

# **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a (1) BauGB zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Generationenquartier Bismarckstraße“ - Lauffen am Neckar**

## **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

In der Stadt Lauffen am Neckar sollen im zentralen Siedlungsbereich in Form eines Quartiers die Nutzungen Kindergarten, Junges / Betreutes / Pflegenahes Wohnen und Pflegeheim angesiedelt werden. Es bestehen bereits konkrete Planungen eines Investors, der diese Nutzungen dort ansiedeln möchte. Die Stadt unterstützt das Vorhaben. Um der Planung einen Rahmen im unbeplanten Innenbereich zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche im Stadtgebiet. Die Fläche soll hierbei einer neuen zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Die Planung bedient durch die geplanten Nutzungen Kindergarten, Junges / Betreutes / Pflegenahes Wohnen und Altenpflege die Ziele der Schaffung von Wohnraum, Arbeitsplätzen und die Sicherung der Grundversorgung in Bezug auf Kinder- bzw. Seniorenbetreuung. Mit diesem Nutzungsmix soll ein zukunftsorientiertes Quartier zentrumsnah im Stadtgebiet der Stadt Lauffen am Neckar geschaffen werden.

Mit dem Verfahren werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Pflegeheims mit den Nutzungen Altenpflege und pflegenahes Wohnen, eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen sowie eines Kindergartens mit Wohnungen im 2. OG geschaffen. Durch diesen Bebauungsplan wird die Infrastruktur im innerstädtischen Bereich deutlich gestärkt.

Das Büro IFK aus Mosbach hat einen Planentwurf (20.07.2020) bestehend aus einem zeichnerischen Teil, textlichen Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Hinweisen und Begründung erarbeitet.

Pflegeheim und Kindergarten werden von der Bismarckstraße aus erschlossen, das Gebäude für betreutes Wohnen im nordwestlichen Grundstücksteil soll seine Erschließung von der Christofstraße aus erhalten.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, weshalb hier kein Umweltbericht zu erstellen war. Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt wurden in folgenden Untersuchungen erhoben:

- der schalltechnischen Untersuchung (BS-Ingenieure, Ludwigsburg, vom 20.07.2020, Projekt-Nr. 6376),
- der verkehrstechnischen Untersuchung Bebauungsplan „Generationenhaus Bismarckstraße“ (BS-Ingenieure, Ludwigsburg, vom Juli 2020 Projekt-Nr. 6375),
- der artenschutzrechtlichen Untersuchungen:
- Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

(Stauss und Turni, Tübingen vom 10.10.2019)

- Brutvogelgemeinschaft auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in Lauffen am Neckar (TBioTel, Stuttgart vom 16.10.2019)
- Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen des „Staiger-Areals“ in Lauffen, (Umweltplanung Dr. Münzing, Flein, Oktober 2019),
- Brutvogelgemeinschaft auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in Lauffen am Neckar – Nacherhebung Waldohreule - (TBioTel, Stuttgart, vom 20.07.2020)

Das Plangebiet ist dem bereits geplanten Innenbereich zuzuordnen. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden nicht erforderlich.

Da das Planungsgebiet bereits dem beplanten Innenbereich zuzuordnen ist, werden keine Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und keine Umweltprüfung erforderlich. Dennoch können mit nachfolgenden Maßnahmen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder im Gebiet ausgeglichen werden.

Die Vermeidungs-, Linderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind: insektenschonende Beleuchtung, Dachbegrünung, Nutzung von erneuerbaren Energien, wasserdurchlässige Beläge, Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen, Versickerung von Niederschlagswasser sowie Pflanzbindung und Pflanzgebot für Einzelbäume. Diese sind im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt.

## **Artenschutz**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Erarbeitung erfolgte durch Stauss & Turni, Tübingen, TBioTel, Stuttgart, Umweltplanung Dr. Münzing, Flein. Der Bearbeitungszeitraum ging von Juni 2019 bis Juni 2020. Untersucht wurden die Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Fledermäusen und Vögeln. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden. Als Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minderung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG und zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Population der dort vorkommenden und geschützten Waldohreule wurden zum Zwecke des vorgezogenen Funktionsausgleichs 2 künstliche Nistkörbe in geeigneten Koniferen ausgebracht. Hierüber wurde mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

## **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 30.04. bis 02.06.2020 im Stadtbauamt Lauffen, Rathausstraße 10, Lauffen für die Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Bürger die Planung eingesehen und schriftlich kritisiert. Die vorgebrachten Anregungen wurden dem Gemeinderat vorgetragen und abgewogen (Vorlage 2020 Nr. 39/1).

## **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.04. bis 02.06.2020 parallel zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Forderungen/Anregungen konnten im Bebauungsplan abgearbeitet werden.

Die Beteiligung der TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung im Mai 2020. Die hierbei vorgebrachten Stellungnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen bzw. waren bereits vorher schon in der Planung berücksichtigt. Die Behandlung der Stellungnahmen ist in der Vorlage 2020 Nummer 109/1 dargestellt.

## **Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und die örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 20.07.2020 sowie die weiteren damals vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 14.08. bis 14.09.2020 öffentlich ausgelegt und auf der städtischen Homepage im Internet veröffentlicht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur Planung keine Stellungnahmen abgegeben. Die von den Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden Gemeinderat beraten und abgewogen (Vorlage 2020 Nr.109/1).

## **Alternative Behandlungsmöglichkeiten**

Die Stadt Lauffen am Neckar liegt als Unterzentrum in der Entwicklungsachse Heilbronn – Bietigheim-Bissingen – Ludwigsburg. Dieser Status ist der Stadt Lauffen am Neckar aufgrund ihrer Lage, Anbindung an die Schiene und wegen der vorhandenen Infrastruktur öffentlicher Einrichtungen raumordnerisch zugewiesen. Die Stadt Lauffen konnte in der Bismarckstraße zusammen mit einem Investor das ca. 0,5 ha große Areal einer ehemaligen Gärtnerei erwerben. Dieses Gelände zeichnet sich durch seine zentrumsnahe, innerstädtische Lage aus.

Die in der Vergangenheit im Stadtgebiet entstandene Brachfläche soll wieder nutzbar gemacht werden. Deshalb wurde in Zusammenarbeit mit dem Investor ein städtebauliches Strukturkonzept mit einem Kindergarten und darüber liegenden Wohnungen im südwestlichen Bereich, einem Wohnhaus mit betreutem Wohnen im nordwestlichen Bereich entwickelt. Im östlichen Hauptteil der Fläche soll ein Pflegeheim und pflegenahes Wohnen entstehen.

Eine Planungsalternative für den Standort bestanden nach diesen Vorgaben nicht.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat der Stadt Lauffen am 04.11.2020 als Satzung beschlossen (Vorlage 2020 Nr. 109)

## **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.608 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Verfahrensdaten:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 15.04.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 23.04.2020
3. Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.04.2020 bis 02.06.2020  
gem. § 3 (1) BauGB
4. Anhörung der Behörden am 27./28.04.2020  
gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin)
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs am 29.07.2020  
und Auslegungsbeschluss
6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung  
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
  - 6.1 Bekanntmachung am 06.08.2020
  - 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 14.08.2020 bis 14.09.2020
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 04.11.2020
8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB Am 19.11.2020

Aufgestellt: 19.11.2020

Stadt Lauffen am Neckar

Stadtbauamt, Sachgebiet 1 – Stadtplanung