



- Entwurf -

Begründung zum Bebauungsplan „Klosterareal“ Gammertingen-Marienberg

Bestandteile dieser Begründung sind

Teil I	Allgemeiner städtebaulicher Teil
Teil II	Inklusion, Regionalisierung, Konversion - Unternehmensplanungen Marienberg (Fassung April 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 m², 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 baulich genutzten Flächen beidseitig der Straße „Krätzenberg“ mit dem historischen Klosterensemble (Barock-Kirche und Klostergebäude) und den Schulen sowie die am Oberen Torackerweg gelegenen Schul- und Sonderschuleinrichtungen. Einbezogen wurden außerdem unmittelbar angrenzende und den Siedlungsbereich gliedernde Grün- und Freiflächen (u.a. Sportplatz, Friedhof, Gärtnerei) und die vorhandenen Parkplätze. Zum Plangebiet gehört weiter das Gebäude Unterer Torackerweg 1 (frühere Pforte).

Das Klosterquartier mit seiner dichten Struktur bildet das kulturelle Zentrum und den Bildungsschwerpunkt, es stellt außerdem das Wahrzeichen des Stadtteils dar.

Nicht zum Plangebiet „Klosterareal“ gehören die baulich genutzten Flächen zwischen dem Oberen und dem unteren Torackerweg (frühere Ausbildungsheime und Mitarbeiterbungalows), diese werden Bestandteil des Bebauungsplanes „Sonniges Plätzle“.

3. Planungsziele und wesentliche geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Klosterareal“ soll als „einfacher“ Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB ausschließlich die Art der baulichen Nutzung regeln, hierbei sollen im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und behutsam weiterentwickelt werden.

Dementsprechend sollen als Art der baulichen Nutzung künftig ausschließlich Sonderbauflächen im Sinne des § 11 (1) BauNVO festgesetzt werden.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden, wie auch im Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ 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 e.V. ausführlich beschrieben. Ab Seite 9 wird 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.

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 1 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Verwaltung, Begegnungsstätten, Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben, sowie Schulen, Bildungseinrichtungen und Einrichtungen für Menschen mit und ohne Behinderung, z.B. Künstlerhaus (Ateliers)

Zulässig sind

- Anlagen für Einrichtungen der Verwaltung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Bildungseinrichtungen, Begegnungsstätten, Schulen und zugehörige Einrichtungen
- Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Nicht wesentlich störende Betriebe von Künstlern, Kunsthandwerkern oder ähnlichen Einrichtungen
- Einrichtungen zur Betreuung, Pflege und Unterbringung von Menschen mit und ohne Behinderung.
- Angebote des ambulant betreuten Wohnens für Menschen mit Behinderung in Wohnungen und/ oder Wohngemeinschaften.
- Gartenbaubetriebe

SO 2 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Schulen, Bildungseinrichtungen, sowie Einrichtungen für Menschen mit und ohne Behinderung

Zulässig sind

- Bildungseinrichtungen, Schulen und zugehörige Einrichtungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Einrichtungen zur Betreuung, Pflege und Unterbringung von Menschen mit und ohne Behinderung

Die Grün- und Freiflächen werden entsprechend den heutigen Nutzungsarten festgesetzt.

Als öffentliche Verkehrsfläche werden die durchgehenden Straßen „Krätzenberg“ und „Unterer Torackerweg“ festgesetzt. Die Fortsetzung der Straße „Krätzenberg“ in nordwestlicher Richtung ist als Feldweg, die sonstigen Wege- und Parkierungsflächen sind, soweit nicht in den Sonderbauflächen enthalten, als private Verkehrsflächen vorgesehen.

4. Umgebung

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonniges Plätze“ an, für die angrenzenden baulich genutzten Bereiche ist hier ein Mischgebiet 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 „Klosterareal“ (ca. 0,8 ha) liegt im Norden des geplanten Bebauungsplanes „Klosterareal“. Die Fläche wird als Parkierungsfläche und Zufahrt genutzt. Eine Änderung der bestehenden Nutzung ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht hier – dem Bestand entsprechend – eine Verkehrsfläche (Private Verkehrsfläche, Parkierung) und deren Eingrünung (Private Grünfläche) vor.

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 Osten und Westen an Waldflächen an.

Das Sondergebiet SO 2 grenzt im Westen bis auf wenige Meter an Wald an. Ebenso verhält es sich mit dem Sondergebiet SO 1 (und der dort bestehenden Bebauung) im Nordosten.

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

Der Bebauungsplan setzt keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Eine an den Wald heranrückende Neubebauung ist derzeit nicht vorgesehen.

Bei einer Erweiterung der Bebauung ist künftig im Einzelfall zu prüfen, inwieweit eine Ausnahme vom Regelwaldabstand von 30 Metern möglich ist.

7. Flächenbilanz

Flächen	ca. m ²
Sondergebiet SO 1	15.250
Sondergebiet SO 2	16.940
Summe Bauflächen	32.190
Öffentliche Verkehrsflächen	4.580
Private Verkehrsflächen	6.990
Grünflächen	21.050

Summe Freiflächen	32.620
Summe Plangebiet	64.810

8. Flächennutzungsplan

Aktuell befindet sich die „Gesamtfortschreibung 2022“ des Flächennutzungsplanes (FNP) der 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 Gammertinger Stadtteil Mariaberg 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.

10. Fläche mit Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die folgende Altlastenfläche gekennzeichnet:

Flächennummer im BAK (Landratsamt Sigmaringen): 01369-000
Altablagerung AA Verfüllung Gelände
Flächengröße: 17 677 m² (gesamt)
Ursache: Ablagerungen, nicht genau beschreibbar

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 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 Oberes Laucherttal. Die Abwasserbeseitigung für die Bebauungspläne „Klosterareal“ und „Sonniges Plätzle“ erfolgt über die Verbandskläranlage unmittelbar nordöstlich unterhalb des Stadtteils Mariaberg gelegen.

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 „Klosterareal“ liegt die wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Sigmaringen vom 21.03.2016 Az. IV/41.1 – 701.00 Ma vor.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers im Stadtteil Mariaberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Klosterareal“ erfolgt überwiegend im Trennsystem. Ca. 0,64 ha Flächen mit älterer Bebauung werden noch im Mischsystem entwässert. Der Abwasserzweckverband prüft derzeit, ob und in welchem Umfang bauliche Maßnahmen verbandsseitig erforderlich sind.

Stand 04.10.2016