

## **B.2 Begründung**

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Erweiterung Weraheim- geschützte  
Einrichtung“  
und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Stand: 16.06.2023 ENTWURF**

### **Anlagen:**

- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotenzialanalyse erstellt durch Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, 07.09.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Weraheim – geschützte Einrichtung“ – erstellt von Planungsgruppe Ökologie und Information, Aniol, Beier, Heimbach, Riedinger, Reichenbach, 07.02.2023
- Baumgutachten zu BV Wohnheim Hebsack, erstellt durch Baum.Erfahrung Hartmut Neidlein, Winnenden, Stand 21.10.2021, Ergänzung Längsparker, 23.03.2023
- Remshalden-Hebsack, Geschützte Einrichtung für psychisch erkrankte Menschen, Stellungnahme zum Schallschutz (Lärmaktionsplan, Schallimmissionsschutz zur Nachbarschaft) – erstellt von Gerlinger + Merkle, Schorndorf, 01.Juni 2023
- Entwässerungskonzept FFG Weraheim. Hebsack – erstellt von Planungsgruppe Stahlecker, Stuttgart, 06.06.2023
- Weraheim Hebsack – geschützte Einrichtung für psychisch erkrankte Menschen - Kurzbeschreibung zur Entwässerung – erstellt von Keppler + Kähn GmbH, Ulm 07.06.2023
- Weraheim Hebsack – Dimensionierung Regenwasser – erstellt von Keppler + Kähn GmbH, Ulm 07.06.2023

-Berechnung Volumen Regenrückhalteraum (Vrrr) bei Einleitungsmengenbegrenzung – erstellt von Keppler + Kähn GmbH, Ulm 07.06.2023

- Weraheim Hebsack – Dimensionierung Schmutzwasser – erstellt von Keppler + Kähn GmbH, Ulm 11.05.2023

- Überflutungsnachweis nach Formel 20 (DIN 1986-100) – 30 jährlich - erstellt von Keppler + Kähn GmbH, Ulm 07.06.2023

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Im Rems-Murr-Kreis besteht ein Bedarf an Einrichtungen zur Unterbringung für psychisch erkrankte Menschen, insbesondere Menschen, die einen geschützten Betreuungsrahmen brauchen und für die ein Betreuungsgericht einen Unterbringungsbeschluss nach § 1831 BGB erlassen hat. Diese Menschen waren bisher in einem geschützten Teil eines Pflegeheims oder einem Wohnheim außerhalb des Rems-Murr-Kreises untergebracht. Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis will diesen Bedarf im Landkreis decken und wird mit dem Rudolf-Sophienstift der Evangelischen Gesellschaft (eva) dieses Projekt in Remshalden-Hebsack realisieren.

Das Vorhaben soll auf dem im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücks geplant und verwirklicht werden.

Im gemäß Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 21.04.2005 genehmigten Flächennutzungsplan „Remshalden 2020“ ist diese innerstädtische Fläche als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „soziale, karitative Einrichtung“ dargestellt. Für einen nun konkret vorliegenden städtebaulichen Planungsentwurf sollen mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung geschaffen werden.

## **2. Verfahrenswahl**

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 und § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Zur Anwendung kommt das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und

weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

### **3. Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten der bebauten Ortslage von Hebsack zwischen Hölderlinstraße und Werastraße am Nordhang des Remstals. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Nr.3/1 der Gemarkung Hebsack.

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Parkanlage genutzt. Da artenschutzrechtliche Belange auch im Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen sind, wurde eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung im Frühjahr/Sommer 2022 durchgeführt.

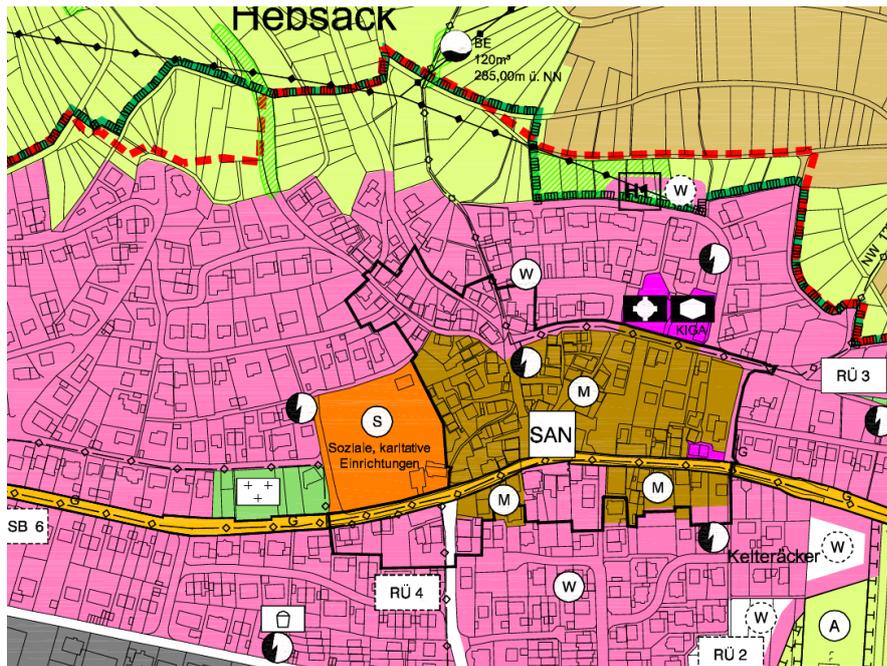
Entsprechende Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen sind in die Bebauungsplanung eingeflossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet das neu gebildete Flurstück Nr. 3/1 der Gemarkung Hebsack.

Das Gebiet ist eingebettet zwischen der Hölderlinstraße, der Werastraße und angrenzender Bebauung im Süden und Osten. Diese Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung unterschiedlicher Körnung.

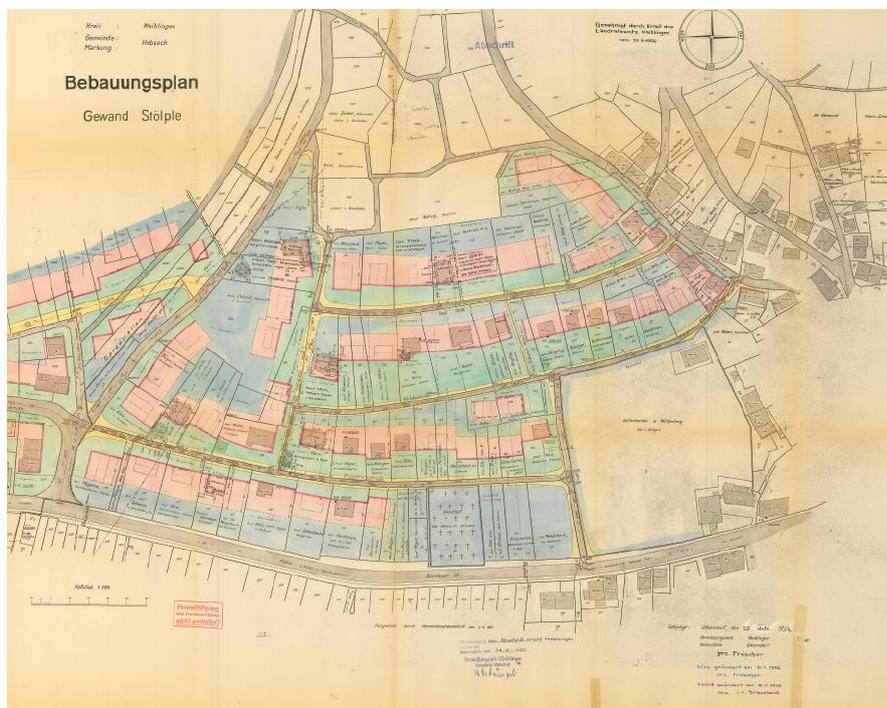
### **4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Soziale, karitative Einrichtung dargestellt. Daher ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: Flächennutzungsplan Remshalden 2020

Für das Plangebiet gibt es den nicht Qualifizierten Bebauungsplan Gewinn Stölple aus dem Jahre 1956.



Quelle: Bebauungsplan Gewinn Stölple , rechtsverbindlich seit 02.10.1956

## 5. Ziele der Planung, Städtebauliches Konzept

Die Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bildet der städtebauliche, architektonische Entwurf des Architekturbüros Mueller Benzing Partner mbB, Freie Architekten, Esslingen. Die Planung sieht vor, in dem Plangebiet ein Gebäude für ein Wohnheim für psychisch erkrankte Menschen auszuführen. (siehe Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

Die Gebäudetypologie ist dem raumordnerischen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Dies wird mit einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung im Bestand erzielt.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch auf Stellplätzen innerhalb des Baugrundstücks untergebracht.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich sowohl der Topografie, dem bestehenden Straßenniveau der Werastraße und der Hölderlinstraße als auch der Umgebungsbebauung einerseits anpassen, gleichwohl andererseits dem Nachverdichtungsgedanken Rechnung tragen.

Die äußere Gestaltung des geplanten Gebäudes orientiert sich an der Dachform der Umgebungsbebauung mit der Ausführung eines geneigten Daches.

Um den Anforderungen der Unterbringung der psychisch kranken Menschen gerecht zu werden, ist ein Teil des Gartenbereichs mit einer Einfriedung versehen, die einen geschützten Bereich für die Bewohner ermöglicht. Die erforderliche Einfriedung wird aus gestalterischen Gründen begründet.

## **6. Erschließung**

### **6.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist über das bestehende Straßennetz gegeben. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Werastraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahe gelegene Bushaltestelle „Lindenplatz“ (ca. 260 m Fußweg) gegeben. Die Linien 217 und 333 (am Wochenende) ergänzen die S-Bahnverbindung mit den beiden Haltestationen in Geradstetten und Grunbach

### **6.2. Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Leitungsstränge für Anschlüsse an Abwasser- und Frischwasserleitungen sind in der Werastraße in ausreichender Dimension vorhanden.

Die Grundzüge der Entwässerung wurden bereits abgestimmt. Grundsätzlich sollte das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund des Baugrundes nur in sehr geringem Maße möglich. Daher wird zusätzlich eine Rückhaltung des Oberflächenwassers mittels Mulden und Rigolen erzielt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) und es erfolgt eine gedrosselte Abgabe an das Kanalnetz. Siehe

Berechnungen und Kurzbeschreibung zur Entwässerung – erstellt von Keppler+Kähn GmbH, Ulm.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Im Plangebiet selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

Der Anschluss an die Leitungslinien für Strom und Telekommunikation wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1. Naturschutzrechtliche Regelungen**

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Weraheim- geschützte Einrichtung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen (Siehe Ziff. 7.2 ff).

### **7.2. Artenschutz**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und Habitatpotenzialanalyse im Jahre 2021 durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass als planungsrelevante Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse, holzbewohnende Käfer, Haselmaus und Schmetterlinge im Plangebiet vorkommen können. Daher wurde eine weitergehende Betrachtung in Form einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Vögel:

Das Vorkommen von Haussperling und Mauersegler wird als Planungsrelevant angesehen. Es wird daher als Maßnahme das Anbringen künstlicher Nisthilfen an geeigneten Standorten festgesetzt. Als Minimierungsmaßnahme wird empfohlen, einen möglichst großen Teil der Gehölze zu belassen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird im BP festgesetzt

- Baustelleneinrichtungen auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen
- Größtmöglicher Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet
- Rodung der Gehölze im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März
- Maßnahmen zur Minimierung von Vogelschlag-Risiko
- Insektenschonende Beleuchtungsmittel bis max. 3.000 Kelvin

Folgende CEF-Maßnahme ist erforderlich:

Für den Verlust von Brutplätzen von Blau- und Kohlmeise sind je drei Nisthilfen an Bäumen und Gehölzen anzubringen (Siehe Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung)

### Reptilien

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse kann ausgeschlossen werden. Daher sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen erforderlich.

### Fledermäuse:

Es wurden verschiedene Fledermausarten festgestellt. Zur Minimierung wird empfohlen, möglichst einen großen Teil der Gehölze, die den Fledermäusen während der Jagd als Schutz dienen, zu belassen. Zur Vermeidung einer Störung durch Lichtemissionen sollten uv-freie Insektenschonende Beleuchtungsmittel verwendet werden.

### Haselmaus:

Ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Daher sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen erforderlich

### Schmetterlinge:

Ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlingsarten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Daher sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen erforderlich

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze.

## **7.3. Wasser**

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bezüglich des Grundwasserstandes mit keinen Erschwernissen für die geplante Bebauung zu rechnen ist.

## **7.4. Boden und Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## **7.5. Lärm und Luft**

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die Verkehrsimmissionen aus der Hölderlinstraße, der Werastraße sowie der Geradstettener Straße (Kreisstraße K 1866).

In einer Stellungnahme zum Schallschutz ist festgehalten, dass die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr tags unterhalb des Beurteilungspegels von 55 db(A) liegen, die der Nacht überschreiten den Beurteilungspegel von 45 db(A) um 1 - 2 db(A). Damit sind keine baulichen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Da es sich hauptsächlich um Wohnnutzung handelt, sind keine größeren Lärmemissionen gegeben.

Im Rahmen der Planung wurden bei der Auswahl der haustechnischen Anlagen und deren Aufstellungsorte die Vorgaben der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm in Verbindung mit dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Beschluss des Länderausschusses für Immissionenschutz (LAI) vom 24.03.2020) beachtet.

Der Schallimmissionsschutz zur Nachbarschaft wurde aufgrund des Aufstellortes der Wärmepumpe untersucht. Die zur Auswahl kommenden Wärmepumpen sind geeignet, den Immissionsschutz zu erfüllen. Siehe Gutachten von Gerlinger + Merkle, Schorndorf, 01.Juni 2023

Die zukünftige Nutzung mit Wohnen wird daher keine anderen Lärmemissionen als die in der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Werte ergeben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die einschlägigen gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf Luftschadstoffe im Planungsgebiet eingehalten. Aufgrund der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass sich die Luftqualität nicht verschlechtern wird.

## **7.6. Klima**

Die Lage inmitten von Bebauung lässt keinen Rückschluss auf eine klimaaktive Rolle des Plangebietes zu, da die bebaute Ortssituation für einen möglichen Kaltluftabfluss eine hohe Reibung darstellt und daher zu einer Verringerung der Fließbewegung führen würde.

## **7.7. Stadt-/Ortsbild**

Dem Plangebiet kann im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild eine signifikante Bedeutung zugeordnet werden. Die bisherige Nutzung als Parkanlage hat einen ortsbildprägenden Charakter. Mit der hochwertigen Architektur und den gestalterischen Wohnumfeldmaßnahmen durch Erhalt möglichst vieler alter Bäume und Eingrünung der Einfriedungen wird der Eingriff durch die Bebauung in die bisher unbebaute Fläche minimiert.

## **7.8. Mensch/Kulturgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich vorhanden.

Im Plangebiet und dem angrenzenden südlichen Grundstück befindet sich das nach § 28 DSchG geschützte ehemalige Schlössle. Das stattliche Gebäude mit bis an die Straße reichendem Keller, gemauertem Erdgeschoss, Fachwerkstock und dreigeschossigem Dachstuhl unter einem Satteldach wurde 1622 erbaut, ist seit 1659 im Besitz der Grafen von Öttingen, seit 1680 Sitz eines Öttingischen Schaffners und ab 1909 Weraheim der Zufluchtstätten in Würtemberg. Es gilt gem. § 28 Abs. 1, 2 DSchG als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

Die Auswirkungen der Planungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander wurden bereits oben ausführlich beschrieben.

## **8. Wesentliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet soll ein Wohnheim für psychisch erkrankte Menschen, für die ein Betreuungsgericht einen Unterbringungsbeschluss nach § 1831 BGB erlassen hat, mit Gemeinschaftsraum, Tagesstrukturräumen und Verwaltungsräumen für insgesamt 24 Bewohnerplätze und das entsprechende Betreuungspersonal, sowie Schuppen und Auto- und Fahrradstellplätze geschaffen werden.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausführungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt. Die maximale First- und Traufhöhe wird durch ein Maß in müNN im Planteil festgesetzt. Diese maximale Firsthöhe wird als Oberkante Gebäude/First, die maximale Traufhöhe als Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut definiert.

Die Festsetzung zur Höhe der Gebäude orientiert sich am Straßenniveau. Die Einbindung der Gebäude in den Geländeverlauf wird dadurch sichergestellt. Die gewählte Gebäudetypologie lehnt sich vor allem an die Körnigkeit der Umgebungsbebauung an.

### **8.3. überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Außengrenzen der Gebäude.

### **8.4. Flächen für Stellplätze, Müllbehälter und Anlieferzone**

Der private Stellplatzbedarf wird durch die Ausweisung von Stellplatzflächen gedeckt. Die Anzahl der Stellplätze basiert auf dem Stellplatzschlüssel nach VwV Stellplätze.

Im Planteil ist eine Fläche ausgewiesen, auf der die Mülltonnen am Tag der Abholung aufgestellt werden.

Um die Anlieferung zur Einrichtung zu gewährleisten und ein Parken der Zulieferfahrzeuge auf der Werastraße zu verhindern, wurde eine Anlieferungszone ausgewiesen.

## **9. Freiflächen und Grünordnung**

Zur Aufwertung des Erscheinungsbildes und zur ökologischen Aufwertung sind im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Diese reichen von der Anlage eines Kräuterterrassens über Pflanzbindung der bestehenden Bäume. Die Einzelbäume entlang des Straßenraums sollen die Raumkante unterstützen.

Die gärtnerisch anzulegenden Grünflächen zwischen den Gebäuden und in den Gartenbereichen tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei.

### 10. Gestalterische Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften

Die gestalterische Ausführung des Vorhabens ist im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. In der Satzung über Örtliche Bauvorschriften ist die Zulässigkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen auf Dächer und Fassaden gesichert, damit die Energiegewinnung auf dem Grundstück optimal genutzt werden kann.

### 11. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Einzelheiten des geplanten Vorhabens ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser enthält unter anderem auch Angaben zu folgenden Punkten:

- 11.1 Dachform und Dachneigung
- 11.2 Dacheindeckung
- 11.3 Fassadengestaltung
- 11.4 Stützmauern
- 11.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

### 12. Verwirklichung der Planung

Das derzeitige Garten-Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Entwicklung durch die Rudolf-Sophien-Stift gGmbH ist in Abstimmung mit der Gemeinde Remshalden vorgesehen. Die Durchführung der Planung ist gesichert.

### 13. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Plangebiet mit Wohnheim für psychisch erkrankte Menschen	2.398m <sup>2</sup>	100 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>2.398m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Aufgestellt:

Stuttgart, den 11.10.2022/16.02.2023/24.04.2023/06.06.2023/16.06.2023

Dipl.-Geographin Gabriele Kauß-Brockmann

Ausfertigung

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 – 10  
Baugesetzbuch aufgestellt.

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen  
Bebauungsplan wird bestätigt.

Remshalden, den .....

Reinhard Molt  
Bürgermeister