

**Sitzungsvorlage 2021/191**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 28.06.2021

Az.

Beteiligung:  
Ortsverwaltung Schmalegg  
Umweltamt

Ortschaftsrat Eschach	13.07.2021	öffentlich
Technischer Ausschuss	14.07.2021	öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Untereschacher Straße 2"  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Untereschacher Straße 2" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 14.06.2021 und Begründung vom 14.06.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils vom 28.04.2021, wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **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 nicht zu. Damit eine städtebauliche angestrebte 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 Tettninger 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.

Der Entwurf sieht Bebauungsmöglichkeiten für fünf dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach und ca. 43 Wohneinheiten 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.

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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 24.06.2020 die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Untereschacher Straße 2" beschlossen.

Die Planungsziele waren insbesondere:

- 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

## **2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 27.06.2020 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.07.2020 bis

einschließlich 24.07.2020 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus sowie bei der Ortsverwaltung Eschach über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt. Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben (Anlage Nr. 5).

## 2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 29.06.2020 bis zum 07.08.2020. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

### **Kosten und Finanzierung:**

Keine finanziellen Auswirkungen

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 14.06.2021, DIN A3

Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 14.06.2021, im Originalmaßstab 1:500

Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 14.06.2021

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2021, DIN A3

Anlage 5: Ergebnisprotokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.07.2020

Anlage 6: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 24.06.2021

Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung vom 10.05.2021, der Sieber Consult GmbH (ehem. Büro Sieber), Lindau

Anlage 8: Geotechnischer Bericht vom 29.07.2019, Baugrund Süd, Bad Wurzach

Anlage 9: Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 12.11.2020, Büro Sieber, Lindau

Anlage 10: Entwässerungsplanung vom 23.04.2021, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH

Anlage 11: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 03.05.2019, Büro Löderbusch, Markdorf