

Begründung – 3. Fertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
BP 168 „Burachstraße 20“







Begründung zum Satzungsbeschluss

Datum: 28.09.2023 (Zeichnerischer Teil und Textteil)

Bearbeitung: S. Geerds

S. Läufer / J. Messerschmidt / H. Welsner (FSP Stadtplanung, Freiburg)

gez. D. Molzberger
(Abteilungsleiter)

Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Aufstellung..... | 1 |
| 1.1 | Erfordernis der Planaufstellung | 1 |
| 1.2 | Planungsziele | 1 |
| 1.3 | Verfahrensart..... | 2 |
| 2 | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3 | Stadträumliche und topografische Lage..... | 4 |
| 4 | Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse | 5 |
| 4.1 | Ziele der Raumordnung | 5 |
| 4.2 | Vorangegangene und übergeordnete Konzepte | 6 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 4.4 | Bestehende / Angrenzende Bebauungspläne | 7 |
| 4.5 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan | 8 |
| 5 | Bestandssituation im Plangebiet | 8 |
| 5.1 | Eigentumsverhältnisse..... | 8 |
| 5.2 | Bebauungs-, Nutzungs- und Grünstrukturen..... | 8 |
| 5.3 | Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung | 9 |
| 5.4 | Altlasten / Kampfmittel | 9 |
| 6 | Städtebauliches Konzept | 9 |
| 6.1 | Allgemein | 9 |
| 6.2 | Bebauung und Freiflächen | 9 |
| 6.3 | Nutzungen | 14 |
| 6.4 | Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung | 15 |
| 7 | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 16 |
| 7.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO | 16 |
| 7.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 7.1.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 16 |
| 7.1.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 18 |
| 7.1.4 | Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen | 18 |
| 7.1.5 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 18 |
| 7.1.6 | Leistungsrechte | 19 |
| 7.1.7 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen – Schallschutz | 19 |



| | | |
|-------|---|----|
| 7.1.8 | Pflanzmaßnahmen – Pflanzgebot und Pflanzehalt..... | 19 |
| 7.2 | Begründung der örtlichen Bauvorschriften | 20 |
| 7.2.1 | Dächer und Dachaufbauten | 20 |
| 7.2.2 | Werbeanlagen | 20 |
| 7.2.3 | Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke...20 | |
| 7.2.4 | Plätze für bewegliche Abfallbehälter | 20 |
| 7.2.5 | Einfriedungen | 20 |
| 7.2.6 | Sichtschutzwände | 21 |
| 7.2.7 | Außenantennen | 21 |
| 7.2.8 | Niederspannungsfreileitungen..... | 21 |
| 8 | Erhebliche Auswirkungen der Planung | 21 |
| 8.1 | Auswirkungen auf das Stadtbild | 21 |
| 8.2 | Auswirkungen auf den Menschen | 21 |
| 8.3 | Auswirkungen auf den Naturhaushalt..... | 21 |
| 9 | Belange des Umwelt- und Artenschutzes..... | 21 |
| 9.1 | Umweltschutz..... | 22 |
| 9.2 | Artenschutz | 23 |
| 10 | Belange des Klimaschutzes | 23 |
| 11 | Belange des Immissionsschutzes | 23 |
| 11.1 | Verkehrslärm | 24 |
| 11.2 | Gewerbelärm..... | 26 |
| 12 | Flächenbilanz..... | 27 |
| 13 | Bodenordnende Maßnahmen / Umlegung..... | 27 |
| 14 | Planverwirklichung / Kosten..... | 27 |



1 Aufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stiftung Liebenau, Meckenbeuren, unterhält am Standort Moosbruggerstraße / Burachstraße in Weingarten das „Adolf-Gröber-Haus“ als Pflegeeinrichtung. Das Pflegeheim besteht derzeit aus zwei Baukörpern, die im Erdgeschossbereich derzeit partiell durch einen Zwischenbau verbunden sind. Der im Norden des Grundstückes Flst.-Nr. 1180/1 gelegene Baukörper, der sog. „Altbau“ mit darunter liegender Tiefgarage, soll aufgegeben und an dessen Stelle ein vom verbleibenden, zweiten Baukörper unabhängiger Neubau und eine neue Tiefgarage errichtet werden. Der Neubau wird mit neuem Angebot und Konzeption autark errichtet. Eine Verbindung zwischen dem bestehenden und dem geplanten Baukörper wird unterirdisch und kleinteilig mit Nebenräumen erfolgen.

Aufgrund der seit 01.09.2009 gültigen Landesheimbauverordnung ergeben sich für Pflegeeinrichtungen höhere Anforderungen und Standards unter anderem bei der Zimmergröße und -belegung, die der „Altbau“ aus dem Jahr 1965 nicht mehr erfüllen kann. Neben der in die Jahre gekommenen Bausubstanz verursacht die technische Infrastruktur zunehmend Schwierigkeiten und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an ein Pflegeheim. Das Gebäude müsste zu diesem Zweck bis auf den Rohbau zurückgebaut und kernsaniert werden. Aufgrund der unvorteilhaften Struktur (langer Mittelflur und zu geringe Geschosshöhen) würden trotzdem nicht alle Vorgaben für einen guten Betrieb zufriedenstellend erfüllt. Ein solcher Umbau wäre weder nachhaltig noch auf längere Sicht zukunftsfähig.

Die Stiftung Liebenau möchte den geplanten Neubau nicht als klassisches Pflegeheim weiterführen, sondern ServiceWohnen (35 Wohnungen) in denen bis zu 62 Menschen betreut wohnen und Tagespflege mit der Möglichkeit weitere 15 Gäste tagsüber zu betreuen anbieten, eine Sozialstation einrichten und eine Tiefgarage realisieren, die im westlichen Bereich auf Grund des Geländeversatzes oberirdisch in Erscheinung tritt.

Auf der Grundlage des bestehenden Ortsbauplans „Stadtösch und Burachgelände“ aus dem Jahr 1941 ist die Realisierung des Neubauvorhabens jedoch nicht möglich. Bereits das Bestandsgebäude, das nun abgerissen werden soll, steht den Vorgaben des Ortsbauplanes entgegen. Da diese ohnehin nicht mehr den heutigen Planungszielen entsprechen und um Rechtssicherheit für das geplante Vorhaben zu schaffen, wird der Ortsbauplan im Zuge des Bebauungsplanverfahrens teilweise überlagert. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Burachstraße 20“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Nach Vorlage einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie und erfolgten Abstimmungen mit der Stadt Weingarten soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung) aufgestellt werden. Die Vorhabenplanung erfolgt durch das Architekturbüro GMS aus Isny.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

1.2 Planungsziele

Grundsätzliches Planungsziel ist die Realisierung des im anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) dargestellten Gebäudes sowie der dazugehörigen Außenanlagen. Damit sich das Plangebiet auch gestalterisch ansprechend und unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung entwickelt, werden parallel zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Demnach werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere folgende Planungsziele definiert:

- Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum für ältere und/oder pflegebedürftige Menschen
- Schaffung eines erweiterten Angebotes auch für externe Nutzer und Nutzerinnen durch die Einrichtung einer Tagespflege und einer Sozialstation
- Stärkung der pflegerisch geprägten Nutzung der Gesamtanlage des „Adolf-Gröber-Hauses“
- Flächensparen durch Innenentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Erneuerung/Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen in zentraler Lage
- Sicherung der architektonischen Gestaltqualität und Einbindung in den städtebaulichen Kontext



- ökologische Aufwertung und Durchgrünung des Plangebietes durch wirksame Bepflanzung, Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- ökonomische Erschließung durch Anschluss an die umliegenden, bestehenden Straßen
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zum Schutz der Bewohner und Bewohnerinnen

1.3 Verfahrensart

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Auf die formelle frühzeitige Beteiligung kann verzichtet werden, was im vorliegenden Fall in Anspruch genommen wurde. Im Sinne der Transparenz wurde jedoch von Seiten der Stiftung Liebenau bereits mit Brief vom 12.01.2023 (am 17.01.2023 in die Briefkästen aller Anliegerinnen und Anlieger) auf die öffentlich zugänglichen Sitzungsunterlagen und die Vorstellung im Technischen Ausschuss hingewiesen. Somit bestand bereits seit Januar 2023 die Möglichkeit, sich über die Planungsunterlagen oder in der Sitzung des Technischen Ausschusses zu informieren. Zusätzlich wurde am 23.05.2023 eine öffentliche, informelle Bürgerveranstaltung von Seiten der Stadt in Kooperation mit der Stiftung Liebenau durchgeführt. Die dort gestellten Fragen und Anregungen sowie die Antworten und Ausführungen hierauf wurden protokolliert und als Ergänzung zur Abwägungstabelle der Offenlage beigefügt. Damit wurden nicht nur die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erfüllt, sondern zusätzliche Angebote für den Dialog und fachlichen Austausch gemacht.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 „Burachstraße 20“ wird eine bereits bebaute Fläche überplant, die sich innerhalb des Siedlungsbereichs in zentraler Lage befindet und über den Abriss eines bestehenden Gebäudes und die Realisierung eines kompakten Neubaus einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

An die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind enge rechtliche Vorgaben geknüpft. Folgende Voraussetzungen sind zu erfüllen:

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert unterschritten. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 3.875 m² auf, wovon 1.620 m² auf die überbaubare Fläche entfallen.

Kumulation und UVP-Vorprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die zeitgleich alle drei Zusammenhänge aufweisen, wird kumuliert und darf den Schwellenwert von 20.000 m² nicht übersteigen.

Der vorliegende Bebauungsplan steht zwar in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 170 „Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“ der unmittelbar südlich der Moosbruggerstraße ebenfalls als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die hierin geplanten überbaubaren Flächen belaufen sich voraussichtlich auf 19.000 m².

Für den Bebauungsplan Nr. 170 „Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“ wurde der Aufstellungsbeschluss bereits am 15.05.2022 gefasst, hat im Jahr 2022 eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchlaufen und soll voraussichtlich im frühen 3. Quartal 2023 zur Offenlage gebracht werden. Für den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Burachstraße 20“ ist der Aufstellungsbeschluss für den 24.04.2023 zusammen mit dem Offenlagebeschluss geplant, womit nach einschlägiger Rechtsprechung kein enger zeitlicher Zusammenhang vorliegt.

Auch ein enger sachlicher Zusammenhang kann aufgrund der unterschiedlichen Gebietscharakter und der unterschiedlichen Nutzungsmischungen ausgeschlossen werden.



Es ist daher begründet anzunehmen, dass eine Einbeziehung der überbaubaren Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 170 „Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“ in das vorliegende Bebauungsverfahren nicht erforderlich ist und der Schwellenwert von 20.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche eingehalten wird.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung soll ein Neubau für ServiceWohnen planungsrechtlich vorbereitet werden, was an sich kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Dennoch müssen die Belange der Ökologie berücksichtigt werden, weshalb insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig ist, wie aus dem beigelegten Umweltbeitrag ersichtlich ist.

Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig. Als eigenständiger Bestandteil der Begründung, in Anlehnung an einen Umweltbericht, wurde der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegte Umweltbeitrag von Matthias Kiechle, Pfronten, mit artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung und artenschutzrechtlicher Untersuchung der Zauneidechse von Judith Opitz, Markdorf, sowie dem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Überprüfung der Fledermäuse von Luis Ramos, Ravensburg, erstellt und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten, da sich sowohl in naher und auch weiterer Entfernung keine Natura 2000-Gebiete befinden.

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, und die vorliegende Planung keine Störfallbetriebe innerhalb des Plangebietes ermöglicht, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Fazit

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB liegen vor.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Grundstückes Flst.-Nr. 1180/1 und wird im Wesentlichen auf die nördliche Teilfläche des bestehenden Pflegeheimes („Altbau“ Adolf-Gröber-Haus) begrenzt. Im südlichen Bereich wird die bestehende Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes in den Geltungsbereich mitaufgenommen. Die Zufahrt soll bestehen bleiben und zukünftig zusätzlich als Erschließung für die geplante Tiefgarage dienen.



Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die wohnbaulich genutzten Grundstücke, Flst.-Nrn. 1176/3, 1176/4, 1175/3 und 1175/1 (Robert-Koch-Weg 22-26 und Burachstraße 18)
- im Osten durch die Burachstraße
- im Süden durch das bestehenbleibende und weiterhin genutzte Gebäude des „Adolf-Gröber-Hauses“
- im Westen durch die wohnbaulich genutzten Grundstücke, Flst.-Nrn. 1179/1, 1180, 1191/1 und 1198/1 (Ravensburger Straße 25/1 und 27/1 sowie Moosbruggerstraße 1 und 3)

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (ca. 0,39 ha) ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen:



Abgrenzungslageplan, FSP (genordet, ohne Maßstab)

3 Stadträumliche und topografische Lage

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage zwischen der Burachstraße im Osten und der Ravensburger Straße (L313) im Westen. Südlich des Plangebietes verläuft die Moosbruggerstraße, nördlich mündet der Robert-Koch-Weg in die Burachstraße. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und über die direkt an der Burachstraße gelegene Bushaltestelle („Adolf-Gröber-Haus“) gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.



Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle auf. Von der Burachstraße im Osten fällt das Gelände zur bestehenden Wohnbebauung im Westen um ca. 3,0 m ab.



Ausschnitt aus dem Stadtplan mit Verortung des Plangebietes – roter Umring, Stadt Weingarten (genordet, ohne Maßstab)

4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Ziele der Raumordnung

Die Stadt Weingarten liegt auf den Landesentwicklungsachsen (Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettnang – Ravensburg – Weingarten – Bad Waldsee – (Biberach) sowie Weingarten – Altschulhaus – Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen – (Albstadt) und ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Satzungsbeschluss 25.06.2021) als Oberzentrum im Verdichtungsraum „Bodenseeraum“ (N) ausgewiesen. Des Weiteren liegt die Stadt Weingarten auf der Regionalen Entwicklungsachse Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried).

Als verbindlicher Grundsatz (G) gilt für den Verdichtungsraum und damit für die Stadt Weingarten – bezogen auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes – Folgendes:

„Der Verdichtungsraum soll als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seine übergeordnete Funktion für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort im internationalen Wettbewerb bestehen kann.“ (Ziffer 2.1.1 G (2))

sowie

„Im Verdichtungsraum soll auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hingewirkt werden.“ (Ziffer 2.1.1 G (4))

Als verbindliches Ziel (Z) gilt für das Oberzentrum – bezogen auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes – Folgendes:

„Das Oberzentrum hat als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung seines Verflechtungsbereichs mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu gewährleisten.“ (Ziffer 2.2.1 Z (2))

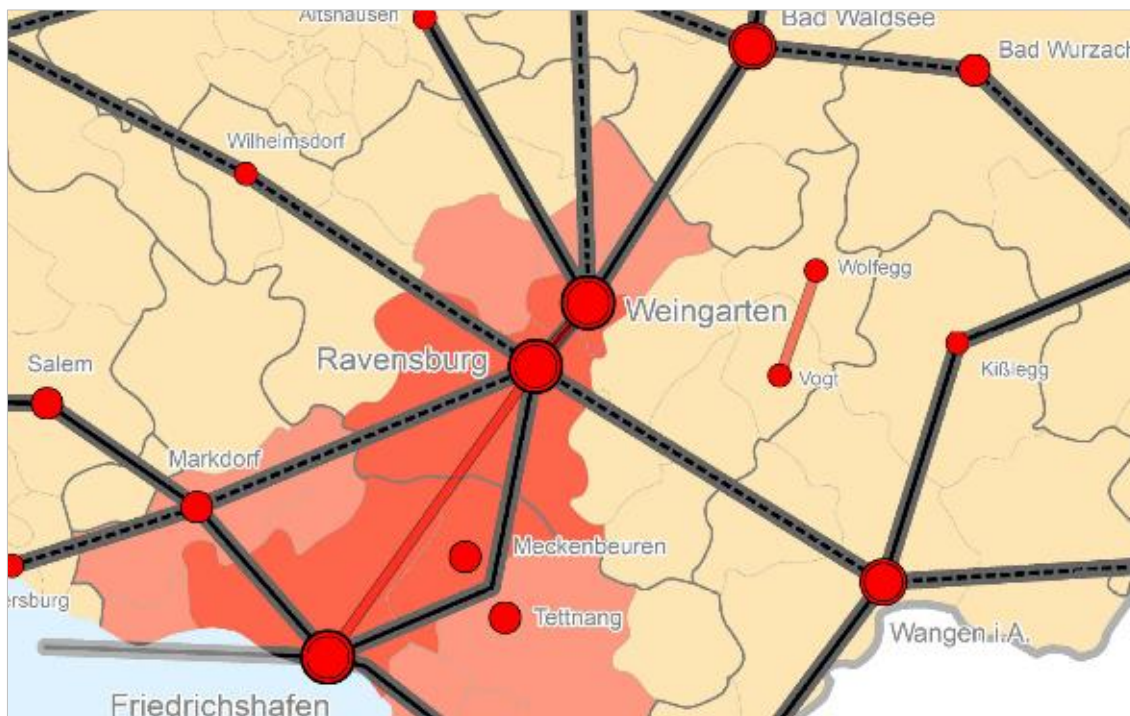
Zudem liegt Weingarten im Siedlungsbereich, für den folgende verbindliche Ziele (Z) gelten:



„Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.“ (Ziffer 2.4.0 Z (1))

„Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach-/ Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.“ (Ziffer 2.4.0 Z (2))

„Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur „Siedlungsbereich“ dargestellt.“ (Ziffer 2.4.2 Z (1))



Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, RVBO (genordet, ohne Maßstab)

Insgesamt verfolgen und stärken die für das Plangebiet angedachten Hauptnutzungen ServiceWohnen, Sozialstation und Tagespflege die obengenannten Grundsätze (G) und Ziele (Z) und unterstützen deren Verwirklichung, sodass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben entwickelt ist. Die Bebauungsplanaufstellung steht damit der Regionalplanung nicht entgegen.

4.2 Vorangegangene und übergeordnete Konzepte

Basierend auf den gesamtstädtischen Einzelkonzepten wurde vom Büro Krisch und Partner, Tübingen, das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept Weingarten 2040** (ISEK 2040) erarbeitet und die Einzelkonzepte im Dialog mit der Bevölkerung und den Fachstellen zusammengeführt und weiterentwickelt. Hierbei galt es, teilweise konkurrierende oder sich widersprechende Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen und zu vereinigen. Das ISEK 2040 wurde am 15.11.2021 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.



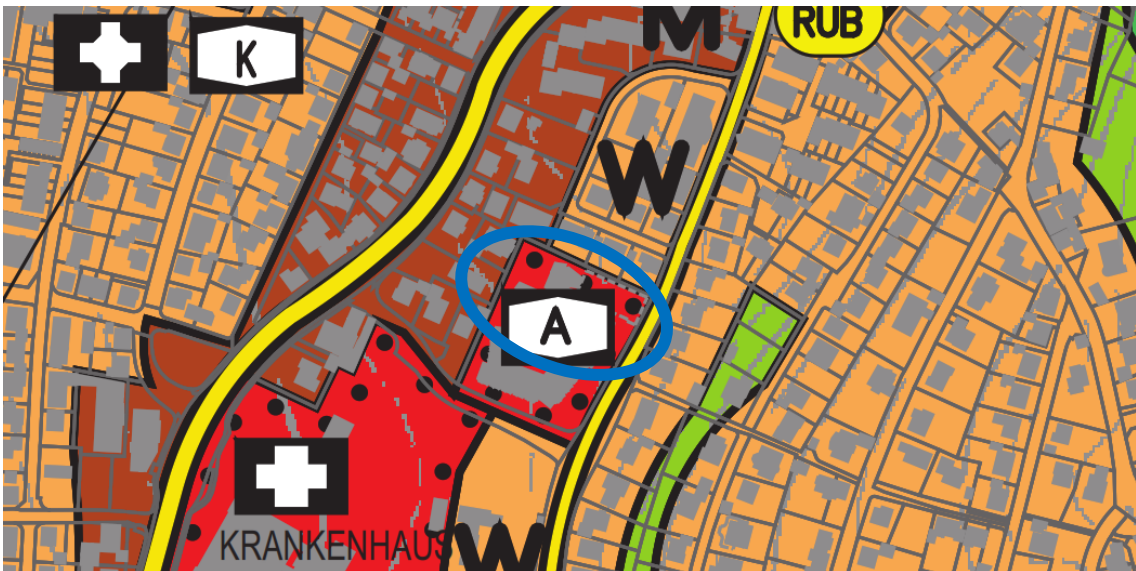
Wie dem folgenden Planausschnitt, den weiteren Karten und dem Endbericht zu entnehmen ist, wird dem vorliegenden Plangebiet eine öffentliche Nutzung zugewiesen:



Ausschnitt aus dem Masterplan ISEK 2040, Stadt Weingarten (genordet, ohne Maßstab)

4.3 Flächennutzungsplan

Im seit 01.04.1995 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet vollständig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da das geplante Gebäude mit den Nutzungen ServiceWohnen, Tagespflege und Sozialstation zwar kein klassisches Altenheim darstellt, sich diese Angebote aber gerade an ältere und pflegebedürftige Menschen richten.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebietes – blauer Kreis, Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental (genordet, ohne Maßstab)

4.4 Bestehende / Angrenzende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der bestehende Ortsbauplan „Stadtösch und Burachgelände“ (genehmigt am 31.05.1941) vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keinen Gebietstyp nach BauNVO fest, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde jedoch dem Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“. Durch eine sich vom bestehenden Bebauungsplan abweichend entwickelte Straßenführung ist der Plan nicht mehr



vollziehbar. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden im Geltungsbereich alle bisherigen Anbauvorschriften des bestehenden Ortsbauplans außer Kraft gesetzt.

4.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Um das konkrete Vorhaben detailliert umsetzen zu können, wird auf Antrag der Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der als eigenständiger Plan ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Das Bauvorhaben wird durch den zeichnerischen Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), die Bauvorschriften (textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag genau beschrieben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt ausschließlich das darin festgesetzte Vorhaben zu und schließt damit andere Vorhaben aus. Über ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB wird die Verknüpfung zum Durchführungsvertrag hergestellt, sodass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies hat den Vorteil, dass bei kleineren Planänderungen nicht die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird, sondern lediglich des Durchführungsvertrags.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vor dem Satzungsbeschluss durch Abschluss eines Durchführungsvertrags zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungskosten.

Der Durchführungsvertrag ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin, der nicht integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist und nicht öffentlich ausgelegt wird, da in diesem u. a. schutzwürdige Interessen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde aufgeführt sind. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht nur insofern auf die Inhalte des Durchführungsvertrags ein, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Die maßgeblichen Inhalte werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Burachstraße 20“ besteht somit aus folgenden Bestandteilen:

- Satzungen
- Zeichnerischer Teil M 1:500
- Bauvorschriften – planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Beigefügt werden darüber hinaus:

- gemeinsame Begründung
- Umweltbeitrag und artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Schalltechnische Untersuchung zum gewerblichen Schallimmissionsschutz
- Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm
- Baugrunderkundung

5 Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche innerhalb des Plangebietes befindet sich vollständig in privater Hand. Es werden keine öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

5.2 Bebauungs-, Nutzungs- und Grünstrukturen

Das Plangebiet ist baulich geprägt durch den zur Burachstraße hin fünfgeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuderiegel und einem eingeschossigen Anbau im Norden – den sog. „Altbau“ des Adolf-Gröber-Hauses – mit den dazugehörigen Außenanlagen und Freiräumen. Des Weiteren gibt es einen partiellen Zwischenbau im Erdgeschossbereich, der den „Altbau“ mit dem Pflegeheim verbindet.

Der „Altbau“ hat zur Burachstraße hin eine Höhe von 13,8 m und zur westlichen Plangebietesgrenze hin eine Höhe von ca. 17 m am Hauptgebäude. Bezogen auf die Burachstraße ist das Treppenhaus mit



Aufzugsüberfahrt 17,6 m und der Anbau mit Kapelle ca. 5 m hoch.

Die Einrichtung dient momentan der Unterbringung von Dauer- und Kurzzeitpflegeplätzen sowie der erforderlichen Aufenthalts-, Technik- und Nebenräume. Im „Altbau“ befinden sich auf drei Geschossen 31 Zimmer mit Sanitärbereich (WB oder WB + WC). Auf die beiden oberen Geschosse verteilt sind 15 Wohnungen untergebracht, sodass rechnerisch ca. 50 Personen dort wohnen könnten. Im eingeschossigen Anbau befindet sich die Kapelle und weitere Nebenräume.

Ein Innenhof und der Gartenbereich zwischen „Altbau“ und Pflegeheim bilden den Außenbereich der bestehenden Anlage.

5.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von Osten über die Burachstraße und von Süden von der Moosbruggerstraße sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell erschlossen. Im Nordwesten befinden sich Personalstellplätze, die über die Zufahrt von der Moosbruggerstraße im Süden erreichbar sind. Weitere Stellplätze befinden sich in einer Stellplatzanlage im Nordosten, die über die Burachstraße erschlossen wird und innerhalb der bestehenden Tiefgarage.

5.4 Altlasten / Kampfmittel

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro HPC, Ravensburg, konnten für einige Proben in verschiedenen Bereichen Bodenbelastungen der Qualitätsstufen Z0 IIIA (VwV Boden) nachgewiesen werden. Es wird empfohlen, bei Erdbauarbeiten sowie bei der geotechnischen Überwachung der geplanten Auffüllungen als auch zur Abnahme des Erdplanums und der Gründungssohlen ein geotechnisches Ingenieurbüro einzubeziehen.

Eine Luftbildauswertung zur Kampfmitteluntersuchung wurde 2019 durch das Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt. Untersucht wurde dabei der nördliche Teilbereich des Grundstückes Flst. Nr. 1180/1, der den Großteil des Geltungsbereiches abdeckt. Lediglich die bestehende Zufahrt von der Moosbruggerstraße befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebiets, da in diesen Bereich keine hoch- oder tiefbaulichen Maßnahmen geplant sind. Für das Untersuchungsgebiet wurden keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ermittelt, weitere Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Allgemein

Von der Stiftung Liebenau wurde Ende 2021 ein interner Planungswettbewerb unter drei Architekturbüros ausgelobt, aus dem der vorliegende städtebauliche Entwurf als Sieger hervorging und der im Weiteren mit der Stadt abgestimmt wurde. Im nachfolgenden Prozess wurden die Reaktionen und bereits bekannten Bedenken der Nachbarinnen und Nachbarn geprüft und sind in die Planung eingeflossen. Die Pläne wurden aufgrund der Rückmeldungen weiter verdeutlicht und zusätzliche Unterlagen erstellt. In Ziffer 6.2 wird beschrieben, inwieweit die Bebauung zurückgenommen und diese sowie die Freiflächengestaltung im Hinblick auf die nördlichen und westlichen Nachbarinnen und Nachbarn zu deren Gunsten verändert wurde.

6.2 Bebauung und Freiflächen

Städtebau / Architektur

Für eine verträgliche Einbindung in den städtebaulichen Kontext wurde ein Lösungsansatz mit zwei 4-geschossigen Kuben („Haus Ost“ und „Haus West“) und einem eingeschossigen Verbindungsbau gewählt, der die beiden neuen Baukörper über einen Flur und einen Gemeinschaftsraum verbindet. Durch die Gebäudeanordnung entsteht ein großzügiger, zur Burachstraße hin offener Freiraum als Verbindungselement zwischen Bestand im Süden und Neubau im Norden. Das Betreten der Wohnanlage und des Pflegeheims – Ankommen, Verabschieden, sowie gemeinschaftlicher Aufenthalt – geschieht in diesem zentralen Freiraum. Dem Gebot der Innenentwicklung folgend wird in der vorliegenden Planung eine zentrale, innerstädtische und durch Bebauung und Versiegelung vorgeprägte Fläche einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Der Neubau fügt sich sowohl mit seiner Kubatur als auch mit den drei Vollgeschossen plus einem Attikageschoss in den städtebaulichen Kontext ein und ist nach heutigen Maßstäben und auch bezogen auf die Umgebung nicht übermäßig hoch und wuchtig. Die eingeschossige Zäsur zwischen den beiden höheren Gebäudeteilen Ost und West schwächt zusätzlich die Gebäudemasse ab und hätte im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der



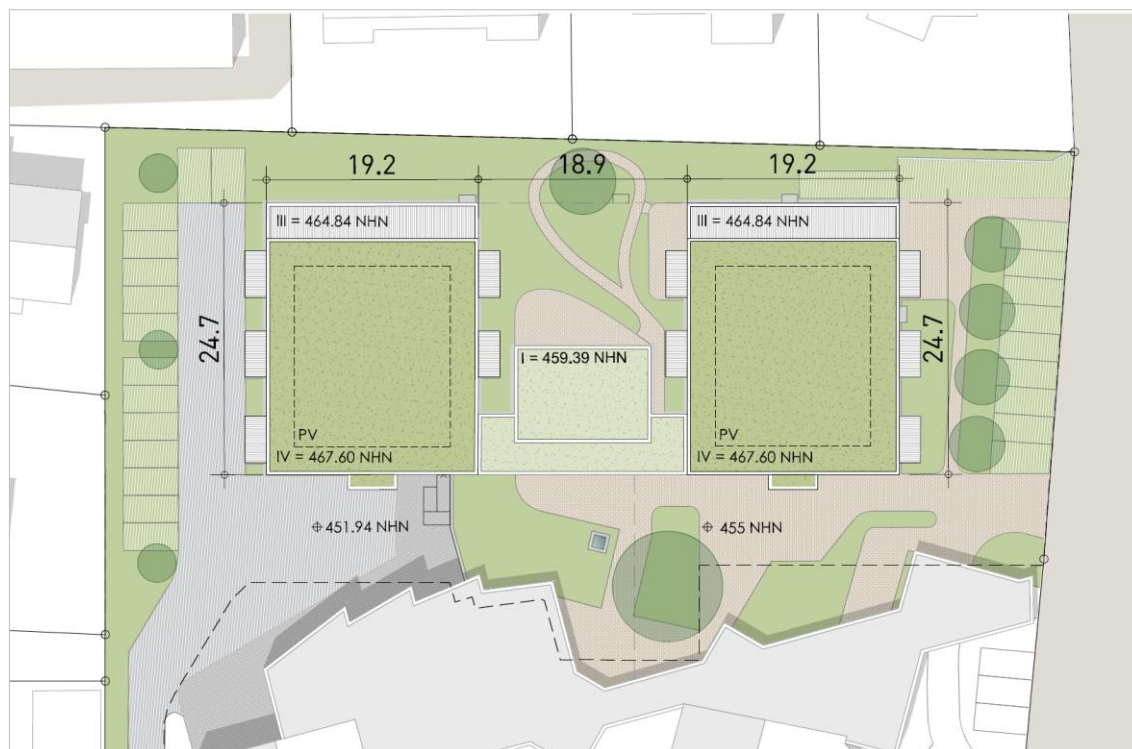
Ökonomie auch durchgezogen werden können. Bei den Planungen wurde bereits Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft und von der Realisierung eines durchgezogenen Gebäuderiegels Abstand genommen.

Dem gewählten städtebaulichen Ansatz gingen konzeptionelle Vorstudien und Planungsvarianten voraus. Ein städtebauliches Ziel dieses Prozesses war es, Gebäudekubaturen zu ermitteln, die sich in Ihrer Maßstäblichkeit besser im Siedlungsgefüge integrieren und so zwischen der Großform des Pflegeheimes im Süden und der kleinteiligen Wohnbebauung vermitteln. Es wurde deutlich, dass sich die vorgesehene Planung hinsichtlich städtebaulicher Körnung und Figur am besten in die umgebende Bebauung einfügt und unter diesen Gesichtspunkten eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation darstellt. Die vorgesehenen, abgestuften Baukörper leiten von der großen U-Form des Pflegeheimes zur aufgelockerten Wohnbebauung über und eröffnen dabei differenzierte öffentliche und halböffentliche Räume. Dadurch wird ermöglicht, dass das Wohnen im Alter zukünftig besser im Siedlungsgefüge integriert ist.

Die beiden geplanten Gebäude sind um 1,2 m niedriger als das bestehende Hauptgebäude (bzw. 5 m niedriger als der Aufbau/Treppenhaus des Bestandsgebäudes). Allerdings liegen die Neubauten ca. 20 m weiter nördlich als das bestehende Hauptgebäude. Durch den Rücksprung des vierten Geschosses wirken die Fassaden weniger hoch. Der Grenzabstand beträgt etwa 5,80 m.

Im Gegensatz zum Bestandsgebäude handelt es sich nicht um einen durchgehenden Riegel, sondern um zwei Einzelgebäude, die mit einem einstöckigen Verbindungsgebäude mit Gemeinschaftsraum verbunden sind. Dieser ragt deutlich weniger weit nach Norden als die beiden Gebäude Ost und West. Die beiden Einzelgebäude haben jeweils eine Breite von 19,2 m. Die Gesamtbreite beträgt 57,4 m. Somit ist die nordseitige Fassadenbreite um 6,6 m schmaler als das Bestandsgebäude. Bei flachstehender Sonne (Winterhalbjahr) ergibt sich dagegen im Bereich des geplanten Verbindungsgebäudes eine besonnte Lücke, die etwa um 14.00 Uhr am größten ist, während beim Bestandsgebäude der Schattenwurf zwar nicht so weit nach Norden reicht, aber flächig bis in den Nachmittag wirkt.

Die nun gewählte städtebauliche Figur vermittelt zwischen dem U-förmigen Pflegeheim an der Moosbruggerstraße und der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden. Die Baumassenverteilung und Maßstäblichkeit führt zu einer ausgewogenen und stimmigen Abfolge von Räumen. Die klar definierte Eingangssituation an der Burachstraße spiegelt sich folgerichtig auch in der Straßenabwicklung. Positiv ist die, aufgrund der differenzierten Freiflächen, mögliche vielfältige Außenraumgestaltung. Zudem ergeben sich durch die Auflösung des Gebäuderiegels neue Blickbezüge für die Nachbarschaft.



Lageplan, Stand: 09/2023, GMS Architekten (nicht genordet, ohne Maßstab)

„Haus Ost“ wird zur Burachstraße hin bis ca. 13 m und „Haus West“ bis ca. 16 m Höhe zur westlichen Plangebietesgrenze in Erscheinung treten. Der eingeschossige Verbindungsbau wird etwas über 4 m

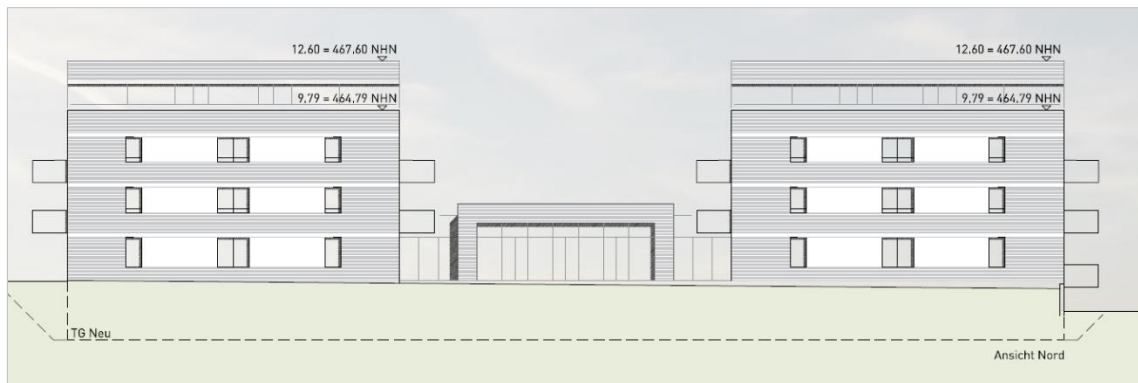


hoch sein und gegenüber dem „Altbau“ sehr viel mehr Belichtung und Besonnung der nördlich liegenden Bestandsgebäude zulassen. Die Höhe des Neubaus konnte insgesamt gegenüber dem Bestand reduziert werden, was sich städtebaulich in diesem Bereich ebenfalls positiv auswirkt. Die vorgelegte Planung hält die Abstandsflächen gem. LBO Baden-Württemberg (0,2 der Wandhöhe in urbanen Gebieten) ein und übererfüllt diese Vorgaben sogar. Aufgrund der Auflösung des bisher 5-geschossigen Gebäuderiegels in zwei Baukörper und der geänderten Positionierung auf dem Grundstück verändert sich der Schattenwurf und Schattenverlauf. Zu jeder Jahreszeit kann eine zumindest teilweise Besonnung der angrenzenden Gebäude und Gartenbereiche gewährleistet werden; im Winterhalbjahr verbessert sich die Besonnungssituation für die angrenzenden Grundstücke sogar. Eine entsprechende Vorstudie zur Besonnung liegt und ist dem Umweltbeitrag zu entnehmen.

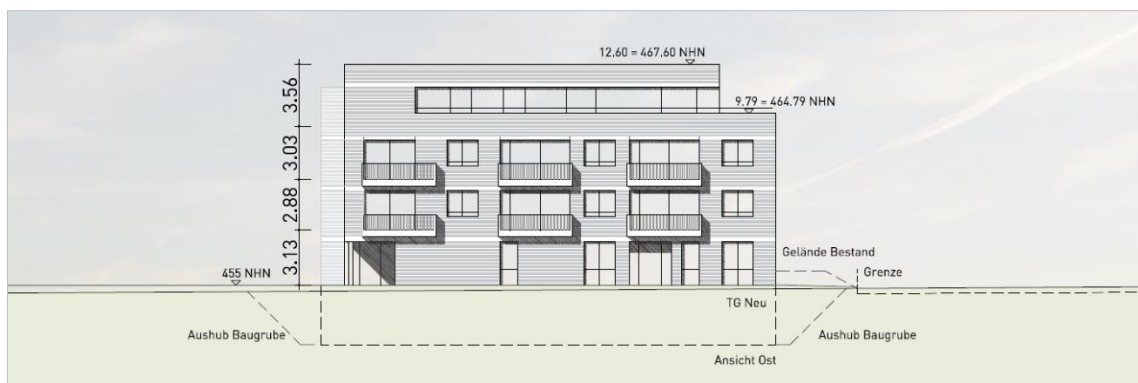
Der bereits vorhandene Höhenunterschied von bis zu 3 m zwischen Burachstraße und der Zufahrt von der Moosbruggerstraße wird auf verschiedenen Erschließungsebenen und durch die Zuordnung der Nutzungen neu interpretiert. „Haus Ost“ beherbergt im Erdgeschoss die Tagespflege sowie 16 Wohnungen in den Obergeschossen. Im „Haus West“ befinden sich im Erdgeschoss die Sozialstation, sowie über alle Geschosse verteilt 19 weitere Wohnungen. Jedes Haus verfügt über einen überdachten Eingangsbereich mit einem Abstellraum sowie eine kleine Aufenthaltszone zum Beobachten des Geschehens vor dem Haus. Ein jeweils zentrales Treppenhaus wird natürlich belichtet. Ein Regelgeschoss (1. und 2. Obergeschoss) des 3-geschossigen Gebäudeteils umfasst je sechs Wohnungen, die am zentralen Treppenhaus liegen. Das vierte Geschoss (3. OG) ist als Attikageschoss geplant und springt als Vermittlung zur angrenzenden Wohnbebauung im Norden zurück. Hier sind vier Wohnungen geplant.

„Haus Ost“ und „Haus West“ werden als kompakte Baukörper errichtet. Für die insgesamt 35 Wohnungen werden im ebenfalls kompakten Untergeschoss Abstell- und Fahrradräume sowie eine Tiefgarage untergebracht.

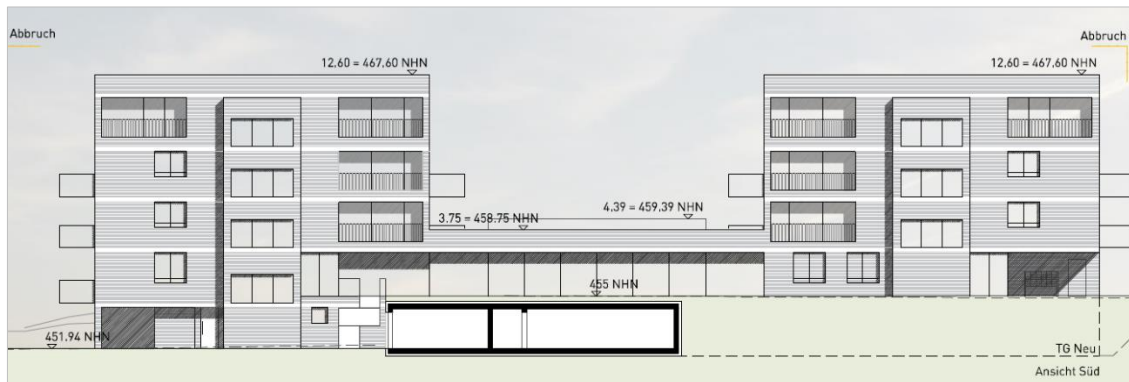
Das Grundrisskonzept der Vorhabenplanung sieht eine Orientierung der Wohnräume in Richtung Osten und Westen vor, auch die Außenwohnbereiche (Balkone) sind in diese Himmelsrichtungen orientiert. Zum Satzungsbeschluss wurde die Planung zudem dahingehend angepasst, dass die Fenster der äußeren Eckzimmer zur Nordseite verkleinert wurden, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der Privatsphäre der nördlichen Nachbarn nicht erwartet wird.



Ansicht Nord, Stand: 09/2023, GMS Architekten (ohne Maßstab)



Ansicht Ost, Stand: 09/2023, GMS Architekten (ohne Maßstab)



Ansicht Süd, Stand: 09/2023, GMS Architekten (ohne Maßstab)



Ansicht West, Stand: 09/2023, GMS Architekten (ohne Maßstab)

Baukonstruktion

Das Untergeschoss wird in Massivbauweise in Beton hergestellt. Die Geschosse EG bis 3. OG erhalten tragende, gemauerte Außenwände und Treppenraumwände. Die Geschosdecken sind in Beton vorgesehen, die Wohnungstrennwände untereinander sowie weitere Innenwände werden als Trockenbauwände geplant. Gleiches gilt für die Sondernutzungen Tagespflege und Sozialstation.

Haustechnik / Energiestandard

Die Wärmehülle ist als Wärmedämmverbundsystem mit gestalteter Putzoberfläche konzipiert. Angestrebt ist ein Effizienzhaus nach KfW-Standards. Der gesetzliche Standard nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird eingehalten. Die zum Beheizen des Gebäudes benötigte Wärmeenergie wird über zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen erzeugt, die gleichfalls über eine Kühlfunktion verfügen. Um die erzeugte Wärmeenergie zu speichern und lange Laufzeiten der Wärmepumpe zu ermöglichen, wird ein Pufferspeicher verbaut. Pro Nutzungseinheit sowie für Sozialstation und Tagespflege werden Fußbodenheizungsverteiler zusammen mit einer Frischwasserstation für die Warmwasserbereitung vorgesehen.

Die Be- und Entlüftung der Wohnungen sowie der Sozialsation und Tagespflege erfolgt über ein zentrales Abluftgerät mit Wärmerückgewinnung und Nachströmung über Fensterfalzlüfter.

Das Gebäude wird mit Gründächern und Photovoltaikanlagen mit dem Ziel „Eigenverbrauch“ sowie E-Ladestationen im halb-öffentlichen und nicht-öffentlichen Bereich ausgerüstet.

Freifläche und Außenanlagen

Im Zuge der vorangegangenen Variantenstudie wurden auch die neu entstehenden Freiräume der einzelnen Planungsvarianten betrachtet. Die vorliegende Vorhabenplanung gelingt es, differenzierte öffentliche und halböffentliche Räume zu schaffen. Diese sind im Freiflächengestaltungsplan, der Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, detailliert dargestellt.

Die Außenanlagen müssen mehrere Aufgaben auf zwei Ebenen erfüllen: Eine attraktive Gestaltung zur Verbindung des Bestandes (Pflegeheim) mit dem Neubau, eine funktionelle Erschließung und Organisation des Geländes sowie qualitativ hochwertige Grünräume. Im zentralen Bereich des Grundstückes verbindet eine Treppe die beiden Ebenen, am nördlichen Grundstücksrand wird wie bisher das Gefälle natürlich ausgebildet.

Alle Stellplätze werden mit Rasenfugenpflaster ausgeführt. Im Wirtschaftshof wird an einigen Stellen Pflaster mit Sickerfuge verlegt, wodurch weiterhin Regenwasser versickern kann.



Freiflächengestaltungsplan, Stand: 09/2023, bs LandschaftsArchitekten mit GMS Architekten (nicht genordet, ohne Maßstab)

Innenhof

Der beliebte Eingangsbereich des Bestandsgebäudes wird als Aufenthaltsort mit einer Schnitthecke vom Fahrradabstellplatz abgegrenzt. Es gibt eine geschützte Terrasse am Pflegeheim sowie gegenüberliegend eine nach Süden ausgerichtete Terrasse, im Anschluss an den neuen Gemeinschaftsraum. Diese sind mit einem Fußweg verbunden und durch Grün gegliedert. Eine weitere Fläche steht für offene Angebote an die Bewohner und Bewohnerinnen zur Verfügung. Die Flächen werden mit Blumen- oder Kräuterrasen und Stauden unterschiedlich gestaltet oder durch Hochbeete zониert. Außerdem werden, wo möglich, Bäume und Sträucher gesetzt, sodass möglichst viele beschattete Aufenthaltsbereiche entstehen.

Bei dem genannten Bereich zwischen Pflegeheim (Bestand) und Neubau handelt es sich nicht um einen Garten, sondern um einen teilweise begrünten Innenhof. Dieser ergibt sich aus dem Abrücken des Neubaus vom Bestand und vereint mehrere Nutzungen. Bereits im Bestand gibt es an gleicher Stelle einen Grünbereich, der den Bewohnerinnen und Bewohnern einen Außenbereich auf der Nordseite des Pflegeheimes und zukünftig auch den Bewohnerinnen und Bewohnern des ServiceWohnens einen gemeinsamen Aufenthaltsbereich und Treffpunkt bietet. Gleichzeitig dient der Freibereich zwischen Bestandsgebäude im Süden und Neubau im Norden als Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche. Eine



Gartennutzung mit eher privatem Charakter ist darüber hinaus nördlich des Neubaus im Gemeinschaftsgarten, zwischen den beiden Baukörpern und angrenzend an den Gemeinschaftsraum des Neubaus, geplant.

Eingang Tagespflege

Im Eingangsbereich der neuen Tagespflege werden entlang der Parkplätze Bäume gepflanzt. Dahinter befindet sich ein Weg, welcher an ein großzügiges Beet mit Sträuchern, Stauden und Gräsern grenzt. Ein kleiner Vorplatz bietet Sitzmöglichkeiten, um beispielsweise auf einen Abholdienst zu warten. Krankentransporte und ähnliches haben hier die Möglichkeit direkt vor den Eingang zu fahren.

Gemeinschaftsgarten

Im nördlich gelegenen Innenhof des Neubaus soll ein „grünes Wohnzimmer“ entstehen. Als Erweiterung des Gemeinschaftsraums schließt eine Terrasse an den Mittelbau an; ein kleiner Rundweg führt über die Grünfläche. Die Wohnungen und die Tagespflege erhalten zusätzliche private Außenbereiche. Durch Sträucher-, Stauden- und Gräserpflanzungen werden die einzelnen Terrassen untereinander abgegrenzt und Privatsphäre geschaffen. Der Garten wird durch eine freiwachsende Sträucherhecke eingefasst und bietet einen wertvollen Lebensraum und Nahrungsquelle für Vögel.

6.3 Nutzungen

Das geplante ServiceWohnen ist ein zukunftsfähiges Angebot der Stiftung Liebenau, das sich an den Bedarfen und Bedürfnissen der Seniorinnen und Senioren nach Selbstbestimmung und Wohnen in der eigenen Wohnung ausrichtet. Aufgrund des Fach- und Personalmangels in allen Bereichen der Pflege lassen sich klassisch aufgestellte Pflegeeinrichtungen nahezu nicht mehr betreiben. Mit dem ServiceWohnen soll trotz dieser schwierigen Lage das Angebot für Seniorinnen und Senioren mit Unterstützungsbedarf an diesem Standort erhalten und ergänzt werden. Die geplante Nutzung rundet dabei das bestehende Pflege-Angebot des Adolf-Gröber-Hauses ab. Künftig soll am etablierten Standort ein „Kompetenzzentrum für Senioren“ entstehen, dass neben der bestehenden Pflegeeinrichtung zusätzlich die Angebote ServiceWohnen und Tagespflege sowie einen ambulanten Dienst umfasst.

Angestrebt wird ein Nutzungskonzept mit den Schwerpunkten Wohnen und Gesundheit. Neben 35 barrierefreien Wohnungen im ServiceWohnen und einer Tagespflegeeinrichtung mit den dazugehörigen Dienstleistungen soll eine Sozialstation / Ambulanter Dienst zur externen Versorgung seniorer und pflegebedürftiger Menschen entstehen. Im Bereich des ServiceWohnens werden zukünftig 35 Zwei- bzw. Drei-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Terrasse oder Balkon angeboten, in denen bei maximaler Belegung bis zu 62 Menschen betreut wohnen können. In der Tagespflege werden künftig weitere 15 Gäste halb- oder ganztags betreut. Im Verbindungsbau soll ein Gemeinschaftsraum für Begegnung, Feste und Veranstaltungen entstehen.



Grundriss Erdgeschoss, Stand 09/2023, GMS Architekten (nicht genordet, ohne Maßstab)



Im Bereich des ServiceWohnens richtet sich das Angebot an seniore Menschen verschiedener Pflegegrade, die selbstbestimmt und eigenständig in ihrer eigenen Wohnung wohnen, aber bereits bedürfnisorientierte Betreuung und Pflege möchten. Hierbei können zudem Grundleistungen wie Pflegeberatung, tägliche Gespräche, haushaltsnahe Dienstleistungen oder die Kaffeetafel und Freizeitangebote in Anspruch genommen werden.

In der Tagespflege werden die Gäste morgens gebracht und mittags und bzw. abends abgeholt. Hier werden ihnen regelmäßige Mahlzeiten, Pflege, Betreuung und ein vielfältiges Freizeit- und Beschäftigungsprogramm angeboten.

Die Sozialstation St. Anna / der ambulante Dienst wird wie bisher auch pflegebedürftige Menschen in Weingarten und Umgebung versorgen.

Das weiterhin bestehende Pflegeheim wird zukünftig 90 Pflegeplätze (6 Gruppen à 15 BewohnerInnen) anbieten. Im Vergleich zur Ist-Situation wird die Stiftung Liebenau am Standort Moosbruggerstraße / Burachstraße damit etwas weniger Pflegeplätze als derzeit anbieten, dafür aber 20 Wohnungen mehr als bisher. Somit können insgesamt bis zu 14 Personen mehr betreut wohnen als bisher, zusätzlich umfassender Versorgungsstruktur durch die Tagespflege und der Sozialstation im Neubau.

Grün

Durch den Erhalt und die Erweiterung der Grünstrukturen im westlichen sowie im nördlichen Randbereich des Plangebietes, durch die Anlage von privaten Grünflächen und Dachbegrünungen sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen wird die ökologisch hochwertige Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Insgesamt kann so eine freiraumplanerische Gestaltung erreicht werden, die den nutzungsbedingt hohen Anforderungen an die Aufenthaltsqualität gerecht wird.

6.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die bestehenden Zufahrten von der Moosbruggerstraße und der Burachstraße bleiben erhalten. Der ruhende Verkehr wird bis auf einige oberirdische Stellplätze direkt an der Burachstraße und im nordwestlichen Plangebiet sowie in einer Tiefgarage organisiert.

Entlang der Burachstraße befinden sich die Besucherstellplätze. Vor dem Eingang der neuen Tagespflege werden neun Parkplätze eingerichtet, wovon einer für einen behindertengerechten Transportbus geeignet ist. Im Norden wird unter anderem für den Bring- und Holverkehr eine weitere Zufahrt von der Burachstraße aus ergänzt. Aus Sicht der Polizeibehörde wird bei der Anlage im Nordosten eine nicht ausreichende Ausfahrtsicht bemängelt und die Erschließung über eine zentrale Zufahrt bzw. ein Abrücken von der öffentlichen Verkehrsfläche angeregt. Eine zentrale Zufahrt würde jedoch den Zugang zur Tagespflege erschweren und Gefahren im Übergangsbereich zwischen Pflegeheim und ServiceWohnen für die Nutzung des Innenhofes und die Zufahrt mit sich bringen. Die neun Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche werden daher um 0,50 m verlängert und diese Änderung im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan nachgeführt. Eine ausreichende Ausfahrtsicht kann damit gewährleistet werden.

Im Nordwesten des Grundstückes wird die bestehende Stellplatzanlage ergänzt, sodass insgesamt 14 Stellplätze für die Mitarbeitenden zur Verfügung stehen werden. Die Zufahrt erfolgt von der Moosbruggerstraße und führt westlich am Pflegeheim und dem Neubau „Haus West“ entlang. Auch zur Erschließung der Tiefgarage und des Wirtschaftshofs (Bereitstellung der Müllcontainer, Anlieferung Wäscheservice etc.) wird die bestehende Zufahrt von der Moosbruggerstraße genutzt. In der Tiefgarage sind für die BewohnerInnen 25 Kfz-Stellplätze sowie in den Fahrradräumen 37 Fahrradstellplätze untergebracht.

An den Haupteingängen des Neubaus und des weiterhin bestehenden Pflegeheims befinden sich Fahrradabstellmöglichkeiten. Im Zugangsbereich der Wohnanlage wird eine Ladesäule für E-Bikes errichtet. Des Weiteren werden Lademöglichkeiten für E-Autos im zentralen Wirtschaftshof und in der Tiefgarage installiert. Die Berechnung der Stellplätze für Kfz und Fahrräder erfolgt nach LBO, der ÖPNV-Anteil wird berücksichtigt.

Versorgung

Vorhandene technische Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßenräumen können weiter genutzt werden. Das Gebäude wird zudem mit einer Photovoltaikanlage zur Deckung des Eigenbedarfs ausgestattet.



Entwässerung

Schmutzwasser kann in die bestehenden Mischwasserkanäle in der Burachstraße bzw. Moosbruggerstraße eingeleitet werden.

Zur Starkregenrisikovorsorge werden Tiefpunkte im Gelände geschaffen, um das anfallende Oberflächenwasser ohne Gebäudeschäden anstauen zu können. Es wird darauf geachtet, möglichst viel Versickerung über Grünflächen zu ermöglichen und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Die Begrünung der Gebäudedächer begünstigt durch Speichermatten und eine Substratdicke von 12 cm Wasserspeicherung- und Verdunstung.

Überschüssiges Oberflächenwasser wird, wie bisher, in die bestehende Kanalisation geleitet. Die Einleitmengen wurden vom Büro bs LandschaftsArchitekten, Lindenberg, im Bestand und in der Planung mit den verschiedenen Regenereignissen (2-, 5-, -jähriges Regenereignis) verglichen. Die Größe der Flächen können sich im weiteren Planungsverlauf noch leicht verändern. Die Ergebnisse ermöglichen aber eine positive Einschätzung, die besagt, dass im Vergleich zur jetzigen Situation sich die einzuleitende Regenwassermenge bei den häufiger vorkommenden Regenereignissen verringern wird.

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 12 Abs. 3 BauGB besteht bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) keine Bindung, die Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) vorzunehmen. Dies bedeutet, dass Stadt und Vorhabenträgerin frei sind, eine genaue Nutzungsbeschreibung festzusetzen, statt eine Festsetzung nach den allgemeinen Kategorien der BauNVO vorzunehmen. Diese Möglichkeit wird im zeichnerischen Teil und in den Bebauungsvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung „ServiceWohnen, Tagespflege und Sozialstation“ in Anspruch genommen. Diese Nutzungen entsprechen den Nutzungen, die grundsätzlich innerhalb eines Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO zulässig sind und den dafür notwendigen Dreiklang Wohnen – Gewerbe – soziale/kulturelle/andere Nutzung erbringen. Auf Grund des Vorhabenbezuges wird, wie oben beschrieben, der Gebietstyp jedoch nicht nach BauNVO, sondern speziell zugeschnitten auf das Vorhaben, festgesetzt. Die Einschätzung, welcher der Baugebietstypen dem Vorhaben am nächsten kommt, muss dennoch erfolgen, da hierauf aufbauend die Lärmberechnungen erfolgen und die Abstandsflächen nach LBO berechnet werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung auf die Nutzungen begrenzt, die der Unterbringung, der Erschließung und dem Betrieb der vorgesehenen Wohn- und Pflegeeinrichtung dienen.

Die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in Ziffer 1.1 der Bebauungsvorschriften hinreichend reglementierend und präzise festgesetzt und darüber die seniorengerechte, pflegerische und soziale Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert und herausgehoben. Die Veräußerung von Eigentumswohnungen ist derzeit und mittel-/langfristig nicht geplant. Auf Grund einer Einwendung hinsichtlich des Baus und der Veräußerung von Eigentumswohnungen wird klargestellt, dass nicht nur Bewohnerinnen und Bewohner zur Miete einen Anspruch auf soziale und pflegerische Versorgung im Alter haben, sondern auch Personen, die ggf. in einer Eigentumswohnung leben wollen. Ob Miet- oder Eigentumswohnung wird in der Bauleitplanung nicht unterschieden und kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird eine höhere Ausnutzung des Grundstückes angestrebt, die der stadträumlichen Lage angemessen ist. Die festgesetzte Grundfläche (GR) als Höchstmaß lässt daher eine maßvolle Verdichtung zu und ermöglicht damit die zeitgemäße Neuordnung des Plangebietes. Durch die Festsetzung der Vollgeschosse in Verbindung mit den zulässigen maximalen Gebäudehöhen (GH) wird dem innerstädtischen Standort Rechnung getragen und gleichzeitig werden die erforderlichen Entwicklungsspielräume für das Vorhaben eröffnet. Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen dabei jedoch die angrenzende Bebauung und nehmen auf diese Rücksicht.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, stehen sowohl der zu bebauende



Grundstücksteil als auch das geplante Gebäude und dessen Teile in seinen Ausmaßen fest, sodass die maximal zulässige Größe der Grundfläche (GR) mit 1.650 m² festgesetzt wird. Dies entspricht in etwa der Grundfläche des geplanten Gebäudes. Insgesamt ist diese Versiegelung notwendig, um die hier vorliegenden Potentiale innenliegender Entwicklungsflächen sinnvoll ausnutzen und den Neubau der Stiftung Liebenau ermöglichen zu können. Im Sinne des Ziels Innen- vor Außenentwicklung und um die neue Wohnanlage kompakt und ressourcenschonend errichten zu können, wird diese Ausnutzung insgesamt befürwortet. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Versiegelung nicht zu erwarten.

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen interner Erschließungsstraßen und -wege, Anlieferungsbereiche sowie der in § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Maßgebend für die anrechenbare Fläche der GRZ ist die Abgrenzung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierüber wird sichergestellt, dass die auch außerhalb des Baufensters zulässigen o. g. Nutzungen ermöglicht werden und klargestellt ist, welche GRZ höchstens innerhalb des Plangebietes erreicht werden darf.

Klarstellend wird darauf verwiesen, dass Terrassen – im Unterschied zu Balkonen – den Nebenanlagen zuzuordnen und somit auf die GRZ II anzurechnen sind.

Die Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt auf Grundlage des Vorhabens und sichert die geplante Entwicklung. Einen speziellen Fall stellt hierbei der Gebäudeteil dar, der den Neubau mit dem weiterhin bestehenden Pflegeheim im Süden verbinden soll. Dieser befindet sich im Geländeversatz des Grundstückes, liegt mit der im Vorhaben geplanten Dachoberkante auf dem oberen Geländeneiveau von 455,0 m ü. NHN und mit dem Erdgeschossniveau auf dem unteren Geländeneiveau von ca. 452,0 m ü. NHN und wird später vollständig überdeckt bzw. freiräumlich gestaltet sein. Um noch etwas Spielraum in der weiteren Planung bzw. Bauausführung zu haben, wurde die Gebäudehöhe (GH) hier mit 455,5 m ü. NHN festgesetzt. Da dieser Zwischenbau bis auf die westliche Fassadenseite komplett unterhalb der Geländeoberfläche liegt und überdeckt ist, wird in diesem Teil nur mit der maximalen Gebäudehöhe (GH) gearbeitet und eine Vollgeschossigkeit nicht festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) mit einem moderaten Puffer entsprechend den Höhen des Vorhabens festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung maßgeblich.

Die Bezugshöhen des ServiceWohnens orientieren sich dabei an den Bezugshöhen des bestehenden Pflegeheimes, sowohl die der Burachstraße als auch die des Wirtschaftshofes mit seinen bestehenden Zugängen ins Pflegeheim. Die Verbindung beider Nutzungen, Neubau und Pflegeheim, muss zwingend barrierefrei erfolgen und ist ein ausschlaggebender Parameter für die Planung des Neubaus. Dies bedeutet, dass ein Näherrücken oder Absenken längere Rampen nach sich ziehen würde, wofür der auf dem Grundstück vorhandene Platz nicht ausreichend ist. Das Untergeschoss des Neubaus liegt bereits jetzt etwas tiefer als das „Gartengeschoss“ des Pflegeheimes. Größere Höhenunterschiede können nicht mehr problemlos barrierefrei gestaltet werden.

Die im Erdgeschoss des Neubaus vorgesehene Tagespflege läge bei der Herabsetzung der Gebäudehöhe und der Geschosse unterhalb des Straßenniveaus und müsste über Tiefhöfe belichtet werden. Zudem wäre in diesem Fall die Zugänglichkeit zum Gesamtkomplex nur über ein Brückenbauwerk möglich.

Des Weiteren wären an der Burachstraße keine Stellplätze mehr möglich und ein Graben zum Pflegeheim notwendig, was den Verlust von Aufenthaltsflächen im Innenhof zur Folge hätte. Der gewünschte und notwendige Verbindungsbau zum Pflegeheim könnte dann nicht realisiert werden und der für den Aufenthalt und das Zusammenkommen gedachte Gemeinschaftsraum läge unterhalb des oberen Geländeneivaus unattraktiv im Untergeschoss. Die Einfahrt der Tiefgarage würde bei dieser Variante die Hälfte des Untergeschosses des westlichen Gebäudes beanspruchen und die dann wegfallende Fläche müsste aufgestockt und erschlossen werden.

Dies alles führt dazu, dass ein angenehmes und für die Bewohnerinnen und Bewohner akzeptables und angemessenes ServiceWohnen dann nicht möglich wäre.

Im südlichen Baufensterbereich liegt auch der Dachüberstand des Pflegeheims, der über den Planeinschrieb „DÜ“ gesichert wird und für den keine maximale Gebäudehöhe vorgegeben ist. So wird dieser im Bestand gesichert und gleichzeitig gewährleistet, dass bei einer Änderung am bestehenden Pflegeheim in diesem Bereich keine Friktionen entstehen und diese Änderungen zulässig sind.



Technische Aufbauten oder Bauteile sowie Antennen, die eine Überschreitungsregelung bedingen, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der realisierten Gebäudehöhe und bis zu 20 % der darunterliegenden Dachfläche zulässig. In der Regel treten diese Anlagen untergeordnet in Erscheinung, sodass Sichtbeziehungen weiterhin ermöglicht werden und eine Überschreitung verträglich ist.

Um den Klimaschutz und die Nutzung nachhaltiger Energiequellen zu fördern und damit auch der neuesten Fassung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg für Neubauten gerecht zu werden, sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie grundsätzlich zulässig und dürfen die realisierte Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bzw. das Baufenster definiert und zeigt auf, wo die Haupt- und Nebennutzungen des Vorhabens realisiert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich dabei stark am geplanten Vorhaben, ist aber mit einem Puffer ausgestattet, der späteren, kleineren Änderungen einen moderaten Spielraum einräumt. Zudem dürfen Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Etwaige Änderungen bzw. Erweiterungen der baulichen Anlagen insgesamt (Gebäude(teile), Nebenanlagen etc.) sind nur im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig und können ansonsten über eine Änderung des Durchführungsvertrags geregelt werden.

7.1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen richtet sich maßgeblich nach der vorhabenbezogenen Planung und ist dezidiert darauf abgestimmt. Hierüber wird dem Planungsgedanken zum ruhenden Verkehr und zu dessen Bündelung in oberirdischen und unterirdischen Zonen Rechnung getragen. Die Förderung und der Ausbau des Radverkehrs spielt hierbei eine zentrale Rolle, weshalb hochbaulich in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze innerhalb des gesamten Plangebietes – außer in den im zeichnerischen Teil festgesetzten und in den Ziffern 1.9.1 und 1.9.2.1 der Bebauungsvorschriften näher bestimmten, mit grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen – zulässig.

Da die Stationierung etwaiger Nebenanlagen zum vorliegenden Planungsstand noch nicht abschließend klar ist, werden grundsätzliche Regelungen hierzu getroffen.

So sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Bruttorauminhalt im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Hierüber wird sichergestellt, dass großräumige Nebenanlagen nur im unmittelbaren Bereich des Hauptgebäudes und seiner Gebäudeteile realisiert werden können, um die restlichen Zonen und Freibereiche von großen Nebenanlagen freizuhalten.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind hingegen auch innerhalb des gesamten Plangebietes – außer in den im zeichnerischen Teil festgesetzten und in den Ziffern 1.9.1 und 1.9.2.1 der Bebauungsvorschriften näher bestimmten, mit grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen – zulässig. So ist die Möglichkeit zur Realisierung kleinvolumiger Nebenanlagen auf dem Grundstück möglich, die Grün- und Pflanzbereiche müssen jedoch zu deren Schutz und Pflege von Nebenanlagen freigehalten werden.

Es wird klargestellt, dass die Anzahl der Stellplätze nach der VwV Stellplätze LBO BW berechnet wird und sollte somit ausreichend sein. Die unterirdischen und oberirdischen Stellplatzflächen sind nach Nutzung berechnet und über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen – soweit bauplanungsrechtlich möglich – gesichert.

7.1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Insgesamt dienen die grünordnerischen Festsetzungen dem Umwelt-, Klima- und Artenschutz sowie der Durch- und Eingrünung des Plangebietes. Zwar leistet das Vorhaben an sich schon einen Beitrag zur boden- und ressourcenschonenden Bauweise im Innenbereich, um das Erscheinungsbild des Baukörpers zu mildern, den Bewohnerinnen und Bewohnern des ServiceWohnens sowie den Gästen der Tagespflege gleichzeitig attraktive Freiraumangebote schaffen zu können und zudem das städtische Mikroklima positiv zu unterstützen, werden zusätzlich verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um die Grundwasserneubildungsrate zu verbessern bzw. zu erhöhen, sind Wege, Stellplatzflächen und



Terrassen sowie ihre Tragschichten mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Insgesamt werden der Neubau und seine Teile mit begrünten Flachdächern realisiert. Daher wird hierzu eine dezidierte Festsetzung zur Begrünung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Begrünte Dächer sind aus mehrerlei Gründen die Vorzugsvariante gegenüber mit Rollkies o. ä. abgedeckte Abdichtungen, da diese das Oberflächenwasser speichern und abzüglich der durch Pflanzen aufgenommenen Menge gedrosselt an die bei Starkregenereignissen oft schon überlastete Kanalisation abgeben. Zudem verbessern Gründächer das Kleinklima und dienen verschiedenen Tierarten als Lebensraum und Nahrungshabitat. Wichtig ist hierbei auch die Festsetzung, dass bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen mit Solar- oder Fotovoltaikanlagen dennoch die Dachbegrünung hergestellt werden muss und die Anlagen abgestimmt auf die Dachbegrünung anzubringen sind.

Da das geplante Gebäude vollständig und weitere Teile des Plangebietes mit Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc. unterbaut werden, wird eine Festsetzung dazu aufgenommen, wie die unbauten und nicht durch andere Nutzungen belegten Flächen anzulegen sind. Die festgesetzten Substratdicken sind so gewählt, dass die vorgesehenen Wiesen, Gräser und weitere Bepflanzung anwachsen, gedeihen und sich ordentlich entwickeln können.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor dem Eintrag und der Verschmutzung mit Blei, Zink- oder Kupferionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen zur Dacheindeckung, bei Dachrinne oder Fallrohren nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen werden kann. Aus dem gleichen Grund dürfen Baumaterialien zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Dachabdichtung keine grundwasser-schädlichen Substanzen, wie bspw. Pestizide, ausscheiden.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäusen insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere im Sinne der Arten- und Habitatvernetzung zu gewährleisten, sind tote Einfriedungen (Zäune, Gitter etc.) mit mindestens 10 cm Bodenabstand herzustellen.

7.1.6 Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit „R1“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträgerin TWS Netz GmbH zu belasten, um dort die bestehenden Versorgungsleitungen für Gas und Wasser bauleitplanerisch im Bestand zu sichern.

7.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen – Schallschutz

Im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm sowie eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm vom Ingenieurbüro Fend, Friedberg, erarbeitet.

In Bezug auf den aktuell von der Ravensburger Straße aus kommenden Straßenverkehrslärm, erfolgen Schallschutzfestsetzungen am Neubau zur Schalldämmung der Außenbauteile und zur Belüftung von Schlafräumen oder sonstigen Aufenthaltsräumen.

In Bezug auf den Gewerbelärm erfolgen keine Schallschutzfestsetzungen.

Auf die weiteren Ausführungen in Ziffer 11 dieser Begründung sowie auf die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegte schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm und die Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm wird verwiesen.

7.1.8 Pflanzmaßnahmen – Pflanzgebot und Pflanzerschutz

Auch hier gilt, dass die grünordnerischen Festsetzungen dem Umwelt-, Klima- und Artenschutz sowie der Durch- und Eingrünung des Plangebietes dienen und eine adäquate Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleisten sollen. Hinzu kommen die oben beschriebenen positiven Auswirkungen auf das Stadt- und Kleinklima und die Vernetzung der Lebensraum- und Nahrungshabitate von Lebewesen.

Zudem dienen die Anpflanzmaßnahmen der Aufwertung der Außen- und Freiflächenbereiche, sodass die Bewohnerinnen und Bewohner, Gäste sowie Besucherinnen und Besucher schöne und zum Verweilen einladende Außenwohnbereiche vorfinden, in denen sie sich wohlfühlen können.



7.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7.2.1 Dächer und Dachaufbauten

Die Regelung der Dachform/Dachneigung entspricht dem geplanten Vorhaben. Somit sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als Flachdächer (FD) von 0° bis 5° zulässig.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sollen als ortsuntypische Materialien nicht verwendet werden. Zudem haben diese Materialien im Gegensatz zu Gründächern keinen positiven ökologischen Nutzen. Glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen sind grundsätzlich bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig, sodass sowohl das Stadtbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind aus blendfreiem Material herzustellen, unterliegen aber den in Ziffer 1.3.2.4 der Bebauungsvorschriften genannten Überschreitungsregelungen. Es ist darauf zu achten, dass die solaren Anlagen vom Hausgrund der Attika um das Maß abrücken, das der Höhe der Anlagen entspricht. So soll gewährleistet werden, dass die Anlagen von den Hauskanten des Gebäudes abgerückt sind und nicht zu offensichtlich in Erscheinung treten. So werden sowohl das Stadtbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt. Die Stadt Weingarten fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energienutzung und unterstützt damit die Ziele und Vorgaben der Landesregierung.

7.2.2 Werbeanlagen

Zur Wahrung der umgebenden städtebaulichen Strukturen und unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange in einem vornehmlich wohnlich geprägten Umfeld werden die Nutzung, die Standorte / Anbringungsorte und die Größe von mit dem Gebäude verbundenen und freistehenden Werbeanlagen reguliert. Hierbei ist wichtig festzuhalten, dass ausschließlich Werbeanlagen zur Eigenwerbung und Hinweisschilder zur Orientierung zulässig sind.

Werbeanlagen an Gebäudewänden werden in ihrem Anbringungsort und ihrer Flächengröße begrenzt. Ebenso werden freistehende Werbeanlagen wie Pylone sowie Fahnenmasten und freistehende Hinweisschilder in ihren Höhen und Flächengrößen begrenzt.

Darüber hinaus sind aus den genannten Gründen Leuchtreklame sowie die An- und Beleuchtung von Werbeanlagen und Hinweisschildern nur in blendfreier Ausführung zulässig. Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig. Diese Einschränkung dient auch dem Artenschutz, da licht sensible Tierarten durch Lichteffekte beeinträchtigt werden könnten.

7.2.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Im Sinne der Stadtgestaltung, der Eingrünung, des Kleinklimas und der Schaffung von Lebensraum für verschiedene Tierarten, sind nicht versiegelte, unbefestigte Flächen im Plangebiet zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Zur Vermeidung unattraktiv aussehender und das Stadtbild störender Müllabstellflächen und -plätze sollen oberirdische, dauerhaft genutzte Abstellflächen und Abfallplätze eingehaust und dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abgeschirmt und mit Gehölzen begrünt werden. Zur Vermeidung zu starker Geruchsbildung gerade in den warmen Jahreszeiten sind die Anlagen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Dies dient sowohl den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und berücksichtigt zudem die Belange des Nachbarschutzes.

7.2.5 Einfriedungen

Zur Einbindung des Vorhabens und des Grundstückes in die umliegenden örtlichen Strukturen und um einen positiven ökologischen / klimatischen Beitrag zu leisten, werden für das Plangebiet dezidierte Bauvorschriften zu den Einfriedungen formuliert, die primär auf die Vereinbarkeit zwischen gestalterisch und ökologisch hochwertigeren Ausführungen und dem privaten Bedürfnis nach Privatheit abzielen.

Zur stadtbildverträglichen Gestaltung werden Bauvorschriften zur Begrünung und zur Materialität der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen formuliert. Um die Sicherheit des Verkehrs im öffentlichen Raum nicht zu beeinträchtigen und eine Tunnelwirkung zu vermeiden, wird die Höhe von



Einfriedungen auf 0,8 m begrenzt.

Zum einen soll lebenden Einfriedungen und einem offen erscheinenden Straßenraum der Vorzug gegeben, zum anderen aber auch eine Abgeschirmtheit der Nutzerinnen und Nutzer ermöglicht werden.

Um gestalterisch nicht erwünschte Überhöhungen von Zaunanlagen zu vermeiden, wird die Errichtung von damit verbundenen Sockelmauern ausgeschlossen. Für statisch notwendige Stützmauern können jedoch Ausnahmen gemacht werden. Damit wird den topografischen Verhältnissen vor Ort ausreichend Rechnung getragen und über die Ausnahmeregelung die Errichtung von Stützmauern zur Überwindung des Geländeversatzes im Plangebiet ermöglicht.

7.2.6 Sichtschutzwände

Um ein zu starkes Heranrücken etwaiger Sichtschutzwände bei bspw. Terrassen und/oder Freisitzen an den öffentlichen Raum zu vermeiden, sind für die privaten Bereiche Sichtschutzwände nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und einer maximalen Länge von 3,0 m und einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind grelle, ungebrochene Farbtöne und glänzende Oberflächen nicht zulässig.

7.2.7 Außenantennen

Die Vorgaben zur maximalen Zahl und Platzierung von Außenantennen an einem Standort an den Gebäuden – hier die Dächer – soll einen Antennenwildwuchs vermeiden, das Stadtbild schützen und technische Vorrichtungen am Gebäude in deren Erscheinung mindern.

7.2.8 Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebietes von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Stadtbildes sind Freileitungen nicht zulässig und daher als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.

8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Stadtbild

Infolge der zeitgemäßen Neuordnung und Weiterentwicklung der bisherigen Nutzung wird das Adolf-Gröber-Haus als etablierter Standort für Pflegedienstleistungen gestärkt. Durch die hochwertige Hochbauplanung mit ansprechenden Freiräumen und Außenanlagen trägt die Planung zu einem ansprechenden Stadtbild bei und bedeutet im Gegensatz zum derzeit noch stehenden „Altbau“ eine erhebliche Aufwertung des gesamten Bereichs.

8.2 Auswirkungen auf den Menschen

Im Zuge der Planung entstehen weitere Wohn- und Serviceangebote für senioren und pflegebedürftige Menschen in innenstadtnaher Lage. Neben dem Erhalt und der Ergänzung der vor Ort bestehenden Pflege-Infrastruktur ist zudem die Sicherung des Standorts sowie die Sicherung und Schaffung der damit verbundenen Arbeitsplätze hervorzuheben. Die späteren Bewohnerinnen und Bewohner des Bereichs ServiceWohnen können noch lange eigenbestimmt in ihren eigenen Wohnungen leben und die vor Ort angebotenen Dienstleistungen – wenn sie es möchten – nutzen. So wird der respektvolle Umgang mit senioren Menschen und die Rücksichtnahme auf ihre Bedürfnisse gestärkt.

8.3 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Mit der vorliegenden Planung werden überwiegend bereits versiegelte Flächen überplant. Vorhandene Grünstrukturen im Plangebiet können in Randbereichen erhalten und durch weitere, zahlreiche Pflanzgebote ergänzt, vernetzt und gestärkt werden. Die Stadt Weingarten stellt die Umsetzung und den dauerhaften Erhalt der grünordnerischen Maßnahmen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sicher. Durch die planungsrechtliche und vertragliche Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen ist die Überplanung des Gebiets als ökologische Verbesserung zu werten.

9 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Da es sich im vorliegenden Verfahren um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, bei der Aufstellung



eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Von Matthias Kiechle, Pfronten, wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der zusammen mit der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung und der artenschutzrechtlichen Untersuchung der Zauneidechse sowie dem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Überprüfung der Fledermäuse alle für das Plangebiet zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Diese Unterlagen werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanung eingestellt. Im Detail wird hierauf verwiesen.

Durch die in Ziffer 6.4 beschriebene Erweiterung der Stellplatzflächen entlang der Burachstraße wird die Rasenfläche mit Baumpflanzungen sowie die Zuwegung näher an den Neubau verschoben. Infolgedessen ergibt sich eine Verkleinerung der Pflanzfläche, die unmittelbar am Neubau anschließt. Insgesamt wird die Pflanzfläche um rund 7,5 m² kleiner, die Netto-Neuersiegelung erhöht sich um ca. 2,3%. Auch der gepflasterte Vorplatz im Eingangsbereich des Neubaus wird geringfügig verkleinert; funktionale Unterschiede ergeben sich hinsichtlich der Verkleinerung der Pflasterfläche zugunsten von Rasenfugenpflaster (Stellplätze) nicht. Da infolge der dargestellten Änderungen alle wesentlichen Funktionen weiterhin vorhanden sind und sich der Anteil vollversiegelter Flächen nicht wesentlich erhöht, wird von einer Anpassung des Umweltbeitrages abgesehen.

9.1 Umweltschutz

Zusammenfassend wird im Umweltbeitrag zum Umweltschutz Folgendes festgehalten:

„Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope im Plangebiet vorhanden. Das Bestandsgebäude bildet einen Querriegel mit 64 m Länge und einer Höhe von 13,8 m und hat eine etwa 17,6 m hohe Treppenhaus mit Aufzugsüberfahrt. Nordseitig ist eine Kapelle vorgebaut. Die Freiflächen sind mit Asphalt und Pflaster befestigt und die Rasenflächen regelmäßig gemäht. Gebäudenah befinden sich artenarme Pflanzflächen mit Bodendeckern. Gehölzflächen sind vorwiegend an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Ein Großteil der Freiflächen ist durch eine Tiefgarage unterbaut.“

Zusammengefasst wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter wie folgt bewertet:

| Schutzgut | Baubedingte Beeinträchtigungen | Betriebs- und anlagebedingte Beeinträchtigungen |
|--|---|--|
| Menschen – Wohnen | gering | leichte Verbesserung Umgebung: gering Seniorenangebot, Arbeitsbedingungen: deutliche Verbesserung |
| Menschen – Erholen | - | - |
| Tiere und Pflanzen – allgemein | gering | keine |
| Auswirkungen auf streng geschützte Arten | keine | |
| Boden | gering | gering |
| Wasser | gering | keine |
| Klima / Luft | gering | keine |
| Landschaft | gering | keine |
| Kultur- und sonst. Sachgüter | keine | keine |
| Abwasser und Abfall, Energie | <ul style="list-style-type: none"> • Große Bauschuttmengen durch Abbruch • Ressourcenverbrauch durch Neubau • Wesentliche Reduzierung des Energiebedarfs • Keine wesentlichen betriebsbedingten Änderungen im Aufkommen von Abfall und Abwasser | |
| Wechselwirkungen | keine | |

“



9.2 Artenschutz

Zusammenfassend werden in der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung, der artenschutzrechtlichen Untersuchung der Zauneidechse sowie dem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Überprüfung der Fledermäuse zum Artenschutz Folgendes festgehalten:

„Fledermäuse

Gemäß Überprüfung und fachgutachterlicher Einschätzung wird ein Vorkommen von streng geschützten Fledermäusen im Bereich des Adolf-Gröber-Heimes (nördliche Teil des Gebäudes und Kapelle) ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen von Fledermäusen oder Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG werden wegen dem geplanten Abriss der Gebäudeteile nicht erwartet.

Da der nördliche Teil des Geländes von einer größeren Zahl an Fledermäusen als Flugstraße genutzt wird, wird empfohlen die Planung in Bezug auf Gehölzpflanzungen und Beleuchtung so anzupassen, dass für die Fledermäuse weiterhin sichere und störungsarme Korridore an dieser Stelle erhalten werden können

Vögel

Unter der Voraussetzung, dass der Abriss außerhalb der Vogelbrutzeit (also zwischen 1. Oktober und 28. Februar) durchgeführt wird, sind Verstöße gegen das Tötungsverbot in § 44, Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Der Verlust an potentiellen Nistmöglichkeiten kann durch die Anbringung von geeigneten Nisthilfen an einer der neuen Gebäudewände kompensiert werden (möglichst schon vor Abbruch des nördlichen Komplexes an geeigneten Stellen des verbleibenden Gebäudes). Eine entsprechende Gestaltung der neuen Gebäudedachkonstruktion wäre auch zu überdenken. Strauch- und Baumentfernungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Außerhalb der Vogelbrutzeit sollten nach Prüfung auf Tiere (Schlafplatz) Schadstellen wie z.B. am Lüftungsgitter in Stand gesetzt werden, damit in der folgenden Saison keine Bruten an solchen Stellen stattfinden können.

Reptilien

Zum aktuellen Zeitpunkt kann das Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände des Adolf-Gröber-Hauses mit ziemlicher Sicherheit ausgeschlossen werden.

An keiner der von der Art bevorzugten Habitatstrukturen entlang der Gebäudemauern sowie angrenzender Gartenbereiche konnten Individuen festgestellt werden. Möglicherweise sind die tägliche Besonnungsdauer und -intensität nicht ausreichend; ebenso könnte der Prädationsdruck durch Hauskatzen im Wohngebiet zu hoch sein und/oder durch die straßenumsäumte Lage der Zugang zum Gelände für einwandernde Tiere unüberwindbar sein.“

10 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Weingarten misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung und Umstrukturierung von Flächen im Siedlungsbestand. Durch die vielfältigen grünordnerischen Maßnahmen, die begrünt und mit solaren Anlagen versehenen Flachdächer und die anderweitigen umweltbezogenen gestalterischen Vorgaben für die Bebauung und das Grundstück wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

11 Belange des Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken durch die westlich liegende Ravensburger Straße verkehrsbedingte Immissionen ein. Zudem wirken auf Grund der gewerblichen Nutzungen – Pflegeheim außerhalb Plangebiet, Sozialstation und Tagespflege innerhalb Plangebiet – sowohl Immissionen auf das Plangebiet selbst als auch auf die angrenzende Wohnbebauung ein. Die umliegende Wohnbebauung wird hierbei als Allgemeines Wohngebiet (WA), das Plangebiet / Vorhaben auf Grund des geplanten, bereits bekannten Nutzungsmixes als Urbanes Gebiet (MU) und das südlich gelegene Pflegeheim als Pflegeeinrichtung gewertet.

Vom Ingenieurbüro Fend, Friedberg, wurden eine Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm und eine schalltechnische Untersuchung zum durch das Vorhaben verursachten Gewerbelärm erarbeitet, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt ist und auf die im Detail verwiesen wird.



11.1 Verkehrslärm

Zusammenfassend wird in der Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm Folgendes festgehalten:

„Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der in etwa 60 m westlich verlaufenden Ravensburger Straße ein. Dort werden im Jahr 2035 täglich 28.150 Fahrzeuge erwartet, bei einem Schwerverkehrsanteil von 6,4 %.

Tags zeigt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) im EG und im 1. OG an allen Fassadenseiten eingehalten wird. Im 2. OG und im 3. OG wird der Orientierungswert an der Westseite des westlichen Baukörpers um 1 bis 2 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassadenseiten wird er eingehalten.

Nachts zeigt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) an der Westseite des westlichen Baukörpers um 1 bis 4 dB(A) überschritten wird, im 3. OG auch an einem Teil der Südfassade des westlichen Baukörpers um 1 dB(A). An den übrigen Fassadenseiten wird er eingehalten.

Auf Balkonen und Terrassen wird der Orientierungswert der DIN 18005 von tags 60 dB(A) an der Westseite des westlichen Baukörpers um 1 bis 5 dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzung, lärmarrer Fahrbelag) scheiden aus, da sie im Rahmen dieses Verfahrens nicht geregelt werden können.

Die Stadt Weingarten plant aber als Ergebnis ihres Lärmaktionsplans derzeit die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Ravensburger Straße von 50 auf 30 km/h. In diesem Fall wäre der Orientierungswert tags am gesamten Bauvorhaben unterschritten. Nachts wäre er nur noch an der Westseite des westlichen Baukörpers im 2. OG um 1 dB(A) und im 3. OG um 2 dB(A) überschritten. Auf den Balkonen wäre er dann nur an der Westseite des westlichen Baukörpers im 1. OG um 1 dB(A) und im 2. OG um 2 dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg zwischen Straße und Bauvorhaben scheiden ebenfalls aus, da sich in Frage kommende Grundstücke nicht im Umgriff des Bebauungsplanes befinden.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts kann bei auch nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf nicht mehr sichergestellt werden. Daher sind bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Beim westlichen Baukörper sind an der West- und Südseite die Fenster in allen Geschossen betroffen, an der Nordseite ab dem 1. OG. Beim östlichen Baukörper sind die Fenster an der Nord-, West- und Südseite ab dem 2. OG betroffen, im 1. OG an der Südseite und einem Teil der Westseite und im EG nur an einem Teil der Südseite.

Da die diesbezügliche Betroffenheit in den einzelnen Stockwerken unterschiedlich ist, aber in der Planzeichnung nicht in diesem Detailgrad dargestellt werden kann, wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren ermöglicht, durch einen schalltechnischen Nachweis einen Verzicht auf schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu begründen.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘. Die Berechnung der konkreten Anforderung an die Schalldämmung einzelner Bauteile (Fenster, Fassade, etc.) jedes schutzbedürftigen Raums erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren. Im vorliegenden Fall kann das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile mit üblichen Bauweisen problemlos erreicht werden.“

Städtebauliche und bauleitplanerische Beurteilung

Die politisch und städtebaulich gewünschte und notwendige Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen bringt es mit sich, dass – wie im vorliegenden Fall – diese Flächen bzw. Grundstücke oft innerhalb zentraler, mit stark emittierenden Hauptverkehrsstraßen durchzogener und durch Lärm vorgeprägter Siedlungsbereiche liegen. Naturgemäß ist es hier nicht immer möglich, erforderliche Schallschutzmaßnahmen aktiv und/oder passiv auf allen Ebenen und in der in den Lärmgutachten vorgeschlagenen Tiefe umsetzen zu können.

Anhand der weit fortgeschrittenen Hochbauplanung und dem von der Stiftung Liebenau angestrebten Wohn- und Nutzungskonzept wird ersichtlich, dass eine Grundrissorientierung, in der die Schlaf- und



Aufenthaltsräume in den lärmabgewandten Bereichen liegen, nicht für alle Wohnungen möglich sein wird. Dies ist bedingt durch die für das ServiceWohnen geplanten kleinen Wohnungen (1-, 2- und maximal 3-Zimmer-Wohnungen), die speziell für seniore Menschen mit allen Pflegegraden zur Verfügung stehen sollen. Erfahrungsgemäß leben diese Menschen entweder alleinstehend oder als Paar und benötigen demnach keine großen Familienwohnungen.

Der vorliegende Entwurf schafft es mit zwei kompakten Baukörpern und einem eingeschossigen Zwischenbau auf dem zur Verfügung stehenden Grundstückszuschnitt die seitens des Betreibers zu organisierenden Nutzungen und den gewünschten Wohnungsmix mit kleinen bis mittleren Wohnungsgrößen optimal abzubilden. Durch den Abbruch des Altbaus wird das im Baugesetzbuch verankerte Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umgesetzt, dem großen Bedarf an betreuten Wohnungen wird entgegen gewirkt: zukünftig können 27 Personen mehr auf dem Gesamtareal (Neubau und Pflegeheim) betreut werden.

Die Wohnungen sind alle über einen zentralen Mittelflur erreichbar, der neben der Erschließung auch die soziale Funktion der Begegnung erfüllt, ausgehend von leicht auffindbaren Zugängen im gemeinsamen, von der Burachstraße aus erreichbaren Zentralbereich der Wohnanlage und mit möglichst viel Außenbezug, sowohl in den privaten als auch halböffentlichen Bereichen.

Die Stiftung Liebenau reagiert mit dem Konzept ServiceWohnen auf den demografischen Wandel. Das Angebot basiert auf Prognosen der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, dass die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2030 auf 3,37 Mio. steigen wird (Stand 2013). Gleichzeitig reduzieren sich die familiären Hilferessourcen aus Gründen einer erhöhten Mobilität der mittleren Generation.

Der Wunsch vieler Alternden ist es, so lange wie möglich lebenswert und autonom, also selbstbestimmt, in den eigenen Vier-Wänden leben zu können. Hieraus ergibt sich der Bedarf an neuen, qualitativ hochwertigen bedarfs- und teilhabeorientierten Angeboten. Der Wohnungsmix im ServiceWohnen mit 2-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 45-55 m² und 25 % 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 m² ist auf die Lebensverhältnisse der Zielgruppe ausgelegt und reagiert auf ihre Bedürfnisse. Wie bereits ausgeführt, richtet sich die Kubatur und Orientierung des hochbaulichen Entwurfs nach den Verhältnissen und Bezügen vor Ort und die Grundrisse mit den geplanten Wohnungsgrößen und der Zimmeranzahl nach den Bedürfnissen der der seniore Menschen. Infolgedessen ist die Verteilung der Wohnungen auf zwei Häuser mit den geplanten Grundrissen folgerichtig.

Wie in der Stellungnahme zum Verkehrslärm beschrieben, wird bei Balkonen und Terrassen der Orientierungswert von 60 dB(A) an der Westseite des westlichen Baukörpers derzeit um 1 bis 5 dB(A) überschritten. Eine Verbesserung ist im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Weingarten zu erwarten, im konkreten Fall die anstehende Temporeduzierung von 50 km/h auf 30 km/h.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte tags an den Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen etc.) sind eigentlich Schallschutzmaßnahmen baulicher Natur im Sinne einer Abschirmung auf den Brüstungen der Balkone oder bspw. Einglasungen (verglaste Loggien) vorzunehmen und diese im Bebauungsplan festzusetzen. Hierauf wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch begründet verzichtet.

Das bauliche Konzept stellt, wie oben bereits beschrieben, sehr auf die Bedürfnisse und Lebensverhältnisse der zukünftigen seniore und pflege- und hilfebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner ab. Alle Wohnungen erhalten einen ihnen jeweils direkt zugeordneten, privaten Freibereich. Der Bezug nach draußen ist ein wesentlicher Aspekt für die Bewohnerinnen und Bewohner vom ServiceWohnen. Die jeweilige Ausführung – Balkone, Loggien oder Terrassen – richtet sich nicht nur nach der Lage der Wohnung im Gebäude, sondern auch nach den Vorgaben aus der Anleiterbarkeit für den Brandschutz. Eine Vollverglasung bzw. Festverglasung der Außenwohnbereiche würde einen nicht unerheblichen Komfortverlust für die Bewohnerinnen und Bewohner bedeuten, der durch den fehlenden Bezug zur Umgebung entsteht.

Die städtebauliche Figur wird sowohl von Seiten der Vorhabenträgerin und späteren Betreiberin als auch von Seiten der Stadt als städtebaulich gelungen und maßstäblich empfunden. Der geplante Neubau in der vorliegenden Form fügt sich sowohl städtebaulich als auch architektonisch harmonisch in die Umgebung ein.

Insgesamt ist aus bauleitplanerischer Sicht festzuhalten, dass sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte nur partiell und nur in einigen Geschossen leicht überschritten werden und weit unterhalb der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Dies in Verbindung mit den oben aufgeführten Argumenten lässt begründet zu, dass im Sinne der Abwägung aller



privaten und öffentlichen Interessen unter- und gegeneinander von Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zu Maßnahmen an Außenwohnbereichen abgesehen wird.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass derzeit ein größerer Ersatzneubau in unmittelbarer Nähe in der Ravensburger Straße 25 entsteht, der bereits im Rohbau errichtet ist. Dieser konnte in den Untersuchungen des Ingenieurbüros Fend, Friedberg, noch nicht berücksichtigt werden. Es ist aber realistisch davon auszugehen, dass sich dieser Neubau positiv auf die Lärmwerte am Vorhaben „Burachstraße 20“ auswirkt und zu Minderungen der berechneten Außenlärmpegel führt. Ggf. führt dies in Verbindung mit der Temporeduzierung auch dazu, dass zukünftig gar keine Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts mehr gegeben sein werden. In diesem Fall greift die in Ziffer 1.8.1.3 festgesetzte Reduktion der Schallschutzanforderungen, wenn im Baugenehmigungs- oder Kennnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass (z. B. durch bauliche Abschirmung) geringere Beurteilungspegel vorliegen als in der schalltechnischen Berechnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermittelt wurde. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke kann dann von den festgesetzten Maßnahmen zur Geräuschminderung abgewichen werden.

11.2 Gewerbelärm

Zusammenfassend wird in der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm Folgendes festgehalten:

„Demnach werden durch das ServiceWohnen nur geringfügige Lärmbelastungen in der Nachbarschaft hervorgerufen. Dennoch kommt es bei der nächtlichen Nutzung der Tiefgaragenzufahrt am benachbarten Pflegeheim wegen des niedrigen Immissionsrichtwerts von 35 dB(A) zu dessen Überschreitung. Aufgrund der angestrebten Nutzung (ServiceWohnen) ist jedoch nur gelegentlich mit Pkw-Ein- oder Ausfahrten zur Nachtzeit zu rechnen. Da beide Nutzungen von derselben Trägerschaft betrieben werden, wird die Überschreitung toleriert. Der Immissionsrichtwert eines WA kann dabei sicher eingehalten werden.

Durch die Sozialstation und die Tagespflege werden keine Lärmkonflikte in der Nachbarschaft ausgelöst, was auch daran liegt, dass diese Einrichtungen nur tags (6 bis 22 Uhr) betrieben werden.

Durch den Betrieb des bestehenden Pflegeheims werden im Plangebiet keine Lärmkonflikte ausgelöst. Zwar ist die Lärmbelastung an Teilen der Südfassade des Bauvorhabens (Haus West) wegen der geringen Entfernung zum Wirtschaftshof (Lkw-Verkehr, Warenumschlag) vergleichsweise hoch, der Immissionsrichtwert wird jedoch eingehalten. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts in der Nachtzeit ist eine Nutzung der Parkplätze durch Personal auszuschließen, z. B. durch die Errichtung einer Schranke oder über eine Betriebsanweisung. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und über diesen sichergestellt.“

Städtebauliche und bauleitplanerische Beurteilung

Die durch das ServiceWohnen auftretende leichte Überschreitung des für Pflegeheime geltenden Immissionsschutzrichtwertes betrifft nur einen sehr kleinen Anteil der Pflegezimmer im Pflegeheim. Nach Aussage der Vorhabenträgerin und der zukünftigen Betreiberin können die vom ServiceWohnen ausgehenden Emissionen aber nicht durch Maßnahmen im Bereich des ServiceWohnens abgemildert werden, sodass dann nur noch Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort (Pflegeheim) in Betracht kommen. Auf Grund der Bestandssituation kann hier baulich aber nichts im Sinne des Schallschutzes verändert werden. Da das weiterhin bestehende Pflegeheim und das Neubauvorhaben aber von derselben Trägerschaft betrieben werden, wird diese zukünftig darauf achten, die hausinternen Abläufe dahingehend zu optimieren, dass die Lärmeinwirkungen so gering wie möglich ausfallen oder gänzlich wegfallen.

Auf Grund dessen wird von der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zu den von der Nutzung ServiceWohnen ausgehenden Emissionen begründet abgesehen.

Hinsichtlich der momentan noch durch das Pflegeheim verursachten Überschreitungen in der Nachtzeit durch die gewerblich zu wertenden Kfz-Bewegungen konnte eine einvernehmliche Lösung mit der Betreiberin gefunden werden. Das derzeit bestehende Schichtsystem wird so umgestellt, dass zukünftig keine regelmäßigen Kfz-Fahrbewegungen zu den im Nordwesten liegenden Personalstellplätzen und Parkgeräusche mehr vor 6.00 Uhr, also während der Nachtzeit, durch das Personal des Pflegeheims stattfinden.



Auf Grund dessen ist die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zu den vom Pflegeheim ausgehenden Emissionen bezüglich des Parkverkehrs nicht notwendig.

12 Flächenbilanz

Das Plangebiet wird vollständig als „ServiceWohnen, Tagespflege und Sozialstation“ dargestellt. Es umfasst eine Fläche von ca. 3.875 m².

13 Bodenordnende Maßnahmen / Umlegung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Burachstraße 20“ sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

14 Planverwirklichung / Kosten

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Planung, Gutachten etc.) werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Aufgrund der geplanten Nutzungen und der anhaltenden Wohnungsnachfrage ist die Refinanzierung sichergestellt.