

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Ittendorf	22.02.2021	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	-------------------------	------------	--------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Azenberg" (Meersburger Straße)

- weiteres Vorgehen

Bisheriges Verfahren / Beratungen

- 11.06.2013 GR Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(mit der Objektgesellschaft Ittendorf GmbH)
- 09.05.2015 OR Vorstellung der Planung
- 19.01.2017 OR Vorstellung überarbeitetes Baukonzept (Projektierung XV)
- Neustrukturierung der Projektgesellschaft
- 13.01.2020 OR Vorstellung der Objektplanung und des Bebauungsplan-
Vorentwurfes, Zustimmung zum Vorentwurf und Empfehlungsbeschluss
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 21.01.2020 GR Vorstellung der Objektplanung und des
Bebauungsplan-Vorentwurfes, Zustimmung zum Vorentwurf und
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Sachstand

Der Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes „Algamarin“ sowie die daran angrenzenden wohnbaulich, gewerblich und gemeinschaftlich genutzten Flächen sind derzeit planungsrechtlich über den Bebauungsplan „Azenberg“ vom 12.03.1993 (einmalig geändert 24.10.2003) erfasst.

Die Planüberlegung seitens privater Bauträger wurden im Juli 2015 erstmals im Ortschaftsrat vorgestellt und bis Januar 2017 bearbeitet. Das vorgesehene Plangebiet gliederte sich in einen westlichen wohnbaulichen und einen östlichen gewerblichen Bereich. Im westlichen Bereich sollen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 insgesamt vier 3-Familienhäuser sowie im WA 2 ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten entstehen. Mit Umstrukturierung der Projektgesellschaft wurde das Projekt Anfang 2020 wiederaufgenommen und dem OR und GR zur Abstimmung vorgelegt, der GR hat dem Vorentwurf am 21.01.2020 zugestimmt.

Klärungsbedarf

Im Rahmen der letztmaligen OR- und GR Sitzung wurden drei Themen diskutiert, die in der weiteren Vorentwurfsplanung zu berücksichtigen sind. Trotz mehrfacher Aufforderung wurden diese Punkte vom Bauherren mit Verweis auf die Stellungnahme vom 31.01.2020 nicht in der Planung aufgenommen. Die vorliegende Planung soll für die weiteren Verfahrensschritte der Bauleitplanung herangezogen werden (hier Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der TÖB). Sie besteht unverändert mit Planstand 14.08.2019 und entspricht somit nicht der Beschlussfassung des GR vom 21.01.2020.

1) Gebäudeversatz („Rücksprung“)

Hintergrund

Zu der bestehenden Wohnbebauung im Norden wird ein Gebäudeversatz im 2. OG des nördlichen Gewerbe-Anbaus gefordert. Diese besteht unverändert seit 2016 und wurde erstmals in einer Projektbesprechung im Rathaus am 19.09.2016 u.a. mit Hr. Schäfer, Hr. Dr. Grafmüller und dem Bauherrn protokolliert. Seit der Wiederaufnahme des Projektes in 2019, nach der Umstrukturierung der Projektgesellschaft, beruft sich die Verwaltung auf die Darstellung/Planung des Rücksprungs gemäß Projektierung XV (Planstand 02.12.2016). Auch in der OR vom 13.01.2020 und GR vom 21.01.2020 wurde auf die Umplanung hingewiesen (vgl. Protokoll vom 21.01.2020). In der aktuellen Planung (14.08.2019) ist kein Rücksprung vorgesehen.

Im Schreiben vom 31.01.2020 hat der Bauherr auf die Zwänge der geplanten gerasterten Systembauweise und Mehrkosten verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die technische Nicht-Umsetzbarkeit des GR-Beschlusses wurde durch den Bauherrn nicht nachgewiesen. Mit Stellungnahme einer großen Systembaufirma wurde die Einschätzung des Stadtbauamtes bestätigt, dass der geforderte Versatz möglich wäre. Es gibt keinen technischen Grund, den Bauherrn von seiner Zusage zu befreien. Die Forderung nach der Vergrößerung des Rücksprungs um mindestens 1 m ist eine städtebauliche Entscheidung zum VEP, aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde. Die Verwaltung empfiehlt im Sinne der Anwohner der bestehenden Wohnbebauung an der Festsetzung festhalten.

2) Wärmeversorgung („BHKW“)

Hintergrund

Auf die Rückfrage im GR am 21.01.2020 erklärten die Planer, im Neubaugebiet sei ein Blockheizkraftwerk vorgesehen. Somit wurde der Hinweis zu einer verbindlichen Festsetzung der Energieversorgung im Bebauungsplan nicht weiter diskutiert.

In seiner Stellungnahme vom 31.01.2020 schreibt der Bauherr, dass es am Standort keine Gasversorgung gibt und daher eigenständige Einzelanlagen zum Einsatz kommen, die mit Öl betrieben werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Wärmeversorgung der 5 Mehrfamilienhäuser mit jeweils eigenständigen Öl – BHKWs wird gemäß Stellungnahme des Energiemanagements und Rücksprache mit der Energieagentur Ravensburg aus Gründen des Klimaschutzes kritisch gesehen. Die Versorgung aller Häuser soll möglichst über erneuerbare Energien erfolgen. Die Versorgung aller Häuser über ein gemeinsames Öl-BHKW könnte nach der Stellungnahme der Energieagentur eine - auch im Sinne des Klimaschutzes - akzeptable Lösung darstellen, dies bedarf jedoch einer fundierten Einzelfallprüfung.

Grundsätzlich sollte die Entscheidung getroffen werden, ob weiterhin Fossile Brennstoffe als mögliche Energieträger in Betracht gezogen werden können oder ob nicht auch hier regenerativen Energien verpflichtend der Vorzug gegeben werden sollte.

3) Lage des Kinderspielplatzes

Hintergrund

In der ursprünglichen Planung 2016 waren zwei Spielplätze vorgesehen (zwischen den Wohngebäuden und bei den Gewerbeeinheiten). Nun gibt es nur noch einen Spielplatz im Südosten des Gewerbebereichs, welcher gemeinsam für den vorgesehenen Betriebskindergarten genutzt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die geplante Wohnbebauung wird gemäß der Landesbauordnung ein Spielplatz gefordert. Der Bauherr hat die durchgehenden Zugangsmöglichkeiten des Spielplatzes für die Wohnbebauung über die Parkplätze und das Betriebsgelände darzustellen. Weiter ist durch den Bauherren nachzuweisen, dass der Standort an der B33 den rechtlichen Vorgaben und der DIN 18034-1 entsprechen.

4) Aktuelle Kosten

Gemäß der angehängten Kostenschätzung Stand 06/2020 werden für äußere Erschließung, Bachverdolung und anteilige Kosten der Linksabbiegespur rd. 701 netto T€ für die Stadt veranschlagt. Des Weiteren muss die Zuschussmaßnahme für die Anlegung der Linksabbiegespur auf der B33 mit 160 T€ durch die Stadt vorfinanziert werden. Noch nicht beinhaltet ist eine Querungsmöglichkeit für Radverkehr, welche im aktuell verabschiedeten Radverkehrskonzept enthalten ist.

Die Kosten beruhen auf Annahmen – die Planung ist noch im Vorentwurf, die Baugrunduntersuchungen zur Tragfähigkeit des Untergrunds und Schadstoffbelastung liegt noch nicht vor. Endgültige Zusagen über die Verteilung der Kosten können heute noch nicht getroffen werden.

Im Entwurf des Haushaltsplans sind diese Kosten als Anfinanzierung 2022 und mit der Hauptlast in 2024 vorgesehen. Der Gemeinderat sollte im Vorfeld für die zukünftigen Haushaltsplanungen einen max. Kostenrahmen an öffentlichen Mitteln für die Umsetzung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans benennen. Anfallende Mehrkosten sind in dem Fall vom Vorhabens- und Erschließungsträger zu tragen.

Weiteres Vorgehen – voraussichtlich notwendige Schritte

- Anpassung des Bebauungsplan-Vorentwurfs entsprechen des GR-Beschlusses
- Von Seiten der Verwaltung muss die Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden (vorabgestimmt im AK-Radverkehr)
- Abstimmung der Abbiegespur mit der Straßenbaubehörde des Regierungspräsidiums durch den Verfahrensträger
- Beauftragung einer Baugrunduntersuchung zur Erstellung einer verlässlichen Entwurfsplanung und Kostenberechnung durch den Verfahrensträger
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Durchführung einer Bürgerbeteiligung durch den Verfahrensträger
- Erstellung des Entwurfs durch den Verfahrensträger, mit Einarbeitung der Hinweisen aus der Frühzeitigen Beteiligung
- Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag)
- Entwurf eines Durchführungsvertrags
- Beschlussfassung im OR und GR zum Städtebaulichen Entwurf mit Abstimmung der Verträge
- Offenlage des Entwurfs mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB
- 2. Entwurfsoffenlage – wenn Änderungen zum Entwurf notwendig werden
- Satzungsbeschluss zum VEP durch den Gemeinderat
- Durchführung eines Wasserrechtsantrags für die Veränderung der Bachverdolung
- Endabstimmung mit dem Regierungspräsidium (RP) zur Abbiegespur und Kostenübernahmeerklärung
- Baubeginn möglich nach GR-Beschluss zur Vertragsgestaltung, nach erfolgreichen Vertragsabschlüssen, nach Satzungsbeschluss zum VEP, nach Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung, nach Mittelbereitstellung durch das RP, nach Mittelbereitstellung durch den GR und erfolgreicher Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahme.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat beschließt (Empfehlungsbeschluss),

- dass die Planung zum VEP „Azenberg“ (Meersburger Straße) der Beschlussfassung des GR vom 21.01.2020 entsprechen muss, insbesondere
- der Gebäuderücksprung im OG um 1,0 m vergrößert wird,
- den Nachweis einer klimaverträglichen Energieversorgung – ohne den Einsatz von fossilen Brennstoffen und
- den Nachweis über die Zugänglichkeit und die Einhaltung rechtlicher Vorgaben zum Spielplatzstandort.

Anlagen:

19-08-14 Planzeichnung Ittendorf Azenberg

Kostenschätzung Azenberg HH 2021.

Protokoll GR vom 21.01.2020 Ausschnitt VEP Azenberg

Vorhabenpläne - Gewerbe 3D-Ansichten (18.07.2019)