

III. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanverfahren „Hellerwiesen“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich „Hellerwiesen“, in der südlichen Ortsmitte gelegen, ist eine bislang unbebaute Fläche, die im Osten vom Eschenbach begrenzt wird und an den übrigen Seiten von Bebauung umgeben ist. Schon seit längerem setzt sich die Gemeinde mit einer Entwicklung dieser Fläche auseinander. So wurde bereits im Frühjahr 2021 das Projekt „Gutes Älterwerden in Eschenbach“ angestoßen. Ziel des Projektes war es, einen Standort in der Gemeinde zu finden, an dem die pflegebedürftigen, älteren Bürger mit Betreuung und Pflege weiterhin in Eschenbach wohnen können sollten.

Der Entscheidung für den nun vorliegenden Standort ging ein intensiver Arbeitsprozess voraus, der sich auch mit diversen Standortalternativen befasst hat. So wurden u.a. die Flächen im Bereich der Schlater Straße 2-6, am Feuerwehrgerätehaus sowie beim Kindergarten bzw. Theodor-Engel-Gemeindehaus in die Betrachtung miteinbezogen. Für die Standorte Feuerwehrgerätehaus, Theodor-Engel-Gemeindehaus und Hellerwiesen wurden im Zuge einer Machbarkeitsstudie bereits mit konkreten Gebäudeplanungen durch ein Architekturbüro erstellt. Unter Beteiligung diverser Akteure und der Bürgerschaft in einem bis zu 20 Personen umfassenden Arbeitskreis hatte sich der Standort Hellerwiesen als am geeignetsten herausgestellt. Argumente hierfür waren die zentrale Verortung und programmatische Schnittstellen mit der benachbarten Schule. Auch eine spätere Einbindung der Gebäude an der Ringstraße und auch eine mögliche weitere Wohnbebauung in den Hellerwiesen spielten eine Rolle bei der Standortentscheidung.

In diesem Prozess entstand so die Zielvorstellung eines Zukunftsquartiers, in dem neben Wohnraum auch Platz für die älter werdenden Einwohner und eine Ergänzung des Schulstandortes durch ein Multifunktionsgebäude möglich gemacht werden sollten.

Innerhalb dieses Zukunftsquartiers befindet sich jedoch ein größerer Streuobstbestand, welcher nach aktueller Gesetzeslage unter Schutz steht und als Biotop ausgewiesen ist.

Die Entwicklung dieser Flächen für Wohnraum ist aufgrund dieser Situation schwerlich umsetzbar. Die Unter-Schutz-Stellung von Streuobstbeständen durch eine Änderung des Landes-Naturschutzgesetzes verbunden mit einem Kriterienkatalog zum Erreichen einer Ausnahmegenehmigung hat zur Folge, dass eine angestrebte Wohnnutzung diese Hürden zur Umwandlung von Streuobst kaum mehr überwinden kann.

Vor diesem Hintergrund legt die Gemeinde nun ihren Schwerpunkt auf das Projekt „Gutes Älterwerden“. Damit sollen in der Gemeinde neben betreutem Wohnen und Senioren-Wohngemeinschaften auch ambulante Plätze für pflegebedürftige Personen vorgesehen werden, um so eine Perspektive für Wohnen im Alter zu schaffen. Damit wäre ein Ausweichen auf Pflegeheime in Nachbargemeinden nicht mehr notwendig und dieser Personenkreis könnte in der Heimatgemeinde älter werden. An dieser deutlichen und nachhaltigen Verbesserung in der örtlichen Infrastruktur besteht ein hohes öffentliches Interesse.

Im südlichen Gebietsteil der Gesamtfläche, in welchem die Gebäude für das „Gute Älterwerden“ vorgesehen sind, wird nun der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Die Erschließung dieser Flächen ist über eine Anbindung an die Ringstraße möglich, die als Sackgasse mit Wendemöglichkeit vorgesehen wird.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Eschenbach ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2035 des GVV Voralb (genehmigt mit Erlass vom 28.04.2017) stellt für das Plangebiet bestehende gemischte Baufläche dar.

3 Bestehendes Planungsrecht

Bislang besteht kein Planungsrecht für den Planbereich.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich inmitten des südlichen Ortsbereichs von Eschenbach und grenzt im Süden und Westen an Bebauung an. Im Osten, aber nicht direkt angrenzend verläuft der Eschenbach.

Der Planbereich umfasst ca. 5.200 m². Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 42, 43, 45, 47, 47/1, 56/3, 56/5 und 57 sowie die Flurstücke 32 und 56/5.

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

5 Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Planbereich ist trotz der Darstellungen im Flächennutzungsplan aktuell dem Außenbereich zugeordnet. Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren.

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten

Richtung Osten ragt der Geltungsbereich in einen als Pferdekoppel genutzten, abgängige Streuobstbestand. Von der Pferdekoppel abgesehen werden die Grundstücke als Garten genutzt, das Grünland ist rasenartig und wird gemulcht. Lediglich in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks 32 besteht die Unternutzung noch aus einer Wiese mit Obstbäumen.

6.2 Topographie

Der Planbereich neigt sich Richtung Osten hin zum Eschenbach. Er reicht von etwa 406,5 m ü.NN im Westen bis auf 402,5 m ü.NN im Osten.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden nach §33a NatSchG BW geschützte Streuobstflächen. Sonstige Schutzausweisungen sind nicht vorliegend.

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

6.5 Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit nur über Trampelpfade erreichbar.

6.6 Ver- und Entsorgung

Westlich des Planbereichs finden sich in der Ringstraße vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen. Zudem verläuft östlich des Gebiets, entlang des Eschenbachs ein weiterer Mischwasserkanal.

6.7 Altlasten

Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

6.8 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt oder vermutet.

6.9 Gewässer/Oberflächenwasser/Grundwasser

Gewässer finden sich keine im Gebiet. Im Osten verläuft in etwa 50 m Entfernung der Eschenbach. Für diesen Gewässerabschnitt sind sowohl HQ₁₀₀- als auch HQ_{ext}-Überflutungsflächen in den einschlägigen Werken verzeichnet, die jedoch nicht bis ins Plangebiet reichen.

7 Immissionsschutz

7.1 Lärmimmissionen

Im Zusammenhang mit den ersten Planungsüberlegungen für das Gesamtquartier Hellerwiesen wurde bereits eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Dabei wurden die Auswirkungen durch die in der Bahnhofstraße 16 befindliche Schreinerei betrachtet.

Von dieser im Norden gelegenen Schreinerei gehen zwar Lärmemissionen aus, diese reichen jedoch nicht bis in den aktuellen Planbereich. Die Richtwerte der TA Lärm für Wohnzwecke werden eingehalten.

Somit sind für die vorgesehene Nutzung keine Schallschutzanforderungen notwendig.

7.2 Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Planbereichs finden sich mehrere aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Dabei haben insbesondere die Tierhaltungen der Höfe südlich des Planbereichs Einfluss auf das Gebiet. Die dadurch entstehenden Geruchseinwirkungen und deren Umfang sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und es ist abzuschätzen, ob sich hieraus ein Handlungsbedarf ergibt.

8 Arten- / Biotopschutz

Es wurden bereits umfangreiche Untersuchungen und Betrachtungen hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes vorgenommen.

So wurde eine Habitatpotentialanalyse, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, eine Natura2000-Vorprüfung sowie ein Fachbeitrag Artenschutz zur Umwandlung eines Streuobstbestandes erarbeitet. Auf deren Inhalte sowie auf den sich daraus ergebenden Umgang im Rahmen des Umweltberichts wird verwiesen.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Konzeption

In zentraler Lage, die sich durch eine gute Erreichbarkeit auszeichnet, soll in einem Gesamtkonzept ein umfassendes Angebot an diversen Wohnformen für Senioren entstehen. So sind in drei Gebäuden ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen und betreute Seniorenwohnungen vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot über einen Gemeinschaftsbereich, der

nicht nur den Bewohnern dienen soll, sondern als Treffpunkt aller Bürger Eschenbachs genutzt werden kann. In diesem sozialraumorientierten Gesamtkonzept soll auch die engere und weitere Nachbarschaft eingebunden werden. Als eine Art Dienstleistungszentrum wird das Projekt neben dem Pflegeangebot auch Unterstützung bei der Versorgung der Bewohner und bei der Bewältigung der Alltagsaufgaben anbieten.

Die vorbeschriebenen Nutzungen erfüllen für die Gemeinde Eschenbach soziale Zwecke, die über einen Investor umgesetzt werden. Diesen konnte die Gemeinde bereits gewinnen. Auch liegen bereits erste Planungen für die baulichen Anlagen vor.



Planung: Koziol / Thümmel, Architekten Partnerschaft mbH, Esslingen, Juli 2022

Es sind Gebäude mit bis zu drei Geschossen vorgesehen, die über Laubengänge miteinander verbunden werden. Entstehen sollen Flachdachbauten, deren Dachflächen begrünt und mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Die Parkierung wird oberirdisch entlang der künftigen Erschließungsstraße angeordnet werden.

9.2 Erschließung

Die Anbindung an die Ringstraße besteht heute über einen kleinen Fußpfad. Dieser spiegelt jedoch nicht die aktuellen Eigentumsverhältnisse wider, nach denen der Bau einer ausreichend dimensionierten Erschließungsstraße auf öffentlichen Grundstücken bzw. auf Grundlage von öffentlichem Teileigentum umsetzbar ist. Somit kann die vorgesehene Erschließungsstraße als Sackgassenlösung mit Wendeanlage ausgebildet werden.

9.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung kann über die in der Ringstraße vorhandene Leitung vorgenommen werden.

Das Niederschlagswasser wird durch die festgesetzte Dachbegrünung innerhalb des Gebietes zurückgehalten und in seiner Abflussmenge reduziert. Es ist vorgesehen das Oberflächenwasser Richtung Osten in den Eschenbach einzuleiten. Das übrige Schmutzwasser soll ebenfalls Richtung Osten in den dort verlaufenden Mischwasserkanal abgeleitet werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen / Höhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Da bereits ein Bebauungskonzept vorliegt, das die Gemeinde überzeugt hat, wird die daraus erforderliche Grundfläche durch die nun festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht.

Neben der Grundflächenzahl wird ergänzend die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m über Bezugshöhe können im Planbereich drei-geschossige Gebäude entstehen. Aufgrund der Gebietsgröße, die sich im Wesentlichen auf die Erschließungsflächen und die überbaubaren Flächen beschränken, werden diese in der Form festgesetzt, dass sich dem Konzept entsprechende Baukörper umsetzen lassen.

Um für diese eine bauliche Verbindung zu ermöglichen, ist ein großes Baufenster vorgesehen.

Aufgrund der Topografie werden zwei Bezugshöhen festgesetzt, die das von Westen nach Osten fallende Gelände berücksichtigen.

10.2 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgelegt, in der sich die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichten lassen.

10.3 Verkehrsflächen

Die für Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden an die Ringstraße angebunden und führen so von Westen in das Plangebiet. Die Wendefläche dieser Sackgassen-Erschließung wird dabei so positioniert, dass die für den Streuobstbestand wertgebenden Bäume erhalten werden können. Um die für die Einrichtung erforderlichen Stellplätze herstellen zu können und deren Anfahrbarkeit ausgehend von der Erschließungsstraße sicher zu stellen, wird die Straßenverkehrsfläche bis an den östlichen Gebietsrand geführt.

In Ergänzung zu den auf privaten Flächen vorgesehenen Stellplätzen sollen im Gebiet selbst noch öffentliche Stellplätze für Besucher angeboten werden. So werden westlich des Wendehammers weitere fünf Stellplätze vorgesehen.

Hinsichtlich der öffentlichen Stellplätze ist zudem auf die in der näheren Umgebung bereits vorhandenen rund 15 Stellplätze hinzuweisen, die im Umkreis von 100m noch eine gute fußläufige Erreichbarkeit für Besucher darstellen. Diese finden sich im Bereich der Bahnhofstraße 15 und der Schlater Straße 6.

10.4 Öffentliche und private Grünflächen

Im Nordosten des Plangebiets wird im Anschluss an die Straßenflächen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Umfeld der öffentlichen Stellplätze dient sie als Verkehrsgrünfläche zur Angleichung an das umgebende Gelände. Im östlichen Abschnitt wird sie ergänzt um eine Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft (s. nachfolgende Ziffer), die dem Schutz des Streuobstbestandes dient.

Im Süden umfassen die geplanten Gebäude zwei Gartenbereiche der Gebäude Schlater Straße 11 und 13. Aufgrund dieser weit nach Norden reichenden Grundstücke werden diese in das Plangebiet mit einbezogen und deren Nutzung als Hausgarten gesichert.

10.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindung

Wie bereits ausgeführt wird ein Bereich mit besonders wertvollen Obstbäumen, der ins Plangebiet reicht, geschützt. Mit dieser Fläche ist deren Pflege und Erhalt im derzeitigen Charakter gesichert, so dass hier keine Umwandlung dieser Flächen vorgenommen werden kann. Neben der flächenhaften Sicherung werden für die dort vorhandenen Obstbäume Pflanzbindungen zu deren Erhalten festgesetzt.

Zur Minimierung des Oberflächenwassers werden für die Gebäude, die mit einem flachen bzw. flach geneigten Dach auszuführen sind, eine Dachbegrünung vorgegeben. Diese wirkt sich einerseits positiv auf die anfallende und damit abzuleitende Wassermenge aus, andererseits hat dies einen günstigen Einfluss auf das Kleinklima und dient als Lebensraum für sowohl Fauna als auch Flora.

Ebenfalls mit Blick auf den Wasserhaushalt sind Stellplätze und auch Hofflächen mit wasser-durchlässigen Belägen vorzusehen.

11 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften wird für diesen Bebauungsplan verzichtet, da bereits ein städtebauliches Konzept vorliegt. Zu dessen Umsetzung wird mit dem Vorhabenträger eine vertragliche Regelung getroffen, die auch die äußere Gestalt der Gebäude beinhaltet, so dass örtliche Bauvorschriften nicht als zwingend erforderlich erachtet werden.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 5.200 m². Abzüglich der Grün- und Verkehrsflächen im Umfang von etwa 1.770 m² verbleiben als Baufläche 3.400 m².

Da es sich hier nicht um eine klassische Wohnbebauung handelt sind die Ansätze der Bruttowohndichte nicht zu Grunde zu legen. Nach den vorliegenden Planungen werden im Gebiet künftig 40 – 60 Senioren wohnen. Dabei werden die Gebäude zum großen Teil keine klassischen Wohnungen beherbergen, sondern vielmehr Pflegezimmer und betreute Wohnformen anbieten.

Gefertigt: Bad Boll, den 15.10.2024



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