

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	19.05.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

- a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der frühzeitigen Beteiligung**
- b) Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**
- c) Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurfsoffenlage)**

Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren

23.01.2018	GR	Aufstellungsbeschluss	Bebauungsplan „Am Stadtgraben“; Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für Flst. 145
03.12.2019	GR	Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange; Verlängerung der Veränderungssperre	
16.12.2019 bis zum 24.01.2020		frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange	

Sachverhalt

Die Stadt Markdorf beabsichtigt für den nördlich der Altstadt gelegenen Bereich, welcher im Norden von der "Spitalstraße", im Osten von der "Gehrenbergstraße", im Süden von der Straße "Am Stadtgraben" und im Westen von der "Bussenstraße" begrenzt wird, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung in dem Bereich langfristig zu ordnen und zu steuern. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte es in dem Bereich zu unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen kommen, die das Stadtbild über viele Jahrzehnte hinaus prägen würden. Für die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet soll eine maßvolle Entwicklung ermöglicht werden, welche die bestehenden Qualitäten des Gebietes (insbesondere auch die historische Bausubstanz) schützt, und dennoch den Bauherren im Einzelnen eine möglichst große Handlungsfreiheit belässt. Gleichzeitig soll eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden.

Zum Festsetzungskonzept:

Als Rahmen für den Bebauungsplan wurde in der frühzeitigen Planungsphase ein Zonenkonzept ausgearbeitet, welches den zu überplanenden Bereich auf Basis der vorhandenen Bebauung städtebaulich gliedert. Die von mehreren Baudenkmalen geprägte südliche Seite der Spitalstraße erhält dabei wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung enger gefasste Festsetzungen, während der gewerblich geprägte Bereich am Stadtgraben flexiblere Vorgaben erhält. Besonders prägende Einzelstrukturen wie der Heggbacher Hof und die Stadthalle, die das Gebiet als städtebauliche Ankerpunkte prägen, sollen so gestaltet werden, dass sie dieser Funktion auch in Zukunft gerecht werden. Der zentrale Bereich trägt durch seine Grünstrukturen noch Aspekte der früheren Nutzungen in sich und ist durch die Fußwege attraktiv für Fußgänger, sowohl in Nord-Süd-, als auch in Ost-West-Richtung. Diese Qualität soll durch den Erhalt und die Entwicklung der Grünstrukturen und eine maßvolle Bebauung erhalten und entwickelt werden. Generell beschränken sich die Festsetzungen auf das städtebaulich Notwendige, Überflüssiges soll weggelassen werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Von der Öffentlichkeit sind insgesamt vier Stellungnahmen eingegangen, die zu verschiedenen Planänderungen führten. Teils fanden auch bereits Beratungsgespräche mit

Bürgern und der Verwaltung statt, in denen die Bedenken erörtert und Lösungsvorschläge erarbeitet wurden.

Die Stellungnahme befassten sich u.a. mit städtebaulichen Fragen wie der Abgrenzung der Baufenster, den zulässigen Höhen, dem zulässigen Versiegelungsgrad der Grundstücke und der Erschließung einschließlich der Parkplätze. Es kamen unter anderem gestalterische Aspekte wie Dachformen und die zu verwendenden Materialien für Dächer zu Sprache. Weiterhin befassten sich die Stellungnahmen mit der Grünordnung, z.B. mit der Ausformung der Grünflächen und der Möglichkeit, Grünflächen für Zufahren zu unterbrechen. Die festgesetzten Baumstandorte wurden teils bemängelt. Ein wichtiges Thema war allgemein die Berücksichtigung der Belange der im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind sieben Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen, die insgesamt nicht Anlass für grundlegende Planänderungen waren. Das Regierungspräsidium Tübingen hat keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken und bittet um Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und des Artenschutzes. Das Landratsamt Bodenseekreis, Bauleitplanung bittet um Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung u.a. zum Verfahren nach §13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung. Der Naturschutz und das Wasserrecht bitten um Berücksichtigung der Artenschutzbelange, des Hochwasserschutzes und geben allgemeine Hinweise zu weiteren Fachthemen. Die Netze BW weist auf bestehende Leitungen im Gebiet hin und das Landesdenkmalamt gibt Anregungen, wie man die Baugrenzen im Sinne des Bestandsschutzes anpassen könnte. Der Bund Naturschutz regt an, die Gestaltung der Freiflächen anders zu regeln und u.a. Schottergärten zu vermeiden. Weiterhin wird Dachbegrünung bei Nebenanlagen angeregt.

Weitere Details zu den vorgenommenen Änderungen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind der Abwägungsvorlage (Büro Sieber) zu entnehmen.

Die in der Abwägungstabelle enthaltenen Abwägungsvorschläge wurden in den dieser Beratungsunterlage beigefügten Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Sollten sich aus der Abwägung in der Gemeinderatssitzung darüber hinausgehende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ergeben, werden diese entsprechend in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Weiteres Verfahren

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurfsoffenlage) soll nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderates noch vor der Sommerpause 2020 durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat

- a) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 27.03.2020 zu Eigen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- b) stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" in der Fassung vom 27.03.2020 und den örtlichen Bauvorschriften hierzu einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu und
- c) beschließt die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsoffenlage).

Anlage

2019-09-19_AS-KB_Am Stadtgraben

2020-05-05 BP Am Stadtgraben PLAN Fassung vom 27-03-2020

2020-05-05 BP Am Stadtgraben TEXT Fassung vom 27-03-2020

2020-05-05 Geländeschnitte 1-3 Fassung vom 27-03-2020

2020-05-05 Geländeschnitte 4-6 Fassung vom 27-03-2020

2020-05-05 Geländeschnitte 7-8 Fassung vom 27-03-2020

2020-05-05 Geländeschnitte 9-10 Fassung vom 27-03-2020

2020-05-06 SV 4-1 Abwägungstabelle Fassung vom 27-03-2020