

Begründung zum Bebauungsplan „Kirchberg - West“ in Laupheim

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Katholische Kirchen- und Hospitalpflege plant die Neubebauung ihres im Zentrum von Laupheim gelegenen Stammgeländes. Das bestehende Pflegeheim „Hospital zum Heiligen Geist“ soll zu diesem Zweck abgebrochen werden und einem Seniorenzentrum, bestehend aus einem Pflegeheim und einer Seniorenwohnanlage, Platz machen.

Um eine städtebaulich hochwertige und funktional überzeugende Konzeption zu finden, wurde vom Träger zusammen mit der Diözese Rottenburg-Stuttgart und der Siedlungswerk GmbH im Juni 2001 ein begrenzt offener Wettbewerb ausgeschrieben. Der Gewinner des Wettbewerbes wurde mit der Ausarbeitung seiner Arbeit betraut.

Da durch dieses Konzept ein größerer Raumbedarf gegenüber der heutigen Anlage entsteht, werden auch benachbarte Grundstücke erworben und nach Abbruch der bestehenden Gebäude bebaut.

Zur Sicherung der Planung soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Konzeption in planungsrechtliche Festsetzungen überführt.

2. BESTAND

2.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Hangseite nördlich des Stadtzentrums zwischen Marktplatz und der Kirche St. Peter und Paul bzw. dem Schlossareal; im Westen grenzt es an den Schlosspark. Dabei wird ein Höhenunterschied von 16 m (ca. 508,50 – 524,50 üNN) überbrückt.

2.2 Ortsbild – Denkmalschutz

Der Bereich um den Marktplatz bis zum Schloss ist einer der wenigen Bereiche in dem Laupheim historische Bausubstanz von einigem Wert vorweisen kann. Dementsprechend ist eine ganze Reihe von Gebäuden in der Denkmalliste eingetragen:

§ 2 Kulturdenkmal

§ 12 Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, eingetragen in das Denkmalbuch

(§ 12) Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, zur Eintragung in das Denkmalbuch vorgeschlagen

<i>Adresse</i>	<i>Objekt</i>	<i>DSchG</i>
Kirchberg 11 + 13	Schloss Großlaupheim: 1. Altes Schloss 2. 'Kleines Schlössle' 3. Neues Schloss 4. Torgebäude 5. Ökonomiegebäude 6. Türme und Mauern 7. Garten und Freiflächen	(§12)
Kirchberg 15	Stadtpfarrkirche 'St. Peter und Paul'	(§12)
(bei Kirchberg 15) Parz.46/1	Lourdesgrotte	§ 2
Kirchberg 17 + 17/1	Pfarrhof: Pfarrhaus und Pfarscheuer, Garten und Freifläche	(§12)
Marktplatz 11	Ehem. Hospital zum Heiligen Geist	(§ 12)
Marktplatz 16	Wirtshausschild	§ 2
Marktplatz 16/1	Ehem. Sommerschranne	§ 2
Marktplatz 17	'Schranne', ehem. Korn- und Rathaus	§ 2
Marktplatz 20	Gasthaus 'Drei Mohren'	§ 2

Darüber hinaus weisen noch eine ganze Reihe anderer Gebäude wertvolle historische Bausubstanz auf und sind im positiven Sinne ortsbildprägend. Daneben wurden eine Anzahl moderner Gebäude errichtet, die sich in unterschiedlicher Qualität in das Gesamtensemble einfügen.

Das bestehende Pflegeheim stellt einen typischen Vertreter der 60er-Jahre-Architektur mit dominierenden Sichtbetonflächen in terrasserter Bauweise dar.

2.3 Nutzung

Das Quartier und seine unmittelbare Umgebung weisen sehr unterschiedliche Nutzungen auf, so dass eine klare Kategorisierung nach der BauNVO schwer fällt. Während die Bereiche am Marktplatz durchaus die Einstufung als Kerngebiet (MK) rechtfertigen, spricht das Vorhandensein der Brauerei eher für ein Mischgebiet, während die Grundstücke am nördlichen Kirchberg und am Kirchenweg auch als Allgemeines Wohngebiet bewertet werden könnten.

Das bestehende Pflegeheim einschließlich Hospital legt für das Quartier zusammen mit Kirche, Kolpinghaus, Schranne und Schloss / Stadthalle den Nutzungsschwerpunkt insgesamt auf kirchliche / soziale / kulturelle / gemeinnützige Einrichtungen.

2.4 Erschließung

Vom Marktplatz im Süden ausgehend, zieht sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs die Straße 'Kirchberg' bis Kirche und Schlossanlage bergaufwärts. Im Norden verbindet der Kirchenweg das Färbergäßle mit dem Tor zum Schlossbereich bzw. der Kirche. Bedingt durch die Topografie sind beide Verkehrsanlagen steil – sie weisen ein Gefälle von bis zu 11 % bzw. 14% auf.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlass vom 26.07.1991 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Die bisherigen Darstellungen werden entsprechend angepasst.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und befindet sich ebenfalls noch im Entwurf. Konkrete Aussagen und direkte Einschränkungen für das Baugebiet ergeben sich aus diesem Plan nicht.

3.3 Sanierungsgebiete

Die Innenstadt ist seit vielen Jahren Gegenstand zahlreicher Verbesserungsmaßnahmen in funktioneller und gestalterischer Hinsicht. Dies schlägt sich in der hohen Anzahl von Sanierungsgebieten nieder, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans tangieren:

- a Sanierungsgebiet „Hasenstraße – Lange Straße“, rechtsverbindlich am 11.03.1986
Einbezogen ist der Vorplatz südöstlich vor dem Hospital im Bereich 'Kirchberg'
- a Sanierungsgebiet „Innenstadt“, rechtsverbindlich am 29.02.1992
Einbezogen ist das Flurstück 59/2 am Marktplatz vor dem Hospital.
- a Sanierungsgebiet „Schloss Großlaupheim“, rechtsverbindlich am 19.11.1998
Einbezogen sind Teile der Straße 'Kirchberg', des Kirchenweges sowie Flst. 50/1 und 50/2.

Das Sanierungsgebiet „Schlosspark – Färbergäßle – Bronner Straße“ wurde 1998 aufgehoben.

3.4 bestehende Bebauungspläne

In der Nachbarschaft des Plangebiets existieren folgende Bebauungspläne:

- a Bebauungsplan „Färbergäßle – Schlosspark – Bronner Straße“, rechtskräftig am 13.12.1975, Änderung Tiefgarage rechtskräftig am 13.05.1978
Festsetzungen: Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) öffentliche Grünfläche, Verkehrsfläche (Parkplatz)

- a) Bebauungsplan „Färbergäßle – Schlosspark – Bronner Straße Teil III“, rechtskräftig am 28.04.1983, Änderung 1 rechtskräftig am 16.04.1998
Festsetzungen: Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), private Grünfläche

3.5 Planverfahren

Nach vorangegangenen Wettbewerb wurde der Sieger mit der weiteren Bearbeitung des Projekts beauftragt. Der überarbeitete Entwurf wurde Grundlage des Bebauungsplans.

Am 14.10.2002 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Bürgerbeteiligung. Auf Grund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung wurde am 10.03.2003 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.04. - 09.05.2003 statt.

4. PLANUNG

4.1 Städtebau und Freiraum

Die Anordnung und die bauliche Ausformung der Neubauten reagieren auf die Vorgaben der Umgebung, die durch Gebäude unterschiedlicher Höhe, Dichte und Ausrichtung geprägt ist. Anstelle von klaren Raumkanten besteht eine Vielzahl von Freiflächen und Wegen zwischen den Gebäuden.

Die bisher sehr heterogene Bebauung erhält durch die klar ausformulierten, parallel gestaffelten Baukörper eine klare Struktur. Durch die Stellung der Neubauten werden neue städtische Räume betont bzw. bestehende Qualitäten gestärkt: So wird der Bereich zwischen dem Eingang zum Schloss Groß-Laupheim und der katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul durch den östlichen Baukörper des Pflegeheims zu einem räumlich allseitig gefassten Platz.

Der Baukörper des Pflegeheims am Eingangstor zum Schlossbereich ist dreigeschossig und ordnet sich damit den bestehenden Baumassen der Kirche unter. Die somit entstehende Traufhöhe wird hangabwärts in Richtung Färbergäßle beim Pflegeheim beibehalten, so dass dort die Höhe der Baukörper bis auf fünf Geschosse zunimmt, auch ein Teil der Seniorenwohnanlage behält die 5-Geschossigkeit bei; der nordöstliche Teil am Kirchenweg ist allerdings auf vier Geschosse herabgestuft.

4.2 Immissionen

Die Orientierung der Neubauten berücksichtigt die von der Kronenbrauerei ausgehenden Lärmemissionen. Diese müssen insbesondere nördlich der Brauerei berücksichtigt werden, nach Westen (zu den Seniorenwohnungen) fungiert die Brauerei selbst als baulicher Lärmschutz. Im Norden werden deswegen die Pflegezimmer ausschließlich nach Osten und Westen ausgerichtet. Ein Teil der betroffenen Zimmer ist durch Laubengänge vor direkten Einwirkungen geschützt.

4.3 Erschließung

Die Fahrerschließung der Neubauten findet im Bereich der neuen Haupterschließungs- und Verbindungsachse Marktplatz – Wohnanlage – Pflegeheim – Schlosspark statt. Eine Zufahrt

zum neuen Pflegeheim ist möglich. Für das Pflegeheim werden entlang der neuen Erschließungsstraße 13 Stellplätze, und im Einmündungsbereich zum Kirchberg weitere 7 Stellplätze nachgewiesen. Die Andienung des Pflegeheims erfolgt über Färbergäßle / Kirchberg. Die Erschließung der Seniorenwohnanlage erfolgt fußläufig über den Marktplatz, während die Andienung der zugehörigen 7 Stellplätze über das Färbergäßle nachgewiesen wird.

4.4 Baulicher Entwurf

Das Raumprogramm Pflegeheim umfasst 90 Dauer-, 2 Kurzzeit- und 8 Tagespflegeplätze. In der Seniorenwohnanlage werden 21 Wohneinheiten, vorwiegend 2-Zimmer-Wohnungen angeboten.

Die kammartige Grundstruktur des Pflegeheims mit verbindenden zentralen 'Brücken' und die bauliche Verbindung Pflege – Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen kommt den besonderen Wohnbedürfnissen alter Menschen entgegen.

Die Konzeption des Neubaus schafft eine klare Gliederung und Ablesbarkeit der Einzelbereiche in ihrer funktionalen Zuordnung.

Zentrale Nutzungen werden im Bereich der Eingangshalle platziert (Kapelle, Tagespflege). Damit entsteht eine zur Stadtmitte orientierte Adresse des Pflegeheims. Die Seniorenwohnanlage erhält ebenso eine eigene Adresse. Die Programmteile Wohnen und Pflege können über wechselseitig genutzte Gemeinschaftsräume baulich und funktional verbunden werden.

Beim Pflegeheim sieht die gewählte Raumstruktur pro Ebene einen Pflegebereich mit zwei Pflegeeinheiten vor. Gemeinschaftsbereiche werden zum einen als multifunktionale nutzbare Wohn- und Essbereiche mit Blick zum Schlosspark angeboten, zum anderen werden auch Rückzugsmöglichkeiten für kleinere Gruppen in Form von Nischen und Flurerweiterungen angeboten. Dienststützpunkte und Personalräume liegen zentral, um kurze Wege, einen wirtschaftlichen Betrieb und eine gute Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

Die Seniorenwohnungen liegen an temperierten Laubengängen. Ein Aufzug im Eingangsbereich gewährleistet eine barrierefreie Erschließung über alle Ebenen.

Bodenbewegungen werden durch Anpassung der Neubauten an die topographische Situation minimiert. Flachdächer werden extensiv begrünt

4.5 Geologie / Hydrologie

Der gesamte Hangbereich des Kirchbergs ist als geohydrologisch sensibel bekannt; frühere Baumaßnahmen hatten bereits eine Veränderung der Grundwassersituation zur Folge. Dies ist nicht nur für die Gründung der bestehenden und geplanten Gebäude von Bedeutung, sondern auch in besonderem Maße für die oberhalb des Bauareals gelegene Kronenbrauerei, die am Ort Grundwasser entnimmt und existenziell auf die Gewinnung ihres Brauwassers angewiesen ist. Aus diesem Grund wurde ein Gutachten erstellt, das die örtliche Baugrundsituation in Hinblick auf die erforderlichen Gründungsmaßnahmen näher beleuchtet (Dr. ULRICH 2000).

Auf der Oberen Süßwassermolasse als Grundwassersohlschicht liegt ein nur 1,5 m bis 3,0 m mächtiger Grundwasserleiter (Terrassenkies). Der Grundwasserspiegel innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Fläche liegt zwischen 507,5 m und 509 m üNN. Der Grundwasserspiegel des Brunnens der Kronenbrauerei liegt bei 508,10 m üNN. Die Altbebauung greift noch nicht in die Grundwasser führende Schicht ein.

Bei der Neubebauung ist angesichts der geringen Reservekapazität des Brunnens zwingend dafür Sorge zu tragen, dass die Fundamente den bestehenden Grundwasserleiter nicht enger, auch dürfen etwaige Grundwasserabsenkungen oder Verbau-Maßnahmen während der Bauzeit keine negativen Auswirkungen auf die wasserführende Schicht haben.

4.6 Festsetzungen

Wahl des Planverfahrens

Als Alternative zu dem gewählten Bebauungsplan wäre auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) infrage gekommen, der sich in seiner planerischen Aussage direkt auf das Baugesuch bezogen hätte. Da dieses jedoch aus organisationstechnischen Gründen in zwei Bauabschnitten verwirklicht werden muss, ist einem Bebauungsplanverfahren der Vorzug zu geben, da die Festsetzungen im Gegensatz zu einem VEP bei etwaigen späteren Planänderungen immer noch einen gewissen Spielraum lassen.

Festsetzung der Nutzung

Für die vorgesehene Nutzung ist keiner der Nutzungskataloge der 'Standardgebiete' der BauNVO passend. Folglich sind gemäß § 11 BauNVO „...solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.“ Die Festsetzungen nach § 11 BauNVO können problemlos auf den besonderen Charakter der Nutzung zugeschnitten werden.

Immissionen

Ein Problempunkt bleibt die Schutzwürdigkeit des Plangebiets vor Lärmeinwirkungen (Pflegeanstalten etc. – Immissionsrichtwert nach TA Lärm/VDI2058 von 45 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts). Bedingt durch die Lage im Stadtzentrum neben einer Brauerei ist dieses Gebiet bzw. war auch das bestehende Alten- und Pflegeheim allerdings deutlich vorbelastet. Bei einem Kerngebiet gelten Richtwerte von 60/45 dB(A), bei einem Gewerbegebiet 65/55 dB(A). Auf Grund der Vorbelastung bzw. dem einer Gemengelage entspringenden Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme wäre hier die Annahme eines Mittelwerts zwischen den Extremwerten Gewerbegebiet – Pflegeanstalten (= 55/45 dB(A) – in etwa entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet) sachgerecht. Die Pflicht zum Immissionsschutz ist dabei auf der Seite des Emissionsempfängers zu sehen, da Schutz- oder Vermeidungsmaßnahmen auf der Immissionsverursachenden Seite technisch und wirtschaftlich kaum realisierbar sind und nur geringe Teile des Pflegeheims von der Problematik überhaupt betroffen sind. Dies hat seinen Niederschlag in den textlichen Festsetzungen gefunden.

Höhe der Gebäude

Wegen der Hängigkeit des Geländes und der Sichtwirkung auf die nähere Umgebung wurde aus Gründen der Normenklarheit beim Seniorenzentrum einer absoluten Festsetzung der Traufhöhe der Vorzug gegeben. Die Dachform ist zwar nicht direkt festgesetzt, jedoch soll, indem eine sehr knapp bemessene maximale Firsthöhe festgesetzt wird, eine etwaige spätere Aufdachung verhindert werden ohne Veränderungen am Dach vollständig zu verhindern.

4.7 Realisierung

Das Bauvorhaben wird in 2 Bauabschnitten realisiert:

1. Bauabschnitt Pflegeheim voraussichtlich Herbst 2004 – 2006: Realisierung Pflegeheim im nordöstlichen Grundstücksbereich. Provisorischer Haupteingang am Wirtschaftshof, Erschließung über Kirchberg.
2. Bauabschnitt Seniorenwohnanlage voraussichtlich Herbst 2006 – 2007: Realisierung Seniorenwohnanlage nach Abbruch des bestehenden Pflegeheims im westlichen Grundstücksbereich. Erstellung der Erschließungsstraße zum Pflegeheim und Aktivierung des neuen Haupteingangs Pflegeheim.

5. NEUREGELUNG IM UVPG - BAUGB-NOVELLE 2001

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie dient der Umsetzung europäischen Gemeinschaftsrechts insbesondere bei der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dieser Änderung werden die speziellen Verfahrensanforderungen der UVP auch im Baugesetzbuch selbst geregelt.

Für die Bebauungsplanung ist auf die Ausweitung UVP-pflichtiger bauplanungsrechtlicher Vorhaben nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG hinzuweisen. Die Entscheidung der UVP-Pflicht ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Da sich die Planung über einen bereits im wesentlichen bebauten Bereich erstreckt, ist diese Vorschrift hier nicht anzuwenden, d.h. eine UVP ist nicht erforderlich. Aus dem gleichen Grund ist auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

6. FLÄCHENANGABEN

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
bebaute Flächen	2.505	32,4
private Verkehrsflächen	2.735	35,4
öffentliche Verkehrsflächen	1.005	13,0
Grünflächen	1.475	19,1
Summe	7.720	100,0

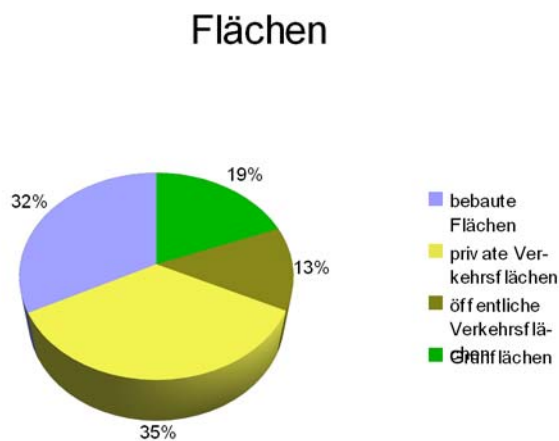


Abbildung 1 Flächen

Laupheim, den 25.09.2002

.....
 Jacobsen
 Stadtplanung

.....
 Fischer
 Erster Beigeordneter