



## **- Entwurf -**

### **Begründung**

#### **zum Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ Gammertingen-Marienberg**

---

Bestandteile dieser Begründung sind

Teil I	Allgemeiner städtebaulicher Teil
Teil II	Inklusion, Regionalisierung, Konversion - Unternehmensplanungen Marienberg (Fassung April 2015)
Anlage 1	Abschätzung der Umweltbelange (Stand Juli 2015)
Anlage 2	Artenschutzbeitrag (Stand Juli 2015)

#### **Teil I            Allgemeiner städtebaulicher Teil**

### **Vorbemerkung**

Die verbindliche Bauleitplanung der Stadt Gammertingen für den Stadtteil Marienberg umfasst zwei Bebauungspläne: den Bebauungsplan „Klosterareal“ (einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 (3) BauGB, Regelung der Art der baulichen Nutzung) und den Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ (qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 (1) BauGB).

Die beiden Verfahren und die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden parallel durchgeführt.

Die Bebauungspläne werden als Bebauungspläne der Innenentwicklung i. S. d. § 13a (1) Ziff. 2 BauGB aufgestellt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonniges Plätzle“ beträgt ca. 32 300 m<sup>2</sup>, im Bebauungsplan „Klosterareal“ wird keine Grundfläche festgesetzt.

### **1. Anlass der Planung**

Marienberg e.V. ist die älteste Komplex-Einrichtung in Deutschland, die – zusammen mit ihren Tochtergesellschaften – für Menschen mit Behinderung ein

Rundum-Angebot vom Wohnen über Schulunterricht bis zur Beschäftigung in Werkstätten vorhält. Zentraler Standort dieses diakonischen Konzerns ist der Gammertinger Stadtteil Mariaberg. Mit seinen rund 1.400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreut Mariaberg über 2.700 Menschen in der Region.

Der Abbau von Wohn- und Betreuungsplätzen (Tagesstruktur) am zentralen Standort und der gleichzeitige Aufbau der Plätze in der Region sind ausschlaggebend für den Prozess der Stadtteilentwicklung, mit dem Mariaberg e.V. in Baden-Württemberg eine Vorreiterrolle einnimmt.

Die Ziele und Rahmenbedingungen dieser Gesamtentwicklung lassen sich mit den Stichworten „Inklusion, Regionalisierung und Konversion“ umreißen, diese und das hieraus entwickelte Neuordnungskonzept sind im Teil II der Begründung im Einzelnen dargestellt.

Mit dem Entwurf zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Laucherttal für den Gammertinger Stadtteil Mariaberg und den Bebauungsplänen „Klosterareal“ und „Sonniges Plätzle“ erfolgt nun die planungsrechtliche Umsetzung dieses Konzeptes. Vor allem sollen dabei die vorhandenen Stärken des Stadtteils Mariaberg hervorgehoben und erhalten, sowie bestehende Zuordnungen weiter entwickelt und verstärkt werden. Das Neuordnungskonzept geht hierbei von einer reinen Maßnahme der Innenentwicklung bereits bebauter Flächen aus.

## **2. Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst die bebauten Flächen beidseitig der Burghaldenstraße sowie die baulich genutzten Flächen zwischen dem Oberen und dem Unteren Torackerweg.

Der Siedlungsbereich an der Burghaldenstraße ist ein eigenständiges aufgelockertes und durchgrüntes Quartier, es liegt im Südwesten des historischen Klosterareals und ist von diesem durch einen bewaldeten Grünzug getrennt. Die Lage ist im wesentlichen südexponiert. Die bestehenden baulichen Nutzungsarten an der Burghaldenstraße sind sehr unterschiedlich und reichen vom Fachkrankenhaus über gewerblich genutzte Bereiche (Werkstätten) bis zu mehrgeschossigen Wohnhäusern und kleineren Gebäuden für Wohngruppen. Das „Sonnige Plätzle“ bildet außerdem den Schwerpunkt der Versorgungsinfrastruktur (u.a. Heizzentrale, Feuerwehrgebäude, „Marktplatz“, Hallenbad, med. Einrichtungen) für den Stadtteil Mariaberg.

Der ins Plangebiet einbezogene bebaute Bereich zwischen dem Oberen und dem Unteren Torackerweg (mit den früheren Ausbildungsheimen und den Mitarbeiterbungalows) ist eine ostexponierte steile Hanglage. Dieser Bereich ist im räumlichen Zusammenhang mit dem Klosterareal zu sehen, er wurde jedoch in den Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ mit einbezogen, da hier künftig ein Mischgebiet festgesetzt werden soll.

In das Plangebiet einbezogen wurden außerdem unmittelbar angrenzende und

den Siedlungsbereich gliedernde Grünflächen.

### 3. Planungsziele und wesentliche geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ soll gemeinsam mit dem Bebauungsplan „Klosterareal“ künftig die Art der baulichen Nutzung für den Stadtteil Mariaberg regeln. Hierbei sollen im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und behutsam weiterentwickelt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden, wie auch im Bebauungsplan „Klosterareal“ aus den „Unternehmensplanungen Mariaberg 2013 – 2020“ abgeleitet (Teil II der Begründung). Dort sind ab Seite 4 zunächst die Ausgangslage und die Zielsetzungen zur Konversion der Einrichtung Mariaberg ausführlich beschrieben. Ab Seite 9 wird dann das Neuordnungskonzept (räumliche Gliederung, funktionale Gliederung, Querschnittsthemen) dargestellt, dieses wird dann ab Seite 12 für die Sondergebiete (SO 1 bis SO 4) und für die vorgesehenen Gebiete nach BauNVO (WA, MI, GEe) im Einzelnen weiterentwickelt. Aufgrund der in der Unternehmensplanung dargestellten Zukunftsthematik „Inklusion“ ist ein Entwicklungsspielraum zwingend erforderlich. Dies musste in den Gebietsdefinitionen berücksichtigt werden.

Darüber hinaus wird für den Bereich „Sonniges Plätzle“ durch den Bebauungsplan das künftige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, wobei die vorhandene bauliche Dichte den Maßstab bildet.

Dementsprechend sollen als Art der baulichen Nutzung künftig neben Sonderbauflächen im Sinne des § 11 (1) BauNVO auch Bereiche für Allgemeines Wohnen (WA, § 4 BauNVO), Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) sowie Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe, § 8 BauNVO mit Einschränkung der Gewerbebetriebe auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO) festgelegt werden.

Die Zweckbestimmungen und Nutzungsarten für die Sondergebiete sind aus dem Gesamtentwicklungskonzept (Teil II S. 13) abgeleitet. Dabei werden die vorhandenen Nutzungen und die im Entwicklungskonzept geplanten Weiterentwicklungen und Schwerpunktbildungen in planungsrechtlicher Hinsicht umgesetzt:

**SO 3** Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung des Fachkrankenhauses sowie medizinischer Einrichtungen: z.B. Gesundheitszentrum und Rehabilitationseinrichtungen

Zulässig sind

- Medizinische Einrichtungen, insbesondere das Fachkrankenhaus für ambulante und stationäre Versorgung sowie allgemeine Gesundheits- und Rehabilitationseinrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Einrichtungen zur Betreuung, Pflege und Unterbringung von Menschen mit und ohne Behinderung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Kindertagestätten

**SO 4** Das Sondergebiet dient vorwiegend der Betreuung von Menschen mit Behinderung

Zulässig sind

- Einrichtungen zur Betreuung, Pflege und Unterbringung von Menschen mit und ohne Behinderung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Die Fläche ist mit drei eingeschossigen barrierefreien Gebäuden für Wohngruppen bebaut. Diese sollen baulich im Sinne der Inklusion (Umbau, geringfügige Anbauten) weiterentwickelt werden. Da dieses Sondergebiet zudem inmitten von WA-Flächen liegt, sollen hier keine Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche zwecke zulässig sein.

**SO 5** Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung der Heizzentrale

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen der zentralen Wärmeversorgung sowie der technischen Infrastruktur und Versorgung des Stadtteils Mariaberg

(Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Klosterareal“)

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die durchgehende Burghaldenstraße festgesetzt. Die sonstigen Wegeflächen sind, soweit sie zur Erschließung von Bauflächen bzw. zur Unterbringung von zentraler Parkierung erforderlich sind, als private Verkehrsflächen vorgesehen.

Die Grünflächen werden entsprechend ihrer heutigen Nutzungsart festgesetzt.

#### **4. Umgebung**

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen an. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Klosterareal“ an, für die angrenzenden baulich genutzten Bereiche ist hier ein

Sondergebiet vorgesehen. Im Osten grenzen die steilabfallenden, teilweise bewaldeten Hangflächen des Laucherttales an. Im Tal der Lauchert verläuft die Bundesstraße B 313.

## **5. Landschaftsschutzgebiet**

Bei der durchgeführten Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Anhörung) hat das Landratsamt Sigmaringen mitgeteilt, dass es im Plangebiet eine geringfügige Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet „Laucherttal und Nebentäler“ (LSG) gibt. Dies ist planungsrechtlich nicht zulässig, da sich die Rechtsnormen eines Bebauungsplanes und eines Landschaftsschutzgebietes nicht überlagern dürfen. Daher wurde seitens des Planungsträgers ein Antrag auf Herausnahme der betroffenen Teilflächen aus dem LSG gestellt. Das Verfahren zur Änderung des LSG und die Bebauungsplanverfahren sollen parallel verfolgt werden.

Die betroffene Fläche im B-Plan „Sonniges Plätzle“ (ca. 0,6 ha) liegt zwischen der Burghaldenstraße und der westlichen, oberen Zufahrt zum Fachkrankenhaus. Es handelt sich um eine Waldfläche (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch von diesem umschlossen) und ein kurzes Stück der Burghaldenstraße. Die Einbeziehung des Straßenstücks in den Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ ist hier geboten, da es sich um die einzige Verbindung vom Klosterareal zum Stadtteil „Sonniges Plätzle“ handelt, die im Bebauungsplanentwurf daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Nach einer ersten Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Sigmaringen gefährdet die Herausnahme der Flächen den vorgegebenen Schutzzweck nicht.

## **6. Wald, Waldabstand**

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an Waldflächen an.

Alle angrenzenden Waldflächen sind im Eigentum von Mariaberg e. V. Daher konnte, in Abstimmung mit dem zuständigen Revierleiter sowie dem Fachbereich „Forst“ beim Landratsamt eine waldwirtschaftlich sinnvolle und risikominimierende Bewirtschaftung dieser Flächen abgestimmt und vereinbart werden. Diese trägt den forstlichen Belangen und der vorhandenen Bebauung gleichermaßen Rechnung.

Alle Baugrenzen zu den Waldflächen werden im Entwurf grundsätzlich an den bestehenden Gebäudefluchten ausgerichtet.

Beim Fachkrankenhaus (SO 3, Teilfläche 2) wird bei der Festlegung der Baugrenze für den noch unbebauten Grundstücksteil der 30-Meter-Abstand berücksichtigt.

Die einzige Ausnahme wird im Bereich des „Rondells“ (Burghaldenstraße 9-13, SO 4) angestrebt. Hier sind aus funktionalen Erfordernissen, die sich aus gewandelten Nutzungsbedingungen und Vorschriften ergeben, geringfügige Erweiterungen eingeplant.

Drei der bestehenden Gebäudeflügel unterschreiten bereits den vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m. Durch die geplante Erweiterung dieser Gebäude wird sich dieser noch weiter verringern.

Der betroffene Laubholzbestand, im Besitz von Mariaberg e. V., enthält einige Eschen, die sehr stark vom Eschentriebsterben befallen sind. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht muss hier ohnehin ein massiver Eingriff stattfinden. Daher wurde mit der Forstverwaltung bei einem Ortstermin am 30.06.2016 folgende Vorgehensweise vereinbart:

„Aus forstfachlicher Sicht und nach Abwägung aller Nutzungsinteressen im Sondergebiet „Mariaberg“ wird seitens der Unteren Forstbehörde empfohlen, den Trauf des Laubholzbestands (zu einem großen Teil aus kranken Eschen bestehend) durch einen naturnahen Waldtrauf mit standortsgerechten Baumarten 2. Ordnung zu ersetzen. Hierdurch wird erreicht, dass im Bereich des geforderten Waldabstandes auch zukünftig keine Gefährdungslage durch hohe und instabile Bäume entstehen kann, und somit eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 LBO möglich ist.

Die Maßnahme wird unter Regie des Forstrevierleiters ausgeführt: Durch die Anlage eines naturnahen Waldtraufs mit seltenen, für die Schwäbische Alb typischen Baumarten wie Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Wildobst (*Malus syl-vestris* und *Pyrus pyrastra*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Feld-Ahorn (*Acer cam-pestre*) wird ein hoher naturschutzfachlicher Wert erzeugt. Gleichzeitig wird die Bepflanzung in einem Projekt mit Schülern von Mariaberg e. V. ausgeführt, was waldpädagogisch sehr wertvoll ist.“ (Protokoll des OT vom 30.06.2016, Auszug)

## 7. Flächenbilanz

Flächen	ca. m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO 3	14.750
Sondergebiet SO 4	6.580
Sondergebiet SO 5	2.370
Wohngebiet WA	31.540
Mischgebiet MI	8.350

Gewerbegebiet GE e	13.950
Summe Bauflächen	77.540
Öffentliche Verkehrsflächen	8.390
Private Verkehrsflächen	8.600
Grünflächen	24.760
Summe Freiflächen	41.750
Summe Plangebiet	119.290

## 8. Flächennutzungsplan

Aktuell befindet sich die „Gesamtfortschreibung 2022“ des Flächennutzungsplanes (FNP) des GVV Laucherttal im Verfahren. In Rahmen einer separaten und ergänzenden Teil-Fortschreibung des FNP soll für den Bereich des Stadtteils Mariaberg die vorgesehene planungsrechtliche Festschreibung und Umwidmung der Flächen für die Komplexeinrichtung Mariaberg e.V. im Stadtteil Gammertingen vorgezogen werden. Die Verbandsversammlung hat das entsprechende Verfahren am 25.06.2014 eingeleitet, der Vorentwurf und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden am 20.07.2015 beschlossen.

Die Teilfortschreibung des FNP und die Bebauungsplanverfahren „Klosterareal“ und „Sonniges Plätzle“ werden im Parallelverfahren durchgeführt und inhaltlich auf einander abgestimmt.

## 9. Belange des Umweltschutzes

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der aktuell im Verfahren stehenden übergeordneten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes GVV Laucherttal „Gesamtfortschreibung 2022“ ein Umweltbericht erstellt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Neubauflächen ausgewiesen, es ist daher vorgesehen auf einen Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verzichten.

In zwei Fällen wurden noch unbebaute Einzelgrundstücke in den Bestand integriert (im MI am Oberen Torweg, im WA an der Burghaldenstraße), beim Fachkrankenhaus wurde die Möglichkeit einer baulichen Abrundung berücksichtigt (SO 4). Um hier den Umweltbelangen Rechnung zu tragen wurde eine Abschätzung der Umweltbelange durchgeführt. Außerdem wurde ein Artenschutzbeitrag ausgearbeitet.

Diese Untersuchungen werden als Anlagen 1 und 2 der Begründung beigelegt.

## **10. Fläche mit Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die folgende Altlastenfläche gekennzeichnet:

Flächennummer im BAK (Landratsamt Sigmaringen): 02036-000  
Altstandort AS Eigenverbrauchstankstelle Burghaldenstraße 1  
Flächengröße: 8667 m<sup>2</sup> (gesamt)  
Ursache: 1972 – 1997 Tankstelle

Einzelheiten und der jeweils aktuelle Stand sind bei der Fachbehörde (Landratsamt Sigmaringen, Fachdienst Umweltschutz zu erfragen).

## **11. Vorhandene Infrastruktur**

Mariaberg e. V. ist bisher Eigentümer der gesamten technischen Infrastruktur im Stadtteil Gammertingen-Mariaberg.

Um den Umstrukturierungsprozess der Komplexeinrichtung und die damit verbundenen lokalen und regionale Auswirkungen, vor allem aber auch die künftige Entwicklung und Trägerschaft der Infrastruktur zu regeln, haben die Stadt Gammertingen, die Gammertinger Energie- und Wasserversorgung GEW GmbH, und Mariaberg e. V. am 04.08.2015 (nach der Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Gammertingen am 28.07.2015) eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abgeschlossen.

### **Öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet, innerörtliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:**

Im Hinblick auf die voraussichtliche Dauer des Umstrukturierungsprozesses von mindestens 10 Jahren haben sich die Stadt und Mariaberg e. V. im o.g. Vertrag darauf verständigt, die Frage der Trägerschaft an den Infrastruktureinrichtungen zunächst für einen Übergangszeitraum von 10 Jahren zurückzustellen. Dies betrifft insbesondere den Unterhalt der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich der dortigen Straßenbeleuchtung, der Straßenentwässerung, der Straßenreinigung, des Winterdienstes sowie den



Brandschutz, das Friedhofswesen und die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Diese Lasten und Zuständigkeiten verbleiben für den Übergangszeitraum bei Mariaberg e. V.

### **Überörtliche Wasserversorgung:**

Bisher wird der Stadtteil Mariaberg durch die Einrichtung Mariaberg e. V. im Rahmen einer Eigenwasserversorgung aus dem Brunnen „Michelbrunnen“ Hausen a.d.L. versorgt. Im Rahmen dieser Bauleitplanung und vertraglich durch die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Gammertingen, der Gammertinger Energie und Wasserversorgung GEW GmbH und Mariaberg e. V. wird die Trinkwasseraufbereitung und Belieferung bis zum Hochbehälter ins Verteilnetz im Stadtteil Mariaberg neu strukturiert. Der „Michelbrunnen“, sowie die beiden Wasserhochbehälter sind bereits von der Gammertinger Energie und Wasserversorgung GEW GmbH übernommen. Die Belieferung mit Trinkwasser in das Ortsnetz von Mariaberg wird voraussichtlich zu Jahresbeginn 2017 über einen zentralen Anschluss durch die Gammertinger Energie und Wasserversorgung GEW GmbH sichergestellt. Die Stadt Gammertingen und die Gammertinger Energie und Wasserversorgung GEW GmbH werden die Wasserversorgung im jeweils erforderlichen Umfang dauerhaft aufrechterhalten.

### **Überörtliche Abwasserbeseitigung:**

Mariaberg e.V. ist Mitglied im Abwasserzweckverband (AZW) Oberes Laucherttal. Die Abwasserbeseitigung für die Bebauungspläne „Klosterareal“ und „Sonniges Plätzle“ erfolgt über die Verbandskläranlage, die unmittelbar nordöstlich unterhalb des Stadtteils Mariaberg liegt. Die im Teil II der Begründung genannte angestrebte künftige Bewohnerzahl des Stadtteils Mariaberg entspricht in etwa einem prozentualen Anteil von 4% des gesamten Einzugsgebiets dieser Verbandskläranlage.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Sonniges Plätzle“ liegt die wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Sigmaringen vom 18.06.2008 Az. I/12.1 – Bai vor.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers im Stadtteil Mariaberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonniges Plätzle“ erfolgt überwiegend im Trennsystem. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonniges Plätzle“ werden ca. 0,62 ha Flächen mit älterer Bebauung noch im Mischsystem entwässert. Der Abwasserzweckverband prüft derzeit, ob und in welchem Umfang bauliche Maßnahmen verbandsseitig erforderlich sind.

**Stand 04.10.2016**