

BEGRÜNDUNG 2. Offenlage

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Gelände wurde im Rahmen eines Sanierungsverfahrens entwickelt. Es handelt sich dabei um die Betriebsgebäude der ehemaligen BAG, dann Bay Wa AG, die abgerissen worden sind.

Es wurden folgende Sanierungsziele abgeleitet:

- Verlagerung des Betriebes um die durch ihn ausgehenden Störungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung zu beenden.
- Stärkung der Innenstadt durch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, Betreutes Wohnen, Begegnungsstätte und Seniorenpflegeheim sowie Wohnen.
- Beseitigung der gestörten Blickbeziehungen zum Kloster Neresheim durch Abbruch der BAG-Gebäude.
- Städtebauliche Aufwertung des südöstlichen Stadteingangs durch Neubebauung.
- Schaffung eines fließenden Übergangs von der bebauten Ortslage hin zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Das Neuordnungskonzept wurde vom Büro ORplan/ Stuttgart mit dem Büro Isin/ Aalen entwickelt, es wurden mehrere Varianten erarbeitet und mit den Beteiligten diskutiert.

Somit kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgegangen werden.

Das Landratsamt hat für das Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung gefordert, die der Begründung beiliegt.

Die Stadt Neresheim beabsichtigt den Bebauungsplan „An der Klosterallee“ im einfachen Verfahren, als Plan der Innenentwicklung, durchzuführen.

1.2 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das ehemalige BAG-Gelände für den Neubau eines Seniorenpflegeheims mit Begegnungsstätte und einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen, sowie einer Gruppe von Einfamilienwohnhäusern.

Berücksichtigt werden die Flurstücke 195 (BAG) sowie Flurstück 211 und Teilbereiche der Flst. 214, 1048/8, 1048/9, 1046, 1045, 1045/1, und 208/2 auf der Gemarkung Neresheim.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 18.02.2009.

1.3 Bestandssituation

Das Gelände ist z.Zt. eine Gewerbebrache, Altlasten sind erkundet und abgeräumt.

Der ehemalige Bahndamm der Härtsfeldbahn soll durch den im Süd-Westen geführten Fußweg ablesbar bleiben.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan wurde 1992 genehmigt, er enthält das Planungsgebiet als gemischte Baufläche.

Zwischenzeitlich sind verschiedene Änderungen in der Flächendarstellung vorgenommen worden (3. bis 19. Änderung) vgl. Erläuterungsbericht von 1993

(S. 7). Aufgrund der Zunahme der Einwohnerzahlen wird die Sorge betont, dass die vorhandenen Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke dem Bedarf nicht mehr genügen könnten.

Der Samariterstiftung Nürtingen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Klosterallee“ ein zentraler Standort für ein Seniorenpflegeheim mit Begegnungsstätte eingeräumt. Ferner werden mit dem „Betreuten Wohnen“ (ca. 8-12 WE) im unmittelbaren Anschluss vorhandene Bedarfe gedeckt. Ergänzt wird die Gebietsarondierung durch vier Einfamilienhäuser.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2. KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliche Konzeption

Dem Bebauungsplanentwurf „An der Klosterallee“ in Neresheim liegt die Städtebauliche Variante N' von 2008 (ORplan/ Stuttgart) sowie die Weiterentwicklung des Büro Isin/ Aalen (2008) zugrunde und wurde mit dem Entwurf für die 2. Offenlage überarbeitet.

Für die bauliche Nutzung wird der nördliche Teil des Geländes angefüllt und der ehemalige Damm der Härtsfeldbahn im Norden abgegraben. Das künstlich entwickelte Gelände ist höhenmäßig an die neu angelegten Verkehrsflächen anzupassen. Auf der Höhe des Flurstück 212/1 ist böschungsbegleitend eine Stützmauer vorgesehen, die aus Sichtschutzgründen mit einer Hainbuchenhecke bepflanzt wird. Im Süden wird der ehemalige Bahndamm in seiner Form beibehalten, um die Identität des Ortes zu unterstreichen.

Bebauung

Die Samariterstiftung Nürtingen plant ein Seniorenpflegeheim mit Begegnungsstätte. Von der Kreisbau Aalen wird eine Konzeption für Betreutes Wohnen (12 WE) entwickelt. Die rechtwinklig zueinander organisierten Baukörper sind zweigeschossig mit Flachdach konzipiert und miteinander verbunden. Der Baukörper des Betreuten Wohnens wird mit Laubengangerschließung geplant.

Der nördliche Teil des Areals wird mit vier Einfamilienhäusern bebaut. Soweit nach örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen Bereich behindertengerechte Maßnahmen einzuplanen. Die DIN-Festlegungen 18024 sind zu berücksichtigen.

Erschließung

Das Baugebiet wird durch eine hangseits geführte Erschließungsstraße östlich der Bebauung erschlossen. Die Erschließungsstraße mündet im Süden in die K 3309 Klostersteige. Im Norden geht sie in den bestehenden Feldweg über, der im vorderen Bereich befestigt ist und als Rückstoß-/ Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge dient.

Von der neuen Erschließungsstraße wird eine Stichstraße mit Wendepflanzung für die Erschließung der Einfamilienhausbauten entwickelt. Die Verkehrsflächen sollen gemischt genutzt werden (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung). Die Wendepflanzung der Wohnstichstraße sollte Platzcharakter erhalten. Ein Fußweg wird um das Gebäude des Betreuten Wohnens geführt und auf der südlichen „Bahndammkronen der Härtsfeldbahn“ weiterentwickelt, er schließt an die Klosterallee bzw. Dischinger Straße an. Ein Gehrecht sichert die öffentliche Fußwegeverbindung. Ein in die Fußwegekonzeption eingebundener öffentlicher Platz im Bereich der

Senioreneinrichtungen soll Aufenthaltsqualität für die Quartiersbewohner bieten.

Ruhender Verkehr

Im Straßenraum sind öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Notwendige Stellplätze sind in Garagen oder als offene Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen befinden sich entlang der Straßen- und Wegeführungen.

Ferner werden Standorte für Straßenbäume im öffentlichen Raum und Einzelbäume auf den privaten Grundstücken vorgeschlagen. Die drei Bäume im Bereich der Wendepalte, auf privatem Grund, sind in Ihrer Erstpflanzung von Seiten der Stadt Neresheim zu pflanzen, um ein abgestimmtes Grüngestaltungskonzept zu erreichen.

Nach Osten wird der Hang des Ulrichsbergs durch eine Stützwand aus Gambionen abgefangen. Eine Entwässerungsmulde, die das bestehende 20-kV-Kabel der EnBW Ostwürttemberg kreuzt, leitet das Oberflächenwasser des Hanges ab bzw. fördert die Verdunstung und Versickerung. Zusätzliches Oberflächenwasser wird im verlegten Hochwasser-Entlastungskanal abgeführt. An der Nord-Grenze des Areals wird ein drei Meter breiter Grünstreifen für einen zukünftigen Fußweg reserviert, der mit dem im Osten liegenden Feldweg verknüpft werden könnte.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Gebiet werden allgemeine Wohnbauflächen festgesetzt. Mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung sowie der besonderen Lagequalität werden vier Einfamilienhäuser vorgeschlagen (GRZ 0,4; GFZ 0,5; 2 Geschosse) (WA 1).

Die Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, das Betreute Wohnen (WA 2), die Begegnungsstätte und das Seniorenpflegeheim (WA 3), werden in Winkelstellung an den südöstlichen Siedlungsrand gelegt, wo sie sich von Form- und Höhenentwicklung als „eigener Akzent“ städtebaulich darstellen (2 Geschosse GRZ 0,4).

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Generell ist es das Bestreben der Planung, die Regelungsdichte gering zu halten und den Umfang der Festsetzungen nach Möglichkeit zu beschränken.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung und die Integration in das Landschaftsbild am Ulrichsberg mit dem Neresheimer Kloster erfordert die Festsetzung von Gebäudehöhen - hier über maximale Trauf- und Ergeschoßfußbodenhöhen sowie Kubikmeter Angaben.

Die Dachformen für die Wohnhäuser sollen mit Satteldächern das vorhandene Siedlungsbild ergänzen. Die Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke mit begrüntem Flachdach sollen eine zukunftsfähige und nachhaltige Bautradition aufbauen.

2.4 Äußere und innere Verkehrserschließung

Das Gebiet wird von der Klostersteige (K 3309) erschlossen. Die Zufahrt zur Bebauung wird durch eine nach Osten verschwenkte, der Topografie angepassten neuen Anliegerstraße angebunden, eine Stichstraße nach Westen erschließt das Einfamilienhaus-Wohngebiet. Für das gesamte Gebiet soll eine Tempo-30-Zone ausgewiesen werden. Ein Fußweg verbindet die Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke mit den Einfamilienhäusern.

Im Bereich des Betretenen Wohnens wird ein Fußweg von 1,50 m Breite böschungsnah geführt.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungen (Wasser) sind im Erschließungsplan des Büros Junginger + Partner/ Heidenheim dargestellt. Der Entwässerungsentwurf des Ingenieurbüros Junginger und Partner sieht ein modifiziertes Mischsystem mit Muldenversickerung des anfallenden Dachwassers und eines Teilbereichs der Fahrbahntwässerung über die belebte Bodenschicht mit Notüberlauf zum verdolten Maria-Buch-Graben vor. Die Entwässerung der begrünten Flachdächer ist ebenfalls über eine Mulde zur Verdolung abzuleiten, um die Farbigkeit des Wassers zu minimieren. Die Ortskanalisation weist in diesem Bereich gewisse hydraulische Engpässe auf, so dass bei ggf. vorgesehenen Zisternen der Notüberlauf ausschließlich zur Verdolung anzuordnen ist, um keine Überlastungen zu verursachen. Für das Oberflächenwasser wird ein Hochwasserentlastungskanal im öffentlichen Fußweg sowie bei den Wohngebieten auf Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt werden, geführt. Das Einlaufbauwerk liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Rohrleitungen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis bemessen; größere Hochwasserereignisse können zu einer Überschwemmung führen. Auf eventuelle Hochwassergefahren sind die Käufer der Bauplätze hinzuweisen. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Das Baugebiet ist rechtzeitig mit Trinkwasserleitungen zu erschließen. Abluftanlagen sind so zu installieren, dass eine Beeinträchtigung der Umgebung nicht zu erwarten ist.

Zur zügigen Abwicklung des Müllabtransportes wird eine dezentrale Fläche für die Müllentsorgung der Einfamilienhausanwohner bereitgehalten. Durch die Auslagerung der Müllsammelstelle an den nördlichen Feldweg, muss das Müllfahrzeug als Wendevorgang lediglich in Richtung Feldweg zurückstecken. Die Verkehrsfläche der Wendepalte wird für den Müllabtransport nicht benötigt und dadurch entlastet.

3.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 14.629,5 qm. Die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 qm, sodass nach § 13a (1) 1 BauGB die Vorgabe für die Durchführungsmöglichkeit des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Ziff. 7 BauGB werden jedoch ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das BAG-Gelände wurde auf Empfehlung des Landratsamtes eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung liegt der Begründung bei.

3.3 Lärmschutz

Der Verkehr innerhalb des Gebietes ist – auch wegen der geplanten Zone 30 – nicht so laut, dass Schutzmaßnahmen etwa am Gebietseingang an den Häusern vorzusehen wären. Der Pegel bleibt unter 59/49 dB(A).

3.4 Bodenschutz

Die Versiegelung wird über Festsetzung der GRZ und über die Ausführung von Stellplatz- und Zufahrtsoberflächen begrenzt.

Erdmassenausgleich ist im Gelände vorgesehen. Altlasten im Gebiet sind erkundet und entsorgt. Sollten jedoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

Es werden insgesamt große kultivierte Flächen entwickelt und der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand erheblich reduziert.

3.5 Biotop- und Landschaftsschutz

Im Gebiet sind keine nach § 32 geschützte Biotopkartierungen. Arten der Roten Liste konnten mit Ausnahme der Eselsdistel (*Onopordum acanthium*, RL 3) bei den Begehungen nicht gefunden werden. Mit einem Vorkommen weiterer Arten kann nicht gerechnet werden. Detaillierte Ausführungen sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten.

3.6 Klima

Das Gebiet liegt an einem Süd-West geneigten Hang. Der Luftaustausch ist gesichert. Insgesamt wird von der Maßnahme eine Aufwertung erwartet.

3.7 Energieeinsparung

Die umweltschonende Bereitstellung von Heizenergie ist angestrebt.

Die Nutzung der Sonnenenergie für die Wärmeenergiegewinnung ist an den Gebäuden möglich. Eine zwingende Vorschrift zur Nutzung erneuerbarer Energie kann nicht erlassen werden; Interessenten werden auf einschlägige Fördermöglichkeiten hingewiesen.

3.8 Boden- und Wasserhaushalt

Nach Durchführung der Baumaßnahmen wird für die Schutzgüter Boden und Wasser eine Aufwertung erzielt, da der Versiegelungsgrad gegenüber dem ehemaligen Bestand reduziert werden kann.

Insgesamt wird die Durchführung der Maßnahmen zu einer Verbesserung der Umweltbedingungen gegenüber der ehemaligen Bestandssituation führen. Der fachliche Eingriff wird durch die Gestaltung des Gebietes kompensiert.

4.0 FLÄCHENBILANZ

	qm	%	qm	%	qm	%
Nettowohnbauland	8.903,6	60,9				
Verkehrsfläche mit bes. Zweck- bestimmung			313,1	2,1		
Gehwege			1.427,1	9,75		
Öffentliches Grün, Versorgungs- / Abfallflächen			988,0	6,75	2.970,0	20,3
					27,7	0,2
Summe Erschließ- ungsflächen			2.728,2	18,6		
Summe Planungs- gebiet	8.903,6	60,9	2.728,2	18,6	2.997,7	20,5
Total	14.629,5	100				

5.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung der zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen wird finanziert aus:

- der Stadterneuerungsförderung
- aus den Erlösen der Grundstücksveräußerungen