

Stadt Bühl, Gemarkung Neusatz

Bebauungsplan
„Seniorenzentrum Neusatz“
und Örtliche Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 12. März 2018

stadtconcept 
sc stadconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

 B-PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung

Teil II: Verfahren

Teil III: Umweltbericht

stadtconcept

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17

Planungsbüro BPlan

Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachtalstraße 35a
55437 Appenheim

Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH

Dipl.-Ing. Thomas Senn
Rheinstraße 24
68794 Oberhausen-Rheinhausen

Stadt Bühl

Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien
Abteilung Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung / GIS

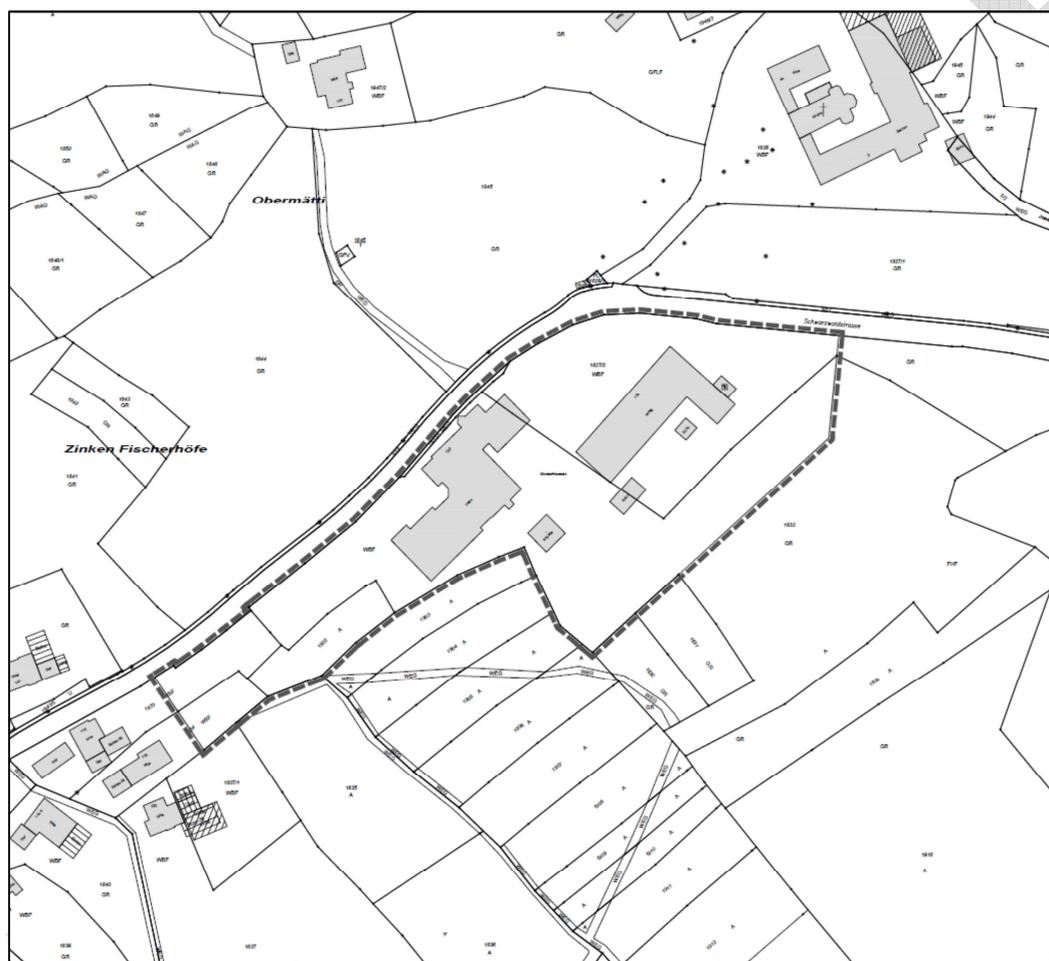
TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN).....	4
A. GELTUNGSBEREICH.....	4
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE.....	4
C. PLANUNGSKONZEPTION.....	5
D. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
E. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	8
1. Planungsrechtliche Situation	8
2. Grundbesitzverhältnisse	8
F. VERFAHREN.....	9
G. KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – BEGRÜNDUNG.....	9
1. Verkehrliche Anbindung	9
2. Ver- und Entsorgung	9
3. Art der baulichen Nutzung	9
4. Maß der baulichen Nutzung	10
5. Bauweise	10
6. Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
8. Verkehrsflächen.....	11
9. Grünflächen	11
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
11. Erhaltungs- und Anpflanzbindungen	12
12. Flächenbilanz.....	12
I. ARTENSCHUTZ.....	12
J. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET.....	12
K. KOSTEN.....	12
L. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG/ BODENORDNUNG.....	13
TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN).....	14
A. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	14
B. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN	14
C. AUßENANTENNEN	14
TEIL II: VERFAHREN	15
TEIL III: UMWELTBERICHT	16

Teil I: Städtebauliche Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bühl-Neusatz oberhalb Fischerberg, südlich der Schwarzwaldstraße L83a in Höhe des Klosters Neusatzeck. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,36 ha und beinhaltet die Flst.Nrn. 1827/2, 1902 und Teile der Flst.Nrn. 1832, 1833 und 1834.

Der Geltungsbereich und die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Das Kloster Neusatzeck liegt eingerahmt von Wiesen und Wald oberhalb Fischerberg. Das Frauenkloster wurde 1855 auf einem landwirtschaftlichen Anwesen gegründet. Später waren hier ein Waisenhaus, eine Schule und dann ein Glaubenskurs- und Exerzitienhaus eingerichtet. Heute leben nur noch wenige Schwestern im Kloster.

Südlich der Schwarzwaldstraße liegen das ehemalige Ökonomiegebäude sowie das Mutterhaus mit seinen Anbauten. Hier wurde früher ein Altersheim betrieben bzw. seit 2015 eine

vorübergehende Unterkunft für Asylbewerber eingerichtet. Die Baulichkeiten stehen heute leer. Es stellt sich die Frage nach einer sinnvollen Folgenutzung.

Zeitgleich ist aufgrund des demographischen Wandels mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung zu rechnen. Zur Deckung des daraus resultierenden Bedarfs an altengerechten Wohnungen besteht ein grundsätzliches Interesse, Wohnbaupotentiale zu nutzen und zu entwickeln. Das Kloster Neusatzeck ist für die Unterbringung eines Seniorenzentrums geeignet, da es aufgrund seiner Lage eine hohe Wohn- und Erholungsqualität und eine gute ÖPNV-Anbindung an Neusatz und das Zentrum von Bühl aufweist.

Vor diesem Hintergrund haben die Vorhabenträger ein Konzept zur Umnutzung des ehemaligen Ökonomiegebäudes und des ehemaligen Mutterhauses zu einem Seniorenzentrum einschließlich der dazugehörigen Wohnungen für Mitarbeiter und Versorgungseinrichtungen entwickelt.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Die Teile der hier vorhandenen Klosteranlage haben sich sukzessive im planungsrechtlichen Außenbereich entwickelt und sind somit hier auch zulässig. Im Zuge der Umnutzung und Ersatzbebauung ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine bauliche Erweiterung gegenüber der Bestandsbebauung in Richtung des Ortsteils Fischerhöfe erforderlich. Im Gegenzug ist eine bauliche Erweiterung des Ortsteils Fischerhöfe in Richtung ehemaliges Kloster und damit ein Zusammenwachsen geplant. Dies widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Umnutzung eines Teils des Klosters für Seniorenwohnen sowie das bauliche Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Fischerhöfe ist nur durch Schaffung von Planungsrecht möglich.

C. Planungskonzeption

Zwischen dem Ortsteil Fischerhöfe und der geplanten Ersatzbebauung im Bereich des seit geraumer Zeit leerstehenden Mutterhauses ist ein baulicher Lückenschluss beabsichtigt. Dies ermöglicht sowohl dem Seniorenzentrum als auch dem Ortsteil Fischerhöfe eine bauliche Erweiterung. Die konkrete Ausformung wie Anpassung an die topographische Situation und die verkehrliche Anbindung muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

Nach der Definition des Heimgesetzes (HeimG) sind Heime Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten. Diese Einrichtungen bieten i. d. R. unterschiedliche Betreuungskonzepte für alle Pflegestufen bis zur Bettlägerigkeit an.

Das Seniorenzentrum bietet unterschiedliche Formen des Wohnens für ältere Menschen, je nach Art des Betreuungswunsches und des Grades an vorhandener Selbständigkeit und Mobilität:

- **Betreutes Wohnen:** Gebäude/ Wohnanlage, in der barrierefreie Wohnungen zusammengefasst werden; die Selbständigkeit der Bewohner steht im Vordergrund. Ergänzt werden die Wohnungen durch Gemeinschaftsräume. Diese Wohnform ist geeignet für Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf, die aber noch selbständig sind und ihre eigenen vier Wände nicht aufgeben, jedoch bei zunehmender Pflegebedürftigkeit keinen Standortwechsel mehr vornehmen möchten. Im Verbund mit dem Altenpflegeheim.

- Stationäre Hausgemeinschaften: Gebäude/ Wohnanlage oder zusammengefasste Zimmer/ Appartements, in der sich die Bewohner - soweit es geht - aktiv an den alltäglichen Aufgaben eines Haushalts mitbeteiligen.
- Alten- und Pflegeheim: Stationäre Wohn-, Verpflegungs- und Betreuungseinrichtungen für ältere, chronisch kranke und dauerhaft pflegebedürftige Menschen, die nicht mehr selbst für sich sorgen können und einer intensiven Pflege bedürfen.

Ergänzend werden Zimmer und Wohnungen für Personal, Angehörige und eine betriebsbezogene Wohnung eingerichtet. Eine der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechende Versorgungsinfrastruktur rundet das Angebot ab.

Das Ökonomiegebäude bleibt erhalten und wird im Zuge der Umnutzung umgebaut. Dazugehörige Nebengebäude werden abgerissen. Beim Mutterhaus und den hieran angebotenen Gebäudetrakten hat sich gezeigt, dass ein Umbau nur mit hohem Aufwand möglich ist, um die geforderten Mindeststandards sowie Vorgaben zum Brandschutz einzuhalten. Aus wirtschaftlichen Gründen ist ein Umbau nicht möglich, so dass hier ein Abriss der bestehenden Baulichkeiten und in der Folge eine Ersatzbebauung vorgesehen ist.

Das Seniorenzentrum erstreckt sich auf 4 Gebäudekomplexe:

- **Haus 1: Betreutes Wohnen/ Ferienwohnungen**
EG und 1.OG und 2.OG Betreutes Wohnen/ Ferienwohnungen
- **Haus 2: Betreutes Wohnen/ Mitarbeiter-Wohnungen**
EG und 1. OG Betreutes Wohnen
2. OG für Mitarbeiter
- **Haus APH - Alten- und Pflegeheim „Haus Barbara“**
Pflegeheim mit ca. 90 - 100 Einzelpflegezimmern verteilt auf 4 Geschosse
6 Wohngruppen mit jeweils 15 Einzelpflegezimmer
10 Tagespflegeplätze
- **Ökonomiegebäude**
EG-Bereich-Nordseite: Arztpraxis, Kiosk/ Agentur für Ausflüge, Hofladen, Physiotherapie, evtl. Friseur
EG-Bereich-Südseite: Pflegehotel-Appartements für Besucher von Angehörigen
1.OG: Bestandswohnungen, Mitarbeiter-Unterkünfte
DG-Bereich/ Scheuneneinfahrt: Café/ Bistro

Der notwendige Stellplatzbedarf für Kfz und Fahrräder soll überwiegend in einer Tiefgarage mit ca. 65 Stellplätzen und ergänzend über zusätzliche Stellplätze in nördlicher und nordwestlicher Richtung nachgewiesen werden.

Die verkehrliche Anbindung des Seniorenzentrums erfolgt über die L83a. Hier verkehrt die Buslinie 273 sowie das Anruf-Linien-Taxi. Somit ist die Mobilität Eigenständigkeit der Bewohner garantiert.

D. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein vom 17. Februar 2003 enthält folgende Ausweisungen:

- **(PS 2.3.2 und 2.3.3 (Z)) Siedlungsbereich**
Die Stadt Bühl ist als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Der Siedlungsbereich dient der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit.
In seiner Raumnutzungskarte wird eine bestehende Siedlungsfläche - überwiegend Wohn- und Mischnutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesen.
- **(PS 3.3.1.2) Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege**
Z (1) Die vorhandenen wertvollen Biotop sind als Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und gemäß den natürlichen Gegebenheiten ihrer Standorte nachhaltig zu entwickeln.
G (3) Es sollen nur solche Nutzungen zugelassen werden, die die ökologischen Qualitäten nicht beeinträchtigen oder zu ihrer Sicherung beitragen

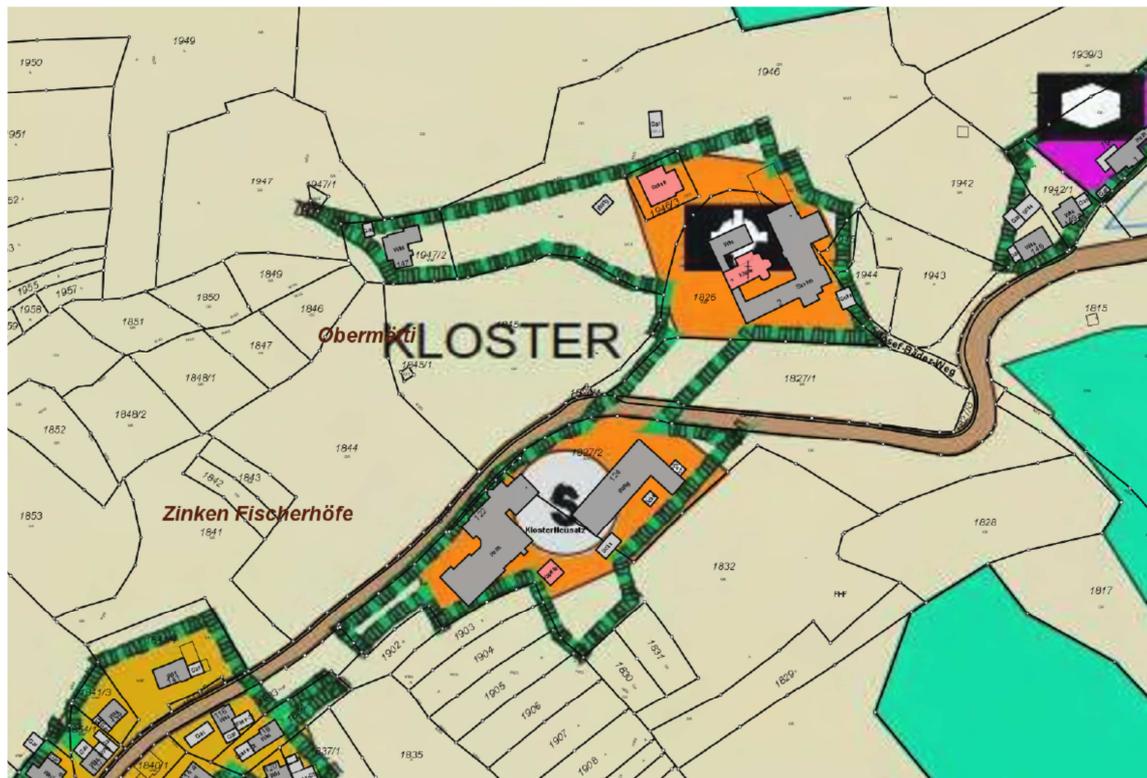
Die planungsrechtliche Sicherung eines Seniorenzentrums auf dem ehemaligen Klostergebäude Neusatzeck sowie eines Mischgebietes hin zum Ortsteil Fischerhöfe entspricht den Vorgaben der Regionalplanung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine wertvollen Biotop - in Randbereichen vorhandene Streuobstbestände bleiben weitgehend erhalten.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier stellt für größten Teil des Geltungsbereichs eine bestehende Sonderbaufläche „Kloster Neusatz“ dar; für die restlichen Flächen des Geltungsbereichs eine landwirtschaftliche Fläche.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Seniorenzentrum“ ist größtenteils aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche entwickelt. Denn bislang hat hier eine bauliche Nutzung, teilweise auch als Altenheim, stattgefunden; dies ist auch in Zukunft beabsichtigt. Es erfolgt allerdings eine Erweiterung der bislang dargestellten Sonderbaufläche nach Westen und nach Süden. Die Erweiterung der Sonderbaufläche und Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung wird im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung angepasst.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die Zäsur zwischen dem Ortsteil Fischerhöfe und dem im Außenbereich liegenden Klostergebäude aufgegeben. Dies widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und bedarf einer Abstimmung im weiteren Planverfahren.



E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Für das Gelände des ehemaligen Klosters besteht kein Bebauungsplan. Die Bestandsbebauung hat sich über Jahrhunderte im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB entwickelt. Die Bestandsbebauung genießt Bestandsschutz.

Auch die Teile der Grundstücke Flst.Nrn. 1833 und 1834, westlich angrenzend an das Klostergelände liegen im planungsrechtlichen Außenbereich und sind gemäß § 35 BauGB grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 1833 liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet.

2. Grundbesitzverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke im Geltungsbereich ist noch im Eigentum des Klosters; der Vorhabenträger bereitet den Kauf der für das Vorhaben betroffenen Grundstücke vor.

Teile der Flst.Nrn 1833 und 1834 sind in privater Hand.

F. Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor, denn es handelt sich vorliegend um planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen ebenfalls nicht vor, denn hier ist in Anlehnung an die Bestandsbebauung ein Mischgebiet geplant.

Es wird daher das Regelverfahren gewählt. Dafür spricht auch die Tatsache, dass das Plangebiet in einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege liegt und diese Thematik unabhängig von der Erforderlichkeit eines Umweltberichts im Rahmen der Abwägung betrachtet werden muss. Auch Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bedürfen erfahrungsgemäß einer 2-stufigen Beteiligung.

G. Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

1. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Seniorenzentrums erfolgt über die L83a - Schwarzwaldstraße. Von hier aus sind es ca. 1,5 km bis nach Neusatz und ca. 7,4 km bis zum Zentrum Bühl.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Mischgebietes bedarf einer Klärung im weiteren Verfahren. Hierbei wird auch der südlich entlang des Grundstücks Flst.Nr. 1834 verlaufende Weg im Hinblick auf ein eventuell vorhandenes Wegerecht zu prüfen sein. Hier verläuft bereits ein Regenwasserkanal.

Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Buslinie 273 sowie das Anruf-Linien-Taxi gut an den Stadtteil Neusatz und das Zentrum von Bühl angebunden. Dies ermöglicht insbesondere Bewohnern ohne Führerschein eine gute Mobilität und Eigenständigkeit.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasser- und Stromversorgung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

3. Art der baulichen Nutzung

Unmittelbar östlich angrenzend an die bestehende Bebauung im Ortsteil Fischerhöfe wird ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der speziellen örtlichen Situation werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt dennoch gewahrt.

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ fest. Es dient der Unterbringung von Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere

Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten. Neben der Hauptnutzung Seniorenwohnen werden nur solche Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die eine notwendige oder wünschenswerte Ergänzung darstellen.

Die geplante Nutzung als Seniorenzentrum umfasst Elemente des Wohnens wie sie auch in anderen Gebietstypen der Baunutzungsverordnung zulässig sind, kann aber aufgrund der spezifischen Kombination und wegen der erforderlichen Ausschließlichkeit, was zwangsläufig zu einer Einseitigkeit der Nutzungsstruktur führt, keiner anderen Gebietsart der BauNVO als dem Sondergebiet sinnvoll zugeordnet werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich des ehemaligen Klosters ist derzeit mit einer III- bis IV-geschossigen Bebauung überbaut. Das Ökonomiegebäude ist II-geschossig. Teile der Grundstücke 1833 und 1834 werden als Hausgärten genutzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundfläche, die maximale Wand- und Gebäudehöhe.

Im Mischgebiet werden je Baugrundstück eine Grundfläche von 220 qm, eine Wandhöhe von 5,80 m und II Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ermittelt.

Die Summe der zulässigen Grundfläche wird absolut für das gesamte Sondergebiet festgesetzt; ebenso die zulässige Überschreitung durch Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Bei der Berechnung der Grundfläche werden dauerhaft wasserdurchlässig gestaltete Flächen nur zur Hälfte angerechnet, da hierdurch ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleibt.

Aufgrund der ausgeprägten Topographie wird die Höhenentwicklung der Ersatzbebauung aber auch des bestehenden, ehemaligen Ökonomiegebäudes sowohl über die Wandhöhe als auch über die Zahl der Vollgeschosse definiert. Ergänzend wird die Höhenlage der einzelnen Gebäudekomplexe über die Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalnull bestimmt. Dabei erfolgt eine Orientierung an der Bestandsbebauung sowie an den sachlichen und räumlichen Erfordernissen eines Seniorenzentrums. Die Höhenentwicklung einer Ersatzbebauung am nördlichen Rand des Bereichs SO3 kann so weitgehend die der jetzigen Bebauung (Mutterhaus) einhalten. In den Bereichen SO1, SO2 und SO3 ist jeweils eine IV-geschossige Bebauung zulässig, im Bereich SO4 eine II-geschossige Bebauung.

5. Bauweise

Die bestehende Bebauung im Bereich des ehemaligen Klosters ist kürzer als 50 m und zu allen Seiten offen. Dies entspricht einer offenen Bauweise.

Die Bauweise im Sondergebiet wird differenziert festgesetzt. In den Bereichen SO1, SO2 und SO4 ist eine offene Bauweise zulässig, im Bereich SO3 eine abweichende Bauweise, die eine Bebauung mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt.

Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die bereits bestehende Bebauung orientiert sich südlich entlang der Schwarzwaldstraße (L83a), während die rückwärtigen Bereiche nach Süden von Bebauung frei sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich sowohl entlang der Schwarzwaldstraße als auch nach Süden bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Im Bereich SO3 werden die Baugrenzen in Verbindung mit Wandhöhen festgesetzt. Dies ermöglicht zugleich eine Höhenstaffelung.

Zur Herstellung von Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, sofern das zulässige Nutzungsmaß eingehalten wird.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind im festgesetzten Sondergebiet und im Mischgebiet zulässig. Die zulässige Gesamtversiegelung ist einzuhalten.

Darüber hinaus können im festgesetzten Sondergebiet die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen zugelassen werden. Dies betrifft vorliegend auch die bestehende Umspannstation am Ökonomiegebäude. Auch baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sind als Nebenanlagen auch dann zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

8. Verkehrsflächen

Die bestehende Bushaltestelle an der Schwarzwaldstraße wird verlegt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Bushaltestelle festgesetzt und somit auch künftig die ÖPNV-Anbindung gesichert.

Stellplätze dürfen nur über das Baugrundstück ein- und ausgefahren werden um den Verkehrsfluss in der Schwarzwaldstraße nicht zu beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für Stellplätze, sofern diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

9. Grünflächen

Die Klosteranlage mit der vorhandenen Bebauung ist durch eine Grünanlage geprägt.

Am südlichen Randbereich des Seniorenzentrums wird eine private Grünfläche PG mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese dient als Parkanlage des Seniorenzentrums und dem angrenzenden Kloster. Die Grenze verläuft entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebietes nach Süden und Südwesten. Hier sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechen. Der Grüncharakter überwiegt deutlich.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im weiteren Planverfahren werden auf der Grundlage des Umweltberichts, der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und der artenschutzrechtlichen Untersuchung eventuell erforderliche naturschutzrechtliche oder auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich oder aber - sofern außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich - auf sonstige Weise gesichert.

11. Erhaltungs- und Anpflanzbindungen

Im weiteren Planverfahren werden auf der Grundlage des Umweltberichts, der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und der artenschutzrechtlichen Untersuchung eventuell erforderliche Anpflanz- und Erhaltungsbindungen planungsrechtlich gesichert.

12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	13.623 qm	1,36 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:			
Sonstiges Sondergebiet	9.968 qm	1,00 ha	73,2 %
Mischgebiet	1.315 qm	0,13 ha	9,6 %
Straßenfläche	54 qm	0,01 ha	0,4 %
Private Grünflächen	2.286 qm	0,28 ha	16,8 %

I. Artenschutz

Zur Feststellung des Planungserfordernisses gilt es darzulegen, dass durch die Planungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Dies ist wegen der Lage in einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege von besonderer Bedeutung, denn hier sind die vorhandenen wertvollen Biotope zu sichern und gemäß den natürlichen Gegebenheiten ihrer Standorte nachhaltig zu entwickeln.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens durchgeführt.

J. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet wird teilweise überlagert mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“. Im weiteren Verfahren wird in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu klären sein, ob und unter welchen Voraussetzungen durch die Planung eines Sondergebietes und eines Mischgebietes die Schutzwecke der Schutzgebietsverordnung auch künftig gesichert sind.

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der weiteren Verfahrens durchgeführt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

K. Kosten

Die mit dem geplanten Seniorenwohnen verbundenen Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bühl und der Aurelia Concept Baden-Baden geregelt.

Die Übernahme der mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes verbundenen Planungs- und Erschließungskosten sind von den betroffenen Eigentümern zu übernehmen.

L. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung/ Bodenordnung

Die für das Seniorenzentrum erforderlichen Grundstücke werden durch den Vorhabenträger erworben, für das Mischgebiet erforderliche Flächen sind in privater Hand. Es sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

VORENTWURF

Teil I: Städtebauliche Begründung (Örtliche Bauvorschriften)

A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vielfalt möglicher Dachformen wird eingeschränkt auf Satteldächer, Walmdächer und begrünte Flachdächer. Insgesamt kann so sowohl im Plangebiet aber auch angrenzend hieran ein positiver Beitrag zur Ortsbildpflege gewährleistet werden.

B. Abgrabungen und Aufschüttungen

In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Materialien sollen die Höhenversprünge mit ähnlichen natürlichen Materialien aufgefangen werden. Auf die Verwendung von Beton soll dabei verzichtet werden.

C. Außenantennen

Um das Landschaftsbild nicht durch eine ungeordnete Anzahl von Antennen zu verunstalten, wird deren Anzahl auf eine pro Gebäude festgesetzt.

Bühl, den

Wolfgang Eller
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Immobilien - Bauen

Aufgestellt:

Landau, 12.03.2018

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Teil II: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Bühl hat am XX.XX.XXXX die Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Neusatzeck“ beraten und beschlossen.

VORENTWURF

Teil III: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist separat der Begründung beigelegt.

VORENTWURF