

Dipl.-Ing. Wassili Meyer-Buck, Stadtplaner

Handlungsempfehlung zum Vorgehen

Update Roadmap Pflegeheim



13.6.2025

Inhalt

1.	Notwendigkeit der Anpassung und Eckpunkte der Empfehlung.....	2
2.	Aktualisierte Entwicklungsschritte der Handlungsempfehlung	3
3.	Prozessstruktur für die städtebauliche Rahmenplanung.....	9
4.	Projektstrukturplan zur Standortentscheidung.....	12

1. Notwendigkeit der Anpassung und Eckpunkte der Empfehlung

Nachdem sich die Standortsuche neben den kommunalen Flächen auch auf das private Grundstück der Gärtnerei nördlich des Auffangparkplatzes verdichtet hat, muss das weitere Vorgehen angepasst werden. Das Grundstück der Gärtnerei weist mit rund 1 ha die für den Neubau des Pflegeheims notwendige Größe auf und dürfte sich wegen der baulichen Vorprägung nicht mit größeren artenschutzrechtlichen Restriktionen konfrontiert sehen. Städtebaulich muss die Insellage „vor den Toren Langenargens“ über einen Rahmenplan gelöst werden, damit mittelfristig die Lücke zum Siedlungsrand konfliktfrei geschlossen werden kann. Herausfordernd ist aus lärmtechnischer Sicht die Nachbarschaft mit den bestehenden Freizeit- und Verkehrsanlagen, die entsprechende Untersuchungen notwendig machen und auf die die Planung reagieren muss. Der Standort des Gärtnereigrundstücks ist planungsrechtlich als Außenbereich zu werten, weshalb für eine mögliche Realisierung alle planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Bauleitplanung (Einzeländerung FNP und Vorhabenbezogener Bebauungsplan) geschaffen werden müssen. Für die kommunalen Grundstücke existiert im FNP bereits eine entsprechende Bauflächendarstellung. Der vorhandene Bebauungsplan müsste inhaltlich vermutlich angepasst werden. An die bauliche Umsetzung sind in jedem Fall hohe architektonische Anforderungen zu stellen, die über einen Wettbewerb geklärt werden sollten.

Die Arbeitsschritte der „Handlungsempfehlung: Roadmap Pflegeheim“ (Stand GR 24.6.2024) wurde deshalb in den folgenden Punkten angepasst:

Schritt	Anpassung/Neuer Ablauf
Standortuntersuchung/städtebauliche Einbindung	Angepasst – finale Standortklärung erfolgt über den Rahmenplan
Rolle des Stiftungsrates/Gemeinde	Unverändert – Klärung der Trägerschaft und Betriebsform, ggf. Anpassung an private Grundstückssituation.
Umweltfachliche Belange	Konkretisiert – Neben der naturschutzfachlichen, insbesondere frühzeitige Prüfung und Klärung lärmtechnischer Aspekte.
Markterkundung/Vergabeverfahren	Angepasst – bei kommunalen Flächen weiterhin Grundstücksvergabe notwendig; Sicherung beim Gärtnereigrundstück über Durchführungsvertrag
Hochbauwettbewerb	Angepasst – Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für das Pflegeheim auf Basis des kommunalen Rahmenplans; kein städtebaulicher Ideenteil mehr erforderlich.
Planungsrecht schaffen	Konkretisiert – Standort- und nutzungsbezogen ggf. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. Änderung des vorhandenen Bebauungsplans; Einzeländerung des FNP im Parallelverfahren bei Standort Gärtnereigrundstück notwendig.
Umsetzung Pflegeheim	Unverändert – Realisierung gemäß den Ergebnissen des Wettbewerbs und des Bebauungsplans/Durchführungsvertrags.

Neu eingeführt wird eine städtebauliche Rahmenplanung, die die Standortsuche für das Pflegeheim final abschließen und die städtebauliche Einbindung klären soll. Die Rahmenplanung wird in zwei Bearbeitungsbereiche unterteilt, die sich in ihrer Detailschärfe und der unmittelbaren Realisierungsabsicht unterscheiden. Der Projektbereich umfasst die beiden potenziellen Pflegeheimstandorte sowie deren direkte Nachbarschaft und die damit verbundenen direkten

Abhängigkeiten. In diesem Bereich erfolgt die Entwicklung konkreter städtebaulicher Strukturen für die Integration des Pflegeheims und gegebenenfalls ergänzender Nutzungen im Kontext der räumlichen Nachbarschaft. Der Ergänzungsbereich erstreckt sich über die städtebauliche Lücke zwischen dem heutigen Ortsrand und dem neuen Pflegeheimstandort und dient der konzeptionellen Klärung, wie diese Siedlungslücke mittelfristig geschlossen und der räumliche Zusammenhang wiederhergestellt werden kann.

2. Aktualisierte Entwicklungsschritte der Handlungsempfehlung

a. Standortuntersuchung/städtebauliche Einbindung

Die Standortsuche für den Neubau des Pflegeheims ist noch nicht final abgeschlossen. Neben dem privaten Gärtneregrundstück nördlich des Auffangparkplatzes werden weiterhin auch die eigenen (kommunalen) Flächen als potenzieller Standort für das Pflegeheim betrachtet und in die weiteren Untersuchungen einbezogen. Der Rahmenplan ist das geeignete Instrument, um beide Standortalternativen – das Gärtneregrundstück und die gemeindeeigenen Flächen – hinsichtlich ihrer städtebaulichen, umweltfachlichen und funktionalen Eignung umfassend zu bewerten. Ziel ist es, im Rahmen der weiteren Planung eine fundierte Standortentscheidung zu treffen, die alle relevanten Abhängigkeiten und Entwicklungspotenziale berücksichtigt.

Exkurs: „Was ist ein Rahmenplan und welche Rolle spielt er in der Ortsentwicklung?“

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles, aber belastbares Planungsinstrument, das von Kommunen häufig eingesetzt wird, um Entwicklungspotenziale, Zielsetzungen und Leitlinien für einen Ortsteil, ein Quartier oder ein größeres städtebauliches Gebiet in groben Zügen darzustellen. Er dient als Mittler zwischen dem Flächennutzungsplan (grobe gesamtheitliche Planung) und dem Bebauungsplan (detaillierte, rechtsverbindliche Festsetzung) bzw. konkreten Bauvorhaben. Der Rahmenplan, der durch fachliche Karten oder Texte ergänzt werden kann, stellt die zukünftigen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten anschaulich dar.

Ein städtebaulicher Rahmenplan schafft so einen strategischen Orientierungsrahmen und ermöglicht es, unterschiedliche Interessen, Nutzungen und Fachplanungen frühzeitig in einer Gesamtsicht aufeinander abzustimmen. Durch seine Flexibilität kann er an veränderte Rahmenbedingungen flexibel angepasst werden und dient als wichtige Grundlage, damit Einzelbausteine (Bebauungspläne, Freiraumeinwicklungen, Einzelvorhaben etc.) zeitlich unabhängig voneinander umgesetzt werden können und trotzdem schlussendlich sinnvoll ineinandergreifen. Er entsteht in einem kooperativen Prozess unter Beteiligung von Politik, Verwaltung und Fachplanern und bietet die Möglichkeit, die Öffentlichkeit frühzeitig in Planungsüberlegungen einzubinden.

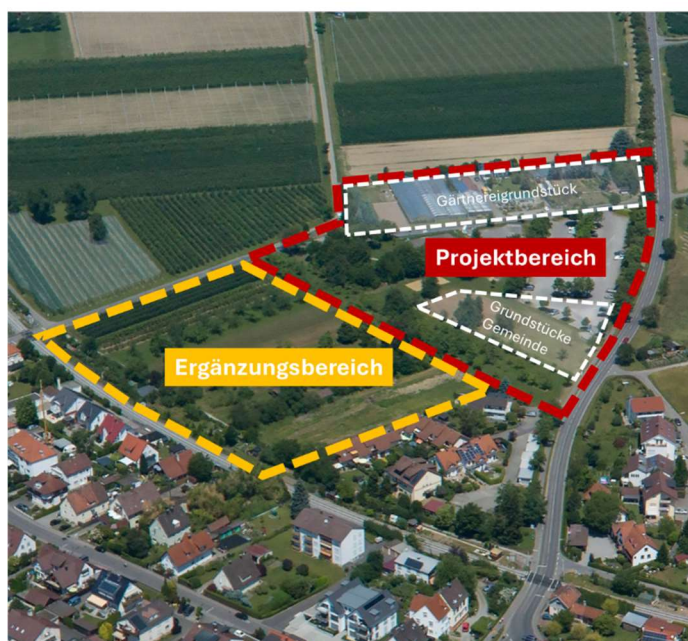
Um die Ortsentwicklung schlüssig vorzubereiten und nachhaltig steuern zu können, ist es im Zuge der Rahmenplanung notwendig, die Siedlungserweiterung vom heutigen Ortsrand bis zum geplanten Neubau des Pflegeheims darzustellen und die vielfältigen Abhängigkeiten (Nutzungskonzept, Artenschutz, Lärm, Bebauungstypologien, Eigentümerstruktur, Freiräume, Wegeverbindungen etc.) in einer Gesamtsicht zu klären. Die verschiedenen Standortalternativen für das Pflegeheim werden dabei als alternative Szenarien abgebildet. So lassen sich Vorzüge bzw. Nachteile der jeweiligen Standort im direkten Vergleich verlässlich beurteilen. Auf dieser – mit den Zielen der Gemeinde abgestimmten - Grundlage können dann einzelne Bereiche separat entwickelt werden, ohne aus dem Gesamtzusammenhang zu fallen oder widersprüchliche Abhängigkeiten zu generieren.

Update Roadmap Pflegeheim - Handlungsempfehlung zum Vorgehen

Die Gliederung der Rahmenplanung wird wie folgt vorgeschlagen: Im Rahmen der Analysephase werden die vorhandenen Grundlagen, (z.B. GEK Langenargen 2040, VEP, Analyse Wohnraumbedarf, etc.) gesichtet und ausgewertet. Für den Projektbereich erfolgt zusätzlich eine Bestandsaufnahme der Grundstücke und der Rahmenbedingungen der unmittelbaren Umgebung, einschließlich bestehender Nutzungen, Vorprägungen, Erschließungssituation sowie der Integration umweltfachlicher und lärmtechnischer Belange.

Die städtebauliche Einbindung umfasst die Entwicklung von zwei bis drei Szenarien für die Integration des Pflegeheims und gegebenenfalls ergänzender Nutzungen an den bevorzugten Standorten. Diese Szenarien beinhalten die überschlägige Darstellung der Bebauungskubaturen, Freiraumbezüge, Erschließungs- und Parkierungsprinzipien sowie das strategische Lösen der Lärm- und Naturschutzanforderungen. Für den Ergänzungsbereich werden Entwicklungsoptionen für die Schließung der Siedlungslücke zwischen Ortsrand und Pflegeheimstandort skizziert, einschließlich möglicher Arrondierungen, Wegeverbindungen, Integration von Grün- und Freiräumen sowie die Entwicklung von Nutzungsperspektiven im Sinne eines Strukturkonzepts.

Je nach weiterzuverfolgendem Standort muss die städtebauliche Einbindung geklärt werden. Herausfordernd ist bei dem nördlich des Auffangparkplatzes gelegenen Grundstück die städtebauliche „Insellage“. Das Grundstück liegt mit rund 250m vom heutigen Ortsrand noch weiter entfernt als die kommunalen Grundstücke und besitzt deshalb keinen Siedlungszusammenhang. Mit der dortigen Ansiedlung des Pflegeheims sollte deshalb auch die entstehende städtebauliche „Lücke“ Richtung Süden planerisch geschlossen werden, um den räumlichen Zusammenhang zumindest mittelfristig wieder herzustellen. Auf Basis der abgestimmten Szenarien wird eine Vorzugsvariante für den präferierten Pflegeheimstandort ausgearbeitet und Empfehlungen für die schrittweise Umsetzung, insbesondere für die städtebaulichen Arrondierungsmaßnahmen zur Integration des Neubaus in das Umfeld und zur Herstellung des Anschlusses an den Siedlungskörper, formuliert.



Aufgabe kurz & knapp:

Projektbereich

- Standortanalyse
- 2-3 Szenarien Pflegeheim & ergänzende Nutzungen
- Integration Umwelt/Lärm
- Vorzugsvariante & Umsetzung

Ergänzungsbereich

- Analyse Siedlungslücke
- Entwicklungsoptionen (Arrondierung, Wege, Grün)
- Einbindung in Gesamtstrategie Gemeinde

Prozess

- Abstimmung mit Gemeinde
- Information Öffentlichkeit

Abb. 1: Geltungsbereich des Rahmenplans – unterteilt in Projektbereich und Ergänzungsbereich

Bisher war vorgesehen im Rahmen des Hochbauwettbewerbes für das Pflegeheim die Einbindung in die Umgebung über einen städtebaulichen Ideenteil zu sichern. Dies ist sinnvoll, wenn das Verfahren in jedem Fall in kommunaler Hand liegt. Mit der Option, das Pflegeheim auf einem privaten Grundstück umzusetzen, ist es ratsam, die städtebauliche Entwicklung über den

Rahmenplan vor die gedankliche/zeitliche Klammer des Hochbauwettbewerbes zu ziehen. Wie beschrieben, soll über vergleichende Szenarien im Rahmenplan die Standortfrage im Kontext der Umgebung und der Rahmenbedingungen geklärt werden.

b. Rolle des Stiftungsrates/Gemeinde

Dieser Entwicklungsschritt dient weiterhin der Klärung der Frage, welche Nutzungen zukünftig abgebildet werden sollen bzw. optional vielleicht angeboten werden können und inwieweit die Stiftung sich aktiv oder passiv – auch vor dem Hintergrund ihres Stiftungszwecks - daran beteiligen möchte. Wichtig dürfte aus Sicht der Gemeinde sein, dass auch wenn das Pflegeheim von einem privaten Investor umgesetzt wird, keine Vorabbindung an einen Betreiber erfolgt, sondern die Betreiberschaft unabhängig vom Bauvorhaben festgelegt werden kann. Auf die weiteren bisherigen Ausführungen wird verwiesen.

c. Umweltfachliche Belange

Bisher konzentrierten sich die umweltfachlichen Belange durch den Fokus auf die kommunalen Grundstücke vorrangig auf artenschutzrechtliche Aspekte (Fledermäuse, Eidechsen etc.) und gesetzlich geschützte Biotope (z.B. FFH-Mähwiesen). Durch die bauliche Vorprägung des Gärtnereigrundstücks, sind größere Hürden hinsichtlich des Artenschutzes und Naturschutzes nicht zu erwarten, wenngleich diese natürlich erst nach einer abschließenden fachgutachterlichen Bewertung verlässlich eingeschätzt werden können. So können z.B. Betroffenheiten bei den Arten Fledermäuse und Eidechsen nicht gänzlich im Vorhinein ausgeschlossen werden.

Die umweltfachlichen Belange werden im Rahmen der Standortuntersuchung sowohl für das Gärtnereigrundstück als auch für die eigenen Flächen betrachtet. Für beide Standorte sind artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Bewertungen erforderlich, um die jeweiligen Restriktionen und Entwicklungsmöglichkeiten zu ermitteln.

In jedem Fall ist mit der Aufstellung oder Änderung des (ggf. vorhabenbezogenen) Bebauungsplans ein Umweltbericht vorzulegen, der die verschiedenen Schutzgüter bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich vorschlägt. Eine erste Potenzialabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange sollte im Zuge der Rahmenplanung nun auch für das Gärtnereigrundstück erfolgen. Für die kommunalen Grundstücke am Auffangparkplatz liegt diese Potenzialabschätzung bereits vor.

Zu den Schutzgütern zählt auch der Schutz der Menschen vor schädlichen Lärmimmissionen. Durch die Nähe zur Kreisstraße und den Auffangparkplatz sind die Auswirkungen des Verkehrslärms zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Schwieriger dürfte sich die direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Freizeiteinrichtungen und hier insbesondere die Nähe zum Skaterplatz darstellen¹. Um eine Nachbarschaft (z.B. mit Wohnen) grundsätzlich konfliktfrei zu gestalten, ist bei freier Schallausbreitung (keine Abschirmung durch Bauwerke oder ähnliches) ein Abstand von mind. 80-130 m einzuhalten, wenn die Nutzung des Skaterplatzes tagsüber außerhalb der Ruhezeiten in der Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet erfolgen soll². Auch hierzu ist für die Rahmenplanung eine schallgutachterliche Ersteinschätzung erforderlich, um die richtigen Planungsansätze zu treffen. Hierbei ist auch zu prüfen, ob der

¹ Zur Beurteilung der Immissionspegel, welche durch Freizeitanlagen entstehen wird die Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) herangezogen. Freizeitanlagen sind Einrichtungen im Sinne des §3 Abs. 5 Nr. 1 oder 3 BImSchG, zu denen auch Skateanlagen zählen.

² vgl. Städtebauliche Lärmfibel BW Kapitel 5.2.5

Skaterplatz als Freizeiteinrichtung oder vielleicht auch als Spielplatz zu werten ist, wodurch sich die Anforderungen an den vorsorgenden Lärmschutz grundsätzlich anders darstellen würden.

Exkurs: „Muss der Skaterplatz verlagert werden?“

Die am Auffangparkplatz vorhandenen Sport- und Freizeitangebote (Basketball, Skaterplatz, Rasenspielfeld etc.) sind heute für Kinder und Jugendliche gut erreichbar und rufen keine Lärmkonflikte in der Nachbarschaft hervor. Zukünftig könnten diese Angebote allerdings hinsichtlich der Lärmentwicklung zu Problemen durch die heranrückende Bebauung führen. Gerade das zukünftige Pflegeheim, aber auch Wohnbebauung sind hier besonders lärmsensibel.

Kritisch ist insbesondere der durch den Skaterplatz entstehende Lärm, da dieser besonders stark ausfällt und nicht per se durch passive Schallschutzmaßnahmen an den schützenswerten Gebäuden (z.B. Schallschutzfenster) gelöst werden kann, weil die Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster eines schutzwürdigen Raumes maßgeblich sind. Die Lärmemission einer Skateanlage hängt maßgeblich von der Auswahl, dem Material und der Anordnung der einzelnen Skateeinrichtungen ab. Skateanlagen, die eine geschlossenen Bauweise und Kunststoff- oder Metallbeläge besitzen sind dabei leiser als offene Holzkonstruktionen. Auch Anzahl und Anordnung der Elemente (Halfpipe, Funbox, etc.) haben Einfluss auf die Geräuscherzeugung.

Grundsätzlich würde eine Verlagerung der Freizeitangebote mögliche Lärmkonflikte vermeiden. Allerdings sind Kinder und Jugendliche besonders auf kurze Wege zu diesen Angeboten angewiesen, um diese selbstständig erreichen zu können. In Langenargen ist kein Alternativstandort erkennbar, der aus der zentralen Ortslage ähnlich gut erreichbar wäre und nicht zu Konflikten mit der bestehenden Wohnbebauung führen würde. Denkbare Alternativstandort, die lärmtechnisch vertretbar wären, würden deshalb eine Verschlechterung der Situation für Kinder und Jugendliche bedeuten. Der neue Standort müsste zudem hinsichtlich Planungsrecht und Lärmbelastung für angrenzende Nutzungen geprüft und die Verlagerung finanziert werden.

Es sollte deshalb vorrangig eine Integration der Sport- und Freizeitnutzungen in die Gesamtentwicklung der Flächen am Auffangparkplatz geprüft werden. Nicht zuletzt, weil eine soziale Durchmischung (Nachbarschaft von Jung und Alt) in Quartieren immer erstrebenswert ist. Damit diese Nachbarschaft konfliktfrei gelingt, ist eine schalltechnische Begutachtung notwendig, die die auftretenden Belastungen aber auch mögliche Maßnahmen für lärmsensible Nutzungen untersucht. Denkbare Maßnahmen könnten z.B. eine lärmoptimierte Orientierung der Grundrisse der Neubauten, die Staffelung von Nutzungen oder ein aktiver Schallschutz in Form einer Kletterwand an Rand der Skateranlage sein – auch in Kombination mit Veränderungen an der Anlage selbst (Aufbau, Belag, Ausstattung, etc.). Erst wenn hier alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind und keine konfliktfreie Nachbarschaft möglich ist, sollte auch eine Verlagerung in Erwägung gezogen werden.

d. Markterkundung/Vergabeverfahren

Je nach Ergebnis der Standortuntersuchung und der abschließenden Standortentscheidung kann ein kommunales Vergabeverfahren erforderlich werden. Auf die bisherigen Ausführungen wird hierzu verwiesen. Bei einem privaten Grundstück entfällt diese Notwendigkeit natürlich.

e. Hochbauwettbewerb

Der Neubau des Pflegeheims definiert zukünftig den nördlichen Ortseingang von Langenargen und sollte einen baukulturellen Bezug zu Langenargen aufweisen. Durch seine Größe wird es sich gegenüber der übrigen Siedlungsstruktur als „Sonderbaukörper“ abheben und ähnlich wie andere öffentliche Gebäude (Schulen, Kirchen, Rathäuser etc.) eine herausgehobene Stellung im Ortsbild einnehmen. Damit das neu zu bauende Pflegeheim zukünftig Teil der Ortslage

Langenargens werden kann, muss die räumliche „Lücke“ bereits jetzt planerisch mitgedacht werden und in die mittelfristigen Entwicklungen Langenargens eingebunden werden.

Der Neubau des Pflegeheims wird – abhängig vom gewählten Standort – eine prägende Wirkung auf das Ortsbild haben. Die besondere Präsenz und architektonische Qualität sind unabhängig vom Standort durch einen Hochbauwettbewerb zu sichern. Deshalb sollte nach wie vor für den Neubau ein Hochbauwettbewerb nach RPW durchgeführt werden, bei dem neben der Bauherrschaft und externen Fachpreisrichtern auch Mitglieder des Gemeinderates in das Preisgericht eingebunden sind.

f. Planungsrecht schaffen

Das Grundstück der Gärtnerei liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich gem. §35 BauGB. Ein Pflegeheim ist dort deshalb nicht zulässig. Für die Realisierung des Pflegeheims sind erst die planungsrechtlichen Grundlagen anzupassen bzw. zu schaffen. Für die kommunalen Grundstücke existiert bereits Baurecht über den vorhandenen Bebauungsplan, der aber vermutlich an die Bauaufgabe angepasst werden müsste.

Die Fläche der Gärtnerei ist im Regionalplan als „Weißfläche“ dargestellt und enthält deshalb keine weiteren Festlegungen. Der Regionalverband hat seine grundsätzliche Zustimmung zur Umwidmung der Fläche in Aussicht gestellt. Für die kommunalen Grundstücke ist die Siedlungserweiterung bereits in der Raumordnung abgestimmt.

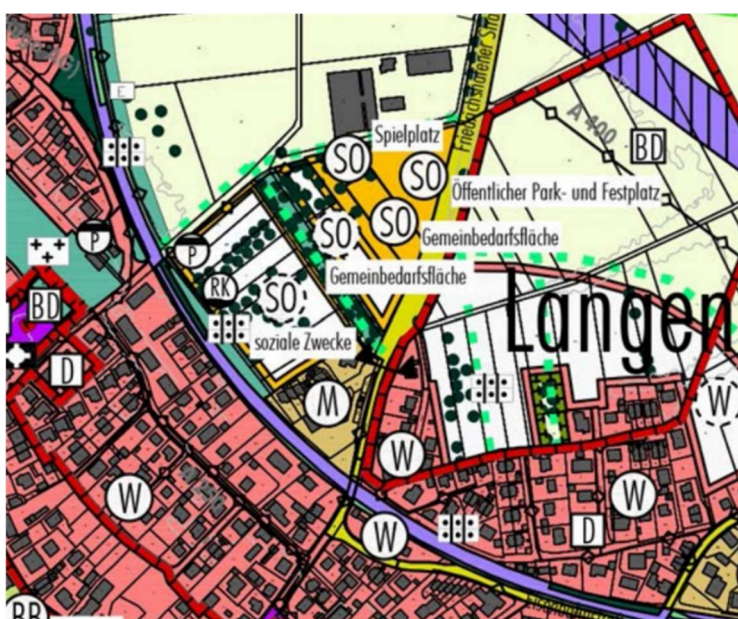


Abb. 2: Auszug FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche des Gärtnereigrundstücks als „Fläche für Landwirtschaft“ dar und schlägt Maßnahmen zur Ortsrandbegrünung und Durchgrünung vor. Um hier die notwendige Baufläche entwickeln zu können, muss der FNP über eine Einzeländerung angepasst werden. Die Bauflächenbedarfe der jeweiligen Nutzungsarten für die Kommune sind im Zuge des Änderungsverfahrens nachzuweisen. Für die kommunalen Grundstücke sind die Flächen bereits als Sonderbauflächen dargestellt.

Um die bauplanungsrechtliche

Genehmigungsgrundlage für den Neubau des Pflegeheims zu schaffen, ist für das Gärtnereigrundstück die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Regelverfahren mit Umweltbericht erforderlich. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus drei wesentlichen Bestandteilen: dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst sowie dem Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt das geplante Bauvorhaben (Objektplanung in Bauantragsqualität) inklusive der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmt; er bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und umfasst mindestens das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans, während im Durchführungsvertrag die Verpflichtungen des

Update Roadmap Pflegeheim - Handlungsempfehlung zum Vorgehen

Vorhabenträgers zur Durchführung des Projekts, zur Einhaltung von Fristen und zur Kostenübernahme geregelt werden.

Für die kommunalen Grundstücke ist der existierende (Angebots-)Bebauungsplan vermutlich anzupassen, weil das Volumen der Bauaufgabe das definierte Baufenster überschreiten dürfte.

g. Umsetzung Pflegeheim

Nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder Änderung des bestehenden Bebauungsplans erfolgt die Realisierung des Pflegeheims gemäß dem prämierten Wettbewerbsentwurf. Im Falle des privaten Grundstücks sichert der Durchführungsvertrag die Einhaltung von Fristen und Qualitätsstandards. Bei den kommunalen Grundstücken können ergänzende Vereinbarungen über den Grundstücksvertrag (Pacht oder Verkauf) weitergegeben werden.

Begleitend können die im Rahmenplan definierten städtebaulichen Arrondierungsmaßnahmen schrittweise angegangen werden, um die Integration des Neubaus in das Umfeld zu vervollständigen und den Anschluss an den Siedlungskörper herzustellen.

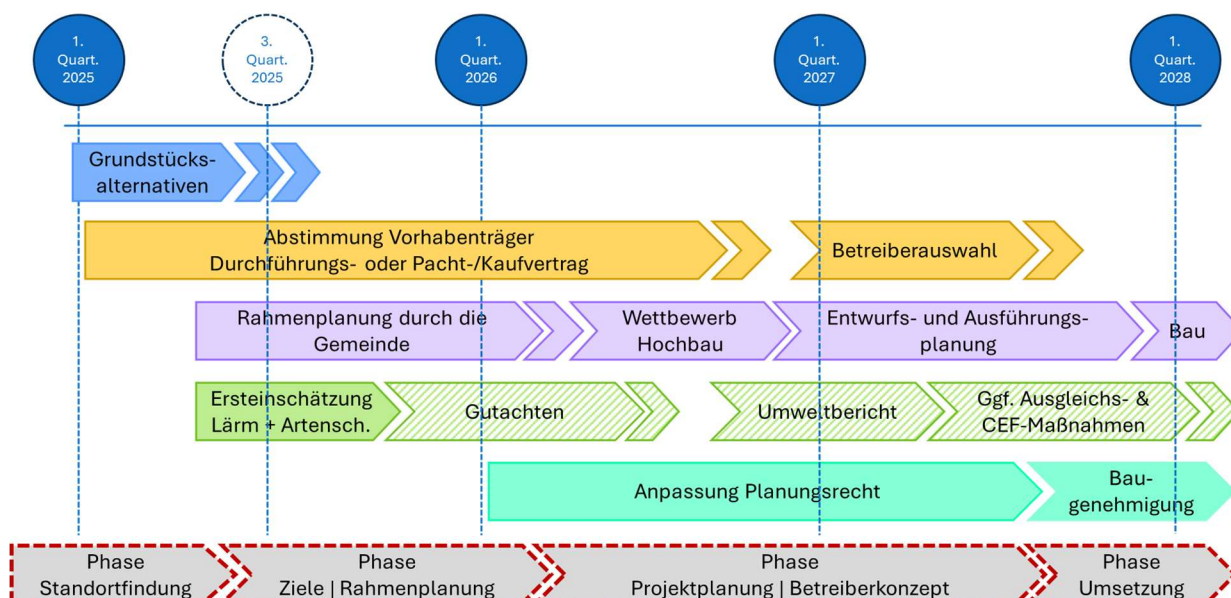


Abb. 3: Zeitbedarf und zeitliche Verzahnung der einzelnen Entwicklungsschritte¹⁾

¹⁾ Die Darstellung der Entwicklungsschritte hat nicht den Anspruch auf umfassende Vollständigkeit, sondern stellt nur die herausragendsten Bausteine der Entwicklung dar. Insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung, aber auch im Zuge der Umsetzung sind weitere Untersuchungen (z.B. zu Bodenbeschaffenheit, Entwässerung o.ä.) erforderlich.

3. Prozessstruktur für die städtebauliche Rahmenplanung

Jeder Arbeitsschritt erfüllt eine spezifische Funktion im Planungsprozess und steht in Wechselwirkung mit anderen Themenfeldern. Durch die enge Abstimmung aller Aspekte in einer Gesamtsicht entsteht ein tragfähiger und umsetzbarer Rahmenplan. Auch wenn die beiden Teilbereiche – Projektbereich und Ergänzungsbereich – unterschiedliche Betrachtungstiefen aufweisen, werden diese in einer einheitlichen Vorzugsvariante zusammengeführt, die am Ende den städtebaulichen Rahmenplanung bildet. Im Folgenden wird deshalb nicht mehr zwischen den beiden Teilbereichen differenziert.

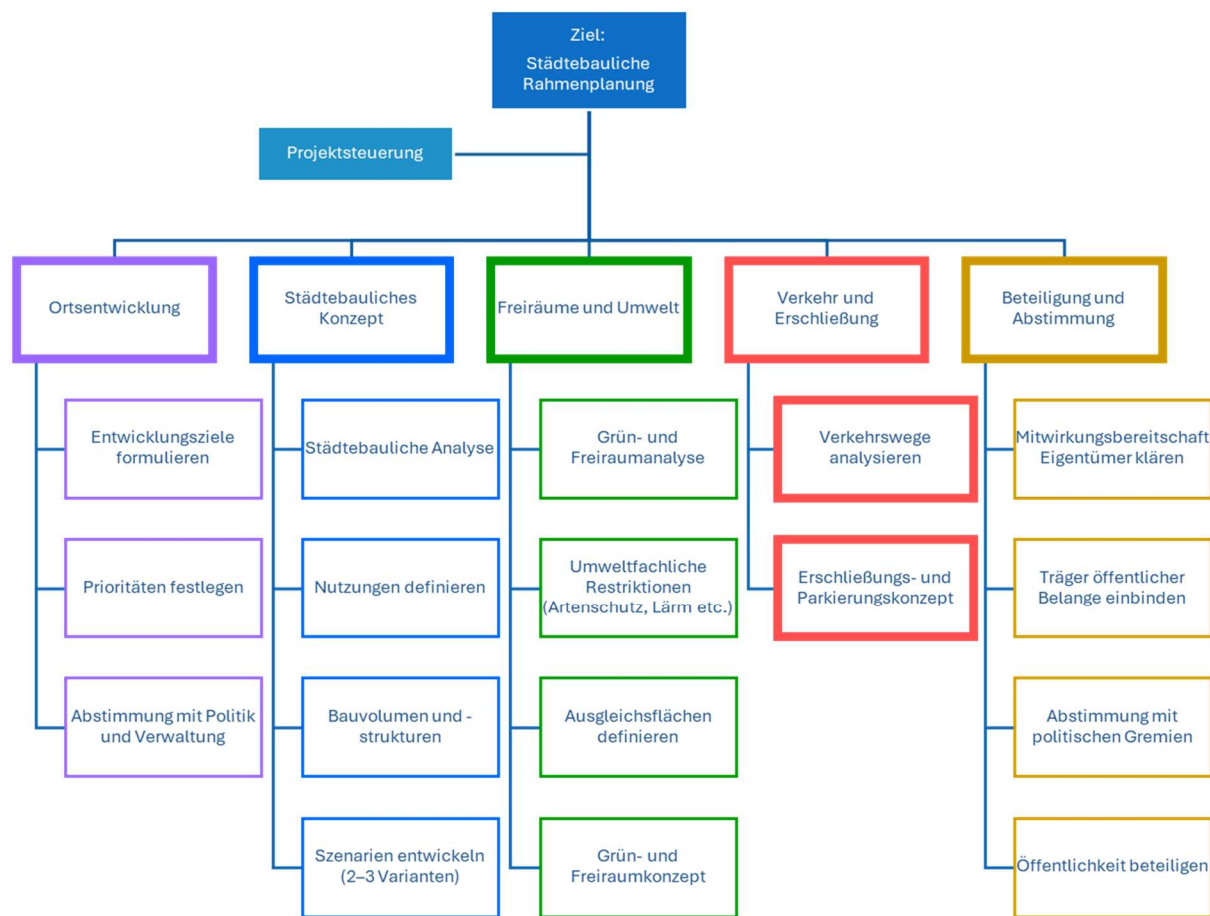


Abb. 4: Arbeitsschritte zum Rahmenplan

a) Ortsentwicklung

Die Entwicklungsziele und Prioritäten bilden die Grundlage für das städtebauliche Konzept und beeinflussen alle weiteren Themenbereiche, da sie die Richtung der Rahmenplanung vorgeben. Damit wird die grundlegende Ausrichtung für das Plangebiet festgelegt. Es werden übergeordnete Ziele definiert, wie etwa die Nutzungen des Pflegeheims, zusätzlicher Wohnraum oder die Ergänzung der sozialen Infrastruktur. Diese Ziele dienen als Leitplanken für alle weiteren Planungsschritte.

Nachdem die Ziele bestimmt wurden, werden die wichtigsten Handlungsfelder priorisiert. Dies hilft, Ressourcen gezielt einzusetzen und die Planung auf die drängendsten Herausforderungen oder größten Potenziale auszurichten. Die abgestimmten Ziele und Prioritäten werden mit politischen Entscheidungsträgern und der Verwaltung diskutiert und bestätigt. Diese Abstimmung

ist wesentlich, um Rückhalt und Legitimation für die nächsten Schritte zu sichern und die Umsetzbarkeit zu gewährleisten.

b) *Städtebauliches Konzept*



Abb. 5: Abgrenzung Rahmenplan

Das städtebauliche Konzept setzt die Ziele der Ortsentwicklung konkret um und berücksichtigt die Anforderungen aus Umwelt, Verkehr und Eigentumsverhältnissen. Hier werden die bestehenden Strukturen, Nutzungen und Potenziale des Gebiets systematisch erfasst. Die Analyse liefert wichtige Informationen über die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Teilbereiche. Basierend auf der Analyse werden die gewünschten Nutzungen im Plangebiet schwerpunktmäßig verortet festgelegt. Dies schafft Klarheit über die zukünftige Nutzung der Flächen.

Es wird bestimmt, wie viel und in welcher Form gebaut werden soll. Die Festlegung von Bauvolumen und baulichen Strukturen beeinflusst die Dichte, das Ortsbild und die

Funktionalität des neuen Quartiers. Die Bebauungsstruktur reagiert dabei auf die Restriktionen, die einzelne Flächen aufweisen bzw. gegenüber anderen Nutzungen entstehen (z.B. Restriktionen aus dem Artenschutz oder Abhängigkeiten beim Lärmschutz). Im Rahmen der Erstellung werden 2-3 städtebauliche Entwicklungsszenarien ausgearbeitet, um verschiedene Lösungsansätze zu vergleichen. Diese Varianten helfen Chancen und Risiken besser abzuwägen und Planungsaspekte zu priorisieren. Über diesen direkten Vergleich kann geprüft werden, welcher der Standorte für die Umsetzung des Pflegeheims besser geeignet ist.

c) *Freiräume und Umwelt*

Die Ergebnisse der Umweltanalyse und das Freiraumkonzept müssen mit dem städtebaulichen Konzept und den geplanten Nutzungen abgestimmt werden, um Konflikte zu vermeiden und Synergien zu nutzen. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden erfasst und hinsichtlich ihrer Qualität, Funktion und Potenziale bewertet. Dies ist wichtig für die Erhaltung und Entwicklung attraktiver Freiräume deren Nutzungen.

Es werden umweltrelevante Einschränkungen wie Lärmbelastungen, Biotop oder artenschutzrechtliche Vorgaben qualitativ geprüft. Diese Restriktionen können die Nutzbarkeit von Flächen beeinflussen. Für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dies ist Voraussetzung für eine genehmigungsfähige Planung. Auf Basis der Analyse und Restriktionen wird ein Konzept entwickelt, das die Sicherung, Aufwertung und Neuschaffung von Grün- und Freiräumen vorsieht.

d) *Verkehr und Erschließung*

Die bestehenden und geplanten Verkehrswege werden hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit, Sicherheit und Anbindung untersucht. Ziel ist es, die Erreichbarkeit und die Verkehrsführung optimal zu gestalten. Die verkehrliche Erschließung muss mit den geplanten Nutzungen, dem Städtebau und dem Freiraumkonzept abgestimmt werden, um eine funktionierende und nachhaltige Gesamtstruktur zu gewährleisten. Basierend auf der Analyse wird ein Konzept für die innere und äußere Erschließung des Gebiets sowie für die Parkierung entwickelt. Dies umfasst Straßen, Wege, Parkplätze und ggf. ergänzende Mobilitätsangebote.

e) *Beteiligung und Abstimmung*

Die Beteiligung und Abstimmung sichern die Umsetzbarkeit der Planung und helfen Konflikte frühzeitig zu erkennen und zu lösen. Sie sind eng mit allen anderen Themenbereichen verknüpft.

Es kann zusätzlich geprüft werden, ob und in welchem Umfang die Grundstückseigentümer bereit und in der Lage sind, an der Entwicklung mitzuwirken. Die Umsetzung vieler Maßnahmen hängt maßgeblich von deren Kooperation ab. Behörden und Institutionen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung betroffen sind (z. B. Naturschutz, Versorgungsträger), werden frühzeitig beteiligt, um Anforderungen und Hinweise zu berücksichtigen.

Die Planungsergebnisse werden mit den politischen Entscheidungsträgern abgestimmt, um deren Unterstützung und Legitimation zu sichern. Die frühzeitige Einbindung der Bürgerschaft – vor den eigentlichen Beteiligungsschritten der Bauleitplanung – macht die Planungen transparent und ermöglicht es, Anregungen aufzunehmen und die Akzeptanz der Maßnahmen zu fördern.

f) *Projektsteuerung*

Die Projektsteuerung begleitet und koordiniert alle Arbeitsschritte. Sie sorgt für einen strukturierten Ablauf, termingerechte Bearbeitung und die Kommunikation zwischen den Beteiligten. Die Projektsteuerung ist damit das Bindeglied zwischen den einzelnen Themenfeldern und gewährleistet die Zielerreichung. Die Fachdisziplin der Stadtplanung übernimmt idealerweise auch die Projektleitung für den Prozess der Rahmenplanung. Aufgabe der Projektleitung ist die Durchführung und Koordination des Prozesses gemäß der Leistungsbeschreibung bis zur gemeinderätlichen Entscheidung.

4. Projektstrukturplan zur Standortentscheidung

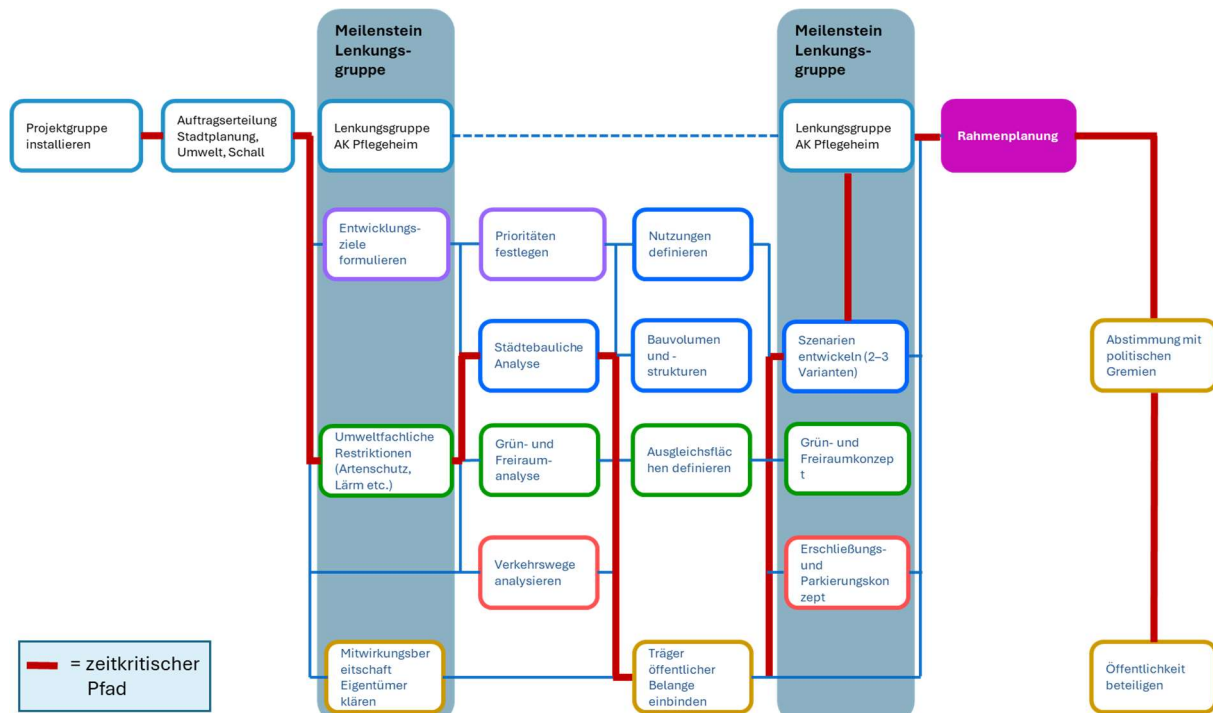


Abb. 6: Ablaufplan mit zeitkritischem Pfad

Aus den in Abb. 4 dargestellten Arbeitspaketen ergibt sich der obige dargestellte Ablaufplan bis zum Rahmenplan, bei dem die Abhängigkeiten in der Reihenfolge der Erledigung berücksichtigt sind. Hieraus ist ersichtlich, welche Aufgaben parallel erledigt werden können bzw. müssen und welche Aufgaben von anderen vorher zu erledigenden Aufgaben abhängig sind. Der zeitkritische Pfad wurde anhand des zeitlichen Aufwandes jeder einzelnen Aufgabe abgeschätzt. Bei parallelen Aufgaben ist dabei diejenige Aufgabe zeitkritisch, die die längste Dauer hat, bis mit den Erkenntnissen weitergearbeitet werden kann.

Impressum

Wassili Meyer-Buck
Dipl.-Ing. Univ., Stadtplaner
Fachlisten Architektenkammer Baden-Württemberg:
- Gestaltungsbeirat, Preisrichter
- Ortsentwicklungsbeirat

Im Grün 4
76199 Karlsruhe
w.meyerbuck@gmail.com

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschließlich dem internen Gebrauch. Jegliche Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind ausschließlich mit schriftlicher Einwilligung des Urhebers zulässig. Soweit Fotos, Grafiken, Abbildungen u.a., für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch erteilt worden sind, zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet werden, kann jede Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Im Falle einer Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Dokuments, ganz oder in Teilen, schriftlich, elektronisch oder in sonstiger Weise, trifft denjenigen die uneingeschränkte Haftung gegenüber den Inhabern der Rechte. Zudem ist er verpflichtet, den Urheber von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang freizustellen einschließlich der notwendigen Kosten der Abwehr derartiger Ansprüche Dritter durch den Urheber.

Für den Inhalt gilt:

Die Angaben beruhen auf nachrichtlich übermittelten bzw. augenscheinlich erfassten Grundstücksdaten und sind vorbehaltlich weiterer Prüfungen der Rahmenbedingungen und Abstimmungen mit zuständigen Behörden zu verstehen. Eine Haftung für die genannten Angaben wird ausgeschlossen. Ggf. angegebene Flächenwerte stellen grobe städtebauliche Kennzahlen dar und sind nicht mit der BGF (Brutto-Grundfläche) nach DIN oder der GF (Geschoßfläche) nach BauNVO gleichzusetzen. Eine differenzierte Ermittlung der Gebäudeflächen nach DIN 277 in BGF (R) / BGF (S) ist nur im Rahmen einer konkreten Objektplanung möglich. Bauplanungsrechtliche Auskünfte sind nur im Rahmen eines entsprechenden formalen Verfahrens verbindlich.