

Beratungsunterlage

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

Bebauungsplan "Torkelhalden" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

- a) Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf "Torkelhalden"**
- b) Beschluss zur Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurfsoffenlage)**

Bisheriges Verfahren / Beratungen

- 19.02.2018 OR-R Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss)
- 27.02.2018 GR Aufstellungsbeschluss
- 19.11.2018 OR-R n.ö. 1. Vorberatung
- 03.12.2018 OR-R n.ö. 2. Vorberatung
- 15.01.2019 TA n.ö. Vorberatung städtebaulicher Entwürfe
- 18.03.2019 OR-R n.ö. Vorberatung zusätzlicher städtebaulicher Entwürfe
- 19.03.2019 GR n.ö. Vorberatung zusätzlicher städtebaulicher Entwürfe
- 15.07.2019 OR-R n.ö. Vorberatung zu den Bebauungsplan-Vorentwürfen
- 25.09.2019 Vorstellung und Besprechung des Vorhabens mit den Anliegern

Sachverhalt

Die Stadt Markdorf beabsichtigt für die Flächen nordöstlich der Straße "Torkelhalden" sowie zwischen "Hochkreuzweg" und "Torkelhalden" in Riedheim einen Bebauungsplan aufzustellen, um ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha. Die Planung dient der Schaffung von

Wohnbauflächen. Für den größten Teil des Planungsgebietes ist die Entwicklungsfläche M 17 im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf bereits als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan wird im Beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Nach umfangreichen Vorberatungen zu den erarbeiteten unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten der Bebauung, hat sich der GR/OR in der Vorentwurfsplanung für die Alternative 6 entschieden. Diese sieht eine Bebauung mit Kettenhäusern im zentralen Bereich und freistehenden Einzelhäusern an den Rändern vor.

Die Vorentwurfsplanung wurde im Rahmen einer Anliegerbesprechung am 25. September 2019 vorgestellt und erläutert als auch Fragen beantwortet.

Der vom Büro Sieber in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und dem Erschließungsplaner gefertigte Bebauungsplan-Entwurf sieht eine Bebauung mit insgesamt zwölf Gebäuden vor.

Zentrale Rahmenbedingungen des Baugebiets sind der Ausbau der Straße "Torkelhalden", die als Erschließung für fast alle Baugrundstücke dient, und die erforderliche Lärmschutzmaßnahme (Wall-Wand-Kombination) in Richtung der Kreisstraße K 7742. Im Zuge des Ausbaus der Straße "Torkelhalden" entstehen entlang der Fahrbahn einige öffentliche Stellplätze, am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage und südlich davon ein Spielplatz vorgesehen.

An der Böschung des "Hochkreuzweges" wurden im Vorfeld Zauneidechsen gefunden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist der Verlust an Habitatstrukturen zu kompensieren. Einige Zauneidechsen wurden bereits im Jahr 2019 in ein Ersatzhabitat im nördlichen Bereich der "Bruggergasse" umgesiedelt. Diese Umsiedlung wird derzeit fortgeführt.

Festsetzungen:

Für die geplanten Nutzungen wurde auf Basis des ausgewählten städtebaulichen Entwurfs (Alternative 6) ein enges Festsetzungskonzept ausgearbeitet, um den städtebaulichen Entwurf auch umzusetzen. Dies soll vor allem durch enge Baufenster und Baulinien an den Westfassaden der Gebäude sowie durch Festsetzung von Firstrichtungen erreicht werden.

Für beide Bebauungsformen (freistehendes Einzelhaus und Kettenhaus) sind zweigeschossige Satteldach-Gebäude mit ausbaubaren Dachgeschossen mit entsprechenden Vorgaben zu Dachaufbauten festgesetzt. In dem für die Kettenhausbebauung vorgesehenen Quartier wird die Dachneigung der Satteldächer einheitlich auf 35° festgesetzt. Auch werden in diesem Quartier gegeneinander versetzte Pultdächer ausgeschlossen. Diese Vorgaben sollen zusammen mit den festgesetzten Baulinien eine städtebauliche Grundordnung sicherstellen. Die Sorge, dass sich das Quartier durch diese Festsetzungen zu gleichförmig entwickeln könnte besteht nicht. Eine ausreichende Auflockerung wird sich infolge der verschiedenen Fassaden, Materialien und Freiflächengestaltung ergeben.

Für die Einzelbauplätze, die aufgrund ihrer Lage an den nördlichen und südlichen Rändern des Plangebietes gesondert zu betrachten sind, wurde das Spektrum der Dachneigungen mit 16° bis 38° breit gefasst.

Die Gebäudehöhen sind mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und mit einer Firsthöhe von 9,50 m bemessen. Für die Kettenhausbebauung und für die freistehenden Einzelhäuser auf den Grundstücken nordöstlich der Straße Torkelhalden (Grundstücke Nr. 1a und 5a) wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei, für das Grundstück südlich des Einmündungsbereiches der Straße Torkelhalden (Grundstück Nr. 6) auf drei begrenzt. Eine größere Wohnungsanzahl je Haus, bzw. Kettenhaus ist auf Grund der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zur Unterbringung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen nicht möglich. Es sollen aus städtebaulichen Gründen ausreichend unbefestigte und begrünte Vorgartenbereiche entstehen.

Die Darstellungen in den Geländeschnitten sind unverbindlich und dienen lediglich der besseren visuellen Darstellung des Baukonzeptes.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2020 und
- b) 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 1 - BPlan Torkelhalden - Textteil zum BPlan-Entwurf v. 24.04.2020

Anlage 2 - BPlan Torkelhalden - Rechtsplan zum BPlan-Entwurf v. 24.04.2020

Anlage 3 - BPlan Torkelhalden - unverbindliche Geländeschnitte v. 27.03.2020

Anlage 4 - BPlan Torkelhalden - Schallgutachten - Entwurf v. 24.03.2020

Anlage 5 - BPlan Torkelhalden - Artenschutzgutachten v. 05.10.2018