

Bearbeitet von:

Oliver Latzel
Martin Grünmüller; Claudia Schöbel

Betreff

**Bebauungsplan „Marienweg“ mit örtlichen Bauvorschriften
Ergänzendes Verfahren mit rückwirkender Inkraftsetzung nach §
214 Abs. 4 BauGB
-Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Fachamt

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Freigabe durch:

Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ortschaftsrat Litzelstetten (Vorberatung)	14.05.2024	Ö
Technischer und Umweltausschuss (Entscheidung)	04.06.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Ortschaftsrat Litzelstetten empfiehlt dem Technischen und Umweltausschuss folgende Beschlussfassung:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Marienweg mit öffentlichen Bauvorschriften wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes Leipzig vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22) darf das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB, nach dem das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, mangels Vereinbarkeit mit EU-Recht nicht angewendet werden. Im Falle von bereits beschlossenen Satzungen ist zu prüfen, ob durch die Anwendung des § 13b BauGB beachtliche Fehler im Sinne des § 214 BauGB entstanden sind. Im Falle des Bebauungsplans Marienweg wurde fristgerecht ein Normenkontrollantrag gestellt, dessen Inhalte zudem zur Beachtlichkeit von angewendeten Verfahrenserleichterungen führen.

In Anwendung des § 13b BauGB waren seinerzeit keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese werden im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nachgeholt. Mit Anwendung des ergänzenden Verfahrens ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da diese Verfahrenserleichterung unbeachtlich geworden ist. Weitere Verfahrenserleichterungen fanden keine Anwendung.

Exemplar der Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB von 17.06. bis 24.07.2024
Stadt Konstanz

Unterschrift

- Bürgerbeteiligung:** nein
 ja* besondere Information
 Konsultation
 Mitwirkung
 gesetzliche Beteiligung

Kosten:

- Im Haushaltsplan veranschlagt: ja nein*
Folgekosten: ja nein

Klimaschutz:

- Auswirkungen auf den Klimaschutz: ja, positiv*
 ja, negativ*
 nein

Wenn ja, negativ:

- Bestehen alternative Handlungsoptionen? ja* nein*

*Erläuterung siehe Begründung

Begründung:

A Anlass der Planung/Sachstand

Das Gebiet „Marienweg“ in Litzelstetten ist Teil des Handlungsprogramms Wohnen. Mit dem Erwerb von 60 % der Grundstücksanteile im Juli 2015 durch die Stadt Konstanz entsprechend des Grunderwerbsmodells wurde der Grundstein für die Entwicklung der Fläche gelegt.

Anfang 2017 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit Realisierungsteil durchgeführt. Die Herausforderung des im westlichen Bereich recht steilen Hanges stellten eine Herausforderung an die Planenden dar. Der ausgewählte Entwurf konnte unter anderem deshalb überzeugen, weil durch die Anordnung und die externe Erschließung der Tiefgaragen mit der vorgesehenen Dichte ein städtebaulich stimmiges weitgehend autofreies Quartier entsteht.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde der städtebauliche Entwurf erarbeitet, der nach abgeschlossenem Verfahren Grundlage des Bebauungsplanes wurde.

Mit der Umsetzung des Entwurfs werden etwa 80 Wohneinheiten in 12 Gebäuden

entstehen. Die um eine grüne Mitte gruppierten Häuser werden durch einen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen. Alle notwendigen Stellplätze sind bis auf die Stellplätze der drei Baukörper am Marienweg in unter den Hausgruppen liegenden Tiefgaragen angeordnet.

Ein Teil der Grundstücke wurde entsprechend dem Grunderwerbsmodell den Alteigentümern zugeteilt. Auf den städtischen Flächen wird im Rahmen des Verkaufs an die WOBAK das Wohnungsangebot analog des Handlungsprogramms Wohnen umgesetzt. Ein Grundstück für ein Mehrfamilienhaus wird für ein Baugruppenprojekt angeboten werden können.

B Bisheriges Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 12.10.2018 bis zum 12.11.2018. Die Offenlage vom 10.02.2021 bis einschl. 26.03.2021. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.11.2021 in öffentlicher Sitzung nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als jeweils selbstständige Satzung nach § 4 Gemeindeordnung (GemO).

Die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (siehe Anlage) wurden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Zu den im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Abwägung im Rahmen des bereits erfolgten Satzungsbeschlusses. Diese Inhalte ergänzen die aktualisierte Begründung.

C Ergänzendes Verfahren

Als Ergebnis der nunmehr erforderlichen Umweltprüfung wurde ein umfassender Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung erstellt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen zugeordnet. Die Festsetzungen wurden dementsprechend ergänzt.

Zudem wurden aktuelle Erkenntnisse aufgenommen. Das Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal wurde auf Grundlage der aktuellen Entwässerungsplanung aus dem Baufeld in die private Grünfläche verschoben. Im Bereich des Marienwegs sind die Zufahrtsmöglichkeiten an die Baufensterseiten angepasst worden. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe wurde dahingehend konkretisiert, dass Staffelgeschosse unmissverständlich unzulässig sind.

Der sonstige Inhalt des Bebauungsplans selbst ist hinsichtlich der Bebauung unverändert.

D Umwelt

Umweltbericht

Eine aktualisierte artenschutzfachliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG für das Gebiet liegt vor (365°, freiraum und umwelt, 27.03.2023) und ist Teil des Umweltberichts. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass Verschlechterungen in dem FFH- und Vogelschutzgebiet durch indirekte Einwirkungen (z.B. Störungen durch Licht, Lärm, optische Beunruhigungen) ausgeschlossen werden können, weil der Bebauungsplan die der guten naturschutzfachlichen Praxis bzw. die dem Stand der Technik entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festsetzt und daher von deren Umsetzung ausgegangen werden kann (u.a. Erhaltung

einzelner Bäume; randliche Gehölzpflanzungen; insektenschonende Beleuchtung; Verwendung ausschließlich schwach reflektierender PV-Module; naturnahe Regenwasserbewirtschaftung).

Da der Bebauungsplan ursprünglich nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, galten die genannten erheblichen Eingriffe, hier insbesondere die erforderliche Bodenversiegelung, als rechtlich zulässig, ein Ausgleich war gemäß der Gesetzeslage nicht erforderlich. Dies wurde nun mit der Umweltprüfung und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nachgeholt und durch entsprechende Festsetzungen ergänzt. Die im vorgängigen Verfahren festgesetzten Minimierungsmaßnahmen bezüglich der Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartieren sind nun als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt und vor Rodung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze umzusetzen. Zusätzlich ist eine weitere CEF-Maßnahme notwendig. Es handelt sich um die Schaffung eines gestuften Waldrandes auf einer städtischen Teilfläche außerhalb des Plangebietes, welche als Ersatz-Brutstätte für den geschützten Vogel Fitis vorgezogen zu entwickeln ist.

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Eingriffe auf das notwendige Maß reduziert, jedoch verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt 145.718 Ökopunkten, das über das städtische Ökokonto abgedeckt wird. Das Vorhaben ist dadurch als kompensiert zu betrachten. Über Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan, ist die Ausgleichsfläche den Grundstücken des Eingriffs zugeordnet und damit die Voraussetzung geschaffen, Kostenerstattungsbeiträge zu erheben.

Schalltechnische Untersuchung

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurden die schalltechnischen Konflikte des Verkehrslärms an der Martin-Schleyer-Straße und der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen detailliert untersucht.

Es sind Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Von Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände) wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Resultierend daraus wurden passive Schallschutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Für die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen werden bauliche Maßnahmen vorgeschlagen, die in die Festsetzungen übernommen wurden. Die festgesetzten Maßnahmen sind ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet sicherzustellen.

Baugrund- und Gründungsgutachten

Vor Durchführung des Wettbewerbes wurde aufgrund der ausgeprägten Hangsituation ein Baugrund- und Gründungsgutachten erarbeitet. Im Gutachten werden Angaben zur Ausführung von Baumaßnahmen wie bei Verkehrsflächen, Kanalbau und Gründung von Gebäuden sowie Hinweise zu Ausführung und Bodenaustausch gemacht. Eine gezielte Untersuchung für Gründungsmaßnahmen im Zuge konkreter Bauwerksplanungen wird aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse dringend empfohlen. Details zu den einzelnen Maßnahmen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Energiekonzept

Das parallel zum Bebauungsplanverfahren beauftragte Energiekonzept dient als Grundlage für die weitere Planung der Umsetzung mit dem Ziel einer in der Jahresbilanz klimaneutralen Energieversorgung gemäß den städtischen Klimaschutzziele. Der Offenheit bei der Wahl von Lösungsansätzen wird damit Rechnung getragen, gleichzeitig findet der Klimaschutz gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Berücksichtigung.

Klimaschutz

In der Gesamtbilanz hat ein neues Wohngebiet meist eine negative Klimabilanz. Die Auswirkungen der für den Klimaschutz wesentlichen Parameter Bau der Gebäude, Wärmeversorgung und Verkehr müssen im weiteren Planungsprozess das Ziel haben weitestgehend reduziert zu werden. Im Bebauungsplan sind verschiedene Begrünungsmaßnahmen verbindlich festgelegt.

E Verfahren

Im ergänzenden Verfahren kann die Inkraftsetzung des Bebauungsplans rückwirkend erfolgen, um die bereits vorgenommenen auf den Bebauungsplan aufbauenden Verfahren zu sichern. Dies soll im Falle des Marienwegs aufgrund der bereits abgeschlossenen Umlegung und den bereits vorliegenden Bauanträgen angewendet werden.

F Weiteres Vorgehen

Nachdem die Offenlage erfolgt ist, kann der Satzungsbeschluss voraussichtlich Ende 2024 erfolgen.

Die ursprünglich für Ende 2023 vorgesehene Erschließung verschiebt sich auf Anfang 2025.

Anlage/n

- 1 Satzung (öffentlich)
- 2 Zeichnerischer Teil (öffentlich)
- 3 Planungsrechtliche Festsetzungen (öffentlich)
- 4 Örtliche Bauvorschriften (öffentlich)
- 5 Begründung (öffentlich)
- 6 Städtebaulicher Entwurf - Dachaufsicht (öffentlich)
- 7 Städtebaulicher Entwurf - Grundrisse (öffentlich)
- 8 Städtebaulicher Entwurf - Brandschutz (öffentlich)
- 9 Städtebaulicher Entwurf - Schnitte (öffentlich)
- 10 Städtebaulicher Entwurf - Dorfdüne (öffentlich)
- 11 Städtebaulicher Entwurf - Spielstraße (öffentlich)
- 12 Umweltbericht (öffentlich)
- 13 Bestandsplan zum Umweltbericht (öffentlich)
- 14 Maßnahmenplan zum Umweltbericht (öffentlich)
- 15 Fachgutachten Artenschutz (öffentlich)
- 16 Natura2000-Vorprüfung (öffentlich)
- 17 Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)
- 18 Baugrundgutachten (öffentlich)
- 19 Erschließungsplanung (öffentlich)
- 20 Stellungnahmen Öffentlichkeit frühzeitige Beteiligung 2018 (öffentlich)
- 21 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange frühzeitige Beteiligung 2018 (öffentlich)
- 22 Stellungnahmen Öffentlichkeit Beteiligung 2021 (öffentlich)
- 23 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange Beteiligung 2021 (öffentlich)