

Beschlussvorlage

Amt für Stadtplanung und Baurecht
Vorlage-Nr.: 2021/0045

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bau- und Umweltausschuss	15.03.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Klostergarten" - Aufstellungsbeschluss

Kurzfassung:

Für das Areal am bestehenden Dreifaltigkeitskloster (Albert-Magg-Straße 5) ist eine Umnutzung und Nachverdichtung mit verschiedenen Nutzungen vorgesehen. Das Vorhaben wird von einem privaten Investor durchgeführt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Areals zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Klostergarten“ aufgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird für das Vorhaben der Bebauungsplan „Klostergarten“ im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:		Kostenstelle:	
Kostenträger:		Kostenträger	
Sachkonto:		Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	
<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:		voraussichtl. Höhe:	
<input checked="" type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		<input type="checkbox"/> Ja	
		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echte	24.02.2021	Zustimmung			
Elena Breymaier	24.02.2021	Zustimmung	06.07.20	BUA / 2020/0124	Entscheidung
Eva-Britta Wind	24.02.2021	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Das Grundstück Albert-Magg-Straße 5 (Flst. 1957/1), das derzeit als Kloster und Wohn- bzw. Pflegeheim der Steyler Missionsschwestern dient, soll einer Neuordnung und Nachverdichtung zugeführt werden. Hierzu wurde ein privater städtebaulich-architektonischer Wettbewerb – mit städtischer Beteiligung in der Jury – durchgeführt, der als Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals dient.

Die Steyler Missionsschwestern möchten im Zuge der Umstrukturierung des Standortes dem Thema „Alt werden im Kloster“ gerecht werden, um sich so bestmöglich für die Zukunft aufzustellen. Derzeit dient das Dreifaltigkeitskloster vornehmlich als Altersruhesitze und beinhaltet neben Wohnmöglichkeiten auch die Möglichkeit von stationärer Pflege. Demnach ist das erklärte Ziel des Wettbewerbs, die vorhandene Fläche bestmöglich auszunutzen, um dort die Bereiche Pflege, Tagespflege und betreutes Wohnen im Einklang mit einer später vorgesehenen Wohnbebauung abbilden zu können.

Das Flst. 1957/1 ist als unbepannter Innenbereich zu sehen, weshalb zur Beurteilung baulicher Anlagen grundsätzlich § 34 BauGB heranzuziehen ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wird das Flurstück als Sondergebiet dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gesamte Vorhaben zu sichern, alle Belange (Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehr, usw.) zielorientiert abzarbeiten und auch die städtischen Zielsetzungen zu implementieren, soll für das Areal ein Bebauungsplan „Klostergarten“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12 (Albert-Magg-Straße, Teilfläche), 1957, 1957/1 und 1969 (Süßmuthstraße, Teilfläche). Um mögliche Anpassungen im öffentlichen Straßenraum vorsehen zu können,

wurde nicht nur Flst. 1957/1 in den Geltungsbereich aufgenommen, sondern auch die umliegenden städtischen Straßen- und Wegeflächen.

Mit dem Bebauungsplan wird dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen, da hiermit derzeit noch mindergenutzte Flächen einer neuen und verdichteten Nutzung zugeführt werden. Auch vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs und des gesetzlichen Auftrags aus § 1 Abs. 5 BauGB, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten, eignet sich das Vorhaben als innerstädtische Weiterentwicklung. Deshalb soll der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Da sich der Großteil des Plangebietes (abgesehen von den Verkehrsflächen) nicht im städtischen Eigentum befindet, soll gemeinsam mit den Vorhabenträgern ein sog. städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen werden. Inhalt des ersten Vertrages (Vorvertrag) werden grundlegende Themen der Zusammenarbeit, wie die Festlegung der Projektziele, sein. Des Weiteren soll vereinbart werden, wie sich die Aufgabenverteilung darstellt und wer die entstehenden Kosten trägt. Ein erster Entwurf wurde seitens der Verwaltung bereits erstellt und soll zeitnah mit den Vorhabenträgern abgestimmt und anschließend unterzeichnet werden.

Insbesondere der erste Bauabschnitt (Pflegeheim) soll zeitnah realisiert werden. Da hier von einer Beurteilung nach § 34 BauGB auszugehen ist, kann das Pflegeheim schon im Vorgriff zum Bebauungsplan realisiert werden. Hierzu wurde als vorbereitender Arbeitsschritt eine Verkehrsuntersuchung von der Bernard Gruppe erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf die Albert-Magg-Straße sowie den Knotenpunkt Albert-Magg-Straße/Ulmer Straße zu beleuchten. In der Verkehrsuntersuchung sollte darüber hinaus geprüft werden, ob ein zweiter Anschluss an die Ulmer Straße im Norden des Plangebietes sinnvoll ist.

Die von den Verkehrsplanern ermittelten Verkehrszahlen (Bestand: 550 Kfz/24h; Prognose: 1.320 Kfz/24h) bieten alleine auf Grund der Zahlen zunächst keine Argumentationsgrundlage für einen weiteren Anschluss an die Ulmer Straße, da der Knotenpunkt an der Ulmer Straße zwar mehr belastet wird, aber noch immer ausreichend leistungsfähig erscheint. Auch die als Wohnstraße (bis zu 4.000 Kfz/24h möglich) zu klassifizierende Albert-Magg-Straße kann das Mehr an Verkehrsbewegungen aufnehmen, da die Verkehrsbelastung in diesem Bereich bereits im Bestand sehr gering ist.

Trotzdem erscheint ein weiterer Anschluss an die Ulmer Straße sinnvoll, weshalb derzeit weitere Planungsvarianten untersucht werden. Diese werden von den Verkehrsplanern ebenfalls mit Verkehrszahlen hinterlegt, um eine aussagekräftige Grundlage für das weitere Vorgehen vorweisen zu können.

Anlagen:

Geltungsbereich
Städtebauliches Konzept