

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	01.12.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

- Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**
- a) Behandlung, Beratung und Beschlussfassung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung (Abwägungsentscheidung)**
 - b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**
 - c) Fassung des Satzungsbeschlusses**

Bisheriges Verfahren / Beratungen

23.01.2018	GR	Aufstellungsbeschluss
23.01.2018	GR	Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Flst.-Nr. 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 24.01.2020		frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange
19.05.2020	GR	Beschlussfassung über Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung durch die Öffentlichkeit, Behörden und TÖB, Beschluss Zustimmung zum Entwurf, Beschluss zu einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und TÖB
22.06.2020 bis 27.07.2020		förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (1. Verfahrensrunde)
29.06.2020 bis 29.07.2020		förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Verfahrensrunde)

20.10.2020	GR	Beschlussfassung über Stellungnahmen zur Entwurfsoffenlage durch die Öffentlichkeit, Behörden und TÖB, Beschluss zum geänderten Entwurf, Beschluss zu einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und TÖB
26.10.2020 bis 16.11.2020		förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (2. Verfahrensrunde)
30.10.2020 bis 16.11.2020		förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Verfahrensrunde)

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 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. Für den Heggbacher Hof wurde

eine Festsetzung aufgenommen, die beim künftigen Wegfall der Denkmaleigenschaft des "ehemaligen Heggbacher Hofes" auf Fl.-Nr. 145 zum Tragen kommt. 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 förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Von der Bürgerschaft sind insgesamt zwei Stellungnahmen eingegangen:

In der ersten Stellungnahme wird einleitend zunächst positiv bewertet, dass zahlreiche der vorgetragenen Punkte aus der ersten Stellungnahme aufgenommen und durch entsprechende Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Im nächsten Punkt wird weiter begrüßt, dass die Stadt eine bedingte Festsetzung für den künftigen Wegfall der Denkmaleigenschaft des "ehemaligen Heggbacher Hofes" auf Fl.-Nr. 145 aufgenommen hat. Weiter wird angemerkt, dass die Änderung der im Bereich des denkmalgeschützten Heggbacher Hofes festgesetzten zulässigen Wand- und Firsthöhen von Maximalhöhen zu verbindlichen Höhen mit einer geringen Toleranz auf keine durchschlagenden Bedenken stoßen. Im Zusammenhang mit der bedingten Festsetzung für den künftigen Wegfall der Denkmaleigenschaft des "ehemaligen Heggbacher Hofes" wird bemängelt, dass das geplante Baufenster für den Wegfall der Denkmaleigenschaft des Heggbacher Hofes nicht den rückwärtigen Bereich des Grundstücks umfasst. Weiterhin wird die Frage aufgeworfen, ob im Falle des Wegfalls der Denkmaleigenschaft des Heggbacher Hofes die zugelassene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgenutzt werden könne.

Planänderungen

Die positiven Äußerungen werden begrüßt. Für die Tiefe der Baufenster entlang der Spitalstraße gibt es eine einheitliche städtebauliche Konzeption, auch aufgrund der topografischen Lage. Wenn die Gebäude weit nach Süden ermöglicht würden, würden diese auf Grund der Hanglage besonders stark in Erscheinung treten, was aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden soll. Das festgesetzte Baufenster für den Wegfall der Denkmaleigenschaft wird aus den dargelegten Gründen beibehalten.

Der aufgeworfenen Frage bezüglich der ausnutzbaren GRZ im Falle des Wegfalls der Denkmaleigenschaft des Heggbacher Hofes wird entgegnet, dass die festgesetzte GRZ zusätzlich mit Nebenanlagen sowie mit Zufahrten und Hofflächen ausgeschöpft werden kann. Somit ist eine praktische Nutzbarkeit gegeben. Darüber hinaus wird auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen, wonach Baugrenzen in einem Bebauungsplan nicht so festgesetzt werden müssen, dass sie dem Grundeigentümer die volle Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen. Dies ergibt sich daraus, dass die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen unterschiedlichen städtebaulichen Zwecken dienen. Es ergeben sich keine Planänderungen auf Grund der Stellungnahme.

In der zweiten Stellungnahme wird bemängelt, dass im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20. Oktober 2020 und dem Auszug aus der Sitzungsniederschrift vom 12. November 2020 keine Stellungnahme zur Änderung des Punktes 3.3 (Überschreitung der Grundfläche) enthalten ist, obwohl auch die Änderung des Punktes 3.3 während der Gemeinderatssitzung besprochen wurde.

Planänderungen

Es wird darauf verwiesen, dass die vom Einwender aufgeführte Planänderung in der Planfassung vom 01.10.2020 enthalten und diese Ergebnis der Abwägung des Gemeinderates in der Sitzung vom 20.10.2020 ist. Die Anregung befasst sich nicht mit dem für die Auslegung gegenständlichen Bebauungsplan und ist daher für die gegenständliche Abwägung nicht relevant. Unabhängig davon prüft die Verwaltung, ob eine Ergänzung der Sitzungsniederschrift möglich ist und lässt diese dem Einwender gegebenenfalls zukommen. Es ergeben sich keine Planänderungen auf Grund der Stellungnahme.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind insgesamt sechs Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen, die insgesamt nicht Anlass für grundlegende Planänderungen waren: Das Regierungspräsidium Freiburg verweist auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 20.01.2020. Das Regierungspräsidium Tübingen hat keine Bedenken zur Raumordnung und zu den Belangen des Hochwasserschutzes und weist auf die zu beachtenden Belange des Artenschutzes hin. Das Landratsamt Bodenseekreis, Natur- und Landschaftsschutz, merkt die Notwendigkeit zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen künftiger Eingriffe an. Darüber hinaus werden Anmerkungen zur nicht erfolgten Verkleinerung der Grünfläche auf Fl.-Nr.145, zum entfallenen Geh- und Fahrrecht Nr.3 und zum neu

aufgenommenen Hinweis unter Ziffer 6.19 geäußert. Das Polizeipräsidium Ravensburg weist auf den Abstand von Verkehrsflächen zu Garagen und Carports, auf die Ebenendigkeit von Tiefgaragenausfahrten und zu Einfriedungen im Bereich der Zufahrten hin. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist auf die weiterhin gültige Stellungnahme 27.07.2020 hin. Die Netze BW GmbH weist ebenfalls auf die weiterhin gültige Stellungnahme 16.12.2019 hin.

Planänderungen

- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz unter Ziffer 6.7
- Redaktionelle Klarstellung des Hinweises zum Hochwasserschutz unter Ziffer 6.19
- Aufnahme eines Hinweises zu den Abständen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Neben- und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Ziffer 6.20
- redaktionelle Ergänzung des Legendeneintrags zum Geh- und Fahrtrecht 1 im Textteil
- Redaktionelle Streichung des nicht mehr erforderlichen Legendeneintrags zum Geh- und Fahrtrecht 3

Weitere Inhalten und Details zu den vorgenommenen Änderungen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind der Abwägungsvorlage des Büros Sieber zu entnehmen.

Beschlussvorschlag

- Der Gemeinderat der Stadt Markdorf stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" und den örtlichen Bauvorschriften zu, hierzu jeweils in der Fassung vom 30.11.2020.
- Der Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften, hierzu jeweils in der Fassung vom 30.11.2020, werden gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Anlage:

- 01 - BP Am Stadtgraben ABWÄGUNG 2. VR - 30-11-2020
- 02 - BP Am Stadtgraben TEXT - 30-11-2020
- 03 - BP Am Stadtgraben PLAN - 30-11-2020
- 04 - BP Am Stadtgraben_ARTENSCHUTZ Kurzbericht - 19-11-2020
- 05 - BP Am Stadtgraben_Gelände SCHNITTE 1-3 - 01-10-2020
- 06 - BP Am Stadtgraben_Gelände SCHNITTE 4-6 - 01-10-2020
- 07 - BP Am Stadtgraben_Gelände SCHNITTE 7-8 - 01-10-2020
- 08 - BP Am Stadtgraben_Gelände SCHNITTE 9-10 - 01-10-2020
- 09 - BP Am Stadtgraben_Stellungnahme RP_LGRB-Freiburg_Merkblatt - 30-10-2020
- 10 - BP Am Stadtgraben_Stellungnahme Telekom_Bestandsplan I - 03-11-2020
- 11 - BP Am Stadtgraben_Stellungnahme Telekom_Bestandsplan II - 03-11-2020