

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	20.10.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

- a) Beratung und Beschlussfassung über eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der Entwurfsoffenlage (Abwägungsentscheidung)**
- b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**
- c) Beschluss zur erneuten Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2. Entwurfsoffenlage)**

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.

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.

Bisheriges Verfahren / Beratungen

23.01.2018	GR Aufstellungsbeschluss
23.01.2018	GR Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Flst.-Nr. 145
16.12.2019 bis 24.01.2020	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
22.06.2020 bis 27.07.2020	förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (1. Verfahrensrunde)
29.06.2020 bis 29.07.2020	förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Verfahrensrunde)

Zusammenfassung der Ergebnisse der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Aus der Öffentlichkeit sind insgesamt drei Stellungnahmen eingegangen:

Die erste Stellungnahme bezieht sich im Wesentlichen auf das Grundstück des Kulturdenkmals Heggbacher Hof, Spitalstraße 10. Zunächst wird die unzureichende Begründung zum städtebaulichen Festsetzungskonzept bemängelt. Im nächsten Punkt wird die Anwendbarkeit eines "Urbanen Gebietes" für den Bebauungsplan angezweifelt und in Frage gestellt, ja dem Vorhaben sogar "Etikettenschwindel" vorgeworfen. Weiter wird im Zusammenhang mit der Festsetzung von Baugrenzen argumentiert, dass künftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten praktisch unterbunden und auf den Bestand beschränkt werden. Daneben wird auch bemerkt, dass in einigen Fällen Bestandsgebäude oder Teile davon nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen und demnach in diesen Bereichen keine baulichen Änderungen möglich sind, was als Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer gewertet wird. In diesem Kontext wird auch gefordert den betroffenen Bauherren Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen, um unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers zu vermeiden. Zuletzt wird auch die Festsetzung von zu erhaltenen Bäumen kritisiert, die auf dem Grundstück die bauliche Entwicklung enorm behindern. Dies wird auch als willkürlich gesehen, da auf den meisten anderen Grundstücken keine zu erhaltenden Bäume festgesetzt sind.

Abwägungsvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, dass auf dem Flst.Nr. 145 festgesetzte westliche Baufeld in westlicher Richtung um 1,50 m auf 10,0 m zu erweitern und anstelle der für dieses Baufeld an der Nordseite vorgesehenen Baulinie eine Baugrenze festzusetzen. Weiter wird vorgeschlagen, das für die im südlichen Grundstücksbereich vorhandenen Bäume festgesetzte Erhaltungsgebot wegen unzureichender Standfestigkeit entfallen zu lassen. Weiter wird vorgeschlagen, auf das zwischen den beiden Baufeldern festgesetzte Geh- und Fahrrecht zu verzichten. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, die im nördlichen Bereich des Grundstücks, Flst.Nr. 122 vorgesehene private Grünfläche im nordwestlichen Einfahrtsbereich zurückzunehmen, um eine auf ca. 6,0 m verbreitete Zufahrt zu ermöglichen.

Die zweite Stellungnahme nimmt Bezug auf den vorhandenen Gewerbetrieb an der Straße Am Stadtgraben. Hierbei wird zunächst auf die von der Stadt Markdorf in der Vergangenheit zugesicherte Zufahrt über den Parkplatz der Stadthalle hin zum Grundstück Nr.118 eingegangen und gefordert, dass diese auch künftig sichergestellt sein müsse. Eine Regelung über einen privatrechtlichen Vertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren wird nicht als ausreichend erachtet. Darüber hinaus wird bemängelt, dass die festgesetzten Baugrenzen Bestandsgebäude nicht vollumfänglich berücksichtigen und teilweise abschneiden. Weiter wird auf die festgesetzten Höhen eingegangen und die Möglichkeit einer Anhebung dieser

angefragt. Zuletzt wird die Grundflächenzahl thematisiert und warum diese geringer festgesetzt wird als dies rechtlich mögliche wäre.

Abwägungsvorschlag:

Bezüglich der bestehenden Zufahrtsmöglichkeit über den Parkplatz der Stadthalle hin zum Grundstück, Flst.Nr. 118 wird vorgeschlagen, diese durch eine auflösend bedingte Grunddienstbarkeit oder sonstige privatrechtliche Vereinbarung zu Lasten des städtischen Grundstücks, Flst.Nr. 114 zu sichern. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, der Anregung bezüglich einer dem vorhandenen Geländeverlauf angepassten Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück, Flst.Nr. 121 durch eine gestaffelte Höhenfestsetzung zu folgen. Den Anregungen zur Anpassung der südlichen Baugrenze im Bereich des Grundstücks, Flst.Nr. 117 an das Bestandsgebäude und der Erhöhung der Grundflächenzahl soll nicht entsprochen werden.

In der dritten Stellungnahme wird für zwei Grundstücke im nordöstlichen Plangebiet ebenfalls die festgesetzte Grundflächenzahl kritisiert und als zu restriktiv bewertet. Daneben wird unterstellt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes an einem Mangel an Regelungstechnik und an unzureichender städtebaulicher Begründung leide. Weiter werden auch hier die festgesetzten Baugrenzen als zu einschränkend empfunden und eine städtebauliche Rechtfertigung hierzu gefordert. Darüber hinaus wird auch bemerkt, dass im Bereich des festgesetzten Gewässerrandstreifens Bestandsgebäude von der festgesetzten Baugrenze beschnitten werden. Im nächsten Punkt wird auf die gewählte Lage des Geh- und Fahrrechts eingegangen. Zuletzt werden die festgesetzten Wand- und Firshöhen als städtebaulich nicht legitim eingeschätzt.

Abwägungsvorschlag:

Hier wird vorgeschlagen, dass Geh- und Fahrrecht zu verlegen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die Planung beizubehalten.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind insgesamt fünf Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen, die insgesamt nicht Anlass für grundlegende Planänderungen wären. Wesentlich erscheint die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart. Es äußert erhebliche Bedenken gegen die geplanten Höhenfestsetzungen zum westlichen Baufeld auf dem Grundstück, Flst.Nr. 145. Mit diesen sei gewünschte Unterordnung eines möglichen Gebäudes zum benachbarten Kulturdenkmal Spitalstraße 10 (Heggbacher Hof) nicht gewährleistet.

Abwägungsvorschlag:

Für das Kulturdenkmal ehemaliger Heggbacher Hof (Spitalstraße 10) wird vorgeschlagen, das Festsetzungskonzept dahingehend zu erweitern, dass die Wand- und Firsthöhen nicht als Maximum, sondern als verpflichtende Höhenfestsetzung mit einem Spielraum von 0,50 cm nach oben und nach unten festgesetzt werden. Im Übrigen wird vorgeschlagen, an der Festsetzungskonzeption mit Baulinien festzuhalten. Für das westliche Baufeld auf dem Grundstück, Flst.Nr. 145 wird vorgeschlagen, die Wand- und Firsthöhe für das Gebäude zu reduzieren, so dass die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes etwas unterhalb des Straßenniveaus der Spitalstraße liegt und straßenseitig nur noch eineinhalbgeschossig zuzüglich Dachgeschoss in Erscheinung tritt.

Zusätzlich soll für das Flurstück Nr. 145 eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB getroffen werden (siehe unten: Weitere Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs)

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

Weitere Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs

Zusätzlich zu den sich aus der Abwägung der Stellungnahmen ergebenden Änderungen werden nachfolgend aufgeführte Änderungen seitens der Verwaltung vorgeschlagen:

Im ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf mit Stand vom 27.03.2020 werden für das im nordöstlichen Gebietsrand befindliche Grundstück im Einmündungsbereich der Spitalstraße zwei nebeneinanderliegende Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Nach Auffassung der Verwaltung kann auf den westlichen Baumstandort verzichtet werden. Es wird vorgeschlagen, das Pflanzgebot für den westlichen Baumstandort entfallen zu lassen.

Eine Verpflichtung zur Bestandserhaltung der Einengung der Gehrenbergstraße soll nicht erfolgen. Die eingetragene Baulinie für das Gebäude Nr. 10 im Osten des Plangebiets wird in eine Baugrenze geändert.

Für den „Heggbacher Hof“ soll aufgrund der besonderen Stellung des Gebäudes als Kulturdenkmal eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB getroffen werden. Wenn die Denkmalschutzeigenschaft des Kulturdenkmals in der Zukunft entfallen

sollte, werden geänderte Festsetzungen für dieses Grundstück gelten. Dafür sind folgende Erwägungen maßgeblich:

Nach Auffassung des Eigentümers ist ein Erhalt des Kulturdenkmals nicht zumutbar, weshalb er bereits einen Antrag auf Abriss eingereicht hat. Die Stadt geht davon aus, dass ein Abriss aus denkmalschutzrechtlichen Gründen unzulässig ist. Die abschließende Entscheidung darüber obliegt jedoch der Denkmalschutzbehörde. Die zweckmäßigen planungsrechtlichen Festsetzungen hängen von dem Fortbestand des Kulturdenkmals ab.

Solange die Denkmalschutzeigenschaft des Kulturdenkmals „Heggbacher Hof“ besteht, soll diese städtebaulich besonders berücksichtigt werden. Zunächst wird der Heggbacher Hof daher im Bestand in seinem heutigen Umfang durch Baugrenzen festgesetzt. Dies ermöglicht auch Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, soweit diese denkmalschutzrechtlich zulässig sind.

Die zunächst geltenden Festsetzungen für das westlich des Kulturdenkmals gelegene Baufenster auf Grundstück Flst. Nr. 145 haben unter anderem das Ziel, die übergeordnete Bedeutung des denkmalgeschützten Heggbacher Hofes zu erhalten. Es werden zwei getrennte Baufenster auf dem Grundstück festgesetzt. Dies soll dem Eigentümerinteresse an einer Bebauung des aktuell unbebauten Teils des Grundstücks gerecht werden. Ein gemeinsames Baufenster ist jedoch, solange die Denkmaleigenschaft besteht, städtebaulich nicht erwünscht, da die herausgehobene und dominante Stellung des Heggbacher Hofes erhalten bleiben soll. Damit sollen auch die aktuellen Sichtbeziehungen zum Kulturdenkmal geschützt werden. Diesem Zweck dient auch die Begrenzung der zulässigen Höhe des möglichen Neubaus im westlichen Baufenster auf Grundstück Flst. Nr. 145. Damit soll abgesichert werden, dass der übergeordnete Charakter des Heggbacher Hofes sowie die Sichtbeziehungen erhalten bleiben.

Die First- und Wandhöhe im Baufenster auf der Fläche des Heggbacher Hofes ist ebenfalls am Bestand orientiert. Dabei erfolgen die First- und Wandhöhenfestsetzungen nicht als Maximalbegrenzung, sondern als verpflichtende Festsetzung mit einem Spielraum. Damit soll gesichert werden, dass sich eine – gegebenenfalls denkmalschutzrechtlich zulässige – Veränderung in der Höhe am restlichen Kulturdenkmal orientiert, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Sollte die Denkmaleigenschaft entfallen, soll jedoch zum einen den Eigentümerinteressen an einer flexibleren Gestaltung des Grundstücks hinreichend Rechnung getragen werden. Zum anderen besteht dann jedoch kein Grund mehr, für einen Neubau eine größere Bebauungstiefe als auf den anliegenden Grundstücken in der Spitalstraße zuzulassen. Deshalb soll für diesen Fall das Baufenster wie in der Anlage dargestellt in seiner Tiefe verringert werden. In der Breite kann dann jedoch ein gemeinsames Baufenster auf dem gesamten Grundstück festgesetzt werden, um eine flexiblere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Dieses Baufenster orientiert sich in Breite und Tiefe an den sonstigen Baufenstern entlang der Spitalstraße. Es muss nach Wegfall von dessen Denkmaleigenschaft nicht mehr die bisherige Tiefe des Heggbacher Hofes berücksichtigen, der insoweit also auf den Bestandsschutz gesetzt wird.

Die Höhe der Gebäude kann sich später unter Einbeziehung des Geländeverlaufs an der Höhe der umliegenden Gebäude in der Spitalstraße orientieren. Insbesondere besteht kein Grund mehr, auf dem westlichen Grundstücksteil eine niedrigere Bebauung festzusetzen oder diese im östlichen Teil am Bestand des Heggbacher Hofes zu orientieren. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung eine Ergänzung/Änderung des Bebauungsplans um folgende Regelungen vor:

Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB:

Die textlichen Festsetzungen 3.5 und 3.7 sowie die Festsetzungen im zeichnerischen Teil für das Grundstück Flst. Nr. 145 treten außer Kraft, wenn der sich auf diesem Grundstück befindliche „Heggbacher Hof“ nicht mehr als Kulturdenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 DSchG einzustufen ist. Ab diesem Zeitpunkt (Wegfall der Einstufung des „Heggbacher Hofes“ als Kulturdenkmal) wird für das Grundstück Flst. Nr. 145 ein größeres, einheitliches Baufenster entsprechend dem als Anlage beigefügten Plan festgesetzt. Für dieses gemeinsame Baufenster soll als „Typ 2“ (entsprechend den übrigen Baufenstern in der Spitalstraße) eine GRZ von 0,4 vorgesehen werden. Zudem soll eine einheitliche First- und Wandhöhe festgesetzt werden, die sich an den Nachbargebäuden (unter Beachtung des Geländezuschnitts) orientiert - WH 470,30 m ü. NN, FH 473,30 m ü. NN.

Weiteres Verfahren

Im Anschluss an die Gemeinderatssitzung ist die zweite Entwurfs offenlage vorgesehen. Hierzu wird vorgeschlagen, die sonst übliche Dauer von einem Monat auf zwei Wochen zu

verkürzen. Dieses erscheint im Hinblick auf die vorgeschlagenen geringfügigen Planänderungen vertretbar. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs abgegeben werden können. Auch wird vorgeschlagen, Stellungnahmen nur von den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat

- a) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 01.10.2020 zu Eigen und trifft die Abwägungsentscheidung,
- b) stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" in der Fassung vom 01.10.2020 und den örtlichen Bauvorschriften hierzu einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu und
- c) stimmt zusätzlich dem Vorschlag zur Aufnahme eines bedingten Baurechtes nach § 9 Abs. 2 BauGB für das Flurstück 145, Gemarkung Markdorf (Heggbacher Hof) zu und
- d) beauftragt die Verwaltung, den geänderten/ergänzten Entwurf zum Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften erneut öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Hierzu wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Weiter wird die Auslegungsdauer gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen beschränkt.

Anlagen

- 01 - BU Am Stadtgraben ABWÄGUNG - 09-10-2020
- 02 - BP Am Stadtgraben TEXT - 09-10-2020
- 03 - BP Am Stadtgraben PLAN - 09-10-2020
- 04 - Entwurf BP Am Stadtgraben - Geländeschnitte 1-3 - 01-10-2020
- 05 - Entwurf BP Am Stadtgraben - Geländeschnitte 4-6 - 01-10-2020
- 06 - Entwurf BP Am Stadtgraben - Geländeschnitte 7-8 - 01-10-2020
- 07 - Entwurf BP Am Stadtgraben - Geländeschnitte 9-10 - 0-10-2020
- 08 - Entwurf BP Am Stadtgraben ARTENSCHUTZRECHTLICHER KURZBERICHT - 19-09-2019
- 09 - BP Am Stadtgraben PLANENTWURF ZU BEDINGTE FESTSETZUNG - 09-10-2020