

**Sitzungsvorlage DS 2013/013**

Stadtplanungsamt  
Christian Storch  
(Stand: **08.01.2013**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 23.01.2013

**Bebauungsplan "Am Hofgut"**  
**- Information städtebaulicher Entwurf**

**Beschlussvorschlag:**

Dem städtebaulichen Entwurf vom 07.01.2013 wird zugestimmt. Der städtebauliche Entwurf soll der weiteren Bearbeitung eines Bebauungsplanentwurfes zu Grunde gelegt werden.

## **Sachverhalt:**

Am 08.02.2012 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hofgut" beschlossen. Das in der Sitzung vorgelegte städtebauliche Konzept vom 05.12.2011 wurde weiterentwickelt und am 15.10.2012 in einer Bürgerinformation der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die wesentlichen städtebaulichen Kritikpunkte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren Veränderungen des Entwurfs im Vergleich zum Ergebnis der Mehrfachbeauftragung vom Oktober 2011 sowie die Anzahl und Geschossigkeit der drei Punkthäuser an der Alfons-Maurer-Straße.

Grundlage des Bebauungsplanes "Am Hofgut" ist nicht ein klassischer Angebotsbebauungsplan, bei dem die unbebauten Grundstücke veräußert werden und individuell bebaut werden können. Bereits zum Zeitpunkt der Mehrfachbeauftragung, deren Ergebnis eine städtebauliche Ideenskizze darstellte, die weiterentwickelt werden musste, hat der Grundstückseigentümer zu erkennen gegeben, dass er entsprechend einem einheitlichem Konzept bebaute Grundstücke zur Verfügung stellen möchte. Daher wurden parallel zum städtebaulichen Entwurf exemplarische Grundrisse einzelner Bautypen und ein Nahwärmerversorgungskonzept entwickelt.

Das nun vorliegende städtebauliche Konzept vom 07.01.2013 folgt den Empfehlungen der Beurteilungskommission vom Oktober 2011 indem

- durch die insgesamt rd. 120 Wohneinheiten im 1. und 2. Bauabschnitt eine moderat größere Verdichtung erreicht werden kann und
- ausreichend öffentliche Stellplätze entlang der ringartigen Erschließungsstraßen angeordnet werden können,
- auf jedem Baugrundstück für verdichtete Einfamilienhäuser zwei Stellplätze realisiert werden können,
- durch Satteldächer mit geringer Dachneigung und Begrünung den Belangen des Bodenschutzes und der landschaftsbildverträglichen Möglichkeit zur Solarenergienutzung ausreichend Rechnung getragen wird.

Ein weiteres punkartiges Mehrfamilienhaus an der Alfons-Maurer-Straße war bereits im Aufstellungsbeschluss vom 08.02.2012 enthalten und bildet den städtebaulichen Rahmen und Abschluss der Baureihe an dieser Straße. Die beiden westlichen Punkthäuser werden nach der Bürgerinformation vom 15.10.2012 auf max. vier Geschosse ohne Dachgeschoss reduziert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben, welche die Erarbeitung einer verkehrstechnischen Stellungnahme und die Bewertung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen nach dem gemeinsamen Modell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis vom 01.07.2012 erforderlich machen. Diese Untersuchungen werden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Im Flächennutzungsplan ist in Fortsetzung der Zuppingerstraße - unmittelbar südöstlich der für Wohnen vorgesehenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle - eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist geplant, dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen erarbeitet werden, welche die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen sicherstellen. Um eine umfassende Abwägung zu gewährleisten, ist es erforderlich diese gewerblichen Bauflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Der räumliche Geltungsbereich wird zusammen mit dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes angepasst.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Rahmenplan vom 07.01.2013, unmaßstäblich DIN A3
- Anlage 2: Rahmenplan vom 07.01.2013, M 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 3: Geländeschnitte vom 07.01.2013, unmaßstäblich DIN A3
- Anlage 4: Geländeschnitte vom 07.01.2013, M 1:200 für die Fraktionen
- Anlage 5: Bautypen vom 07.01.2013, unmaßstäblich 4 Seiten DIN A4