

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Daniel Fischer

Stand: 27.04.2020

Az.

Beteiligung:

Ortschaftsrat Eschach	12.05.2020	öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Technik	24.06.2020	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Untereschacher Straße 2"
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der VR Bank Ravensburg-Weingarten eG (Vorhabenträger) vom 21.02.2020 auf Grundlage der zeichnerischen Darstellungen vom 18.09.2019 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Untereschacher Straße 2" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Für das Gebiet "Untereschacher Straße 2" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 26.02.2020 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1. Vorgang

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bisherige Nutzung als Bankfiliale und Getränkemarkt auf dem Grundstück Untereschacher Straße 2 in Oberhofen (Flst.-Nr. 1023, Gemarkung Eschach), aufzugeben und möchte dort zeitgemäßes Wohnen umsetzen. Das aktuelle Planungsrecht lässt eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und qualitativ hochwertigeren Gestaltung nicht zu. Damit eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird, ist es erforderlich, das Planungsrecht an dieser Stelle zu ändern.

Im Vorlauf zum Aufstellungsbeschluss, wurde im Jahr 2018 ein Innenentwicklungskonzept für Oberhofen erarbeitet. Dieses Konzept enthält Rahmenbedingungen, die bei einer Innenentwicklung entlang der Tettnanger Straße durch die Verwaltung angewendet werden sollen. Das Innenentwicklungskonzept wurde Ende 2018 dem Ortschaftsrat in zwei Sitzungen vorgestellt und positiv zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Entwurfsidee entspricht den Rahmenbedingungen des Innenentwicklungskonzepts und wird im Folgenden näher beschrieben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Oberhofen in der Ortschaft Eschach und grenzt an die Untereschacher Straße sowie an die Tettnanger Straße an. Die Planung umfasst das Flst. Nr. 1023.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2020) dargestellt (siehe Anlage 2).

3. Städtebauliche Zielbild

Der Entwurf sieht fünf dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach und derzeit insgesamt rund 43 Wohnungen vor. Wichtig ist, dass eine zeitgemäße Gestalt und zeitgemäßes Wohnen ermöglicht wird und sich dieses Projekt gleichzeitig gut in das Ortsbild einfügt. Es wurde daher darauf geachtet, dass die Häuser giebelständig zur Straße stehen um die Wahrnehmbarkeit der Gebäude von der Straßenseite aus vergleichbar den umgebenen Häusern zu gestalten. Insbesondere durch das geplante prägende Satteldach fügen sich die Gebäude in die Umgebung ein. Zusätzlich sollen die Gebäude durch Rücksprünge in den Fassaden gegliedert und damit die Gesamtlängen in der Wirkung reduziert werden.

Unter der Voraussetzung, dass das geneigte Dach realisiert wird, ist zukünftig eine höhere Wandhöhe im Rahmen der städtebaulichen Innenentwicklung möglich. Begründet wird dies dadurch, dass mit der Entwicklung des Vorhabens auch der Standort Oberhofen für Einzelhandel & ÖPNV durch höhere Einwohnerzahlen im Einzugsbereich gestärkt werden kann.

Geplant sind verschiedene Wohnungsgrößen, um ein differenziertes Wohnraumangebot anzubieten. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Der Vorhabenträger plant die zusätzlich geforderten Besucherstellplätze als oberirdische Stellplätze entlang der Tiefgaragenzufahrt umzusetzen.

4. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Dem am 24.10.2016 vom Gemeinderat gefassten Beschluss zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" entsprechend wird der Vorhabenträger entsprechend den aktuellen Anwendungsvorschriften Wohnfläche für einkommensschwache Haushalte vorhalten. Dieses wird im Rahmen eines Vertrages vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart.

Hierzu bekennt sich der Vorhabenträger bereits im Antrag zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

5. Rechtliche Situation

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental stellt die abgegrenzten Flächen als Mischbaufläche dar. Im Flächennutzungsplan ist hier auch die Ortsdurchfahrtsgrenze dargestellt.

Die geplanten Flächen befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt im Innenbereich und werden nach §34 BauGB beurteilt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das laufende Verfahren Nr. 117-E "Gewerbe-/ Mischgebiet zwischen B 467, Untereschacher Straße und Tettnanger Straße". Über den Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2004 abgestimmt. Der Planumgriff bezieht die umgebenden Straße, das heißt die Untereschacher Straße sowie den Kreuzungsbereich mit der Tettnanger Straße, mit ein. Ziel hiervon ist es die entsprechenden Zu- und Abfahrten zu prüfen und künftigen Erfordernissen gegebenenfalls anzupassen.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur und -gestalt
- verträgliche Innenentwicklung in einer gewachsenen Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Umsetzung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Kosten und Finanzierung:

Das Planverfahren und dessen Umsetzung führen voraussichtlich zu keinen zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Stadt. Die internen Verwaltungskosten werden gemäß den Anwendungsvorschriften des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum zwischen Vorhabenträger und Stadt aufgeteilt. Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Ein entsprechender Kostenübernahmevertrag wurde bereits abgeschlossen und liegt vor. Die Planung ermöglicht eine höhere und dennoch verträgliche Nutzungsdichte und schließt an

bestehende Infrastruktureinrichtungen an. Damit liegt der Erschließungs- und Folgekosten-
aufwand grundsätzlich unterhalb dem einer Wohngebietsneuausweisung vergleichbarer
Größe.

Anlage/n:

Anlage 1: Antrag Vorhabenträger vom 21.02.2020

Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019

Anlage 3: Orthobild vom 26.02.2020

Anlage 4: Bebauungsplanübersicht vom 26.02.2020

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 26.02.2020

Anlage 6: Städtebaulicher Entwurf, vom 18.09.2019, Büro Gessler Bossert Architekten,
Mochenwangen, DIN A3

Anlage 7: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 03.05.2019, Büro Löderbusch,
Markdorf

Anlage 8: Schallschutzgutachten vom 17.12.2019, Büro Sieber, Lindau

Anlage 9: Geotechnischer Bericht vom 29.07.2019, Baugrund Süd, Bad Wurzach