

Gemeinde Meckenbeuren

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„MEHRGENERATIONEN – ZENTRUM TETTNANGER STRAßE“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke nach § 13a ohne frühz. Beteiligung
- Anhang



1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 **Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung zum erneuten Entwurf vom 06.05.2015
- Relevanzprüfung Artenschutz unter Berücksichtigung § 44 BNatSchG, Luis Ramos, Fachgutachter Fledermäuse / Vögel, Stand 04.06. 2014
- Lärmschutz Hauptstraße / Tettnangerstraße Wohnpark für Senioren Meckenbeuren, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen Stand August 2014
- Verkehrstechnische Stellungnahme Tiefgaragenzufahrt Bauvorhaben Tettnanger Straße 1, Modus Consult Ulm, Stand 16.02.2015 mit zurückversetztem Aufstellbereich vom 07.04.2015, skizzenhafte Konzeption
- Verkehrstechnische Prüfung der Anlieferung für das Mehrgenerationenzentrum Tettnanger Straße, Karajan Ingenieure Stand Februar 2015 und Schleppkurvenuntersuchung vom 23.04.2015

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan „Keckeisen“ rechtskräftig seit dem 05.07.1980 sowie sämtliche sonstige innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten innerhalb des Geltungsbereichs „Mehrgenerationen-Zentrum Tettnanger Straße“ außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

SO – Sonstiges Sondergebiet „Mehrgenerationen-Zentrum“

§11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt

A1.1 **SO1 – Sonstiges Sondergebiet „Mehrgenerationen-Zentrum“ – Teilgebiet Pflegeheim und Kindertagesstätte**

(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude, welche der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Als Ergänzung zu dieser Hauptnutzung:
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - eine Kindertagesstätte mit den erforderlichen Nebenräumen und Einrichtungen,
 - untergeordnete Verwaltungsnutzungen, soweit diese für den Betrieb des Pflegeheims, der Kindertagesstätte und des Betreuten Wohnens erforderlich sind,
 - Räume für eine teilstationäre Pflege.

Folgende Nutzungen sind nur im **Erdgeschoss** als Ergänzung **zulässig**:

- Einrichtungen und Anlagen für mehrgenerationenbezogene Dienstleistungen.
- Maximal ein Tagescafé oder eine Schank- und Speisewirtschaft, sofern diese der Versorgung der Bewohner der Einrichtungen im SO1 und SO2 und deren Besuchern dienen.

Ausnahmeswise können als Ergänzung zugelassen werden:

- Maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Nicht störende Handwerksbetriebe sofern diese der Versorgung der Bewohner der Einrichtungen im SO1 und SO2 dienen.

A1.2 **SO2 – Sonstiges Sondergebiet „Mehrgenerationen-Zentrum“ – Teilgebiet Betreutes Wohnen und Service – Wohnen**

(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gebäude mit alten- und behindertengerechten Wohnungen, bei denen sichergestellt ist, dass den Bewohnern Betreuung und Pflege im Sinne eines betreuten Wohnens angeboten wird.

- Verwaltungsnutzungen, soweit diese für den Betrieb des Betreuten Wohnens erforderlich sind,
- Freiflächennutzungen, die dem SO1 und/oder SO2 dienen.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ)
- Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudehöhe (GH max.)

A2.1 Geschossflächenzahl

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollschossen unberücksichtigt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe entsprechend den Planeinschrieben.

Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Hochpunkt geneigter Dächer bzw. der Oberkante Attika gemessen. Die EFH ist die Fertigfußbodenhöhe.

Haustechnische Anlagen, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind bis zu 5 % der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachfläche zulässig.

A3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) kann bis zu +/- 30 cm abgewichen werden.

A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,50 m überschreiten.

A5.1 Offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze und oberirdische Garagen auch ohne Seitenwände (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

A5.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A6 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Zu- und Abfahrtsverbot 1: Bereiche, in denen durch den motorisierten Individualverkehr von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Grundstücke oder Verkehrsflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

Zu- und Abfahrtsverbot 2: Bereiche, in denen durch den motorisierten Individualverkehr von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Grundstücke oder Verkehrsflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf. Ausgenommen hiervon sind Fahrzeuge die der Anlieferung und Ver- und Entsorgung der im

Sonstigen Sondergebiet „ Mehrgenerationen-Zentrum“ zulässigen Nutzungen dienen.

A7 Ein- und Ausfahrtsbereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen durch den motorisierten Individualverkehr von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

E_{AL} / A_{AL} : Ein- Ausfahrtsbereich für Anlieferung.

E_{TG} / A_{TG} : Ein- Ausfahrtsbereich der Tiefgarage.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Platz / Eingangsbereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Platz / Eingangsbereich sind im Plan festgesetzt.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Das Regenwasser der versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Die Flächen begrünter Dachflächen sowie Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. zählen nicht als versiegelte Flächen.

Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege, sofern diese nicht der Anlieferung durch LKWs dienen, und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A9.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden, Ausnahme von Terrassen und Glasdächern, sind extensiv mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

A9.4 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen oder LEDs).

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR: Die eingetragene Fläche Gehrecht - GR ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

LR: Die eingetragene Fläche Leitungsrecht – LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

A11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A11.1 Verkehrslärm

Zum Schutz von schutzbedürftigen Büro-, Schlaf-, und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 [Schallschutz im Hochbau] festgesetzt. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderung an das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis V nach Tabelle 8, DIN 4109 zu erfüllen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Bürräume und ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

Die Lärmpegelbereiche sind abhängig von der Lärmpegelzone in der sich das Gebäude befindet. Die Lärmpegelzonen sind im Planteil gekennzeichnet. Grundlage für die Bemessung des Maßes zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1460-01 (siehe Lärmschutz Hauptstraße / Tettnangerstraße Wohnpark für Senioren Meckenbeuren, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen Stand August 2014).

Zusätzlich ist in den gekennzeichneten Bereichen in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes abgewichen werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird.

Hinsichtlich der Lärmsituation wird auf die schalltechnische Untersuchungen „Lärmschutz Hauptstraße / Tettnanger Straße Wohnpark für Senioren Meckenbeuren“, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Stand August 2014 hingewiesen. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan und kann bei der Stelle eingesehen werden, bei der der Bebauungsplan nach §10 Abs. 3 BauGB zur Einsichtnahme bereit liegt.

A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A12.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf dem festgesetzten Standort ist ein Baum gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m in alle Richtungen verschoben werden. Ausnahmsweise kann eine weitergehende Abweichung des Standorts zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

Zulässig sind anthrazitfarbene Dachdeckungselemente, metallische Dachflächen sowie begrünte Dachflächen.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

B1.2 **Fassadengestaltung / Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen und Faserzementplatten sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser, welches auf versiegelten Flächen anfällt, Rückhaltermöglichkeiten herzustellen.

Hierbei sind je 100 m² versiegelter Fläche 3 m³ Rückhaltvolumen vorzusehen.

Die Flächen begrünter Dachflächen sowie Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. zählen nicht als versiegelte Flächen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§20 DSchG)

Sollten bei Erarbeiten Funde (beispielsweise Scherben Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben...) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit der fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

C3 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs.2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser und Bodenschutz anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wassererhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich z.B. Fundamente, Leitungen, ...) eine wasserrechtliche Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

C4 Geotechnik

Für Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunderkundung gemäß Din EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO)	16.07.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) GN Nr. 33	16.08.2014
Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Beschluss, dass Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	08.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung und zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses GN Nr. 43 (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB)	25.10.2014
Öffentliche Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB)	von 04.11.2014 bis 04.12.2014
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 2 BauGB)	von 24.10.2014 bis 04.12.2014
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 7 BauGB)	06.05.2015
Beschluss zur erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB)	06.05.2015
Ortsübliche Bekanntmachung zur erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung GN Nr. 20 (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB)	16.05.2015
Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB)	von 26.05.2015 bis 10.06.2015
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 u. § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB)	von 19.05.2015 bis 10.06.2015
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 7 BauGB)	29.07.2015

Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 4 GemO/BW

29.07.2015

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 29.07.2015

Serry
Bauamt

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 04.08.15



Schmid
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, GN-Nr. 34
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

am 22.08.2015

Meckenbeuren, den 24.08.2015

Serry
Bauamt

ANHANG

Pflanzliste:

GEHÖLZE

Amelanchier lamarckii - Felsenbirne (verwertbare Früchte)
Buddleia davidii - Sommerflieder
Chaenomeles japonica - Zierquitte
Cornus spec. Hartriegel - Cornus mas essbar
Cornus sanguinea- Blutröter Hartriegel
Coryllus avellana - Haselnuss (essbare Früchte)
Hibiscus syriacus - Roseenhäutchen
Kerria japonica - Kerrie
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Malus spec. - Zieräpfel
Mespilus germanica - Mispel
Prunus cerasifera Nigra - Blutpflaume
Ribes spec. - Johannisbeere
Sorbus aucuparia Edulis - essbare Vogelbeere
Syringa vulgaris – Flieder
Säulenförmiger Schnurbaum- Sophora japonica
Säulenförmiger Amberbaum - Liquidambar
Gold-Gleditschie - Gleditsia triacanthos
Blumenesche - Fagus sylvatica
Echter Rotdorn - Crataegus laevigata
Zelkove - Zelkova
Goldrobinie - Robinia pseudoacacia
Amberbaum - Liquidambar
Ess-Kastanie - Castanea sativa
Blauglockenbaum - Paulownia tomentosa
Ligustrum vulgare – Liguster
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen
Rosa Canina- Heckenrose

OBSTÄRTER

Apfel Jakob Fischer
Klarapfel
Birne Gute Luise
Rote Johannisbeere

KRAUTIGE PFLANZEN

Physalis - Leuchtblume
Fragaria vesca - Waldsträucher
Geranium spec. - Storchschnabel
Pulmonaria officinalis - Lungenkraut
Symphytum grandiflorum - Beinwell

Gemeinde Meckenbeuren

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„MEHRGENERATIONEN – ZENTRUM TETTNANGER STRASSE“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Geplantes Vorhaben
- 7 Erschließung
- 8 Gutachten / Untersuchungen
- 9 Umweltbelange
- 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 12 Flächenbilanz
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



1 Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung der Nachnutzung des brachliegenden Areals (ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb Keckeisen) am Kreuzungspunkt Hauptstraße / Tettlinger Straße im Meckenbeuren, plant die Gemeinde Meckenbeuren die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Mehrgenerationen-Zentrum Tettlinger Straße“. Am Standort soll ein Gebäude mit Nutzungen für alle Generationen verwirklicht werden. Neben einem Pflegeheim sollen Seniorenwohnungen mit Betreuungsangebot sowie eine Kindertagesstätte und ein Bürger Café umgesetzt werden. Die attraktive Nutzungsmischung wird durch ein fundiertes städtebauliches Konzept getragen und schafft eine sinnvolle Ergänzung des Versorgungsangebots für die ortsansässige Bevölkerung.

In der Folge hat der Gemeinderat am 16.07.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Mehrgenerationen-Zentrum Tettlinger Straße“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,36 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Meckenbeuren am Kreuzungspunkt Hauptstraße / Tettlinger Straße. Das Gelände wurde bisher durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt und liegt schon seit längerer Zeit brach. Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB).

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 0,36 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 2 730 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weniger als 20 000 m² und damit unterhalb des Schwellenwertes nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bau-

ungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist nicht der Fall. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB. Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 9).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet „Mehrgenerationen-Zentrum Tettlinger Straße“ als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationen-Zentrum“ vor.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit des Gebiets mit der benachbarten Bebauung gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

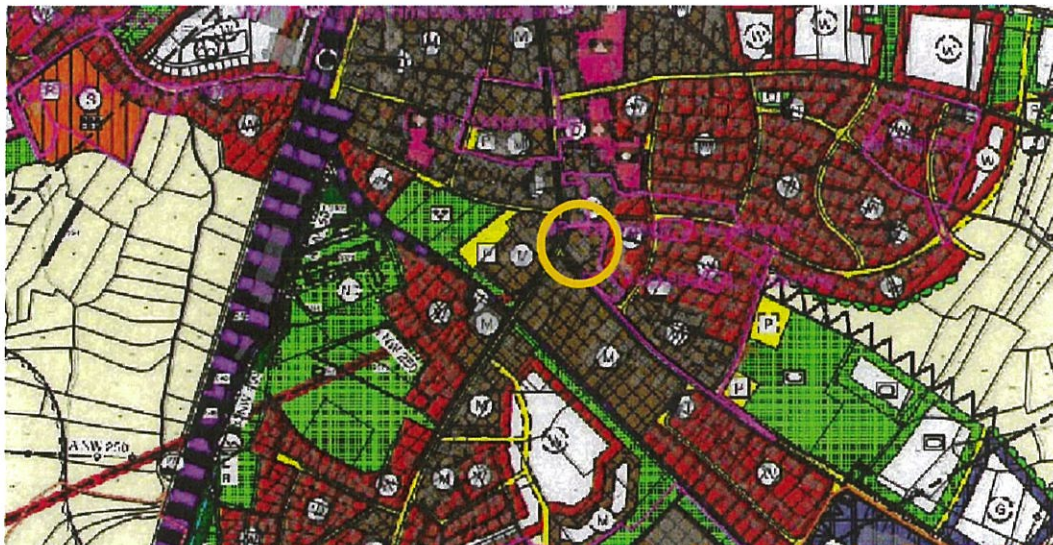


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1999 mit Kennzeichnung des Plangebiets in gelb

Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht für das Grundstück bisher nicht. Teilweise innerhalb des Planbereichs und unmittelbar nördlich und westlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Keckeisen“, rechtskräftig seit dem 05.07.1980 an. Die dort getroffenen Festsetzungen treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Mehrgenerationen-Zentrum Tettlinger Straße“ außer Kraft.

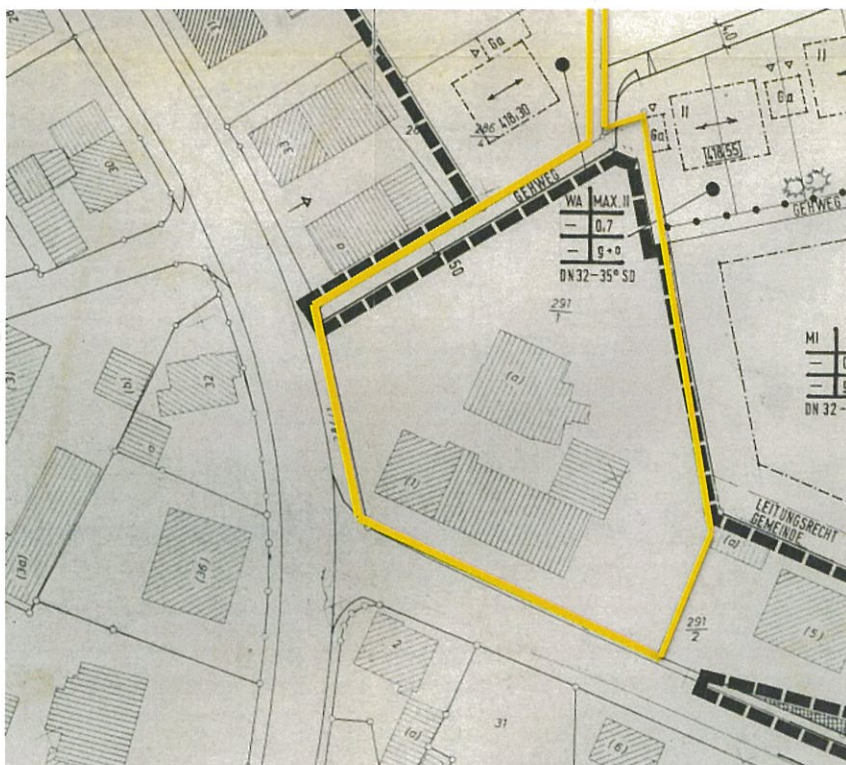


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Keckeisen“ mit Kennzeichnung des Plangebiets „Mehrgenerationen-Zentrum Tettlinger Straße“ in gelb

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Meckenbeuren liegt im Bodenseekreis, zwischen den Oberzentren Friedrichshafen und Ravensburg. Meckenbeuren befindet sich sowohl an der Bundesstraße B30 sowie an der Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen, einer IC-Verbindung. Außerdem liegt Meckenbeuren in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Friedrichshafen, der sich teilweise auf die Gemarkung der Gemeinde ausdehnt. Neben dem Kernort besteht die Gemeinde Meckenbeuren aus vier Ortsteilen (Obermeckenbeuren, Brochenzell, Liebenau und Kehlen) sowie zahlreichen Dörfern, Höfen und Weilern. Insgesamt leben im Gemeindegebiet ca. 13 000 Einwohner. Meckenbeuren wird im Regionalplan als Kleinzentrum definiert, strebt jedoch die Aufstufung zum Unterzentrum an. Ein Ausbau der oberzentralen Achse Ulm-Friedrichshafen (B30) als autobahn-ähnliche Schnellstraße ist geplant. Durch die einhergehende Ortsumgehung ist eine deutliche Reduzierung der Verkehrsbelastung des Meckenbeurer Ortszentrums zu erwarten. Eine kurz- bis mittelfristige Realisierung der Umgehung ist jedoch derzeit nicht absehbar. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,36 ha. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die Lage an der Hauptstraße (B30) und der Tettlinger Straße (L329) gewährleistet.

Naturräumliche Lagebedingungen / bestehende Nutzung und Bebauung

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstück liegt seit längerer Zeit brach. Der Bereich weist keine auffällige Topographie oder Bewuchs auf. Auf dem Grundstück befanden sich die Gebäude der ehemaligen Hofstelle. Neben dem Wohn-/Wirtschaftsgebäude stand dort ein weiteres landwirtschaftliches Gebäude (Scheune) mit Silo und angebauter Garage, sowie angebauter Überdachung (offen). Das Wohnhaus und die benachbarte Scheune hatten Kellerräume, die u.a. als Heizkeller genutzt wurden. Die Gebäude befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand und wurden im Zuge der Neuordnung des Grundstücks abgebrochen.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet das Flurstück 291/1, welches sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befindet

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt das Flurstück 286/4.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Rahmenkonzept Kernort Meckenbeuren, Büro Pesch + Partner Stuttgart, 2013

Im Auftrag der Gemeinde Meckenbeuren erstellte das Büro pesch partner architekten stadtplaner für den Kernort Meckenbeuren ein städtebauliches Rahmenkonzept. Als dynamisches Planungsinstrument soll das Rahmenkonzept eine Orientierung für die räumliche Entwicklung der Ortsmitte in den kommenden 10 bis 15 Jahre darstellen.

Aus der Analyse der städtebaulichen Struktur ergibt sich für das räumliche Leitbild des Kernorts Meckenbeuren eine Entwicklungsstrategie, die - unter Wahrung und Stärkung der lokalen Identität – eine selbstbewusste aber maßvolle Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung entlang der zentralen Hauptstraße vorsieht. Die Balance zwischen urbanen Verdichtungsbereichen und ortsspezifischen Freiraum- und Gebäudestrukturen sichert nachhaltig die Funktionsfähigkeit einer lebendigen und lebenswerten Ortsmitte. Dem Plangebiet Hauptstraße / Tettlinger Straße kommt hier eine besondere Bedeutung zu.

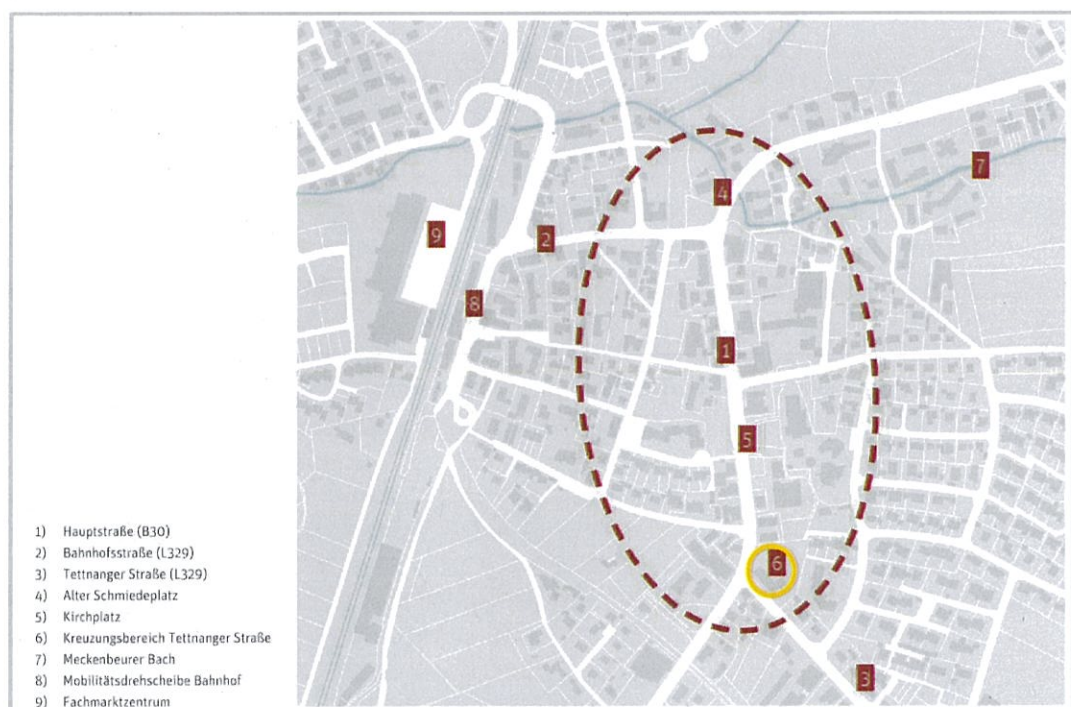


Abbildung 3: Untersuchungsumgriff Kernort Meckenbeuren, Städtebauliches Rahmenkonzept Pesch + Partner 2013, mit Kennzeichnung Plangebiet in gelb

Leitbild „Urbanität im Ortskern“

In der Zielstellung, den Kernort Meckenbeuren zu stärken, wird die Hauptstraße zwischen Alter Schmiede und dem Areal Keckeisen als „Zentrale Achse“ definiert. Ziel ist, den ländlichen Charakter weiterzuentwickeln und zugunsten einer höheren Nutzungsdichte in der Ortsmitte im Rahmen des lokalen Maßstabs eine höhere Urbanität zu erzeugen. Unter Urbanität im Ortskern ist eine lebendige Nutzungsmischung zu verstehen, in der die Hauptstraße eine zentralörtliche Funktion als Versorgungsschwerpunkt darstellen kann. Ein vielfältiger Nutzungsmix – der besonders durch Einzelhandel, Dienstleistungsformen und Gastronomieangebote geprägt wird – soll eine hohe Nutzerfrequenz erzeugen. Soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Wohnformen sollen den Nutzungsmix ergänzen und insbesondere die Belebung über die Ladenöffnungszeiten hinaus herstellen. Urbanität bedeutet in dieser Hinsicht auch eine höhere bauliche Dichte umzusetzen. An der Hauptstraße sollen verfügbare Potenzialflächen entwickelt werden, um neue Nutzungen anzusiedeln. Darüber hinaus muss die bestehende Gebäudestruktur der Hauptstraße angepasst werden, um modernen Nutzungsansprüchen zu entsprechen. Mit folgenden Grundsätzen stellt „Urbanität im Ortskern“ den Schlüssel zur zukünftigen Entwicklung der Ortsmitte dar:

- Verträgliche Dichte
- Vielfältige Nutzungsmischung
- Hohe Konzentration unterschiedlicher Funktionen
- Generationenübergreifendes, lebhaftes Miteinander
- Lebendiger öffentlicher Raum
- Historische Identität

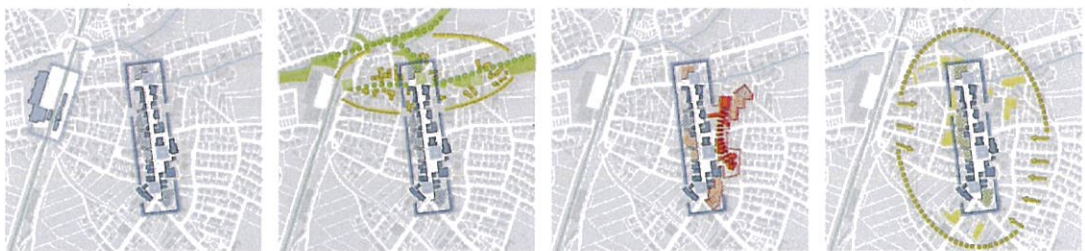


Abbildung 4: Städtebauliche Leitlinien, Städtebauliches Rahmenkonzept Pesch + Partner 2013

6 Geplantes Vorhaben

Nutzungsmischung und Zielgruppen

Eine entschiedene Rolle für die Umsetzung des Vorhabens spielt die geplante Nutzungsmischung die in der aktiven und attraktiven Gemeinde Meckenbeuren ein weiteres Angebot an Gemeindeleben schaffen soll. Die Nutzungseinheiten von Betreuten Wohnungen, Kindertagesstätte (Kita), stationäre Pflegeheimplätze und einem Bürger Café bietet ein generationsübergreifendes Angebot. Das Pflegeheim incl. Kindertagesstätte und Bürger Café soll in einer separaten Projektgesellschaft realisiert und durch die St. Elisabeth-Stiftung, Bad Waldsee betrieben werden. Die St. Elisabeth-Stiftung übernimmt zudem die Betreuung der Seniorenwohnungen, welche im Teileigentum verkauft werden sollen.

Insbesondere durch die Erweiterung der Kita wird die Vereinbarkeit von Familien und Beruf verbessert. Zusätzlich werden durch das Vorhaben in Meckenbeuren neue Arbeitsplätze geschaffen.

Insgesamt wird durch die Planung einer Verlagerung von sozialer Infrastruktur vorgebeugt und durch die Ergänzung der bisherigen Angeboten eine Verbesserung erreicht.

Bebauungskonzept , Architektenwerkgemeinschaft „weinbrenner.single.arabzadeh“

Bei der geplanten Bebauung wird sowohl auf Energieeffizienz (KfW70-Standard) des Gebäudes als auch auf Wertigkeit der Ausstattung, hohe Nutzungsadäquanz und seniorengerechte Ausstattung und Zugänglichkeit zu den Gebäuden besonderer Wert gelegt.

Vorgesehen ist ein maximal viergeschossiger Gebäudekomplex mit Innenhof. In ihm werden die geplanten Nutzungen je nach ihrer Schutzbedürftigkeit angeordnet. Im Osten und in den oberen Stockwerken sind die „privateren“ Nutzungseinheiten, im EG und nach Süden und Westen die öffentlichen und mehr frequentierten Einheiten untergebracht.





Abbildung 5 und 6: Visualisierungen Bauvorhaben, Architektenwerkgemeinschaft „weimbrenner.single.arabzadeh“, 2014

Beurteilung bezogen auf die städtebauliche Zielstellung des Rahmenkonzepts Kernort Meckenbeuren, Büro Pesch + Partner Stuttgart

Das vorliegende Bebauungskonzept der Architektenwerkgemeinschaft „weimbrenner.single.arabzadeh“, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan ausgearbeitet wurde, ist als Ausformulierung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenkonzepts zu verstehen. Nach Beurteilung des Büros Pesch + Partner sind insbesondere folgende Punkte im Hinblick auf die Zielsetzung aus dem Rahmenkonzept positiv zu bewerten:

Inszenierung des Kreuzungspunktes Hauptstraße

– Tettlinger Straße als ablesbarer Stadteingang

Die gewünschte Platzsituation als Stadteingang kann durch die Fläche im Gebäudeknick (in Verbindung mit den Flächen der Gebäuderücksprünge) nur in reduziertem Umfang dargestellt werden.

Die Gebäudekubatur wird durch die – in die Straßenflucht der Hauptstraße geschobene – nord-östliche Gebäudeecke in besonderer Weise ausformuliert. Im Blick von Norden entsteht ein prägnanter Vorsprung. Die städtebauliche Geste eines Stadteingangs wird durch die eröffnete Platzsituation angedeutet.

Räumliche Fassung der Tettlinger Straße

– Ausbildung von Raumkanten in Bezug zur bestehen Bauflucht

Die nördliche Bauflucht an der Tettlinger Straße im Areal Keckeisen sinnvoll aufzunehmen, stellt aufgrund der weit zurückgesetzten Bestandsgebäude (Tettlinger Straße 5 und 7) eine besondere Herausforderung dar.

Der Entwurf kann an der Tettlinger Straße trotzdem eine geordnete räumliche Situation bilden. Die Raumkante an der Tettlinger Straße wird durchgehend bebaut.

Berücksichtigung des räumlichen Umfelds in Art und Maß der Neubauten

Die angepasste Bebauung im Norden des Grundstücks erscheint in Bezug auf die Nähe zu den bestehenden Bestandsgebäuden verträglich.

Ausbildung einer hochwertigen Adresse am Kreuzungspunkt Hauptstraße

Das Mehrgenerationen-Zentrum stellt eine Nutzung dar, die eine hochwertige Adresse am Kopf der zentralen Achse „Hauptstraße“ bilden kann. Kindertagesstätte und öffentlich zugängliches Bürger Café ergänzen die Nutzungsmischung sinnvoll und tragen der zentralen Lage Rechnung.

Ansiedlung von attraktiven Nutzungen als Frequenzbringer und Impulsgeber für den Ortskern

Mit der Umstrukturierung des Areals „Keckeisen“ entsteht am Kreuzungspunkt Hauptstraße – Tettlinger Straße eine neue Funktion auf einem brachliegenden Areal mit zentraler Bedeutung. Der südliche Bereich der Hauptstraße wird neu belebt.

Belebung über Ladenöffnungszeiten hinaus durch eine differenzierte Nutzungsmischung

Die Sonderwohnform Seniorenzentrum und ggf. das Café kann auch nach Ladenschluss für eine Belebung des Ortskerns sorgen. Die Kita trägt zu einem nachbarschaftlichen Miteinander der Generationen bei.

7 Erschließung

Öffentliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Straßen Hauptstraße B30 und Tettlinger Straße L 329 voll erschlossen. Im Norden grenzt die Marienstraße an das Plangebiet. Hier findet keine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr zur Entlastung der angrenzenden Anwohner statt. Dies wird durch ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan sichergestellt. Dieses Zu- und Abfahrtsverbot wird faktisch (durch einen Poller oder Ähnliches) so umgesetzt werden, dass ausreichend Fläche verbleibt um dort Wendemanöver auszuführen zu können.

Fußläufige Verbindungen

Nördlich des Plangebiets verläuft eine wichtige Wegeverbindung, welche zum Kath. Kindergarten St. Maria, zur Kirche und zum Gemeindehaus führt. Dieser bestehende Fuß- und Radweg wird im Plangebiet fortgeführt. Somit wird die wichtige Wegeverbindung gesichert und das Mehrgenerationen-Zentrum bestmöglich an das öffentliche Wegenetz angebunden. Die fußläufige Durchwegung zwischen Marienstraße und Hauptstraße wird durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf der Sondergebietsfläche durch den Bebauungsplan sichergestellt.

Parkierung/Tiefgarage

Die Parkierung für das geplante Vorhaben wird vollständig in einer Tiefgarage organisiert. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage liegt an der Tettlinger Straße und ist durch einen Ein- und Ausfahrtsbereich in ihrer Lage planungsrechtlich fixiert. Der Knotenpunkt Hauptstraße / Tettlinger Straße ist durch das hohe Verkehrsaufkommen insbesondere in den Spitzenstunden Morgens und am späten Nachmittag belastet. Deshalb wurde die Funktionsfähigkeit der Tiefgaragenzufahrt

durch die Verkehrstechnische Stellungnahme der Modus Consult Ulm GmbH vom 16.02.2015 ausführlich untersucht.

Während der morgendlichen Spitzenstunde sind entsprechend der Aufstellung im Gutachten insgesamt 5 Linksabbieger/h gegenüber 170 Kfz/h und während der abendlichen Spitzenstunde 9 Linksabbieger/h gegenüber 330 Kfz/h wartepflichtig. Bei 170 bzw. 330 Kfz/h auf der Gegenfahrbahn (3 bzw. 6 Kfz/Minute) kann deshalb laut Gutachter angenommen werden, dass für die Linksabbieger genügend Zeitlücken für eine Einfahrt in die TG zur Verfügung stehen, um einen Rückstau in den Knotenpunkt B 30 / L 329 zu vermeiden.

Eine Aufweitung der L 329 Tettninger Straße für die Aufstellung der Linksabbieger in die TG-Zufahrt des Bauvorhabens (43 Stellplätze für unterschiedliche Nutzungen) ist somit gemäß den Einsatzgrenzen für Linksabbiegestreifen und Aufstellbereiche nach RAST 06 (bei < 20 Linksabbieger/h) nicht notwendig. Kommt es trotzdem durch die Linksabbieger in die geplante Tiefgarage zu einem Rückstau am Knotenpunkt, kann mit verkehrsrechtlicher Anordnung, welche das Linksabbiegen verbietet gegengesteuert werden.

Zusätzlich wird, sollte sich wider Erwarten die Situation am Knotenpunkt verschlechtern, eine zusätzliche Rückfallebene, sichergestellt. Der Lösungsansatz sieht vor, die Tiefgarage zunächst ohne weitere bauliche Maßnahmen im Zuge der L 329 Tettninger Straße zu erschließen und die Verkehrssituation zu beobachten und zu dokumentieren. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass im Bedarfsfall auch zu einem späteren Zeitpunkt geeignete Maßnahmen durchgeführt bzw. nachgerüstet werden können. Dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag bei Bedarf die notwendigen Flächen auf dem privaten Grundstück zur Umsetzung einer verkürzten Aufstellspur für Linksabbieger in die Tiefgarage zur Verfügung zu stellen und die Kostenübernahme der notwendigen Maßnahmen zur gewährleisten.

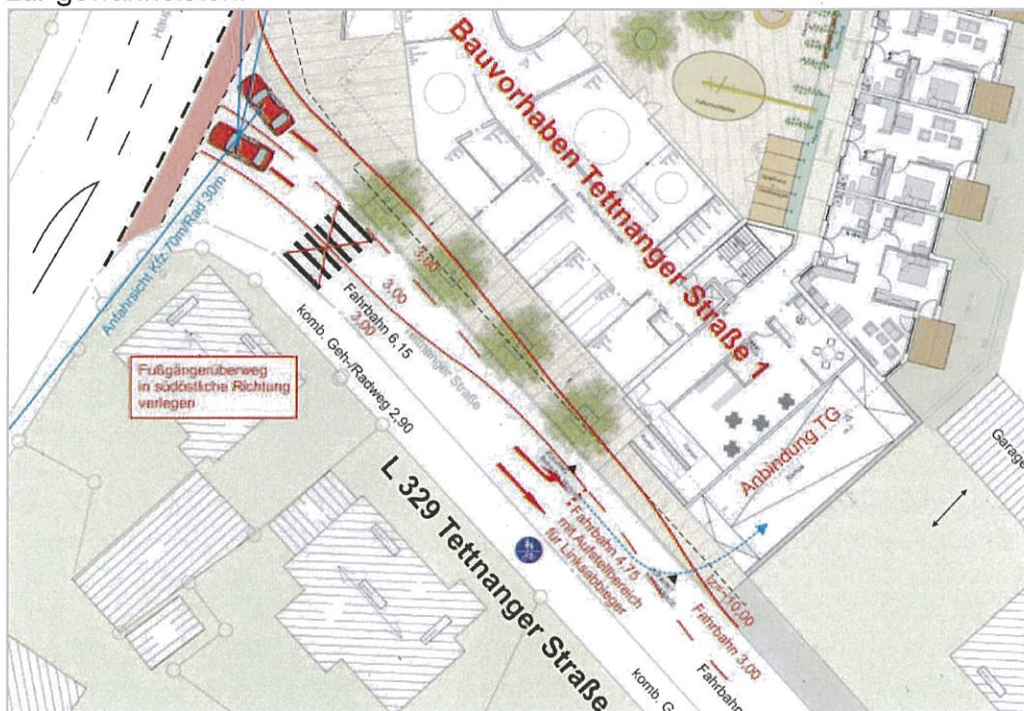


Abbildung 7: Erschließung BV Tettninger Str. 1 Variante 3.1 skizzenhafte Konzeption
Modus Consult, Stand 07.04.2015

Die planerischen Systematik sieht vor alle Stellplätze in einer Tiefgarage auszuweisen. Auf dem Grundstück soll eine verdichtete Urbane Nutzungsmischung zur Belebung des Ortskerns verwirklicht werden. Um hier eine möglichst hohe Nutzungsvielfalt für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen wurde zur bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks bewusst auf die Ausweisung oberirdischer Stellplätze verzichtet. Die in der Tiefgarage vorgehaltenen Stellplätze sind durch Anzahl, Lage und Umsetzung an die besonderen Bedürfnisse der künftigen Nutzergruppen angepasst. So sind zum Beispiel die Stellplätze welche dem Kindergarten zugeordnet sind breiter geplant, um mit Kindern ein möglichst komfortables ein und Aussteigen zu gewährleisten. Insgesamt werden zu den 29 baurechtlich notwendigen Stellplätzen noch 14 Stellplätze zusätzlich umgesetzt dies wäre bei einer oberirdischen Anordnung der Stellplätze rein flächenmäßig nicht möglich. Sollte sich zeigen, dass das „Wildparken“ stark zunimmt werden ordnungsbehördliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit eingeleitet.

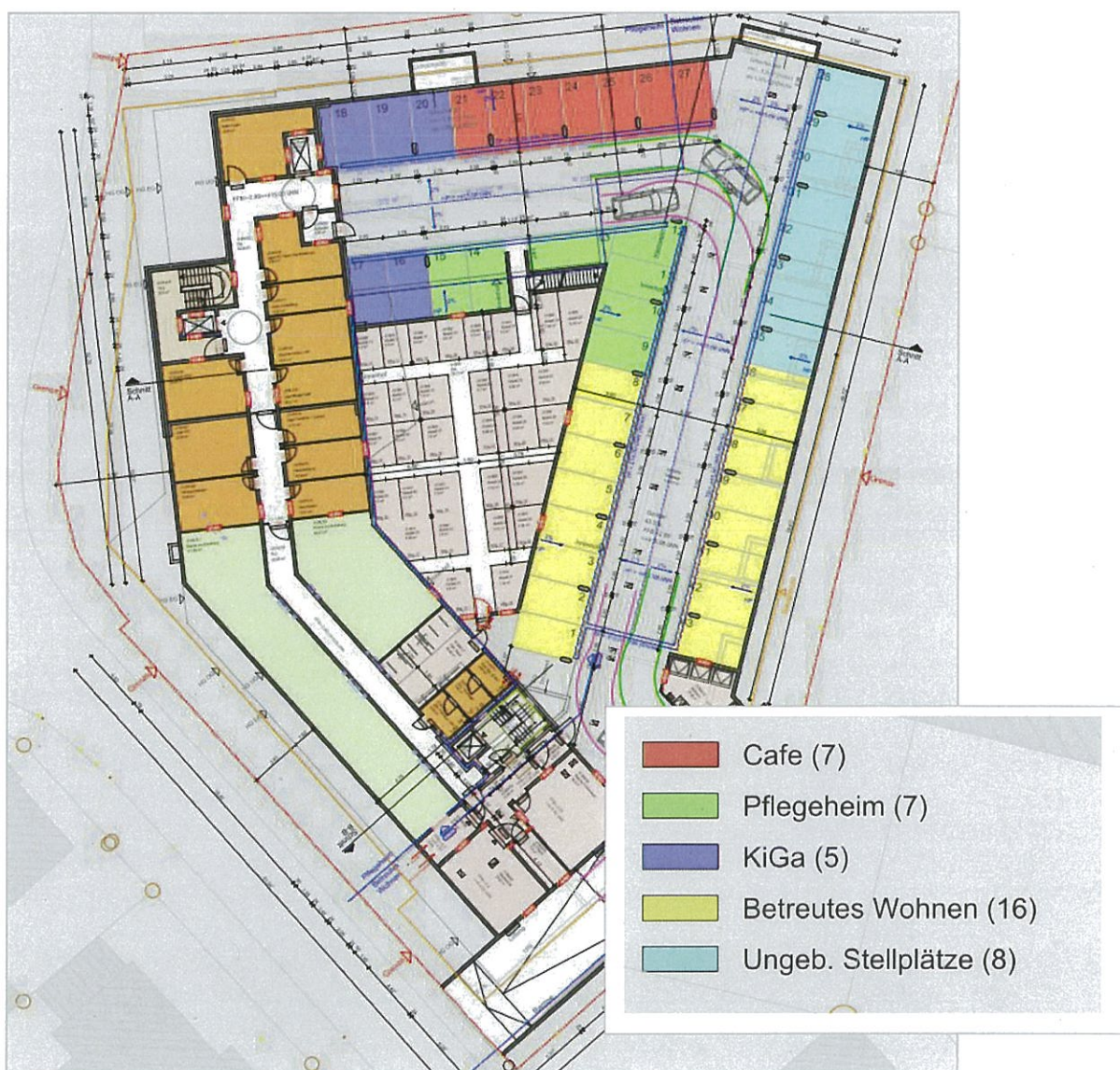


Abbildung 8: UG und Stellplatznachweis, Architektenwerkgemeinschaft „weinbrenner.single.arabzadeh“, 18.03.2015

Platz und Eingangsbereich

Dem Platzbereich entlang der Hauptstraße kommt hinsichtlich seiner Funktion als fußläufige Haupteinschließung eine besondere Bedeutung zu. Hier erfolgt der Zugang zum Bürgercafé und zum Pflegeheim. Planungsrechtlich wird dieser Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platz / Eingangsbereiche festgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer für die vorgesehene Nutzung gesichert werden. Die südlich angrenzende Straßenverkehrsfläche wird zur Umstrukturierung der Verkehrssituation (Rechtsabbieger und Fußgänger) herangezogen.

Die Platzfläche weist ein leichtes Gefälle zur Straßenkante auf. Die Gliederung der Fläche erfolgt durch einen schmalen Solitärbaum sowie Sitz- und Grünelemente, welche in den Rampen integriert sind. Auf die Gestaltung der öffentlichen Bereiche wurde erhöhter Wert gelegt.

Der flache Höhenverlauf der Platzfläche zur Hauptstraße ist im Sinne des Komforts für Fußgänger und Radfahrer. Die Platzneigung soll so sanft wie möglich nach Norden an der Hauptstraße und nach Südosten an der Tettlinger Straße fortgeführt werden. Allerdings besteht dadurch die Gefahr, dass die Flächen widerrechtlich für kurzzeitige Parkierung genutzt werden könnten.

Die Nichtbefahrbarkeit der Fläche (ausgenommen Anlieferung und Einsatzfahrzeuge) wird visuell durch den einheitlichen Belag unterstreichen. Am Straßenrand zur ist Hauptstr. ist zusätzlich ein Hochbord geplant, um das Wildparken faktisch zu verhindern. Diese Gestalterischen Aspekte der Planung spiegeln sich größtenteils nicht im Bebauungsplan wieder sondern werden über den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. Der Charakter dieser Platzfläche, wird weniger durch dauerhaften Aufenthalt sehr wohl aber durch kurzzeitiges Verweilen und „Ins-Gespräch- Kommen“ geprägt sein.

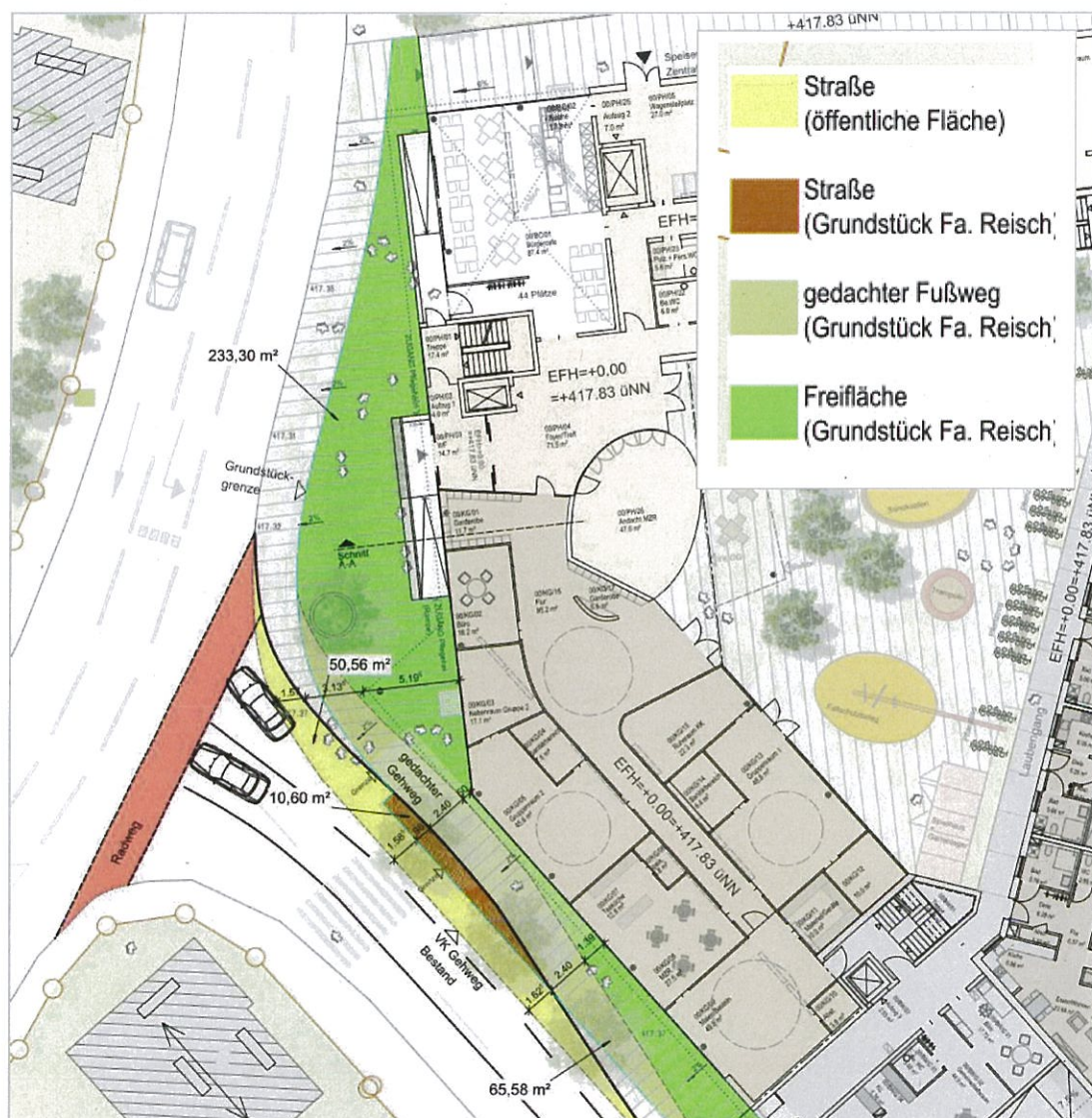


Abbildung 9: EG und Flächengliederung Eingangsbereich, Architektenwerkgemeinschaft „weinbrener.single.arabzadeh“, 02.09.2014

Abwicklung Andienung Mehrgenerationen-Zentrum

Für den Betrieb des Mehrgenerationenzentrums ist die regelmäßige Anlieferung von Backwaren, Essen, Lebensmitteln, Frischwaren, Obst, etc. sowie Wäschelieferungen erforderlich. Die Machbarkeit und Art der geplanten Anlieferungs-Systematik wurde durch die Verkehrstechnische Prüfung der Anlieferung für das Mehrgenerationenzentrum Tettlinger Straße, gutachterlich durch das Ingenieurbüro Karajan überprüft. In Absprache mit dem Betreiber des Pflegeheims wurde eine Sicherung der Anlieferung über die Nordseite des geplanten Vorhabens und untergeordnet über den Vorplatz umgesetzt.

Anlieferung / Verkehrsaufkommen	Beschreibung	Anlieferung über Stichstraße	Anlieferung Vorplatz zw. 8.00 bis 10.00 Uhr oder oder zw. 15.00 bis 16.00 Uhr
Montag - Sonntag	Backwarenanlieferung - Backer aus der Region / Sprinter / Kleinfahrzeuge in der Regel ca. 6-30 Uhr	X	
Montag - Freitag	Essensanlieferung im 7,5 Tonner (Maße B 2,45 / H 3,20 / L 6,89) Die Anlieferung erfolgt Mo-Do. 1x pro Tag und am Freitag morgens und mittags	X	
2 x wöchentlich	Lebensmittel / Frischwaren / Obst mit 7,5 Tonner mit max. 6,89m Länge	X	
2 x wöchentlich	Wäschelieferung im 7,5 Tonner (Maße B 2,55 / H 3,60 / L 9,46)		X

Feuerwehr: Keine Rettung über Drehleiter erforderlich, da ausreichend Treppenhäuser zur Verfügung stehen.
D.h. Feuerwehr stellt auf Grundstück Seniorenwohnpark im Bereich Vorplatz und entlang Tettlinger Straße.
Falls erforderlich kann Feuerwehr über Hauptstraße in Anlieferungsstraße einfahren.

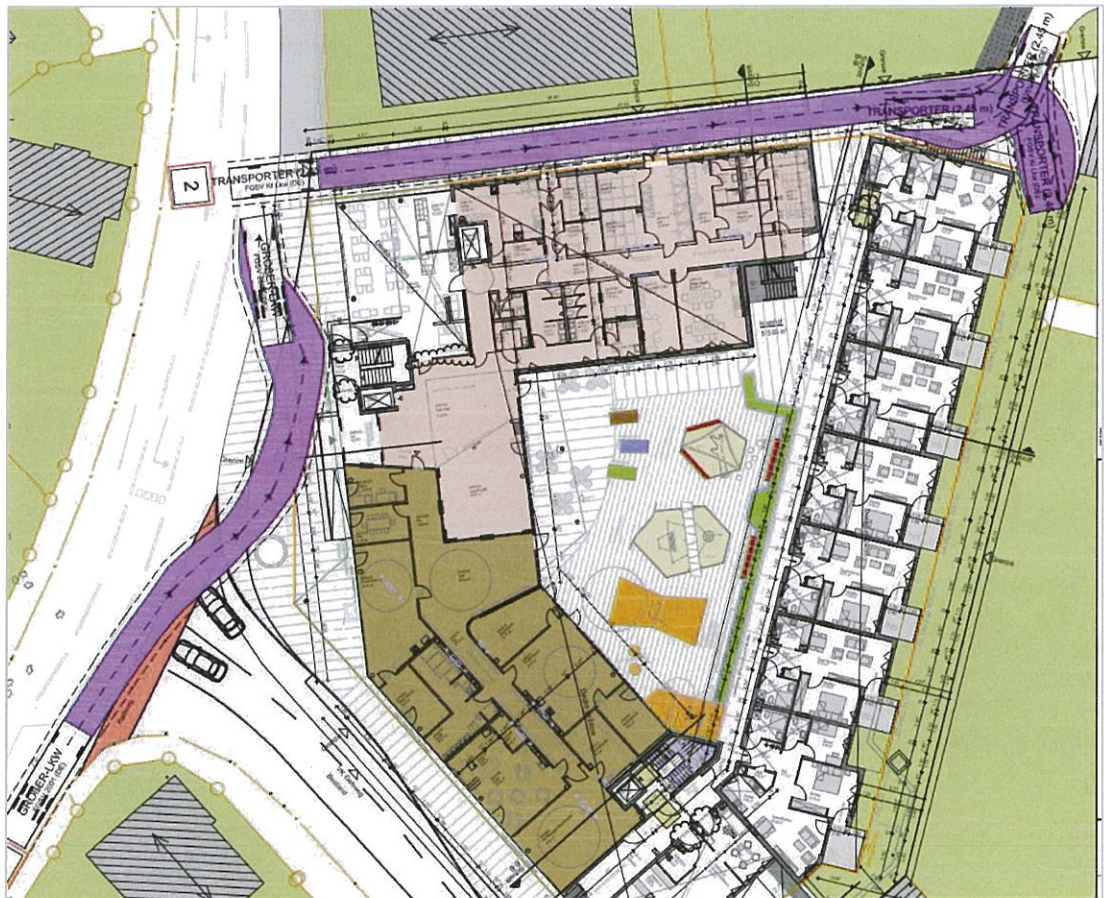
Notarzt: Kann direkt auf Vorplatz vor Haupteingang fahren.

Abbildung 9: Schätzung des Andienungsvorkommens, Quelle St. Elisabeth-Stiftung, Stand 16.04.2015

Der überwiegende Teil der ankommenden Fahrzeuge (Kleinlaster und Lastkraftwagen bis 7,5 t) werden an der Nordseite des Mehrgenerationenzentrums auf das Grundstück zufahren und im östlichen Grundstücksende wenden. Hier durch ein Zufahrtsverbot zur Marienstraße der Schutz der Anwohner vor Durchfahrten und zusätzlichen Verkehrsbelastungen sichergestellt. Eine Wendemöglichkeit für die Anliefernden Fahrzeuge mit teilweiser Mitbenutzung der Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bleibt jedoch unbenommen.

Das Wenden am Ende der Stichstraße mit einem Transporter wurde vom Gutachter untersucht. Um an der vorgesehenen Stelle zu wenden, wurde außerdem die Vorhabenplanung angepasst. Im Einzelnen wurde der befestigte Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze vergrößert und eine geplante Fluchttreppe in den Innenhof verlegt. Mit Rangiervorgängen ist nun ein Wenden in diesem Bereich ohne Probleme möglich.

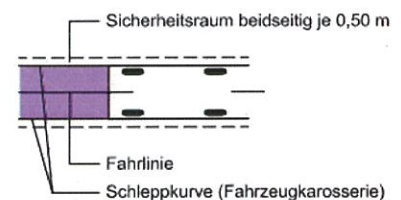
Die Anlieferung über den Platz wird nach gutachterlicher Überprüfung wie folgt abgewickelt: Die Anlieferposition an der Westfassade erreicht der Lkw über die Hauptstraße und den Gehwegbereich und kommt außerhalb des öffentlichen Straßenraums in seine Abladeposition. Das Entladen des Lkw kann ohne Behinderung des öffentlichen Verkehrs erfolgen und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Fußgängerverkehrs. Rangiervorgänge für das Ein- und Ausfahren sind nicht erforderlich. Die Anlieferposition wird wieder in Vorwärtsfahrt verlassen.



Bemessungsfahrzeug: 1



Legende:



Bemessungsfahrzeug: 2

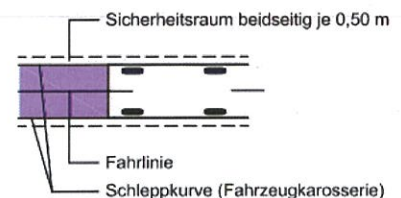
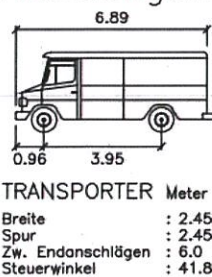


Abbildung 10: Andienungssystematik, verkehrstechnische Prüfung der Anlieferung für das Mehrgenerationenzentrum Tettlinger Straße, Ingenieurbüro Karajan Stand 23.04.2015

8 Gutachten / Untersuchungen

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden erstellt und sind der Anlage zum Bebauungsplan „Mehrgenerationen-Zentrum Tettlinger Straße“ zu entnehmen.

- **Relevanzprüfung Artenschutz unter Berücksichtigung § 44 BNatSchG, Luis Ramos, Fachgutachter Fledermäuse / Vögel, Stand 04.06. 2014**
- **Lärmschutz Hauptstraße / Tettlinger Straße Wohnpark für Senioren Meckenbeuren, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Stand August 2014**
- **Verkehrstechnische Stellungnahme Tiefgaragenzufahrt Bauvorhaben Tettlinger Straße 1, Modus Consult Ulm, Stand 16.02.2015 mit zurückversetztem Aufstellbereich vom 07.04.2015, skizzenhafte Konzeption**
- **Verkehrstechnische Prüfung der Anlieferung für das Mehrgenerationenzentrum Tettlinger Straße, Karajan Ingenieure Stand Februar 2015 und Schleppkurvenuntersuchung vom 23.04.2015**

9 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, die Kulturgüter und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt. Durch die Planung wird unmittelbar angrenzend an vorhandene Baustrukturen eine Neubebauung vorgesehen.

Durch die Planung wird die Möglichkeit einer Neubebauung einer innerörtlichen Fläche geschaffen. Die soziale Infrastruktur in Meckenbeuren wird ausgebaut und ein vermehrter Flächenbedarf auf der grünen Wiese vermieden.

Ökologische Festsetzungen sind

- die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser,
- die Festsetzung Oberflächenbeläge von Erschließungswegen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten
- die Verpflichtung, bei flachen und flach geneigten Dächern, auf Garagen und Hauptdächern eine Dachbegrünung vorzusehen sowie
- die Verpflichtung, der Pflanzung von Einzelbäumen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen - Artenschutz

Die Brachfläche ist von naturschutzfachlich untergeordneter Bedeutung. Der Verlust der sehr wenigen Pflanzen auf der Brachfläche wirkt sich nicht erheblich aus.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Gebietes liegt vor, auf diese wird verwiesen: Relevanzprüfung Artenschutz unter Berücksichtigung § 44 BNatSchG, Luis Ramos, Fachgutachter Fledermäuse / Vögel, Stand 04.06.2014

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorhanden sind.

artenschutzfachliches Fazit

Für die Fledermäuse müssen keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen genannt werden, da wegen fehlender Vorkommen keine Verbotstatbestände hervorgerufen werden können. Somit sind Verbotstatbestände im Rahmen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 und Beeinträchtigungen der Fledermäuse nicht zu erwarten.

Für die Zauneidechse müssen keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen genannt werden, da keine Tiere nachgewiesen wurden. Verbotstatbestände im Rahmen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 und Beeinträchtigungen der Zauneidechse sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima

Die geplante großflächige Versiegelung führt zu einem vollständigen und erheblichen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Im vorliegenden Fall war eine Versiegelung, durch die bestehende Bebauung bereits zulässig.

Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe innerhalb eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung als Eingriffe „die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)“. Somit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich.

Die durch Baukörper und Erschließungsflächen bedingte Versiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und gleichzeitig zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses über das Kanalsystem.

Die großflächige Versiegelung führt zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas, was sich durch eine größere Erwärmung im Sommer auswirkt.

Schutzgut Landschaft und Kulturgüter

Die Errichtung der Gebäude des Mehrgenerationen-Zentrums erfolgt auf der innerörtlichen Fläche der ehemaligen Hofstelle „Keckeisen“. Nach dem Abbruch der sich in einem schlechten baulichen Zustand befindenden Gebäude herrscht hier ein gestalterischer Mangel. Durch eine ansprechende Gestaltung der Anlage, insbesondere der Freianlagen ist eine harmonische Einbindung der Anlage in das Ortsbild von Meckenbeuren möglich. Durch das Schließen der innerörtlichen Baulücke wird die vorhandene innerörtliche Siedlungsstruktur ergänzt und vervollständigt. Die geplante Bebauung vermittelt in ihren Dimensionen dabei zwischen dem, hinsichtlich der anzutreffenden Gebäudekubaturen baulichen Umfeld und

fügt sich in dieses ein. Die zulässigen Gebäudehöhen wurden unter Bezugnahme auf den baulichen Bestand entwickelt, eine maßstäbliche Gliederung der neuen Baukörper ist durch die Anordnung der Baugrenzen sowie durch Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor und sind von der Planung nicht betroffen. Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird nicht beeinträchtigt, dies betrifft auch die dort vorhandenen oder zulässigen Nutzungen

Schutzgut Mensch

Durch die Lage des Plangebiets ergeben sich erhebliche Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm. Diese belasten heute schon die angrenzenden allgemeine Wohngebiete (WA). Durch die Neuplanung kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung. Es wird im Gegenteil die Lärmsituation für die hinterliegende Bebauung verbessert. Für die geplante Bebauung wurden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf Grundlage des Schallgutachtens, welches den Verkehrslärm berücksichtigt, getroffen (vgl. Kap. 7).

10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

SO – Sonstiges Sondergebiet „Mehrgenerationen-Zentrum“

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationen-Zentrum“ festgesetzt. In ihm dominiert die Nutzung für betreutes Wohnen und für ein Pflegeheim als Hauptnutzung. Ergänzend zu dieser Hauptnutzung sind eine Kindertagesstätte zulässig sowie weitere Nutzungen, die in einem Bezug zu der Hauptnutzung stehen. Dieser Nutzungsumfang weicht von dem typischen Mix eines allgemeinen Wohngebietes (WA), aber auch von dem Charakter eines reinen Wohngebietes (WR) deutlich ab, weshalb die Sondergebietsfestsetzung gewählt wurde.

Das Sondergebiet besitzt aufgrund seiner Zweckbestimmung ein „eigenes Gesicht“ gegenüber den anderen Baugebieten. Die Einschränkung auf Betreutes Wohnen, Service Wohnen und Altenpflege und Kindertagesstätte widerspricht aber dem „Gesicht“ eines reinen Wohngebietes (WR) wie auch dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach §4 BauNVO.

Ein Gebiet, in dem nur betreute Wohnungen und ein Pflegeheim zulässig sind, könnte allenfalls dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO entsprechen. Ein solches Gebiet ist in seinem Charakter aber dadurch geprägt, dass alle Bevölkerungsgruppen dort ein Wohngebäude errichten können. Dies ist im vorliegenden Fall nicht vorgesehen, da die geplanten Hauptnutzungen in einer gegenseitigen funktionalen Abhängigkeit und Ergänzung zueinander stehen und nur in gemeinsamer Nachbarschaft, ihrem Nutzungszweck entsprechend, sinnvoll betrieben werden können.

A1.1 SO1-Sonstiges Sondergebiet „Mehrgenerationen-Zentrum“ – Teilgebiet Pflegeheim und Kindertagesstätte

Auf der festgesetzten Fläche ist ein Pflegeheim mit ca. 48 Pflegeplätzen und eine zwei gruppige Kindertagesstätte mit einem Betreuungsangebot für Kinder von 0 bis 6 Jahren geplant. Zudem soll in einer integrierten Tagespflege für 2-3 Tagesgäste ein ergänzendes teilstationäres Angebot geschaffen werden. Die Festsetzungen sollen neben den originären hierfür erforderlichen Anlagen auch Ergänzungsnutzungen ermöglichen, die mit dem Hauptnutzungszweck in Zusammenhang stehen und sowohl den Bewohnern, deren Besuchern und dem Personal zur Verfügung stehen können. Dabei kommt der Erdgeschosszone ein besonderes Augenmerk als „Kommunikationsknoten“ zu, da diese einen halböffentlich-fentlichen Charakter aufweist und die Schnittstelle zur Welt außerhalb des Pflegeheims darstellt. Daher ist hier ein Bürger- Café möglich, welches auch für hausinterne Veranstaltungen genutzt werden kann. Alternativ können hier auch

Dienstleitungen und nicht störende Handwerksbetriebe z.B. ein Friseurgeschäft zur Versorgung der Bewohner ermöglicht werden.

A1.2 SO2-Sonstiges Sondergebiet „Mehrgenerationen-Zentrum“ – Teilgebiet Betreutes Wohnen und Service – Wohnen

Ergänzend zum Pflegeheim sind in unmittelbarer Nachbarschaft ca. 30 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen und/oder Service - Wohnen vorgesehen. Durch den engen räumlichen Zusammenhang sind Synergieeffekte bzgl. der Versorgung der Bewohner, dem Austausch zwischen den Bewohnern untereinander, sowie im Bedarfsfall fließende Übergänge zwischen einer selbstbestimmten Wohnnutzung und der Inanspruchnahme eines möglichen Heimplatzes möglich. Bei beiden Wohnformen handelt es sich jedoch um eine Form des Seniorenwohnens, die die Inanspruchnahme angebotener Servicedienstleistungen beinhalten. Eine entsprechende Absicherung wird über eine dingliche Sicherung im Grundbuch oder einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Des Weiteren sind im SO2 Freiflächenutzungen, die dem SO1 und/oder SO2 dienen, zulässig. Die Freiflächen im Innenhof des Mehrgenerationen- Zentrums dienen der Außenbewirtschaftung der gastronomischen Nutzung und insbesondere als Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten der Kindertagesstätte.

Ergänzungsnutzungen sind, analog zu den Überlegungen zum Pflegeheim, zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderer Wert gelegt (siehe auch Kapitel 5 und 6). Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung stützt sich auf § 17 Abs. 2 BauNVO.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist passgenau auf das Vorhaben abgestimmt. Die möglichen Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 ist notwendig, um die geplante Nutzungsmischung zu sichern. Die künftige Bebauung schafft ein wichtiges Betreuungsangebot für die Meckenbeurer Bevölkerung und hat aufgrund der besonderen Nutzung auch höhere Anforderungen an die Baulichkeit.

Zusätzlich kommt dem Grundstück und damit seiner zukünftigen Bebauung aufgrund der Lage an den bedeutsamen Verkehrsstraßen eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Dieser wird unter anderem durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl Rechnung getragen. Auch werden durch die Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht eingeschränkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist so gewählt, dass auf dem Grundstück noch Freiflächen bleiben. Die durch die zulässigen Nutzungen (insbesondere durch die Kita) belegt werden. Des Weiteren entstehen durch die Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da das Bauvorhaben sich in einem Bereich befindet, welcher von Verkehrsstraßen umringt ist und zum zentralen Siedlungskern von Meckenbeuren

gehört. Auch ergeben sich gegenüber der bisher zulässigen Bebauung keine erheblichen Mehrbeeinträchtigungen. Ergänzend werden die direkt angrenzenden Grundstücke in Zukunft besser vor störendem Verkehrslärm geschützt. Im geplanten Gebäude selbst werden durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes, sowie durch die Orientierung der Grundrisse und die Gliederung der Nutzungen nach ihrer Schutzbedürftigkeit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Die Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation. Sie gewährleisten, dass sich das neue Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügt.

Die Sonderregelung zu Stellplätzen und Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche ist auf die beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück zurückzuführen, und stellt die ausreichende Versorgung mit Stellplätzen auf dem Grundstück sicher.

A3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die topographische Bestandssituation wird berücksichtigt und über eine definierte Erdgeschossfußbodenhöhe aufgenommen. Zusätzlich wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass zum Straßenraum ein barrierefreier Zugang des neuen Gebäudes gewährleistet wird.

A4 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise. Die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, da zur Umsetzung der Nutzungseinheiten im geplanten Gebäude eine bestimmte Gebäudekubatur erforderlich ist. Diesem wurde hier Rechnung getragen.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, um einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks zu geben. Der nicht überbaubare Teil des Grundstücks im Norden dient der Andienung und Erschließung des Vorhabens. Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

A5.1 Offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Stellplätzen über die geplante Tiefgarage erfolgen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zusätzlich keine Stellplätze notwendig.

A5.2 Nebenanlagen

Die Festsetzung soll zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild und zu einem einheitlichen Ortsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A6 Zu- und Abfahrtsverbote / Ein- und Ausfahrtsbereiche

Der Knotenpunkt Hauptstraße / Tettlinger Straße ist unabhängig vom geplanten Vorhaben verkehrlich stark belastet. Um die vorhandene Problematik nicht zu verschärfen, wurden die Ein- und Ausfahrtsbereiche im Planteil definiert und verkehrstechnisch günstig platziert. Die Zu-/Abfahrtsverbote für den motorisierten Individualverkehr dienen somit der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. Und sichern außerdem die Verkehrssichere Anlieferung des geplanten Vorhabens. Zudem soll durch das Zu-/Abfahrtsverbot im nördlichen Planbereich eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Marienstraße vermieden werden. Wie in den beigelegten Gutachten (Verkehrstechnische Prüfung der Anlieferung für das Mehrgenerationenzentrum Tettlinger Straße, Karajan Ingenieure Stand Februar 2015 und Schleppkurvenuntersuchung vom 16.04.2015 zur Erschließung und Anlieferung des Vorhabens angezeigt können Wendemanöver jedoch vollzogen werden.
Siehe auch Kapitel 7 Erschließung

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser versiegelter Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten.

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A7.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A7.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A7.4 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfiegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A8 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Planteil festgesetzt. Sie dienen der Erschließung des Bereichs. Insbesondere das Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit sichert die fußläufige Verbindung in die hinterliegende Gebiete und unterstützt die geplanten öffentlichen Nutzungen.

A9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Zur Bewältigung der Lärmproblematik wurden im Bebauungsplan entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind erforderlich um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Je nach Beeinträchtigung des Plangebiets wurde dieses entsprechend der Schalltechnische Untersuchung („Lärmschutz Hauptstraße / Tettlingerstraße Wohnpark für Senioren Meckenbeuren, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen Stand August 2014) in Lärmpegelzonen eingeteilt und den Gebäudefassaden je nach geographischer Ausrichtung ein Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 zugewiesen. Um gesunde Wohnverhältnisse in Aufenthaltsräumen zu gewährleisten sind die Außenbauteile der Gebäude nach der DIN 4109 zu bemessen und auszuführen.

Unter passivem Schallschutz werden Maßnahmen zur Verbesserung der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden verstanden. Hierzu zählen insbesondere Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen wie z. B. Fremdbelüftungen. Es ist anzumerken, dass passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von

Lärmschutzfenstern nur für schutzbedürftige Räume auszuweisen bzw. einzubauen sind. Schutzbedürftige Räume wie Schlafräume, Wohnräume, Büroräume oder Sozialräume können bei der Grundrissgestaltung auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden, wodurch sich die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend des dort festgesetzten Lärmpegelbereiches reduzieren.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen Bebauungsplan („Lärmschutz Hauptstraße / Tettnangerstraße Wohnpark für Senioren Meckenbeuren, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen Stand August 2014) wird hingewiesen.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang (pz1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzung dient zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Bereichs und zum anderen der Auflockerung der Bebauung, Gliederung des Straßenraums und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch die Baumpflanzung entgegengewirkt.

11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die mögliche Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

B2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um das bestehende Kanalsystem nicht zu überlasten ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung des Regenwasserabflusses erreicht.

12 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,36 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Sonstiges Sondergebiet „Mehrgenerationen-Zentrum“	ca.	3.256 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt:	ca.	2.728 qm
öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca.	76 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca.	176 qm
Fuß- und Radweg:	ca.	58 qm

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die soziale Infrastruktur in Meckenbeuren ausgebaut und gestärkt. So wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Lebensqualität für alle Generationen geleistet. Durch die Nutzung von Flächenpotentialen im Innenbereich wird zudem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Hinweis: Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Meckenbeuren, den 04.08.15



Andreas Schmid,
Bürgermeister