

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Datum	10.10.2019
Projekt	VVG Tettnang-Neukirch, FNP 2020
Betreff	6. FNP-Änderung - Vorentwurf
Erläuterungen	
Bearbeiter	Katrin Halbeck
Verteiler	

1. Anlass und Aufgabenstellung

- Der Flächennutzungsplan zeigt stets nur ein Zwischenstadium im Zuge der qualitativen und quantitativen Entwicklung eines Gemeinwesens. Stets ergeben sich zu inhaltlichen Elementen und Sachverhalten und zu räumlichen Anforderungen neue Gesichtspunkte. Diese machen, oft schon nach kurzer Zeit – und ohne dabei die einmal für einen bestimmten Zeitabschnitt festgelegte Planung in ihren Grundzügen zu berühren – eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich, um im weiteren Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung wie auch der Fachplanungen handlungsfähig zu bleiben.
- Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch mit dem Zieljahr 2020 ist seit September 2011 rechtswirksam.
- In den Jahren 2013 und 2014 erfolgte die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die vom Landratsamt Bodenseekreis im Oktober 2014 genehmigt wurde. In 2018 und 2019 wurden die 3. und die 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Beide Änderungen sind inzwischen ebenfalls genehmigt. Die 2. bzw. die 5. Flächennutzungsplanänderung wurden nicht zu Ende geführt.
- In Tettnang besteht im Zusammenhang mit der Diakonie Pfingstweid aktuell ein weiterer Änderungsbedarf des Flächennutzungsplanes. Für das in Pfingstweid gelegene Stammareal der Diakonie liegt ein neues Nutzungskonzept vor, das aufgrund des Umwandlungsprozesses von Großeinrichtungen zu differenzierten gemeindenahen Wohnangeboten für Menschen mit Behinderungen mit hohem Hilfebedarf notwendig wird. Mit der geplanten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll den neuen Zielsetzungen der Diakonie Pfingstweid entsprochen werden.
- Zur 6. FNP-Änderung wird vom Büro Friedemann (Ostfildern) ein Umweltbericht erstellt.

2. Erläuterungen zu den geplanten FNP-Änderungen in Tett nang-Pfingstweid

- Die zum Tett nanger Stadtteil Kau gehörende Ortslage Pfingstweid wird von der gleichnamigen Diakonie als einem wichtigen regionalen Träger der Behindertenhilfe im Bodenseekreis geprägt. Die Diakonie Pfingstweid hat hier ihren Hauptsitz und nimmt mit ihren Pflegeheimen und Werkstätten mit unterschiedlichen Arbeitsplätzen für Menschen mit vorwiegend geistigen Behinderungen eine Fläche von ca. 6 ha nördlich der L 333 ein.
- Das komplexe Areal der Diakonie ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Heim für Behinderte“ ausgewiesen. Als Entwicklungsflächen für die Diakonie in Pfingstweid sind im Flächennutzungsplan zwei geplante Sonderbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3,3 ha enthalten.
- Die Erschließung des Diakoniegeländes erfolgt über die Hegenenstraße (K 7725) sowie über den bisher im FNP nicht gesondert dargestellten Breitwiesenweg mit direkter Zufahrt zur L 333.
- Mit der in Deutschland im Jahr 2009 erfolgten Ratifizierung der UN-Konvention für die Rechte von Menschen mit Behinderungen wird die uneingeschränkte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am Leben in der Gemeinschaft gefordert. Die seit September 2009 in Baden-Württemberg geltende Landesheimbauverordnung legt bauliche Standards fest, die sich an den Zielen der Erhaltung von Würde, Selbstbestimmung und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner orientieren. Damit haben sich die Anforderungen an Pflegeheime verändert. Die Einrichtungsgröße der Heime soll die Anzahl von 100 Heimplätzen an einem Standort nicht mehr überschreiten. Zur Umsetzung des Inklusionsgedankens soll die Weiterentwicklung der stationären Infrastruktur durch wohnortnahe, gemeinde- und stadtteilbezogene Angebote mit überschaubaren Einrichtungsgrößen erfolgen.
- Von dieser Entwicklung ist auch die Diakonie Pfingstweid betroffen. Neben dem Aufbau dezentraler Wohngruppenhäuser an vier neuen Standorten im Bodenseekreis wird sich die Einrichtung in Pfingstweid selbst bis 2030 bei veränderter Gebäudetypologie auf ca. 94 Heimplätze für Menschen mit Behinderungen verkleinern.
- In diesem Zusammenhang soll das Stammareal der Diakonie in Pfingstweid städtebaulich umstrukturiert werden. Seitens der Diakonie liegt als Teil des Masterplans für den Standort Pfingstweid bis 2030 ein mit der Stadt Tett nang abgestimmtes Nutzungskonzept vom März 2017 (Architekturbüro vollack archiTec GmbH & Co. KG aus Karlsruhe) vor, das als Grundlage für die nachfolgend ausgeführten FNP-Änderungen herangezogen wurde.

a) Geplante Änderungen Nr. 1 a und 1 b**Ausweisung geplante Sonderbauflächen „Heim für Behinderte“ und Aktualisierung bestehende Sonderbaufläche**

- Die Diakonie Pfingstweid beansprucht in ihrem neuen Nutzungskonzept nur noch einen kleinen Teil der für ihre Erweiterungszwecke im rechtswirksamen FNP geplanten Sonderbauflächen.
- Von den bisher ca. 3,3 ha großen geplanten Sonderbauflächen werden künftig nur noch ca. 0,9 ha als geplante Sonderbaufläche beibehalten. Diese sollen der Errichtung neuer wohngruppenbasierter, stationärer Fachpflegehäuser dienen, um vor allem Umzüge von Bewohnern innerhalb des Quartiers zu ermöglichen. In der Folge sollen Teile der heute vorhandenen Heimgebäude langfristig für die Verwaltung der Diakonie umgenutzt werden.
- Südlich der geplanten Sonderbaufläche 1 b erfolgt gemäß Bestand eine Aktualisierung von bisher geplanter Sonderbaufläche in bestehende Sonderbaufläche (ca. 0,3 ha).

b) Geplante Änderungen Nr. 2 a bis 2 c**Ausweisung geplante Wohnbauflächen**

- Die künftig nicht mehr für die Diakonie selbst benötigten geplanten und z.T. bestehenden Sonderbauflächen sollen im Sinne des Inklusionsgedankens einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden. Ziel ist die Entwicklung eines neuen, städtebaulich hochwertigen Gesamtquartiers, in dessen Mitte sich die Diakonie Pfingstweid befindet.
- Die Umsetzung der drei geplanten Wohnbauflächen von insgesamt ca. 2,0 ha Größe soll in kleinteiliger und dennoch verdichteter Gebäudetypologie sowie im Rahmen von Erbbaurechten erfolgen. Die Diakonie beabsichtigt nicht, die Grundstücke zu verkaufen.
- Als Zielgruppe für die neuen Wohnungsangebote werden vor allem junge Familien oder ältere Bevölkerungsgruppen ins Auge gefasst, die zudem auch Leistungen der Diakonie (z.B. Wäscheservice, Kantine) in Anspruch nehmen können.
- Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche 2 c ist ein städtischer Kindergarten angedacht. Da der Standort jedoch bedarfsabhängig ist und daher noch nicht konkretisiert werden kann, wird von einer gesonderten Ausweisung eines geplanten Kindergartens im FNP abgesehen.
- Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche 2 a soll über eine neue direkte Zufahrt von der L 333 erfolgen. Die geplante Wohnbaufläche 2 b wird über die bestehende Stichstraße Im Wiesengrund erschlossen. Der ebenfalls existierende Breitwiesenweg dient der Erschließung der geplanten Wohnbaufläche 2 c. Am Ende des Breitwiesenwegs

ist eine Aufweitung als Platz beabsichtigt. Er soll dem Quartier als Mitte bzw. Treffpunkt dienen und dazu beitragen, die Bewohner mit Behinderung und die Bewohner ohne Behinderung zusammenzubringen.

3. Städtebauliche Bewertung und Hinweise zu den geplanten FNP-Änderungen in Tett nang-Pfingstweid

- Die Stadt Tett nang unterstützt die Diakonie Pfingstweid, mit ihrer Umstrukturierung gleichzeitig neuen Wohnraum für Tett nang zu schaffen. Die geplante Wohnbaufläche 2 c stellt zudem eine sinnvolle Ortsabrundung von Kau dar. Die von der Diakonie geplante Verknüpfung ihrer Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen mit einer allgemeinen Wohnnutzung ist auch im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung positiv zu bewerten.
- Bei der vorliegenden 6. FNP-Änderung handelt es sich nicht um eine zusätzliche Neuausweisung von Bauflächen, sondern vielmehr um eine Nutzungsänderung von bereits im rechtswirksamen FNP enthaltenen geplanten Bauflächen. Die geplante 6. FNP-Änderung ist daher als flächenneutral zu bewerten, es liegen keine neuen Eingriffe vor.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll auf eine gute Durchgrünung des Gesamtquartiers und eine gute Ortsrandausbildung geachtet werden.
- Im Rahmen des Umweltberichts zur 6. FNP-Änderung wird die Verträglichkeit der geplanten Nutzungsänderungen mit betroffenen Schutzgütern derzeit vom Büro Friedemann untersucht. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Parallel dazu soll die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

4. Planausschnitte zu den geplanten FNP-Änderungen

- Die in Abschnitt 2 des vorliegenden Vermerks erläuterten FNP-Änderungen sind in separaten Planausschnitten zu Pfingstweid dargestellt.
- Folgende Pläne im M 1:2.500 sind diesem Vermerk als Anlage beigelegt:
 - Plan Pfingstweid - Bestand im rechtswirksamen FNP
 - Plan Pfingstweid - Luftbild
 - Plan Pfingstweid - Geplante Änderungen Nr. 1 a bis 2 c

Auf die Zeichenerklärung zum FNP in Abschnitt 4 des vorliegenden Vermerks wird verwiesen.

5. Zeichenerklärung zum FNP

	Bestand	Planung		Bestand	Planung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 5 Abs.1 BauGB)			Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)		
Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.1 und 2 BauNVO)			Dauerkleingärten		
Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)			Parkanlagen		
Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)			Sportplatz/ Bolzplatz		
Gewerbebauflächen/Gewerbebauf. mit Beschränkung (§ 1 Abs.1 Nr.3 und Abs.2 Nr.8 BauNVO)			Spielplatz		
Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Campingplätze (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)			Friedhof		
Sonderbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)			Freibad, Badeplatz		
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)			Reitplatz		
Öffentliche Verwaltungen			Zellplatz		
Schule			Tennisplatz		
Kirche			Wildpark		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude			Ortsrandbegrünung		
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude			Freihalteflächen zur innerörtlichen Gliederung		
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude			Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)		
Post / Fernmeldeeinrichtungen			Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)		
Feuerwehr			Wasserflächen		
Krankenhaus			Ü=Überschwemmungsgebiete		
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)			W=Wasserschutzgebiet, Zonen I-III		
Überörtliche Hauptverkehrsstraßen			Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)		
Örtliche Hauptverkehrsstraßen			Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Ortsdurchfahrtsgrenzen			rekultivierte Flächen		
Freihaltefläche (§ 5 Abs. 4 BauGB)			Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)		
Korridor-Suchräume (Vermerk) für "B 457 Querspange - Tettang" und "L 333 Südumfahrung Tettang"			Flächen für die Landwirtschaft		
Erschliessungsrichtung			Landwirtschaftliche Fläche mit Ergänzungsfunktion: Naturschutz, Erholung		
Öffentliche Parkflächen / Garagengebäude			Waldflächen / geplante Aufforstungsflächen		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)			Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB)		
Hochbehälter			N = Naturschutzgebiet		
Regenrückhaltebecken			L = Landschaftsschutzgebiet		
Regenüberlaufbecken			geplante Neuabgrenzung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes Teilhanger Wald im Bereich Hagenbüchen / Schäferhof (Die Abstimmung mit dem LRA als Träger des Änderungsverfahrens ist erfolgt.):		
Regenüberlauf			– geplanter neuer Verlauf der Abgrenzung		
Retentionsbodenfilter			– geplante Aufhebung der bestehenden Abgrenzung		
Pumpwerk			ND = Naturdenkmal (flächenhaft) mit Nummer		
Brunnen			Naturdenkmal (Einzelschöpfung)		
Kläranlage			Biotope nach § 32 NatSchG		
Abwasser-Pumpwerk			Geschützter Grünbestand		
Trafostation			Sonstige Planzeichen		
Schaltwerk			Altlastverdachtsflächen mit Objektnummer der Landesverwaltung		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)			Richtfunkstrecke		
oberirdisch Elektro-Freileitung			Immissionsschutzmaßnahme (Lärmschutzwall)		
unterirdisch W=Wasser, A=Abwasser, G=Gas			Flächenausweisungen, die bei der Genehmigung der 2. FNP-Fortschreibung vom Landratsamt Bodensee mit Maßgaben versehen wurden, siehe Abschnitt 1.3 der Begründung		
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)			Regionaler Grünzug gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 4. April 1996		
Bau- und Kunstdenkmale					