

Architekten  
Partnerschaft  
Stuttgart

ARP

## Gemeinde Reichenbach/Fils

### Bebauungsplan „Christofstraße / Stuttgarter Straße – Abschnitt West 1“

---

#### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

---

**Planstand: 17.09./07.11.2007** mit den Änderungen vom 18.02.2008

---

#### ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Im Plangebiet ist die Errichtung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren geplant. Für diese Einrichtungen besteht in der Gemeinde Reichenbach/Fils aktueller Bedarf.

Das Plangebiet liegt innerhalb des ortskernnahen Bereichs Christofstraße / Stuttgarter Straße und ist aufgrund seiner Lage sehr gut als Standort für Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren geeignet.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Das Gebiet Christofstraße / Stuttgarter Straße faßt die Bereiche Christofstraße Ost / Stuttgarter Straße und Christofstraße West zusammen, für die der Gemeinderat im Jahr 2004 Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen gefaßt hatte.

Grundlage für weitere Planungen sind das im Jahr 2001 vom Gemeinderat beschlossene städtebauliche Rahmenkonzept 06/2001 für den Bereich Stuttgarter Straße, Schillerstraße, Fürstenstraße, Lützelbach und seine überarbeitete Fassung für den östlichen Teilbereich mit Datum 24.10.2006.

In unmittelbarem westlichem Anschluß an das Plangebiet befindet sich derzeit das Bauquartier Fürstenstraße mit der dort vorgesehenen Wohnbebauung in Erschließung.

Durch die geplante Neubebauung werden innerörtliche Grundstücke, die gegenwärtig nicht oder mindergenutzt sind, einer tragfähigen neuen Nutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Bestand und damit der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 qm (in sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang stehende Nachbarbebauungspläne mitgerechnet). Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE ÖRTLICHE PLANUNG

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach/Fils als Mischbaufläche dargestellt.

Diese Darstellung ist im Wege der Berichtigung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen, ohne dass es eines Parallelverfahrens bedarf.

## PLANGEBIET – BESTAND UND UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich der Christofstraße in die Stuttgarter Straße und hat einen Flächeninhalt von ca. 4.950 qm. Es besteht aus den für die Einrichtungen für Senioren vorgesehenen Flurstücken 1064 (Teilfläche), 1081 (Stuttgarter Straße 54), 1081/1, 1084/9 (Teilfläche), 1084/10, 1084/11, 1086/1 (Teilfläche), 1094/1, und 1094/2 (Teilfläche).

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich derzeit noch als Parkplatz für Beschäftigte der benachbarten Firma Starmix genutzt, seine Verlagerung auf die verbleibenden Betriebsflächen ist geplant. Der südliche Planbereich bis zur Stuttgarter Straße besteht aus Grünflächen mit Baumbestand.

Auf dem Grundstück Stuttgarter Straße Nr. 54 befindet sich ein Einzelhaus in schlechtem baulichem Zustand.

Das Plangebiet ist nahezu eben und befindet sich in etwa in Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen der Christofstraße und Stuttgarter Straße.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich im östlichen und nördlichen Anschluß der Grundstücksbereich des Gewerbebetriebs Starmix mit Hauptzufahrt Christofstraße, Anlieferhof und zwei- bis sechsgeschossigen Baulichkeiten.

## NUTZUNG, BEBAUUNG, ERSCHLIESSUNG

Für das Plangebiet ist die Nutzung als Pflegeeinrichtung und Wohnanlage für Senioren vorgesehen.

Im Verhältnis zum in der nördlichen und östlichen Nachbarschaft des Plangebiets bestehenden Gewerbebetrieb Starmix ist bezüglich der geplanten Nutzung festzustellen, dass in diesem Betrieb seit längerem Zeitraum keine Produktion mehr statt findet, so dass Störungen für die umliegenden Nutzungen als nicht erheblich zu betrachten sind. Eine Verträglichkeit mit in Mischgebieten zulässigen Nutzungen ist gegeben, auch für das Wohnen bestehen keine erheblichen Auswirkungen.

Durch die geplante maximal 3-geschossige Neubebauung kann die Raumkante entlang der Stuttgarter Straße in städtebaulich wünschenswerter Weise geschlossen und eine bauliche Ausformulierung der Ecksituation Christofstraße, Stuttgarter Straße erreicht werden.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Christofstraße, Stuttgarter Straße möglich.

In der Christophstraße befinden sich in unmittelbarem nördlichen Anschluss zum Plangebiet öffentliche Parkplätze im Straßenraum, die von Besuchern der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtungen in Anspruch genommen werden können. Innerhalb der Stuttgarter Straße befindet sich vor dem Bereich des Plangebiets eine Bushaltestelle, so dass die geplanten Einrichtungen sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar sind.

Für die Einbeziehung der Fahrverkehrsflächen der Stuttgarter Straße in das Plangebiet besteht keine Notwendigkeit. Der aus Sicht der Gemeinde wünschenswerte Rückbau der Landesstraße zu einer innerörtlichen Erschließungsstraße mit Begrünung und weiteren öffentlichen Stellplätzen ist für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Der Einmündungsbereich Christophstraße in die Stuttgarter Straße wird im Bereich der Südost-Ecke des Plangebiets fahrtechnisch aufgeweitet, so dass die Fahrbewegungen für den LKW-Verkehr verbessert werden.

Entlang der Westgrenze des Plangebiets wird eine Fußgänger Verbindung von der Stuttgarter Straße Richtung Wohnquartier Fürstenstraße eingerichtet.

#### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das städtebauliche Konzept wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen umgesetzt:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung des Baugebiets als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren.
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen, um eine sinnvolle Einordnung der Bebauung im Verhältnis zur Nachbarschaft zu erreichen.
- Grünordnerische Festsetzungen mit Pflanzgeboten für Einzelbäume zur Begrünung der Raumbereiche entlang der Straßenränder sowie mit Vorschriften zur Dachbegrünung innerhalb der Flächen des Sondergebiets.
- Örtliche Bauvorschriften zur Ausbildung der Dachform im Plangebiet, durch die die wünschenswerte bauliche Gestaltung und Einfügung in die Umgebungsbebauung sichergestellt wird (extensiv begrüntes Flachdach).
- Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit zur Sicherstellung der Fußgänger Verbindung Stuttgarter Straße / Wohnquartier Fürstenstraße.

#### FREIRAUM UND BEPFLANZUNG

Trotz der kompakten, einer zentrumsnahen Nutzung entsprechenden Bebauung sieht der Bebauungsplan ausreichend freie Flächen und Vorschriften zur Bepflanzung mit Bäumen vor, so dass die nötige Durchgrünung des Quartiers gegeben ist.

Für Flachdächer ist eine extensive Begrünung festgesetzt. Hierdurch wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ermöglicht. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dächer positiv auf das Lokalklima aus.

## UMWELTBELANGE, NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten hier als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfaßt offene und überdachte Stellplätze eines Gewerbebetriebs. Er ist nach Süden und zur Christofstraße hin durch Bäume und Sträucher eingegrünt. Beim südlichen Teil entlang der Stuttgarter Straße handelt es sich um eine Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen.

Gegenwärtig ist bereits über die Hälfte des Plangebiets versiegelt oder überbaut. Die mit der Neubebauung verbundene zusätzliche Versiegelung von Böden ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Insgesamt ergibt sich jedoch nur eine geringe Nettoneuversiegelung. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs ist davon auszugehen, dass keine besonders hochwertigen sondern eher anthropogen überformte Böden betroffen sind. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Beim Schutzgut Wasser liegt gegenwärtig aufgrund des hohen Versiegelungsgrads eine Vorbelastung vor. Auch hier ist eine zusätzliche Versiegelung grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Diese findet jedoch nur in geringem Umfang statt.

Die Wiesenfläche im Süden des Plangebiets besitzt eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Auch den vorhandenen Gehölzen kommt eine klimaaktive Wirkung zu. Durch die Neubebauung kommt es zum Verlust dieser klimaaktiven Strukturen. Aufgrund der geringen Flächengröße ergeben sich jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima. Gleichzeitig sind die vorgesehene Dachbegrünung und die geplante Neupflanzung von Gehölzen hinsichtlich der klimatischen Situation als positiv zu bewerten. Insgesamt lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft feststellen.

Als Biotopstrukturen im Plangebiet sind die nicht überbauten bzw. unversiegelten Flächen zu nennen. Es handelt sich um eine Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern sowie eine lineare Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern zwischen Wiese und Parkplatz. Aufgrund der geringen Größe und der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs entlang der Stuttgarter Straße kommt diesen Biotopstrukturen jedoch keine besondere Lebensraumfunktion zu. Hiervon ausgenommen sind lediglich einige wenige ältere Bäume. Die Bäume innerhalb des Parkplatzes und die Randeingrünung zur Christofstraße besitzen aufgrund des geringen Alters der Bäume und der teilweise naturraumfremden Straucharten nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Den versiegelten und überbauten Bereichen kommt keine Lebensraumfunktion zu. Die Neubebauung ist mit dem Verlust dieser bestehenden Biotopstrukturen verbunden. Da mit Ausnahme von einzelnen Bäumen keine Strukturen von besonderer Bedeutung vorliegen, ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen.

Im Plangebiet liegen keine Strukturen vor, die für das Ortsbild von Bedeutung sind. Somit sind diesbezüglich durch die Neubebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr wird eine Raumkante entlang der Stuttgarter Straße geschaffen. Zusammen mit den grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich so eine Neugestaltung und Aufwertung des Siedlungsbilds.

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiete, bestehende FFH-Gebiete, d.h. im Jahr 2001 gemeldete Gebiete, und potenzielle FFH-Gebiete, d.h. Gebietsvorschläge von 2005) ist eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7222-341 „Schurwald“ zu nennen. Diese befindet sich ungefähr einen Kilometer nordwestlich des Plangebiets. Ausgehend von dieser Entfernung, der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung und der Tatsache, dass sich zwischen dem Plangebiet und der genannten Teilfläche bereits Siedlungsflächen befinden, lassen sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke feststellen.

Ausgehend von der Bestandssituation ist nicht mit dem Vorkommen von nach § 42 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Insgesamt sind durch die Neubebauung nur in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Weiterhin sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken.

#### LÄRMSCHUTZ

Innerhalb des Plangebiets sind in Folge des hohen Verkehrsaufkommens in der Stuttgarter Straße Schutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich, ebenso werden Schutzmaßnahmen für die Bereiche an der Christofstraße empfohlen, um hier den Lärmeinwirkungen des gewerblichen Verkehrs zu begegnen.

Im Bebauungsplan sind aus diesem Grunde hierfür entsprechende Regelungen getroffen. Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS vom November 2007 wird verwiesen.

#### ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

#### VER- UND ENTSORGUNG

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung kann durch Anschluß an das bestehende örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers ist innerhalb des Bestandsbereichs nicht möglich.

In überwiegenden Teilen des Plangebiets ist für Flachdächer eine extensive Begrünung festgesetzt. Diese dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen werden somit kompensiert.

#### BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Realisierung der Planung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Die Neubaumaßnahmen auf dem Gelände des Sondergebiets sind sehr zeitnah mit Baubeginn 2008 für den 1. Bauabschnitt im östlichen Plangebietsteil vorgesehen.

Aufgestellt; Stuttgart 17.09./07.11.2007 mit den Änderungen vom 18.02.2008  
ARP/Baur