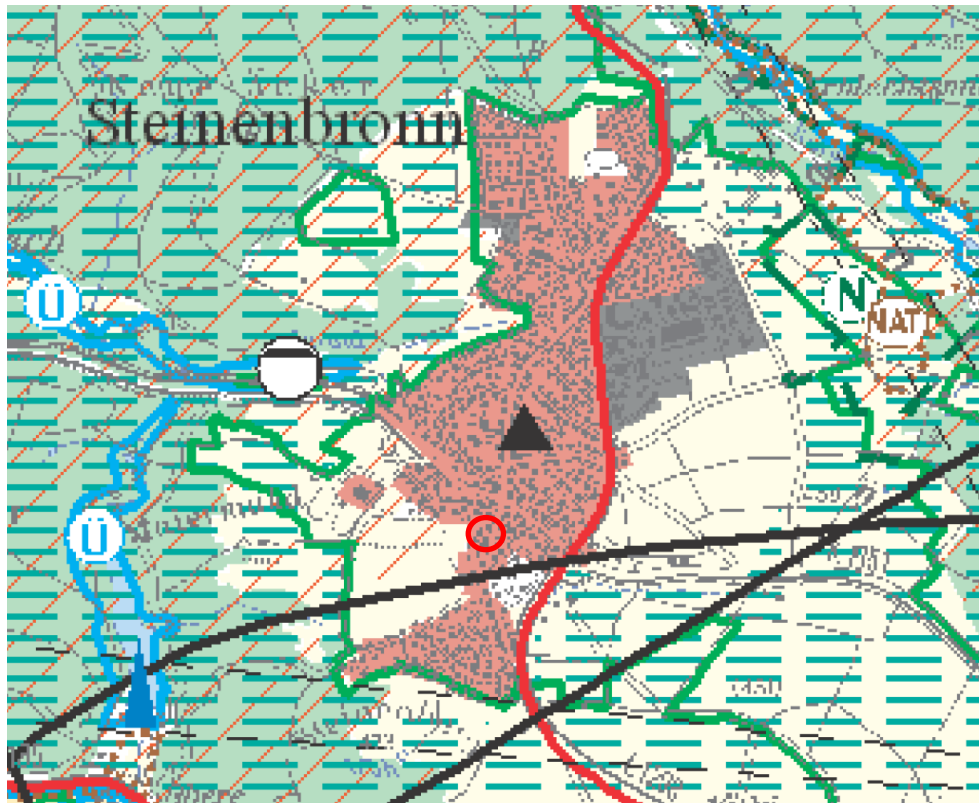


Abbildung 1: Darstellung Steinenbronn in der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009 mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).

4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan mit dem Ziel die Realisierung eines Ärztehauses mit Wohnnutzung zu ermöglichen, ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

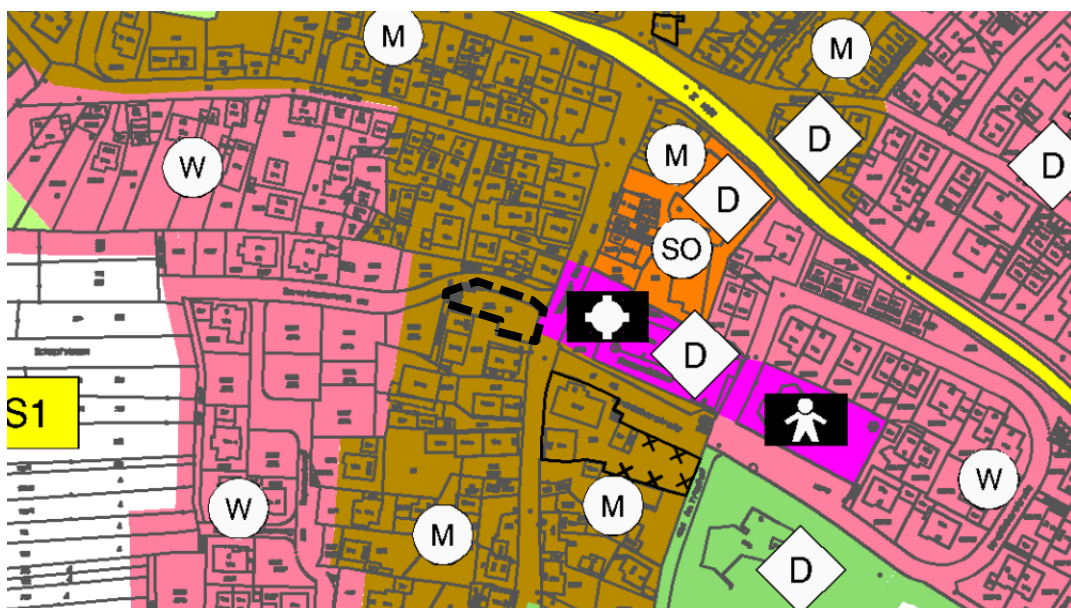


Abbildung 2: Auszug aus dem „Flächennutzungsplan 2030“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn, mit Plangebiet (schwarz)

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gubser I“ i.K.g. am 29.03.2007. Er setzt in dem Bereich ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, eine offene Bauweise sowie eine max. Firsthöhe von 9,5 m und maximalen Traufhöhe von 6,0 m fest.

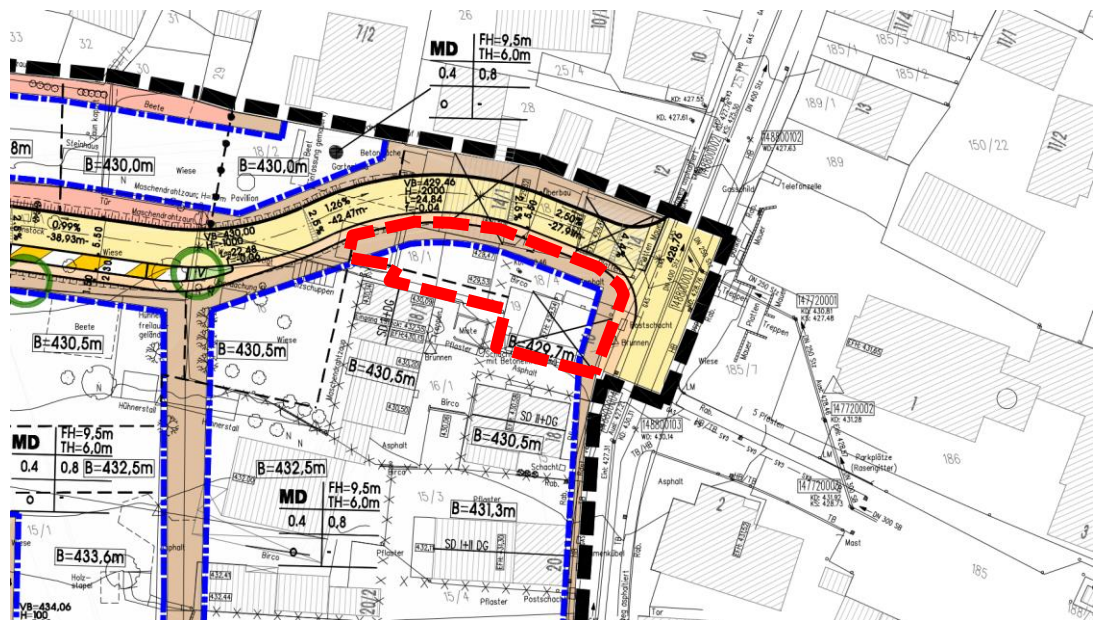


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gubser I“ i.K.g. 29.03.2007 mit ungefährender Lage des vorliegenden Geltungsbereichs in rot

Das vorliegende Vorhaben zur Realisierung eines Ärztehauses mit Wohnnutzung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gubser I“ nicht vereinbar. Aufgrund der grenzständigen Lage des geplanten Gebäudes sind bereits die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche als ein Grundzug der Planung tangiert. Somit kommen Befreiungen nach § 31 BauGB nicht in Betracht. Des Weiteren werden die festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl; maximale Gebäudehöhe) überschritten, sodass für die Realisierung des Vorhabens eine neue bauplanungsrechtliche Grundlage erforderlich ist.

4.4 Bauschutzbereich / Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches und des Anlagenschutzbereiches des Verkehrsflughafens Stuttgart. Die Regelungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), insbesondere § 12 und § 18 ff., sind zu berücksichtigen. Alle Hochbaumaßnahmen sind dem Regierungspräsidium Stuttgart – Mobilität, Verkehr, Straßen zur Zustimmung vorzulegen. Auf die Genehmigungspflicht für Kräne und ähnliche hohe Baugeräte wird hingewiesen.

5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Lage im Siedlungsraum

Steinenbronn liegt am Schnittpunkt der Landesstraße L 1208 (Stuttgart-Tübingen) mit der Kreisstraße K 1051 (Steinenbronn-Schönaich). Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 8 km.

Steinenbronn im Kreis Böblingen, angebunden an die Region Mittlerer Neckar ist eine liebens- und lebenswerte Gemeinde im Grünen und liegt am Rande des Naturparks Schönbuch. Ein Anziehungspunkt für Familie und Freizeit.



Abbildung 4: Luftbild, Quelle: Google, Kartendaten © 2022

5.2 Lage des Plangebietes / Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich Steinenbronns an der Tübinger Straße. Das Grundstück war in der Vergangenheit bereits bebaut. Im Zuge der Entwicklung des Gebietes „Gubser I“ und dem Bau des Dornröschenwegs wurden die bis dahin bestehenden baulichen Anlagen zurückgebaut. Seitdem sind die zu überplanenden Grundstücke unbebaut und werden als Grünfläche genutzt. Im Süden und Westen grenzen Wohn- und Gewerbegebäude an. Östlich der Tübinger Straße befindet sich die Martinskirche.



Abbildung 5: Schrägluftbild des Plangebietes vor der Baufeldfreimachung. Luftbild, Quelle: Google Earth, Kartendaten © 2023 mit Plangebiet in Orange.

5.3 Topographie

Von der Kreuzung Kirchhackerstraße / Tübinger Straße (ca. 430,00 m über Normalhöhennull) zur Kreuzung Dornröschenweg / Tübinger Straße (ca. 429,00 m üNN) fällt das Gelände im Bereich des Plangebietes ab, um in Richtung Westen im Dornröschenweg wiederum auf ca. 429,80 m üNN anzusteigen.

5.4 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs nach Fluglärmgesetz (FluLärmG). Dennoch ist mit Schallemissionen aus dem Flugbetrieb des Flughafens Stuttgart zu rechnen.



Abbildung 6: Ausschnitt Flugverkehrslärm 24 Stunden LDEN, Lärmkartierung BaWü 2022 mit Lage Plangebiet (schwarz)

5.5 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst drei Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 18, 3922/1, 3922/2.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerische Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

6 Vorhabenplanung

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept des Büros NV-Engineering GmbH, Stuttgart, 18.09.2023 sieht die Errichtung eines Ärztehauses mit zusätzlicher Wohnnutzung in den obersten Geschossen vor. Die Nutzungsaufteilung stellt sich wie folgt dar:

- Untergeschoss: Keller und Technikräume,
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: Praxen für heilkundliche Berufe,
- 2. und 3. Obergeschoss: Wohnungen.

Die derzeit geplante Anzahl an barrierefreie Praxen (fünf Facharztpraxen) stellt ein Mindestmaß dar. Sollten weitere Bedarfe bestehen, ist es auch möglich weitere Praxen z. B. im 2. Obergeschoss vorzusehen. Andersherum ist jedoch die Wohnnutzung auf das 2. und 3. Obergeschoss begrenzt. Die Umsetzung weiterer Wohnungen, z. B. im Erdgeschoss oder dem 1. Obergeschoss, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zugelassen.

Das geplante Erdgeschoss umfasst eine Grundfläche von ca. 273 m² und wird direkt an die äußere Gehwegkante im Dornröschenweg und der Tübinger Straße geplant. Die geplante Gebäudelänge beträgt in diesem Geschoss ca. 25 m. Daran im Osten anschließend, sind Parkplätze für Kfz und Fahrräder vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich, zum Gebäude Tübinger Straße 18, ist zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze ein weiterer Stellplatz geplant, sodass auf dem Grundstück insgesamt vier PKW-Stellplätze angeboten werden können. In dieser Ausprägung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,6 erreicht. Unter Berücksichtigung der geplanten Stellplätze mit Zuwegung, Nebenanlagen und der Überdachung der Stellplätze, wird eine Grundflächenzahl von ca. 0,8 erreicht.

Die oberen Geschosse (1. bis 3. Obergeschoss) überkragen den geplanten Stellplatzbereich im Osten des Plangebietes um ca. 7 Meter, sodass hier je Geschoss ca. 311 m² Geschossfläche entstehen. Um die Kubatur des Gebäudes etwas zu brechen und insgesamt kleinteiliger wirken zulassen, werden im 2. und 3. Obergeschoss Vor- und Rücksprünge eingeplant. In der Gesamtbetrachtung wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,6 erreicht.

In Bezug auf die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe von 429,50 m üNN wird das Gebäude mit einer Attikahöhe von ca. 12,30 m geplant und überschreitet damit leicht die in der Nachbarschaft vorhandenen Firsthöhen.

Mit dem zuvor dargelegten Maß der baulichen Nutzung werden die bisher vorgesehenen Werte (GRZ 0,4 / GFZ 0,8; Höhe der baulichen Anlagen) des Bebauungsplanes „Gubser I“ erheblich überschritten. Hinsichtlich der geplanten GFZ von 2,6 werden auch die Orientierungswerte für Obergrenzen der Geschossflächenzahl des § 17 BauNVO für Dorfgebiete (Orientierungswert = 1,2) mehr als verdoppelt. Durch

Ärztelhaus Tübinger Straße

die besonderen Ansprüche der geplanten Nutzungen und der Tatsache, dass es sich um ein sehr kleines Vorhabengrundstück handelt, wird die Überschreitung der Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen anerkannt. An der städtebaulich exponierten Stelle der Kreuzung Dornröschenweg / Tübinger Straße wird ein markanter städtebaulicher Solitär mitgetragen. Im Vergleich zur bestehenden baulichen Dichte in der Nachbarschaft, wird durch das geplante Vorhaben ein „Maßstabssprung“ ermöglicht, der jedoch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie den Anforderungen an Klimaschutz- und Klimaanpassung gerechtfertigt erscheint.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist entsprechend der geplanten Nutzungen hinsichtlich Farbgebung und der architektonischen Wirkung, zweigeteilt. Während das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss in eher dunkleren Farbtönen, kombiniert mit einer Fassadenbegrünung geplant werden, sind die oberen Geschosse in einem helleren Farbton geplant. Unterstützt wird die Abgrenzung durch eine Vielzahl von Vor- und Rücksprüngen in den obersten zwei Geschossen, die das Vorhaben kleinteiliger und aufgelockert wirken lassen.

Im Gegensatz zur vorherrschenden Dachform, dem Satteldach, wird hier ein Flachdach vorgeschlagen. Dies bietet die Möglichkeit die Dachflächen umfangreich zu begrünen und diese Flächen effizient mit Photovoltaikmodulen zu bestücken.

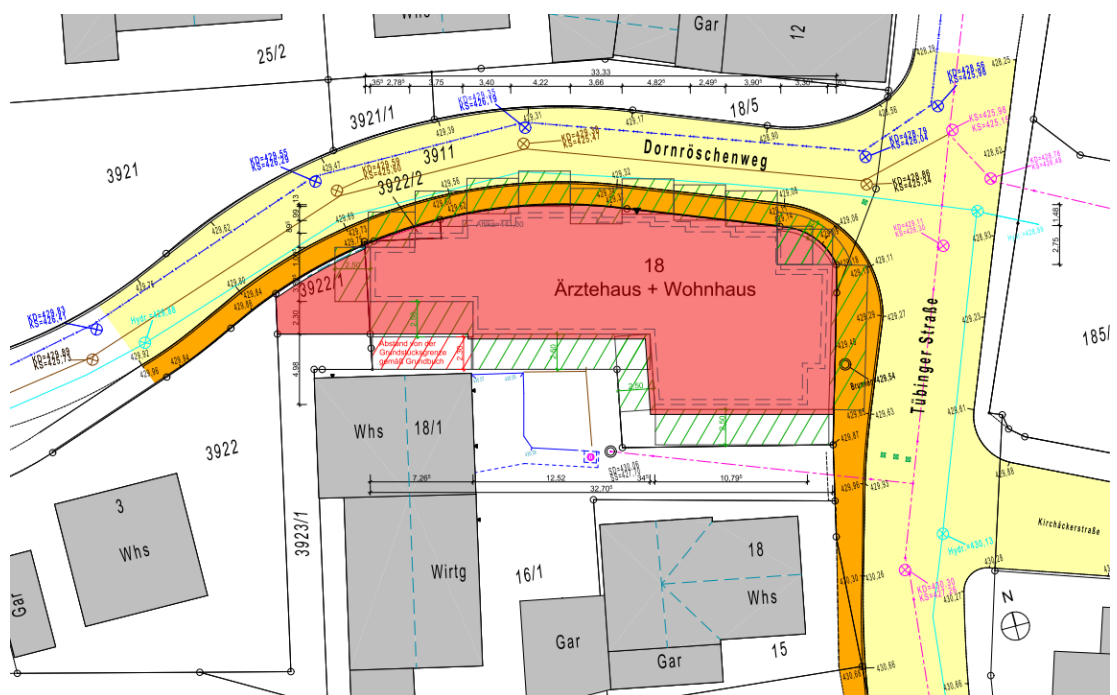


Abbildung 7: Lageplan Bauvorhaben Ärztelhaus + Wohnen, NV-Engineering GmbH, Stuttgart, 10.10.2023



Abbildung 8: Perspektive Nord Ost Bauvorhaben Ärztehaus + Wohnen, NV-Engineering GmbH, Stuttgart, 10.10.2023

Die notwendige Parkierung erfolgt zum Teil auf dem Grundstück selbst, als auch auf Flächen, die durch die Gemeinde Steinenbronn zur Verfügung stellt. Auf dem Grundstück sind 4 Kfz-Stellplätze und ein barrierefreier Kfz-Stellplatz zu errichten. Die weiteren notwendigen Stellplätze sollen gemäß § 37 Abs. 5 LBO auf einem anderen Grundstück in der Gemeinde vorgesehen werden.

Die Nutzung dieser Stellplätze wird gemäß § 37 Abs. 5 Satz 2 LBO durch Baulast gesichert. Der Durchführungsvertrag regelt hierzu:

„Die Gemeinde verpflichtet sich, zum Nachweis der für das Vorhaben nach § 37 LBO notwendigen Stellplätze einmalig eine Stellplatzbaulast für 14 Stellplätze auf dem Flst. [185] in Steinenbronn einzuräumen. Die Lage der Stellplätze ist in dem „Lageplan mit Darstellung der ergänzenden Kfz-Stellplätze“ (Anlage 4) gekennzeichnet.“

Der Lageplan mit Darstellung der ergänzenden Stellplätze (Anlage 4 zum Durchführungsvertrag) ist im Folgenden abgedruckt:

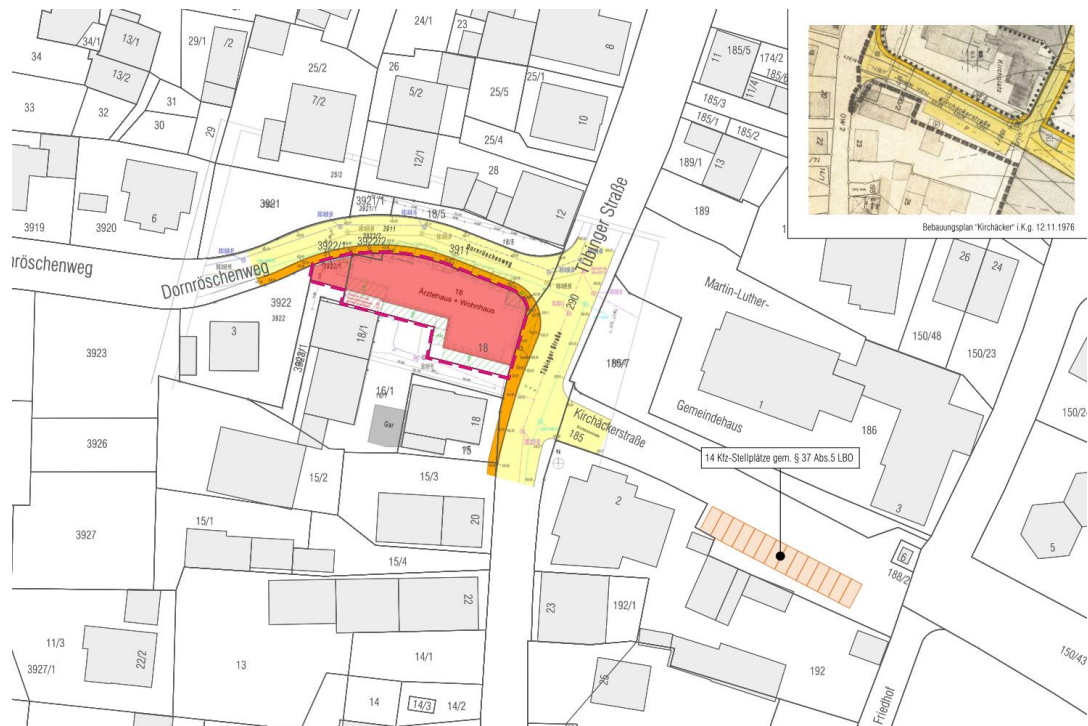


Abbildung 9: Lageplan mit Darstellung der ergänzenden Stellplätze, Baldauf Architekten Stadtplaner, Stuttgart, 17.10.2023

Die Anzahl der Stellplätze für die geplanten Nutzungen entspricht den benötigten Stellplätzen nach § 37 LBO i.V.m. der VwV Stellplätze. Im Fall einer Änderung der Nutzungen durch Änderung des Durchführungsvertrages und weitere gem. § 37 LBO Stellplätze erforderlich sind, können für das Vorhaben weitere Stellplätze auf gemeindeeigenen Grundstücken im direkten Umfeld gegen eine angemessene Gegenleistung zur Verfügung gestellt werden.

7 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bisher bereits baulich genutzt wurde, sind alle Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Telekommunikationsleitungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden. An diese kann angeschlossen werden.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden nachfolgend dargestellt.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung im zentralörtlichen Bereich kann von Nachbarn / Anwohnern als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Erheblich negative Auswirkungen werden jedoch hierdurch nicht hervorgerufen. Bereits durch den Bebauungsplan „Gubser I“ hätte eine Bebauung des Grundstückes stattfinden können. Durch die Erhöhung der baulichen Dichte entstehen grundsätzlich keine unzumutbaren Auswirkungen. Das geplante Gebäude befindet sich direkt südlich des Dornröschenwegs, sodass Einschränkungen durch Schattenwurf für die weiter südlich gelegene Wohnnutzung / gemischte Nutzung keine erheblich negativen Auswirkungen zu befürchten sind. Durch die vorliegende Planung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht eingeschränkt. Trotz der Nutzung als innerörtliche Wiesenfläche hat diese keine Funktion für die Erholungsfunktion.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zwar ist das Plangebiet derzeit unbebaut, allerdings ist dieses wie erwähnt bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich bebaubar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gubser I“ wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet. Die darin vorgesehenen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Ein neuerlicher Ausgleichsbedarf besteht durch die vorliegende Planung demnach und entsprechen den Regelungen des § 13a BauGB nicht. Die bestehende Wiese wird regelmäßig gemäht, sodass kein besonderes Habitatpotential für artenschutzrechtlich relevante Arten besteht. Grundsätzlich sind jedoch immer, auch bei der Baudurchführung, die Vorgaben des § 44 BNatSchG hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Bebauung der im Innenbereich liegenden Fläche in einer verdichteten Bauweise, wird diesem Belang grundsätzlich Rechnung getragen. Aufgrund der notwendigen zentralörtlichen Lage des Ärztehauses, was eine einfache, barrierefreie Erreichbarkeit notwendig macht, ist der vorliegende Standort alternativlos.

Schutzgut Boden

Der heute als Wiese genutzte Bereich war bereits durch Gebäude bebaut. Die bestehenden Böden sind demnach anthropogen vorbelastet. Durch die Umsetzung

geht zwar unversiegelte Boden verloren, dennoch können mit dieser Innenentwicklungsmaßnahme wertvolle Außenbereichsfläche geschont werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete nicht betroffen.

Durch die Versiegelung des Plangebietes kann an dieser Stelle Niederschlagswasser nicht mehr versickern. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (Dachbegrünung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Wasserdurchlässige Stellplatzflächen) werden die Auswirkungen zumindest etwas verringert.

Schutzgut Luft und Klima

Gemäß dem Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet dem Stadtrand Klimatop zugeordnet. Dieses wird wie folgt charakterisiert: *„Das Stadtrand-Klimatop wird durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal 5-geschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden“*. In den Planungshinweisen des Klimaatlasses befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ und „Bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion“.

Hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung werden im vorliegenden Bebauungsplan verbindliche Vorgaben für die Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Des Weiteren wird das Neubauvorhaben entsprechend den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienzstandards gebaut, sodass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima als hinnehmbar eingestuft werden, auch wenn das Belassen der Fläche in ihrem aktuellen Zustand eher Klimapositiv zu betrachten ist.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Die Errichtung des Vorhabens auf der bislang ungenutzten Fläche wird das Ortsbild verändern. Wie dargelegt markiert das geplante Vorhaben einen städtebaulichen Sonderbaustein an dieser Stelle, was aber auch der Funktion und Wichtigkeit der geplanten Nutzungen für die Gemeinde gerecht wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes gegenüber der Kirche und der in die Jahre gekommenen Baustruktur in der direkten Nachbarschaft ist vorauszusehen, dass sich auch im näheren Umfeld des aktuellen Vorhabens städtebauliche Entwicklungen vollziehen werden. In diesem Zusammenhang bietet sich die Chance ein zusammengehöriges städtebauliches Bild zu schaffen und die Weichen für eine nachhaltige, zukunftsorientierte und klimaangepasste Entwicklung in die Wege zu leiten. Durch die vorgesehene Fassadenbegrünung und die geplanten Vor- und Rücksprünge wird die bauliche Dichte gebrochen und das Einfügen in das Ortsbild gefördert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Um-

weltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Erheblich negative Auswirkungen sind in der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung aller Belange die in die Abwägung einzustellen sind nicht zu befürchten.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der Tatsache, dass für das Plangebiet bereits verbindliches Planungsrecht besteht und die darüberhinausgehende Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Sicherung der ärztlichen Versorgung der Gemeinde Steinenbronn städtebaulich gewollt ist, sind die Auswirkungen der Planung als hinnehmbar zu werten. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch die vorliegende Vorhabenplanung nicht ausgelöst.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Zulässige Vorhaben

Wie unter Ziffer 2 beschrieben wird im vorliegenden Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Entsprechen den Vorgaben des § 12 Abs. 3a BauGB wird für den vorliegenden Geltungsbereich „auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt“. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn entsprechend unter der Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, „dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet“. Durch die Festsetzung A1 wird diesem Umstand Rechnung getragen.

A2 Art der baulichen Nutzung

A2.1 Baufläche für ein Ärztehaus mit Wohnungen

Wie unter A1 dargelegt, wird im vorliegenden Fall kein Baugebiet auf Grund der Baunutzungsverordnung festgesetzt, sondern zur Sicherung der Umsetzung der geplanten Entwicklung im Zusammenhang mit gesundheitsbezogenen Nutzungen, ein konkreter Nutzungskatalog genannt. Einerseits wird damit sichergestellt, dass tatsächlich nur die vorgesehenen gesundheitsaffinen Nutzungen realisiert werden, andererseits wird dem Vorhabenträger etwas Gestaltungsspielraum eingeräumt, da zum Beispiel die Vergabe von Facharztpraxen erst zu einem späteren Zeitpunkt, nach Genehmigung durch die zuständige Berufskammer, zugesichert werden kann.

Des Weiteren wird somit die Möglichkeit eröffnet, entgegen der aktuell vorliegenden Planung, noch weitere Praxen oder gesundheitsbezogene Nutzungen in den oberen Geschossen unterzubringen. Sicherergestellt werden soll aber auch, dass nicht über den derzeit geplanten Umfang hinaus weitere Wohnnutzungen realisiert werden. Damit kann verhindert werden, dass nur eine untergeordnete gesundheitliche Nutzung stattfindet und die Wohnnutzung dominiert, was entgegen den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Steinenbronn stehen würde.

A3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A3.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Entsprechend den gesetzlichen Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Baden-Württemberg ist anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einen Vorfluter einzuleiten. Das öffentliche Kanalisationsnetz sieht bisher keine getrennte Führung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser vor, sodass nur die Einleitung in das bestehende Mischwassersystem zur Verfügung steht. Auf dem Privatgrundstück selbst, wird das Wasser getrennt geführt. Um die Menge des abfließenden Wassers in die Mischwasserkanalisation jedoch zu minimieren, wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen über die Dachbegrünung zurückgehalten werden muss. Der Nachweis des Rückhaltevolumens der Dachbegrünung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Sollte das Rückhaltevolumen der Dachbegrünung nicht ausreichen, sind Zisternen zur Zwischenspeicherung umzusetzen.

A3.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Wege hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A3.3 Begrünung der Dächer

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

A4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A4.1 Pflanzzwang - Fassadenbegrünung

Die Festsetzung sichert die Umsetzung der geplanten Fassadenbegrünung.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Grundsätzlich ist das Vorhaben wie in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt umzusetzen. Der konkrete Nachweis über geeignete Dachflächen im Rahmen der Photovoltaik-Pflichtverordnung sowie die damit zusammenhängende umzusetzende Flächengröße für diese Anlagen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, sodass diese Anlagen derzeit nur unverbindlich dargestellt werden können. Dennoch ist entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen die Dachbegrünung bindend umzusetzen. Eine Kombination aus Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Dachbegrünung ist grundsätzlich möglich.

B1.3 Fassadengestaltung / Materialien

Die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild, sodass es erforderlich ist konkrete Vorgaben zu machen. Dies entspricht dem Ansinnen das Gebäude in der Gestaltung zu gliedern.

Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Umgebung ortstypisch sind.

B2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn es in Zisternen zurückgehalten wird, gedrosselt an die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeführt werden. Zur Bemessung der Speichergröße werden hierzu Vorgaben gemacht.

11 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 470 m² und wird gänzlich als Baufläche für ein Ärztehaus mit Wohnungen festgesetzt.

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden an den Vorhabenträger veräußert. Weitere bodenordnende Maßnahmen oder Folgeverfahren sind nicht notwendig.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Steinenbronn, den xx.xx.xxxx

.....
Ronny Habakuk,
Bürgermeister