

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	19.01.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bebauungsplan "Torkelhalden" 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

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 Vorhabens mit Anlieger
18.05.2020	OR-R	Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf, Beschluss zur Durchführung der Förmlichen Beteiligung
19.05.2020	GR	Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf, Beschluss zur Durchführung der Förmlichen Beteiligung

22.06. bis 22.07.2020		Durchführung der Förmlichen Beteiligung (1. Entwurfsoffenlage)
19.10.2020	OR-R	Abwägung, Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf, Beschluss zur Durchführung der Förmlichen Beteiligung
20.10.2020	GR	Abwägung, Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf, Beschluss zur Durchführung der Förmlichen Beteiligung
02.11. bis 01.12.2020		Durchführung der Förmlichen Beteiligung (2. Entwurfsoffenlage)

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 Wohnbaugebiet (WA) auszuweisen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 i.V. m § 13a 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. Im Anschluss wurden Fragen der Anlieger 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. Deshalb wurden bereits im Jahr 2019 Zauneidechsen in eine zuvor angelegte externe Ausgleichsfläche im nördlichen Bereich der Bruggergasse umgesiedelt. Hierzu wurden an mehreren Stellen verschiedenartige Ersatzhabitats angelegt (Stein- und Totholzhaufen sowie Sandlinsen). Die Umsiedlung der Zauneidechsen wurde im Frühjahr 2020 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 der Westfassade 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 strengen 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. 1, bisher Nr. 1a und Nr. 11, bisher Nr. 5a) wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei, für das Grundstück südlich des Einmündungsbereiches der Straße Torkelhalden (Grundstück Nr. 12, bisher 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 Parkflächen nicht möglich. Es sollten 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.

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (Zweite Offenlage)

Das Regierungspräsidium Freiburg verweist erneut auf seine bereits im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung abgegebene Stellungnahme. Im Zuge dessen wurden damals geotechnische Hinweise im Bebauungsplan ergänzt, eine erneute Planänderung ist nicht erforderlich.

Das Regierungspräsidium Tübingen geht erneut auf den Belang der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ein und stellt klärende Fragen in Bezug auf das artenschutzrechtliche Fachgutachten. Ersterer Belang wurde bereits im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung abgewogen, es ergaben sich keine Planänderungen. In Bezug auf die Fragen zum artenschutzrechtlichen Fachgutachten wurde die Ergebnisse dessen noch einmal zusammenfassend erläutert, auch hieraus ergaben sich keine Planänderungen bzw. Änderungen am artenschutzrechtlichen Fachgutachten.

Das Landesamt für Denkmalpflege erbittet Ergänzungen hinsichtlich der Hinweise zum Denkmalschutz, welche vorgenommen wurden.

Das Landratsamt verweist noch einmal auf Ergänzungen zum Hinweis Bodenschutz und Grundwasser. Diese wurden ebenfalls vorgenommen. Des Weiteren wird noch einmal auf die bereits in der letzten Stellungnahme angeführten Belange des Verkehrsrechts hingewiesen,

welche auch das Polizeipräsidium Ravensburg abgab und welche bereits in der ersten förmlichen Beteiligung abgewogen wurden. Es ergaben sich keine Planänderungen.

Die weiteren Stellungnahmen seitens der Versorgungsträger können zur Kenntnis genommen werden.

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen Beteiligung (Zweite Offenlage)

Im Rahmen der erneuten Entwurfsopenlage wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben. Im Wesentlichen richten sich die Stellungnahmen erneut gegen die vorgesehene Straßenbreite, die Größe der Wendeanlage und die geplante Anlegung von öffentlichen Stellplätzen. Es wird weiterhin gefordert, die Straßenbreite sowie die Wendepalte in ihrem Umfang zu verringern sowie von der Anlage öffentlicher Stellplätze abzusehen.

Die Forderungen seitens des Bürgers wurden bereits im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung abgewogen, die derzeit geltenden Vorgaben u.a. die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) werden berücksichtigt und eingehalten, es ergaben sich weiterhin keine Planänderungen.

Weiteres Vorgehen:

Sofern der Gemeinderat den vorgeschlagenen Abwägungen der Planungsbüros zustimmt, beschränken sich die Änderungen auf Ergänzungen der Hinweise sowie der Begründung und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Damit sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Es kann der Satzungsbeschluss gefasst werden

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat

- a) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 05.10.2020 zu Eigen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- b) stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Torkelhalden" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 17.12.2020 einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu und
- c) beschließt den Bebauungsplan "Torkelhalden" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 17.12.2020 gemäß dem Satzungstext als Satzung.

Anlagen:

- 01-BP Torkelhalden-Abwägung-2.VR 17-12-2020
- 02-BP Torkelhalden-TEXT- 17-12-2020
- 03-BP Torkelhalden-PLAN 17-12-2020
- 04-BP Torkelhalden-Artenschutz_Gutachten_inkl. Anhang-05-10-2020
- 05-BP Torkelhalden-Geländeschnitte_A-B_05-10-2020
- 06-BP Torkelhalden-Geländeschnitte_C-E_05-10-2020
- 07-BP Torkelhalden-SU_24-03-2020
- 08-BP Torkelhalden-Abwägung 2.VR 17-12-2020_Anlage 1
- 09-BP Torkelhalden-Abwägung 2.VR 17-12-2020_Anlage 2
- 10-BP Torkelhalden-Abwägung 1.VR 05-10-2020