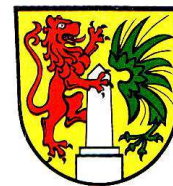


Stadt Lauterstein
Gemarkung Nenningen
Landkreis Göppingen



Bebauungsplan „Seniorenpflegeheim“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil 3: Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
Projekt-Nr. 17-417

Gefertigt am:

25.07.2018



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Planaufstellung	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
2.1	Alternativenprüfung.....	3
2.2	Gewählter Standort Seniorenpflegeheim	4
3	Rechtliche Grundlagen	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet	6
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
5	Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1	Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2	Verkehrsflächen und Erschließung	8
5.3	Umwelt- und Naturschutz.....	8
5.4	Bodenschutz	8
5.5	Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften.....	8
6	Plandurchführung und -umsetzung	9
6.1	Erschließung	9
6.2	Wasserversorgung.....	9
6.3	Stromversorgung	9
7	Flächenbilanz	9



1 Anlass für die Planaufstellung

Die Stadt Lauterstein beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans zu schaffen. Eine derartige Einrichtung ist in Lauterstein noch nicht vorhanden, die Nachfrage nach entsprechenden Wohnplätzen jedoch präsent und stetig zunehmend.

Das geplante Pflegeheim sieht zum jetzigen Stand ca. 60 Pflegezimmer und 6 Wohnungen vor. Hinzu kommen Aufenthaltsräume, Dienstzimmer, Lager- und Abstellräume etc.

Eine Bebauung der Fläche wie angestrebt ist durch die derzeit geltenden Festsetzungen im Planbereich nicht möglich. Zwar befindet sich eine Baulinie aus dem Jahr 1972 entlang des nördlichen Geltungsbereichs, doch erlaubt diese eine Bebauung ausschließlich in den angrenzenden 50m (sog. Tiefenwirkung). Das geplante Vorhaben wäre somit zum Teil nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund gilt es, die bestehenden Vorgaben an aktuelle Bedarfe anzupassen und im gleichen Zuge die grünordnerischen Belange in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan 1984 als „Gewerbefläche“ ausgewiesen. Bis vor kurzem wurde die Fläche entsprechend dieser Ausweisung gewerblich genutzt. Mittlerweile ist der Großteil dieser Anlagen zurückgebaut. Um das Vorhaben realisieren zu können, gilt es den Bebauungsplan „Seniorenpflegeheim“ mit entsprechenden Festsetzungen aufzustellen und zur Rechtskraft zu führen. Eine Entwicklung der Fläche gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplans ist nicht mehr Bestandteil aktueller Planungen.

Durch den Bebauungsplan wird die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gewährleistet und die bestehenden Nutzungen der Umgebung angemessen berücksichtigt. Die vorliegende Planung erfolgt im Sinne der überörtlichen Planvorgaben mit Konzentration der Entwicklung auf Potenziale innerhalb des bebauten Gemeindegebiets bzw. einer Umnutzung nicht mehr verfolgter bzw. aufgegebenener Nutzungen (Konversionsflächen).

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Alternativenprüfung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Standorte im Gemeindegebiet für die Ansiedlung des Seniorenpflegeheims untersucht. Generell war es äußerst schwierig, im bebauten Gemeindegebiet ein geeignetes (Stichwort Topografie) und insbesondere auch kurz-



fristig zur Verfügung stehendes Grundstück mit einer entsprechenden Flächengröße für das Vorhaben zu finden.

Der jetzige Geltungsbereich erfüllt alle Anforderungen, ist bereits dem Innenbereich zugehörig und durch die direkt angrenzende Hauptstraße verkehrlich sehr gut angebunden. Störungen bereits ansässiger Bewohner durch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen in bspw. Wohngebieten werden durch die Standortwahl bereits im Vorfeld minimiert.

2.2 Gewählter Standort Seniorenpflegeheim

Das Plangebiet befindet sich östlich des Zentrums von Nenningen und grenzt an bestehende Mischnutzung, öffentliche und private Grünflächen, das Fließgewässer Lauter sowie die Hauptstraße (Bundesstraße B466) an. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Radwegeverbindung Süßen - Donzdorf - Nenningen - Weißenstein - Böhmenkirch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 132/1, 132/4 und 132/5. Das Flurstück Nr. 1230 befindet sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Die Topographie fällt von Südwesten nach Nordosten ab, entlang der südlichen und Geltungsbereichsgrenze befinden sich Böschungflächen die Höhenunterschiede von bis zu 5,0m umfassen. Die Böschungflächen der Lauter (entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze) umfassen Höhenunterschiede zwischen 2,00 und 3,50m, gemessen ab Wasserspiegellage HQ10.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch: die Hauptstraße (B466),
- im Osten durch: gemischte Nutzung,
- im Süden durch: Böschungflächen bzw. den überörtlichen Radweg,
- im Westen durch: die Lauter mit Böschungflächen bzw. Grünflächen.

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich als Wohnfläche ausgewiesen. Die Stadt Lauterstein ist gemäß Regionalplan der Raumkategorie „Ländlicher Raum im enge-

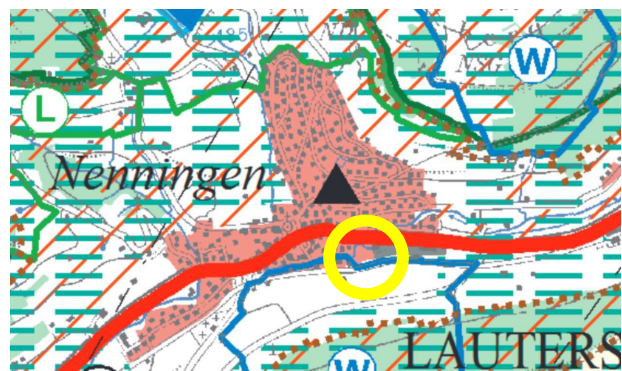


Abbildung Nr. 1: Auszug Regionalplan



ren Sinne“ zugehörig und als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung kategorisiert. Dies bedeutet unter anderem, dass im Rahmen von Baulandneuausweisungen der Wert von 50 Einwohner je Hektar nicht unterschritten werden soll.

Durch die vorliegende Planung wird dieser Wert eingehalten. Der momentane Stand der Objektplanung beinhaltet 60 Pflegeplätze und 6 Wohnungen für jeweils 2 Personen. Es werden somit voraussichtlich 72 Personen auf einer Fläche von ca. 0,6ha leben, was einen Einwohnerdichtewert von ca. 120 EW/ha im Plangebiet bedeutet. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass von diesen Einwohnern bereits einige innerhalb der Stadt Lauterstein leben, was eine Aussage zur Wohndichte innerhalb der gesamten Gemeinde erschwert.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung Nr. 2: Auszug FNP

Derzeit befindet sich der Folgeflächennutzungsplan 2035 in Aufstellung. In diesem ist die Fläche zum Vorentwurfsstand vom April 2016 als „geplante Mischfläche“ ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist die Fläche als „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt; eine Ausweisung als Mischgebiet stünde der vorgesehenen Nutzung als „Seniorenpflegeheim“ entgegen. Den FNP 2035 gilt es demnach im weiteren Verfahren anzupassen und die Fläche - je nach Verfahrensstand des Bebauungsplans bei Inkrafttreten des FNP - entweder als „geplante Sonderfläche“ oder als „Sonderfläche“ auszuweisen.

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.

Der aktuell geltende Flächennutzungsplan 1984 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal weist den Geltungsbereich als „Gewerbefläche“ aus. Diese Nutzung ist nicht mehr Bestandteil aktueller Planungen.

Derzeit befindet sich der Folgeflächennutzungsplan 2035 in Aufstellung. In diesem ist die Fläche zum Vorentwurfsstand vom April 2016 als „geplante Mischfläche“ ausgewiesen.

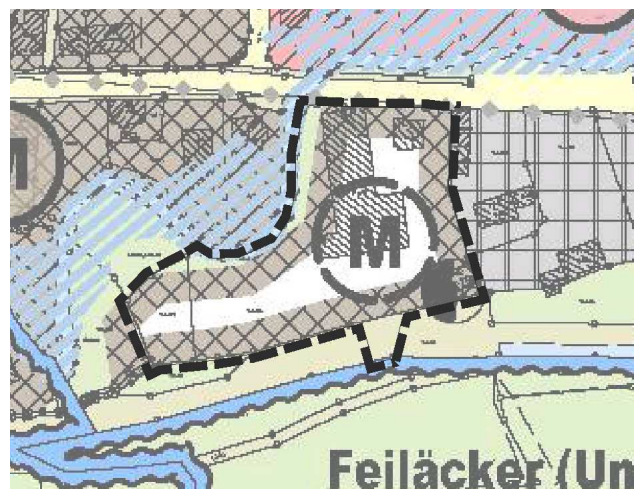


Abbildung Nr. 3: Auszug FNP 2035 (VE)



Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Anpassung an aktuelle Bedarfe unter der Maßgabe einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits dem Innenbereich zugehöriger Flächen, wodurch eine weitere Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden wird.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan, diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen. Wie oben geschildert wird die Nutzung „Sondergebiet“ in den Flächennutzungsplan 2035 eingearbeitet.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

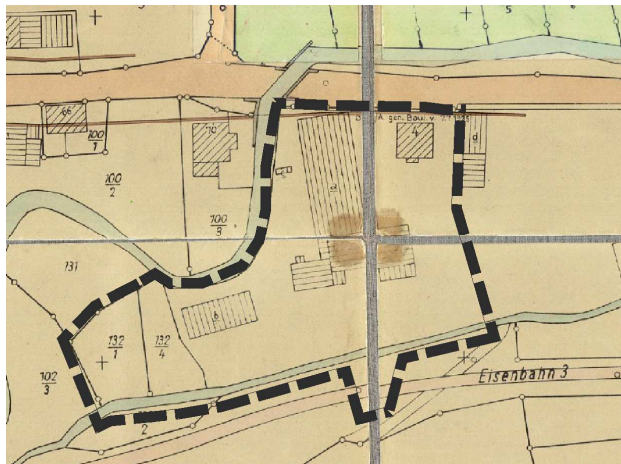


Abbildung Nr. 4: Auszug Baulinienplan Nenningen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Seniorenpflegeheim“ bestehen derzeit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Diese ergeben sich aus dem Baulinienplan Nenningen, genehmigt am 07.07.1972. Die hierin enthaltene Baulinie verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze; Baulinien besitzen eine Tiefenwirkung von 50m. Die bestehenden Festsetzungen stehen der aktuellen Planung entgegen, weshalb es gilt,

diese an die momentanen und zukünftigen Entwicklungsziele der Stadt Lauterstein anzupassen.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Stadt Lauterstein mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB nach, wonach u.a. die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Stadt Lauterstein ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung im Sinne sozialer, allgemeinnütziger Anlagen und Einrichtungen und deren Verteilung im Gemeindegebiet. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs.2 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:



- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und deren Auswirkungen auf die Umwelt,
- sowie das Eingehen auf die Bedürfnisse der Bevölkerung in Zusammenhang mit an den demografischen Wandel angepassten Wohnformen.

Im Detail soll mit dem Bebauungsplanverfahren die zeitnahe Entwicklung eines Seniorenpflegeheims mit verschiedenen Wohnformen und ggf. Betreuungseinrichtungen im Gemeindegebiet unterstützt werden.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der angestrebten Nutzung, als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO entwickelt werden. Als alternative Nutzungsart könnte auch die Ausweisung als „Wohngebiet“ gewählt werden; doch stünde hierzu die gewerbliche Nutzung im näheren Umfeld im Widerspruch. Die Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen vorgenommen.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Pflege- und Betreuungseinrichtungen zulässig sein. Im Westen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. In diesem Bereich ist angedacht, eine Begegnungsstätte für Menschen jeden Alters einzurichten.

Eine Beschränkung der Wohneinheiten wird nicht vorgenommen, da gerade durch die angestrebte Nutzung mehrere Wohneinheiten entstehen sollen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet wurden Festsetzungen getroffen, die sich sowohl an die östliche, größer dimensionierte Umgebung anpassen, als auch Rücksicht auf sonstige angrenzende Nutzungen nimmt. Durch die westlich verlaufende Lauter ist eine natürliche Abtrennung der sich wiederum daran anschließenden Bebauung gegeben. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden und gleichzeitig eine wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, so ist z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung auf 0,6 begrenzt

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese übernimmt die Vorgaben der offenen Bauweise, jedoch dürfen Längenüberschreitungen der vorgegebenen 50m erfolgen. Des Weiteren wird ein großzügiges Baufenster ohne Festlegung der Firstrichtung ausgewiesen. Insgesamt soll eine möglichst freie Grundstücksausnutzung möglich sein, bzw. wird der weitergehende Nachbarschutz den generell geltenden Abstandsregelungen der Landesbauordnung überlassen.



5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Das Grundstück soll direkt von der Hauptstraße (Bundesstraße B466) angegliedert werden. Da sich das Plangebiet innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereichs befindet, steht dieser Andienung nichts entgegen; auch derzeit wird der Planbereich von der Hauptstraße aus angefahren.

5.3 Umwelt- und Naturschutz

Es wird auf den zum Bebauungsplan zugehörigen Fachbeitrag „Vorprüfung des Einzelfalls“ von Hr. Landschaftsarchitekt K. Saur, Dipl.-Ing, vom 12.07.2018 verweisen:

„Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs.1 BauGB wird festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, da durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter, Schutzgebiete und Biotope gemäß § 1a Abs.6 Nr. 7b zu erwarten sind.“

5.4 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung in vollem Umfang nachgekommen. Es werden keine Außenbereichsflächen beansprucht oder zusätzliche öffentliche Erschließungswege zur Realisierung des Vorhabens benötigt.

Der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden wird erfüllt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, Einschränkungen bzgl. der Dachneigung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen. Da sich das Plangebiet direkt entlang der Ortsdurchfahrt befindet und sich somit stadtbildprägend auswirken wird, sollen grelle, reflektierende und schwarze Materialien nicht verwendet werden. Auch hinsichtlich der Positionierung von möglichen Werbeanlagen werden Regularien getroffen. Die Vorgaben im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind bewusst kurz gehalten, um einen angemessenen Spielraum in der Gestaltung der Flächen einzuräumen.



6 Plandurchführung und -umsetzung

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird in Abschnitt 5.2 „Verkehrsflächen und Erschließung“ erläutert.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Aktuell ist die Albwerk GmbH & Co. KG der örtliche Versorger. Nach bereits erfolgter Abstimmung ist eine Erdverlegung sämtlicher, bisher noch vorhandener oberirdischer Leitungen vorgesehen.

Die bereits vorhandene Trafostation wird mittels geeigneter Festsetzungen gesichert. Um die Zugänglichkeit der bestehenden Trafostation auch zukünftig für das Albwerk (bspw. zu Inspektionszwecken) vorhalten zu können, wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen. Innerhalb dieser Fläche befinden sich bereits Erdleitungen der Stromversorgung, welche durch den Rückbau der Freileitungen erweitert werden können. Die Fläche umfasst eine Breite von 3m.

7 Flächenbilanz

Sondergebiet	4.458 m ²	74%
Öffentliche Grünfläche	68 m ²	1%
Private Grünfläche	1.365 m ²	23%
Versorgungsfläche	56 m ²	1%
Rad- und Gehweg	57 m ²	1%
Gesamt	6.004 m²	100%