

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	03.12.2019	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bebauungsplan "Am Stadtgraben" - 1) Entwurfsoffenlage und 2) Verlängerung Veränderungssperre - Beratung und Beschlussfassung

Frühere Beratungen

23.01.2018 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Am Stadtgraben“;
Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für Flst. 145

Ausgangslage

Das Plangebiet „Am Stadtgraben“ mit einer Größe von ca. 3,18 ha wird im Norden von der Spitalstraße, im Osten von der Gehrenbergstraße, im Süden von der Straße Am Stadtgraben und im Westen von der Bussenstraße begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke:

Flst.-Nrn.: 113/2, 114, 114/3, 116, 116/2, 117, 118, 119, 121, 121/1, 122, 122/1, 122/3, 125, 125/1, 125/4, 125/5, 126, 127, 129, 130, 132, 142, 142/1, 144, 144/1, 145, 145/1, 145/2, 45/3, 146, 147, 148, 149, 149/2, 149/3, 155, 156, 157.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" ist insbesondere ein konkreter Bauantrag für das Grundstück, Flurstück 145, Spitalstraße 10/1. Dieser Bauantrag wird aufgrund der möglichen städtebaulichen Auswirkungen als kritisch eingestuft, da die beabsichtigte Planung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung markant von der vorhandenen Bebauung abweicht und eine Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbildes

befürchten lässt. Aufgrund dieses Bauantrags besteht für das Grundstück Flurstück 145 auch ungeachtet der weiteren städtebaulichen Planungsbedürfnisse im Plangebiet ein Planungs- und Sicherungsbedarf.

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Stadtgraben am 23.01.2018 beschlossen.

1) Entwurfsoffenlage Bebauungsplan "Am Stadtgraben"

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt

Für die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet soll eine einheitliche Entwicklung erreicht werden, indem ein harmonisches Festsetzungskonzept erarbeitet werden soll, das sich am Bestand orientiert und im Sinne der Innenentwicklung eine sensible Nachverdichtung ermöglicht und ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet gewährleistet.

Der Bebauungsplan verfolgt im Einzelnen folgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung für die bestehenden gewerblichen Nutzungen, der Wohnnutzungen sowie der sozialen und kulturellen Nutzungen durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes.
- Erhalt der das Siedlungsgebiet prägenden Grün- und Freiflächen.
- Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung des ursprünglichen Siedlungscharakters.
- Städtebauliche Entwicklung im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung unter Beachtung der Siedlungsstruktur.
- Beachtung der städtebaulichen Struktur der letzten zwei ehemaligen Klosterhöfe an der Spitalstraße von ehemals 18 Klosterhöfen in Markdorf.
- Erhalt des schützenswerten Ortsbildes einschließlich der Straßenfront der Spitalstraße, welche durch die historischen Fassaden der denkmalgeschützten Gebäude (Heggbacher

Hof, Waldseer Hof und ehemalige Franziskanerinnenklosteranlage mit Spitalkirche) geprägt wird.

Der weitere Untersuchungsbedarf bzw. die konkrete Untersuchungstiefe der Fläche wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

Weiteres Vorgehen

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- Präsentation der Planung einschließlich wesentlicher Informationen auf der Internetseite der Gemeinde.

2) Verlängerung der Veränderungssperre

Beschluss zum Erlass über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück Flst.Nr. 145.

Ausgangslage

Für das Grundstück Flst.Nr. 145, Spitalstraße 10 in Markdorf, ist am 22.12.2017 ein Bauantrag bei der Stadt Markdorf eingegangen. Für den Siedlungsbereich, in dem sich das Flurstück 145 befindet, liegt zum Zeitpunkt des Bauantrags kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne qualifizierten Bebauungsplan werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Der Bauantrag für das Flst.Nr. 145 wird aufgrund der möglichen städtebaulichen Auswirkungen als kritisch eingestuft, da die beabsichtigte Planung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung markant von der vorhandenen Bebauung abweicht. In seiner eingereichten Form würde das Vorhaben das historisch gewachsene Ortsbild beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für die Sichtbeziehungen und das Verhältnis zum

Heggbacher Hof, der bislang als Bestandteil des historischen Ortsbildes - zu dem auch andere Gebäude in der näheren Umgebung wie z.B. der Waldseer Hof zählen - eine hervorgehobene Bedeutung hat. Die weiteren Gebäude entlang der Spitalstraße halten bislang einen Abstand zur Straße ein, was zu einer gewissen Freistellung des Heggbacher Hofes führt, die durch das bis nahe an die Spitalstraße geplante Bauvorhaben beeinträchtigt werden kann.

Auch weist das Plangebiet bislang ausreichende Frei- und Grünflächen auf, die durch ein Gebäude mit den beantragten Ausmaßen negativ eingeschränkt würden. Aus den vorgenannten Gründen erscheint es nach derzeitigem Planungsstand sachgerecht, das beantragte Vorhaben insbesondere hinsichtlich der geplanten Grundfläche zu reduzieren und einen gewissen Abstand des Gebäudes zur Spitalstraße zu wahren. Die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks soll nicht insgesamt entfallen, sich aber innerhalb der Kubatur des Bestandes bewegen.

Sachverhalt:

Das Vorhaben des Bauantrags befindet sich im Bereich südlich der Spitalstraße, in dem die bestehende Wohnnutzung im aufzustellenden Bebauungsplan „Am Stadtgraben“ als Allgemeines Wohngebiet mit Frei- und Grünflächen im Sinne der bestehenden Siedlungsstruktur gesichert werden soll. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 145 befindet sich der ehemalige Heggbacher Hof, der für Markdorf bedeutsam ist und für den gemäß § 2 DSchG aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Der Schutz dieses zur historischen Siedlungsstruktur zählenden Bauwerks dient der Bewahrung des Ortsbildes.

Da zu befürchten steht, dass sich bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans „Am Stadtgraben“ hier negative städtebauliche Entwicklungen vollziehen und so die Realisierung der dargestellten Ziele und Zwecke erschwert oder unmöglich werden, wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Da sich das Sicherungsbedürfnis derzeit auf das Vorhabengrundstück beschränkt, wurde die am 26.01.2018 in Kraft getretene Veränderungssperre nur für dieses Grundstück erlassen. Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr ist notwendig, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Am Stadtgraben" bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 27.01.2020 keine Rechtskraft erlangen wird.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
- b) Der Gemeinderat beschließt die Verlängerung Veränderungssperre für den Bereich des Flurstücks 145 im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Am Stadtgraben“ entsprechend der Anlage.

Anlagen

2019_11_20_Verlängerung Veränderungssperre Am Stadtgraben
2019-10-29 BP Am Stadtgraben Ausschnitt ohne Maßstab
2019-10-29 BP Am Stadtgraben PLAN
2019-10-29 BP Am Stadtgraben TEXT
2019-11-20 Lageplan BU
2019-11-20 Lageplan Veränderungssperre