Stadt **Reutlingen**

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

06.12.2017

Begründung

zum Bebauungsplan

„Pflegeheim Rommelsbach“

Gemarkung Rommelsbach

Inhalt:

1. **Anlass und Zweck der Planung**
2. **Lage und Geltungsbereich**
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
4. **Planungskonzeption**
5. **Örtliche Bauvorschriften**
6. **Umweltbelange**
7. **Planverwirklichung**
8. **Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**
9. **Gutachten**

1. Anlass und Zweck der Planung

Wegen des notwendigen Abbaus von Pflegeplätzen an bestehenden Pflegeheimstandorten benötigt die Stadt Reutlingen, vertreten durch die Reutlinger Altenhilfe (RAH) dringend Ersatzpflegeplätze, um auch in Zukunft Versorgungssicherheit gewährleisten zu können. Mit dem Neubau eines Pflegeheims in Rommelsbach – einem der großen Stadtbezirke, der bisher noch keine entsprechende Einrichtung besitzt – kann ein Teil dieses Bedarfs gedeckt und die dezentrale und wohnortnahe Pflegestruktur Reutlingens weiter ausgebaut werden. Der Gemeinderat Reutlingen hat deshalb die RAH am 31.01.2017 beauftragt, in der Tannheimer Straße – am Standort und unter Einbezug der alten Schule – eine neue Pflegeeinrichtung mit 52 Pflegeplätzen zu entwickeln.

Der Standort Tannheimer Straße bietet eine sehr gute räumliche und soziale Anbindung an die Ortsmitte Romelsbachs. Die zentrale Lage ermöglicht den zukünftigen Bewohnern, selbst bei eingeschränkter Mobilität, eine Teilnahme am öffentlichen Leben in der Gemeinde. Gleichzeitig bietet das Projekt die städtebauliche Chance, im Sinne des derzeit in Aufstellung befindlichen Ortsentwicklungskonzeptes einen neuen räumlichen Auftakt für die Ortsmitte zu schaffen und diese weiter auszubauen und zu stärken. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben der RAH geschaffen werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte Rommelsbachs, zwischen Tannheimer und Zeller Straße. Auf dem städtischen Grundstück steht die alte Schule von Rommelsbach, die aber schon lange nur noch als Ausweichquartier für das Bildungszentrum Nord und für Musikschulkurse u.ä. dient.
Das Plangebiet umfasst die Rommelsbacher Flurstücke 240, 1416 und 1417.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung
Die ehemalige Schule wird noch als Ausweichquartier für das Bildungszentrum Nord und für Musikschulkurse u.ä. genutzt.

3.2. Bestehendes Planungsrecht
Die Grundstücke liegen im Bereich des Ortsbauplans Rommelsbach (Reg.-Nr. XVIII-1), die Baulinien wurden im fraglichen Bereich am 21.03.1938 genehmigt.
Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen liegt das Schulgebäude in einer Gemeinbedarfsfläche Schule und in der Umgebung ist Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3. Denkmalschutz
Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt. Das Schulgebäude wurde in der Vergangenheit zu oft umgebaut bzw. zu umfangreich saniert, um als Denkmal in Frage zu kommen.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept
Das ehemalige Schulgrundstück verbindet die Vorteile einer zentralen Lage mit einem hohen Maß an Wohn- und Aufenthaltsqualität durch die rückwärtigen Grünflächen und die attraktive Aussichtslage. Der Ortskern, die Bushaltestelle der Linie 3 sowie Bezirksamt und Friedhof sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Geplant ist der weitgehende Erhalt und Umbau des Schulgebäudes sowie eine Ergänzung durch Anbauten, in denen sich die Pflegegruppen befinden. Die Fußbodenhöhen der beiden Geschosse sowie die Traufhöhe sind durch den Bestand vorgegeben.
Die vordere Fassade des Schulgebäudes bleibt erhalten und sichtbar. Davor entsteht durch die einrahmenden Anbauten eine Hofsituation. Die Unterbringung notwendiger Parkplätze und die Zufahrt für Lieferfahrzeuge sollen im nordwestlichen Bereich des Grundstücks stattfinden. An dieser Ecke stellt sich das Gebäude durch ein halbes Untergeschoß dreistöckig dar. Die das Grundstück zur Tannheimer Straße hin abschließende Mauer und die dahinter stehenden Linden sollen weitgehend erhalten bleiben. Südlich des Pflegeheims bleibt Platz für einen Gartenbereich.

Vorgesehen sind 52 Pflegeplätze, die sich auf zwei Stockwerke à zwei Wohngruppen verteilen. Jede Wohngruppe besitzt eigene Aufenthaltsbereiche, Küchen etc.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung:
Für den geplanten Neubau des Altenheims ist die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pflegeheim erforderlich. Die Nutzung fügt sich als Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke ohne weiteres in die umgebende Wohnbebauung ein.

Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 in Verbindung mit einer festgesetzten, maximalen Traufhöhe. Dies entspricht einer einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet angemessenen Dichte.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:
Festgesetzt wird offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am vorliegenden Gebäudeentwurf des Architekturbüro Schwille vom April 2017. Die Baugrenzen werden entsprechend dem Entwurf mit einer gewissen Variabilität festgesetzt.

4.3. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Verkehr und Parkierung:
Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen.

Für Pflegeheime ist nach der VwV Stellplätze pro 10-15 Pflegeplätzen je 1 Stellplatz nachzuweisen, bei 52 Pflegeplätzen sind das ca. 4 notwendige Stellplätze. Weil der Bedarf in der Realität damit in der Regel nicht gedeckt werden kann, sind weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant. Bei besonderen Veranstaltungen oder größeren Besuchermengen (z.B. Feierabend und Wochenende) kann auf den öffentlichen Raum und die naheliegenden Parkplätze in der Ortsmitte ausgewichen werden.

Die bisher über einen Fußweg östlich des Schulgebäudes mögliche Nord-Süd-Richtung soll grundsätzlich erhalten bleiben. Das Plangebiet ist über die Buslinien 3, 31, 41, 9 und X3 mit dem ÖPNV erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt gut 100 m entfernt.

Entwässerung:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden, sofern dem keine wasserrechtlichen Vorschriften und wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Zur Pufferung des anfallenden Regenwassers wird bei Flachdächern eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die vorgesehenen Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Das im Bereich befestigter Zufahrtswege anfallende Regenwasser ist ebenfalls durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten.

Ver- und Entsorgung:
Die Anlieferung und Versorgung des Pflegeheims erfolgt über die Tannheimer Straße.

4.4. Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Die den Straßenraum prägenden Linden sollen wie der restliche Gehölzbestand soweit möglich erhalten werden. Zur Gestaltung der Grundstücksgrenze an der Zeller Straße sind drei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Um den Gesamteindruck des Gebiets nicht zu stören, werden Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und auch in ihrer Größe (max. 0,5 m²) beschränkt.

Die Freibereiche sollen sowohl für Bewohner der Anlage als auch für Passanten möglichst attraktiv gestaltet werden. Daher dürfen Abfallbehälter nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und keine Belästigungen mit sich bringen.

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren
Das Bebauungsplanverfahren kann als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt sind.

- Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 3.371 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Vorprüfung nach § 13 a BauGB,
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht kann verzichtet werden.

6.2 Umweltbelange
Unabhängig davon sind nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung. Die folgende Übersicht fasst das Ergebnis zusammen.

Schutzgut	Ergebnis
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Tiere und Pflanzen (hauptsächlich Gehölze) finden sich hauptsächlich an den Geltungsbereichsgrenzen. Durch die Neubebauung werden diese Grünflächen reduziert. Ein Artenschutzgutachten hat ergeben, dass keine vertiefenden faunistischen Untersuchungen notwendig sind, es gibt im Plangebiet keine Hinweise auf geschützte Arten. An der südlichen Grundstücksgrenze werden Baumpflanzgebote festgesetzt, an der nördlichen Grenze werden drei mächtige Linden erhalten. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich*
Boden	Die Flächen sind zum Teil bebaut und versiegelt. Im südlichen Bereich findet bisher eine gärtnerische Nutzung statt. Altlasten sind auf dem Plangebiet zwar nicht bekannt, lokale Auffüllungen und Altlasten aber auch nicht auszuschließen. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich*
Wasser	Die Flächen sind zum Teil bereits bebaut oder versiegelt. Die Grundwasserneubildung ist durch die bestehende Versiegelung bereits eingeschränkt; voraussichtlich keine gravierenden Veränderungen durch die Neubebauung. Niederschlagswasser soll soweit möglich versickert oder gedrosselt abgeleitet werden. Eine Dachbegrünung soll dazu beitragen. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich*
Luft	Die in diesem Bereich nur leichte Schädigung von Flechten lässt auf eine geringe Luftbelastung schließen. Die Vorbelastung durch Immissionen entspricht einem gewöhnlichen, bebauten Innenbereich. Durch die Neubebauung wird die Situation höchstens unwesentlich verschlechtert. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich*
Klima	Das Gelände liegt mitten im Ort und ist bereits bebaut. Die Auswirkungen einer Neubebauung bleiben voraussichtlich auf das Kleinklima vor Ort beschränkt. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich*
Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit	Landschaftsbild / Erholung: Das Plangebiet ist Teil des bebauten Ortskerns. Es wird eine bauliche Nachverdichtung geben, die sich jedoch vom Umfang der Umgebungsbebauung her einfügt. Das Grundstück hat wenig Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung. Durch eine qualitative Gestaltung der Freibereiche, die großteils auch der Bevölkerung offen stehen sollen, wird der Erholungsfaktor gestärkt. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich* Lärm: Die vorhandenen Schallimmissionen durch beruhigte Verkehrsbereiche und die eingeschränkte Nutzung der Turn- und Festhalle sind sowohl für das Wohnen als auch die Pflegeheimnutzung verträglich. Durch die eingeschränkte Mobilität der Heimbewohner ist von einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs nicht auszugehen. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich*
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt.

6.3 Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13a BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe als zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4) und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Artenschutz

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Zur Untersuchung der Betroffenheit geschützter Arten wurde vom Büro FaktorGrün, Rottweil, eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ durchgeführt. Danach sind keine vertiefenden faunistischen Untersuchungen notwendig.

In den Linden entlang der Tannheimer Straße, die außer der westlichsten erhalten werden sollen, befinden sich Baumhöhlen. Um die Gefährdung von einzelnen Fledermäusen auszuschließen, dürfen diese Bäume nur bei Frost gefällt werden.

Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Durch insektenfreundliche und gerichtete Beleuchtung soll eine Störwirkung durch künstliches Licht vermieden werden.

Es werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, damit ein Verstoß gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Auf dem Grundstück befinden sich soge-

nannte Habitat- bzw. Biotopbäume (in diesem Fall ca. 100jährige Krimlinden). So bezeichnete Bäume haben aufgrund ihrer Beschaffenheit eine besondere Bedeutung für Fauna und Flora. Für möglicherweise in Höhlen dieser Bäume brütende Vogelarten und dort schlafende Fledermäuse kann nicht gesichert von ausreichend unbesetzten Ersatzhöhlen im näheren Umfeld ausgegangen werden. Grundsätzlich sollen die Bäume – wenngleich nicht nur aus diesem Grund – erhalten werden. Soweit eine Fällung notwendig wird, erfolgt ein vorgezogener Ausgleich über Nistkästen und Fledermausquartiere in der näheren Umgebung. Außerdem werden in die Gebäudefassaden Fledermausquartiere integriert. Informationen zu fassadenintegrierten Quartieren finden sich auf der Internetseite des Projekts "Artenschutz am Haus".

7. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung
Die Flurstücke 240, 1416 und 1417 befinden sich im Besitz der Stadt. Die Grundstücke sollen dem Vorhabenträger in Erbpacht überlassen werden. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

7.2. Flächenbilanz
Das Plangebiet und damit die Sondergebietsfläche umfassen eine Gesamtfläche von 3.371 m^2.

7.3. Vertragliche Regelung
Die Stadt Reutlingen stellt der RAH ein baureifes Grundstück auf dem Wege der Erbpacht zur Verfügung.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Stadt in Abstimmung mit dem Bezirksgemeinderat eine intensive Standortsuche durchgeführt, bei der verschiedene Grundstücke in Rommelsbach auf Ihre Eignung für ein Pflegeheim untersucht wurden. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile hat sich der Bezirksgemeinderat für den zentral im Ortskern gelegenen Standort der alten Schule ausgesprochen. Aufgrund der wirtschaftlich erforderlichen Größe eines Pflegeheims und der begrenzten Abmessungen des Baugrundstücks sind wesentliche Alternativen zur vorliegenden Planung nicht möglich. Das Projekt stärkt den Ortskern und stellt einen weiteren Baustein der Innenentwicklung Reutlingens dar. Es dient neben dem Schutz des Außenbereichs auch der effizienten Nutzung bestehender Infrastrukturen.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Pflegeheim Rommelsbach“ wurde folgendes Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro FaktorGrün, Rottweil vom 03.05.2017

Dvorak