

**Tischvorlage DS 2008/465**

Stadtplanungsamt  
Klaus Aisenbrey  
(Stand: 17.11.2008)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 621.41/151-T

**Ortschaftsrat Taldorf**  
öffentlich am 18.11.2008  
**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 19.11.2008

**Bebauungsplan "Leim-Nord", Ravensburg-Oberzell  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der geringfügigen Änderung des räumlichen Geltungsbereiches im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wird zugestimmt.
2. Dem Bebauungsplanentwurf "Leim-Nord", Ravensburg-Oberzell bestehend aus dem Lageplan und Textlichen Festsetzungen jeweils vom **03.11.2008** wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht wird gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Am 05.03.2008 hat der Technische Ausschuss den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch Planauslage vom 07.04.2008 bis einschließlich 21.04.2008.

Am 10.04.2008 wurde zusätzlich im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Schussentahalle in Oberzell über die Planungsziele unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerungen gegeben.

Am 02.08.2008 wurde jeweils nichtöffentlich im Technischen Ausschuss und am 29.04.2008 im Ortschaftsrat Taldorf die Entscheidung über Festlegungen zur Wärmeversorgung vorberaten.

Am 05.05.2008 hat der Gemeinderat Folgendes beschlossen:

1. Für das Baugebiet wird eine dezentrale Wärmeversorgung vorgesehen.
2. In den Grundstückskaufverträgen wird der Energiestandard als Jahresprimärenergiebedarf festgelegt. Über die Festlegung wird noch beraten.
3. Zwischen den Technischen Werken Schussental und dem Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler soll eine Regelung vereinbart werden für die gemeinsame Verlegung von Wasser- und Gasleitungen. Die Vertreter der Gremien in der Wasserversorgungsgruppe werden beauftragt, einer solchen Regelung zuzustimmen.

Am 15.07.2008 hat der Ortschaftsrat Taldorf nichtöffentlich dem städtebaulichen Vorentwurf vom 10.07.2008 als Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen zugestimmt.

### **2. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 10.04.2008 in der Schussentahalle Oberzell über den Bebauungsplan "Leim-Nord" unterrichtet und Gelegenheit zu Äußerungen gegeben. Zu den Sachverhalten und den Einzelbewertungen wird auf das entsprechende Protokoll verwiesen (siehe Anlage 1).

Während der öffentlichen Planauslage vom 07.04.2008 bis 21.04.2008 sind mehrere schriftliche Äußerungen vorgebracht worden, die im Einzelnen wie folgt bewertet werden:

## **2.1 Bewohner, Hölderlinstraße 15 in Ravensburg - Email vom 11.04.2008**

Angesprochene Sachverhalte:

- Zu wenig Parkierungsmöglichkeiten in der Hölderlinstraße, insbesondere ab Hausnummer 16 aufwärts

Bewertung:

- Im Festsetzungsplan wird die Parkplatzanzahl gegenüber dem Vorentwurf von 8 auf 13 erhöht.
- Im gesamten Verlauf der bestehenden Erschließungsstraßen wird geprüft, wie die Parkplatzanzahl erhöht und Fahrgeschwindigkeit reduziert werden können, zum Beispiel durch alternierendes Parken und Schaffung von Engstellen.

## **2.2 Bewohner, Hauffweg 2 - 14 – Einschreiben vom 15.04.2008**

Angesprochene Sachverhalte:

- Kritik an zusätzlicher Erschließung von 24 Wohneinheiten im Mittleren Bereich über den Hauffweg und einer "faktischen Verlängerung der Uhlandstraße"
- Berufung auf vormals bestehende Bebauungspläne oder Konzepte

Bewertung:

- Die von den Adressaten des Hauffweges vorgeschlagene Planungsalternative "Nördliche Schließung der beiden in den Hauffweg gehenden Stichstraßen und Öffnung einer Querspange im Westteil des Mittleren Bereiches direkt in die Verlängerung der Uhlandstraße hinein..." wird aufgegriffen und der Entwurfskonzeption zu Grunde gelegt.

## **2.3 Bewohner, Hauffweg 14 – Schreiben vom 17.04.2008**

Angesprochene Sachverhalte:

- Einspruch gegen die Aufnahme des Grundstücks Hauffweg 14 wegen befürchteter zusätzlicher Veranlagungen

Bewertung:

Das Grundstück Hauffweg 14 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

## 2.4 Bewohner, Am Wald 6, Eingang – Schreiben vom 21.04.2008

Angesprochene Sachverhalte:

- Kritik an extrem hoher Baudichte
- Befürchtung einer zu hohen Verkehrsbelastung für die Anwohner der Straße Im Bergle und in der Uhlandstraße
- Kritik an 2-geschossigen Häusern im Bereich der Straße Am Wald 2, 6, 8
- Unzumutbare Beeinträchtigung des freien Grundstücks der Straße Am Wald 4
- Abrechnung der Erschließungskosten

Bewertung:

- Die Bauplatzgrößen für die 1½-geschossigen Einfamilienhäuser liegen zwischen 460 qm - 700 qm und liegen somit in der Größenordnung der bereits bestehenden Einfamilienhäuser. Die 3 Bauplätze für 1 – 2-geschossige Häuser gegenüber der Straße Am Wald 4 haben eine Größe von 350 qm – 490 qm und sind Teil der vorgesehenen städtebaulichen Struktur "Am Hügel", insbesondere für die Nachfragegruppe von jungen Familien, die auf bezahlbare Grundstücksgrößen angewiesen sind. Insofern wird dem Belang des § 1 (6) Nr. 2 BauGB "Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Anforderungen des Kosten sparenden Bauens" und dem Belang des § 1 a (2) BauGB "mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden" ausdrücklich Rechnung getragen.

Auf Grund der großen Abstände (ca. 16 – 20 m) zwischen den bestehenden und den geplanten Einfamilienhäusern werden keine Verschattungsprobleme entstehen; Teilverschattungen könnten sich höchstens im Winter ergeben, wenn die Sonne tiefer steht.

- In der derzeit nur schwach belasteten Straße Am Wald ist mit einer deutlichen Zunahme und das 1,5 – 2-fache der heutigen Verkehrsmenge zu rechnen. Die prognostizierte Verkehrszunahme im östlichen Bereich der Straße Am Wald und Im Bergle liegt bei 200 KFZ/24 h. Verkehrsberuhigte Bereiche sind geeignet für Verkehrsmengen bis 2.000 KFZ/24 h. Die prognostizierten Werte für die Straße Am Wald und für den nördlichen Abschnitt der Uhlandstraße liegen weit darunter.
- Das freie Grundstück Am Wald 4 wird durch die vorgesehene Bebauung nicht unzumutbar beeinträchtigt; die Gebäudeabstände können verträglich konzipiert werden.
- Die Straße Am Wald ist noch nicht abgerechnet; die Erhebung von Erschließungsbeiträgen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, ein Ermessensspielraum besteht nicht.

## **2.5 Bewohner, Uhlandstraße 3 – Schreiben vom 20.04.2008**

Angesprochene Sachverhalte:

- Stellplatznachweis zu gering
- Bauplatzgrößen unter 400 qm sind deutlich zu klein
- Grundstückspreise um 210,00 € sind zu hoch
- Zunehmender Verkehr in der Uhlandstraße auf über 1.300 KFZ/24 h
- Wunsch nach verkehrsberuhigenden Maßnahmen in der Uhlandstraße

Bewertung:

- Nach Empfehlungen der RAST sollen 20 % der Anzahl der privaten Stellplätze als öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt werden. Diese Empfehlungen werden mit über 50 öffentlichen Parkplätzen bei weitem übertroffen. Darüber hinaus können im verkehrsberuhigten Bereich weitere öffentliche Stellplätze realisiert werden.
- Die Bauplatzgrößen für die Gartenhofhäuser liegen zwischen 326 qm und 437 qm, für die 2-geschossigen Häuser zwischen 350 qm und 489 qm; für diese Bauformen wurde der qualitative Nachweis durch Testentwürfe erbracht. Außerdem muss dem Belang des BauGB "mit Grund und Boden sparsam umzugehen" Rechnung getragen werden.
- Die vorgesehenen Grundstückspreise sind für die lagemäßig hochwertigen Grundstücke im Vergleich zur Gesamtstadt äußerst moderat.
- Im gesamten Verlauf der bestehenden Erschließungsstraßen wird geprüft, wie die Parkplatzzahl erhöht und Fahrgeschwindigkeit reduziert werden können, zum Beispiel durch alternierendes Parken und Schaffung von Engstellen.

## **2.6 Bewohner Gustav-Werner-Straße 11, 13, 15 – Email vom 14.04.2008**

Angesprochene Sachverhalte:

- Verlegung der Baustellenzufahrt zum weiter entfernt gelegenen Waldweg

Bewertung:

- Mit dem Einverständnis der Forstverwaltung für die Einrichtung einer Baustellenzufahrt über den näher gelegenen Waldweg für maximal 1 Jahr ist sehr viel hinsichtlich der Lärm- und Staubreduzierung für die Altanlieger erreicht worden. Dafür ist ein erheblicher Mittelaufwand notwendig. Weitergehende Maßnahmen sind unverhältnismäßig und nicht zu rechtfertigen.

## 2.7 Bewohner, Am Wald 2 – schreiben vom 12.05.2008

Angesprochene Sachverhalte:

- Forderung nach einer separaten Zufahrtsstraße für das Neubaugebiet
- Kritik an der Bebauung im Bereich Hügel wegen 2-Geschossigkeit
- Kritik an zu hoher Baudichte
- Erschließungsbeitrag

Bewertung:

- Eine separate Zufahrtsstraße ist auf Grund der Insellage in einer von Bebauung umgebenen Situation nicht möglich. Bereits bei der Bauleitplanung in den 70-iger Jahren war die Erschließungssituation bekannt aber noch nicht vollzogen.
- In der derzeit nur schwach belasteten Straße Am Wald ist mit einer deutlichen Zunahme und das 1,5 – 2-fache der heutigen Verkehrsmenge zu rechnen. Die prognostizierte Verkehrszunahme im östlichen Bereich der Straße Am Wald und Im Berge liegt bei 200 KFZ/24 h. Verkehrsberuhigte Bereiche sind geeignet für Verkehrsmengen bis 2.000 KFZ/24 h. Die prognostizierten Werte für die Straße Am Wald und für den nördlichen Abschnitt der Umlandstraße liegen weit darunter.
- Die Bauplatzgrößen für die 1½-geschossigen Einfamilienhäuser liegen zwischen 460 qm - 700 qm und liegen somit in der Größenordnung der bereits bestehenden Einfamilienhäuser. Die 3 Bauplätze für 1 – 2-geschossige Häuser gegenüber der Straße Am Wald 4 haben eine Größe von 350 qm – 490 qm und sind Teil der vorgesehenen städtebaulichen Struktur "Am Hügel", insbesondere für die Nachfragegruppe von jungen Familien, die auf bezahlbare Grundstücksgrößen angewiesen sind. Insofern wird dem Belang des § 1 (6) Nr. 2 BauGB "Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Anforderungen des Kosten sparenden Bauens" und dem Belang des § 1 a (2) BauGB "mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden" ausdrücklich Rechnung getragen.  
Auf Grund der großen Abstände (ca. 16 – 20 m) zwischen den bestehenden und den geplanten Einfamilienhäusern werden keine Verschattungsprobleme entstehen; Teilverschattungen könnten sich höchstens im Winter ergeben, wenn die Sonne tiefer steht.
- Die Straße Am Wald ist noch nicht abgerechnet; die Erhebung von Erschließungsbeiträgen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, ein Ermessensspielraum besteht nicht.

## 2.8 Bewohner, Uhlandstraße 15 – Schreiben vom 06.08.2008

Angesprochene Sachverhalte:

- 1.) Für wie viel Einwohner ist das Neubaugebiet konzipiert worden?
- 2.) Ist für die vorgesehene Bebauungsdichte und Einwohner auch ausreichend Parkmöglichkeit und Parkfläche vorhanden?
- 3.) Sind durch die Bebauung Anliegerkosten in den betroffenen Straßen (siehe oben) zu erwarten, die auf Grund einer Änderung der Infrastruktur, z. B. Kanal, Beleuchtung, Straßenbau, Strom oder Fernseh kabelnetze anfallen?
- 4.) Wo führt der Fußweg aus Leim-Nord über den Gillenbach und ist dieser auch als Nahverbindung für Fahrräder zur Ortsmitte hin benutzbar?
- 5.) Mit welchen Immissionen ist in der hauptsächlich betroffenen Uhlandstraße zu rechnen in Beziehung auf Lärm, Abgase, usw.?
- 6.) Ist eine aktuelle Verkehrserfassung, die den im Moment bestehenden Zustand am Ende der Straße bei den Häusern der Uhlandstraße 1 – 3 – 5 gemacht worden und welches Ergebnis hat sie erbracht?
- 7.) Wie stellt man sich die Einbindung der Uhlandstraße in die Kreisstraße K 7980 vor?
- 8.) Mit welcher Wertminderung ihres Wohneigentums in der Uhlandstraße haben die Besitzer zu rechnen?
- 9.) Wird es im gesamten Bereich Leim eine Geschwindigkeitsbegrenzung Zone 30 geben?
- 10.) Ist für die Anbindung der Uhlandstraße an die Kreisstraße ein Kreisverkehr vorgesehen?
- 11.) Bleibt es ganz bestimmt bei der Trennung Straße Am Wald und Hölderlinstraße?

Bewertung:

- Es wird mit ca. 200 – 240 Einwohnern gerechnet.
- Nach Empfehlungen der RAST sollen 20 % der Anzahl der privaten Stellplätze als öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt werden. Diese Empfehlungen werden mit über 50 öffentlichen Parkplätzen bei weitem übertroffen. Darüber hinaus können im verkehrsberuhigten Bereich weitere öffentliche Stellplätze realisiert werden.
- Die Uhlandstraße ist bereits abgerechnet. Für diese Straße entstehen keine zusätzlichen Beiträge. Inwieweit für das erforderliche Fernseh kabel Gebühren erhoben werden können, muss in Abhängigkeit durch den Betreiber noch geklärt werden.
- Im Bereich des Kindergartens ist eine Fußwegverbindung zur Ortsmitte, auch geeignet für den Radverkehr, vorgesehen. Einzelheiten sind im Plan ersichtlich.

- In der derzeit nur schwach belasteten Straße Am Wald ist mit einer deutlichen Zunahme und das 1,5 – 2-fache der heutigen Verkehrsmenge zu rechnen. Die prognostizierte Verkehrszunahme im östlichen Bereich der Straße Am Wald und Im Bergle liegt bei 200 KFZ/24 h. Verkehrsberuhigte Bereiche sind geeignet für Verkehrsmengen bis 2.000 KFZ/24 h. Die prognostizierten Werte für die Straße Am Wald und für den nördlichen Abschnitt der Umlandstraße liegen weit darunter. Die Lärm- und Abgaswerte liegen innerhalb der zulässigen Grenzwerte.
- Es liegt eine aktuelle Verkehrsmengenzählung vor (siehe Verkehrsuntersuchung "ModusConsult Ulm" vom 24.01.2008).
- Der Einmündungsbereich der Umlandstraße in die K 7980 wird verkehrstechnisch überprüft.
- Neubaugebiete in dieser Größenordnung haben keine direkte Wertminderung der Bestandsgebiete zur Folge.
- In den Bestandsgebieten ist Zone 30 vorgeschrieben, im Neubaugebiet sind verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen.
- Es ist kein Kreisverkehr für die Anbindung der Umlandstraße an die Kreisstraße vorgesehen.
- Die verkehrliche Trennung zwischen der Straße "Am Wald" und der Hölderlinstraße wird durch den Bebauungsplan festgeschrieben.

## **2.9 Bewohner Hauffweg 12, Am Wald 6, Umlandstraße 3, Im Bergle 15, Im Bergle 6 - Schreiben vom 15.08.2008**

Angesprochene Sachverhalte:

- Wir begrüßen die Schaffung von neuem Wohnraum in Oberzell, aber wir legen auch Wert auf die Erhaltung der Wohnqualität
- Wir unterstützen ein familienfreundliches Baugebiet, bezweifeln aber, dass vorrangig kommerziell orientierte Lösungen dem gerecht werden
- Wir wünschen uns eine langfristige Fortführung der Entwicklung von dörflich orientierten Familienstrukturen mit geringer Fluktuation und die Integration von Neubürgern unter dem Aspekt lebendiger Ortsgemeinschaft statt funktionaler Schlafstadt

Weitere Forderungen

- die zu erwartende gutachterlich festgestellte erhebliche Verkehrslast zu reduzieren
- das neue Wohngebiet nicht schon auf dem Papier als "Schlafstadt" zu konzipieren
- den Neubürgern eine ansprechende Wohnqualität im Verbund mit funktionierender Infrastruktur anbieten zu können

was konkrete Auswirkungen haben wird auf

- die Verringerung des Konfliktpotentials all zu dichter Besiedlung
- die Erhöhung der Sicherheit von Kindern und Erwachsenen auf den Zu- und Abfahrtsstraßen sowie speziell im Bereich des Kindergartens
- eine erträgliche Parksituation im Bereich bereits jetzt schon sehr knapp bemessener öffentlicher Flächen
- den Erhalt familiärer dörflicher Strukturen auch im erweiterten Bau-  
gebiet

Bewertung:

Dem vorgebrachten Wunsch zur Reduzierung der Baudichte kann nicht entsprochen werden, weil

- der Belang des § 1 (6) Nr. 2 BauGB "Anforderungen des Kosten sparenden Bauens" berücksichtigt werden muss,
- dem Belang des § 1a (2) BauGB "mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden" Rechnung zu tragen ist,
- durch verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Uhlandstraße und der Straße "Im Bergle" eine sichere Abwicklung der zusätzlichen Erschließungsverkehre gewährleistet wird.
- Die geplanten unterschiedlichen Siedlungsstrukturen ermöglichen die Bildung von nachbarschaftlich sozial ausgewogenen Verhältnissen, die sich in die bestehenden Strukturen einbinden.

### **2.10 Informationsgespräch mit der Bürgerinitiative "Leim-Nord" zur bestehenden und künftigen Verkehrssituation "Im Bergle"**

Am 24.07.2008 fand um 18 Uhr eine gemeinsame Erörterung mit betroffenen Bürgern, dem Ortsvorsteher Herrn Höss und Vertretern der Fachverwaltung statt (Besprechungsergebnis siehe Anlage 2).

### **3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung**

Die Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen erfolgte mit Anschreiben vom 07.04.2008 an

- Technische Werke Schussental
- EnBW
- Landesdenkmalamt Tübingen
- Veolia Umweltservice Süd (Müllentsorgung)
- Katholische Gesamtkirchengemeinde
- Evangelisches Dekanatamt
- BUND Naturschutzzentrum
- Kabel Baden-Württemberg
- Landratsamt Ravensburg
- Deutsche Telekom
- Deutsche Post
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Die abgegebenen Stellungnahmen enthielten Hinweise für die Einarbeitung in den Festsetzungsentwurf und technische Maßgaben für die Ausführungsplanungen.

#### **4. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan**

Siehe Anlage 3

#### **5. Anlagen**

- Anlage 1: Protokoll zur Bürgerinformation in der Schussentahalle in Oberzell am 10.04.2008
- Anlage 2: Besprechungsnotiz zum Informationsgespräch mit der Bürgerinitiative "Leim-Nord" zur Verkehrssituation "Im Bergle" am 24.07.2008
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht vom 03.11.2008
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf – Verkleinerung DIN A3
- Anlage 5: Grünordnungsplan – Verkleinerung DIN A3
- Anlage 6: Bebauungsplanentwurf im Originalmaßstab, M 1:500 vom 03.11.2008 für die Fraktionen
- Anlage 7: Broschüre Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 03.11.2008 für die Fraktionen
- Anlage 8: Broschüre FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom 26.04.2002 für die Fraktionen
- Anlage 9: Broschüre Faunistische Untersuchung vom August 2007 für die Fraktionen