



## Sitzungsvorlage - öffentlich -

# Bebauungsplans "Adlerareal" Abwägung frühzeitige Beteiligung und Beschluss zur Offenlage und Behördenbeteiligung

Ortsbauamt  
Aktenzeichen:

Vorlage Nr. SV/316/2024

### Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	Beratung
Technischer Ausschuss	13.03.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	19.03.2024	öffentlich	Entscheidung

**Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt:** Gemeinderatsbeschluss vom 18.10.2022 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformation und Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

### Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:

Stadtplanerin Frau Witulski

### Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:

Landratsamt Konstanz, RP Freiburg-Höhere Denkmalschutzbehörde; Landesdenkmalamt

**Befangenheit:** -

**Veröffentlichung:** Ja

**Haushaltsstelle:** 5110.0000—4431.0300

**Haushaltssituation:** Allgemeine Planungsmittel im Haushalt 130.000,00 €.

### Beschlussvorschlag:

1. Dem Abwägungsvorschlag gemäß **Anlage 1** zu den im Rahmen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Adlerareal“ und der entsprechend überarbeiteten Entwurfsplanung wird zugestimmt.
2. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan „Adlerareal“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage und die öffentliche Bekanntmachung hierzu durchzuführen und die Ergebnisse hieraus dem Gemeinderat vorzulegen.

**Anlagen:** **1-** Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung mit Beschlussvorschlägen vom 04.03.2024, **2a bis 2c-** Rechtsplan (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans), Textteil mit Satzung (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise) sowie die Begründung zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften vom 04.03.2024 (bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH Standort Freiburg, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin Stephanie Witulski), **3-** Umweltbeitrag Büro Hornstein vom 27.02.2024, **4-** Artenschutzrechtliche Einschätzung Büro Seeconcept vom 14.09.2022, **5-** Artenschutzrechtliche Einschätzung Fledermäuse Adler Büro Heck vom 14.10.2023, **6-** Schalltechnische Untersuchung Büro Heine+Jud 27.02.2024, **7-** Geotechnischer Bericht Büro Kempfert und Partner vom 13.09.2022, **8 informell-** Plankonzept Adler-Nord Büro Rheininform vom 28.02.2024 und 06.02.2024, **9 informell-** Plankonzept Adler-Süd Büro HHP vom 28.02.2024 und 13.02.2024

**Aufgrund der Vielzahl und Größe der Unterlagen werden die genannten Anlagen 1 bis 9 ausschließlich auf dem Sitzungsportal der Gemeinde zur Gemeinderatssitzung am 19.03.2024 und zur TA-Sitzung am 13.03.2024 zum Download zur Verfügung gestellt. Weiter werden die Unterlagen per WeTransfer versandt. Auf einen gesonderten Ausdruck der Anlagen wird daher zunächst verzichtet.**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplangebiet „Adlerareal“ in Allensbach gefasst.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH, vertreten durch Stadtplanerin Frau Witulski am Standort Freiburg, wurde von der Gemeinde mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

#### Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Allensbach. Es hat insgesamt eine Größe von ca. 0,73 ha. Die Abgrenzung umfasst zwei Grundstücke nördlich der Radolfzeller Straße und die daran angrenzende Schmittengasse sowie Grundstücke südlich der Radolfzeller Straße vom ehemaligen Gasthaus Adler an der Kreuzung Radolfzeller Straße / Brunnengasse bis zur Bahnlinie.

Zu Beginn des Verfahrens gab es noch Überlegungen, den Bereich um das ehemalige Bahnwärterhäuschen zur Unterbringung von Parkplatzflächen in das Plangebiet einzubeziehen. Diese Überlegungen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt, daher hat sich der Geltungsbereich gegenüber der Frühzeitigen Beteiligung verkleinert.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 223, 222, 1/1 (Schmittengasse), 1/3,1/4, 370/6, 70, 71, 71/2, 72, 76/3, 76/2, 76/1 sowie teilweise die Flst. Nrn. 34 (Radolfzeller Straße) und 76 (Brunnengasse).

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil nach **Anlage 2a** zum

Bebauungsplan als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt.

#### Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Allensbach unterstützt seit vielen Jahren aktiv die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach. Ziel ist es, den historischen Kern von Allensbach als attraktiven Mittelpunkt des Ortes aufzuwerten, einzelne Gebäude, Plätze, Wege und Straßen neu zu gestalten und somit die Belebung und Stärkung der Ortsmitte voranzutreiben. Mit Aufnahme des Gebietes „Ortskern“ in das Sanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg im Jahr 2016 wurden bedeutende Anreize für private und öffentliche Maßnahmen zur Modernisierung und Beseitigung städtebaulicher Missstände geschaffen.

Mit der Umgestaltung und Aufwertung des sog. „Adlerareals“ soll nun ein weiteres Projekt zur Weiterentwicklung der Ortsmitte beitragen.

Nach mehrjährigen Verhandlungen um eine mögliche Nachnutzung konnte nun mit einer lokalen Bank ein Investor gefunden werden, mit dem die gemeindlichen städtebaulichen und gestalterischen Ziele zum Adlerareal umgesetzt werden sollen. Das ehemalige Gasthaus soll abgebrochen und durch einen Neubau der lokalen Bankfiliale ersetzt werden, die damit von ihrem jetzigen Standort nördlich der Radolfzeller Straße / westlich der Schmittenstrasse ca. 50 m nach Südosten umziehen wird.

Gemeinsam mit der Gemeinde Allensbach wurde in den Jahren 2020/2021 durch den Investor ein Konzept zur Entwicklung der Ortsmitte erarbeitet. Nach der Frühzeitigen Beteiligung im Oktober/November 2022 und einem Gestaltungsworkshop im März 2023 mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium wurde das bestehende Konzept überarbeitet. Dabei wurden viele Anregungen aus der Bürgerschaft und des Fachgremiums berücksichtigt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung verschiedener städtebaulicher Optionen werden einige Grundstücke südlich des ehemaligen Gasthaus Adler bis zur Bahnlinie in die Abgrenzung mit einbezogen.

Ziel der Planung ist es, den Ortskern von Allensbach aufzuwerten und weiterzuentwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung des Ortskerns von Allensbach und Umsetzung einer vorausschauenden nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
- Beitrag zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau des bestehenden Ortskerns
- Schaffung von attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in der Ortsmitte von Allensbach zur Aufwertung des historischen Kerns von Allensbach und Erhöhung des Angebots für die örtliche Bevölkerung
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortskern und somit Stärkung der Gemeinde Allensbach als attraktiver Wohnstandort
- Vermeidung innerstädtischer Brachflächen und damit Nutzung von städtebaulich sinnvollen Innenentwicklungspotenzialen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung und damit Reduzierung des Flächenverbrauchs an den Ortsrändern bzw. im Außenbereich
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bestehende Infrastruktur

#### Planungsverfahren:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Größe des Plangebiets und auch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem maximal zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hierbei wird auf eine Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB), die Erarbeitung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB), auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beigefügt. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### Angebotsbebauungsplan und Städtebaulicher Vertrag

Bei dem geplanten Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan. Die Gemeinde Allensbach wird hierzu parallel einen zusätzlichen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger schließen. Da das Vorhaben in der Bürgerschaft sehr kontrovers diskutiert wird ist es sinnvoll die Pläne des Vorhabens (Lageplan, Schnitte, Ansichten) während der öffentlichen Auslegung mit den Unterlagen des Bebauungsplans als Information (informeller Bestandteil) ebenfalls der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Die Unterlagen werden besonders gekennzeichnet. Es gelten aber alleine die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Es wird ergänzend auf die Begründung (**Anlage 3**), den textlichen Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (**Anlage 2b**) und den Rechtsplan (**Anlage 2**) verwiesen.

#### Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden. Nach der Bürgerinformationsveranstaltung konnten Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Darüber hinaus wurde am 16.12.2022 ein Abstimmungstermin mit der Bürger-Gruppe „Adler-Areal“, der Verwaltung sowie Vertretern des Gemeinderats organisiert. Zur weiteren Diskussion der Planung hat am 23.03.2023 ein Gestaltungsworkshop mit externer Moderation sowie einem Fachgremium stattgefunden.

#### Gestaltung und örtliche Bauvorschriften:

Für das Gebiet des Ortskerns von Allensbach gibt es eine „Gestaltungssatzung und Örtliche Bauvorschrift“. Sie ist seit dem 26.06.1981 rechtsverbindlich. Die darin enthaltenen Regelungen sind sehr bestimmt, insbesondere in Bezug auf Fassaden- und Dachgestaltung, in mancher Hinsicht aber auch offen und unbestimmt. In vorliegendem Bebauungsplan werden allgemeine ortstypische Anforderungen aus der Gestaltungssatzung übernommen. So werden bei den neuen Gebäuden bestehende Baufluchten weitestgehend aufgenommen und die Baukörper gegliedert, so dass neue Gebäude einen positiven Beitrag zum kleinteiligen

dörflichen Erscheinungsbild leisten. Gerade bei den Dachformen wird zwingend ein Satteldach gefordert, so dass die typische einheitliche Gesamtwirkung der Dachlandschaft erhalten bleibt. Insbesondere bei den neu geplanten Gebäuden nördlich und südlich der Radolfzeller Straße soll die Fassade ebenfalls einen positiven Beitrag zum Ortsbild leisten und wird als Lochfassade ausgebildet. Dies wird über die entsprechenden städtebaulichen Verträge gesichert. Denkmalgeschützte Gebäude bleiben erhalten und werden in Abstimmung mit den Vorgaben des Denkmalschutzes saniert.

Aufgrund des Alters der Gestaltungssatzung entsprechen einige Regelungen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. wurden durch die Architekten neu interpretiert. Hierzu gehören auch Abweichungen von der Gestaltungssatzung z. B. bezüglich Dachaufbauten. Es wurden diesbezüglich im Bereich des Ortskerns in der Vergangenheit bereits zahlreiche Befreiungen von der Gestaltungssatzung erteilt.

Um die gestalterischen Regelungen den heutigen Ansprüchen anzupassen, wurden für den Bebauungsplan neue örtliche Bauvorschriften erlassen. Die bestehende Gestaltungssatzung wird daher im Bereich der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplans überlagert. Es gelten die Regelungen des Bebauungsplans „Adlerareal“ sowie die darin aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften.

Es wird ergänzend auf die Begründung (**Anlage 2c**), den textlichen Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (**Anlage 2b**) und den Entwurf des Rechtsplans (**Anlage 2a**) verwiesen.

#### Immissionsschutz:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Adlerareal“ sind Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dafür wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud, Stuttgart, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Gutachten wurden zwei Lärmarten untersucht: Verkehrslärm und Gewerbelärm. Wesentliche Einwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans hat die Bahntrasse südlich des Plangebiets. Darüber hinaus sind die Straßenverkehre der Radolfzeller Straße und der Brunnengasse zu berücksichtigen. Es kommt in Teilen des Plangebiets in der Folge zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte, Immissionsgrenzwerte oder Immissionsrichtwerte.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile, Belüftung von Schlafräumen, Außenwohnbereiche) festgesetzt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Empfehlung des Lärmgutachters aufgenommen, bei der Grundrissorientierung Aufenthaltsräume von Wohnungen möglichst lärmabgewandt, d.h. nach Norden anzuordnen. Der potenzielle gewerbliche Konflikt kann auf Ebene der nachgelagerten Genehmigungsverfahren grundsätzlich über organisatorische Maßnahmen (Stellplatzzuordnung, Ausschluss der nächtlichen Stellplatznutzung) oder ergänzende bauliche Maßnahmen bewältigt werden.

Es wird ergänzend auf **Anlage 6** verwiesen.

#### Schutzgebiete, Überflutungsflächen

Östlich der Schmittenstraße / nördlich der Radolfzeller Straße liegt das Wasserschutzgebiet „TB SETZE und TB HEGNE - neu - 2003, Allensbach und Hegne, Zone III und IIIA“ (LUBW Stand 08/2022). Da es nur leichte Überschneidungen im Bereich bestehender öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan gibt, wird nicht davon ausgegangen, dass das Wasserschutzgebiet beeinträchtigt wird.

Weitere Schutzgebiete, Biotope bzw. Überflutungsflächen sind hier nicht betroffen.

### Archäologie

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im alten Ortskern von Allensbach. Da hier Siedlungsfunde nicht auszuschließen sind, möchte die Kreisarchäologie frühzeitig vor den Bauvorhaben archäologische Schürfe durchführen, um detaillierte Aussagen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege zu ermöglichen. Dies hat teilweise bereits stattgefunden und wird weiter fortgeführt.

### Umweltbeitrag

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Büro „Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL“ aus Überlingen ein Umweltbeitrag erstellt, in dem die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf geschützte Arten dargestellt sind. Es wird ergänzend auf **Anlage 3** verwiesen.

### Artenschutz

Durch das Büro SeeConcept, Uhdlingen wurde mit Datum vom 14.09.2022 eine artenschutzrechtliche Einschätzung für den südlichen Bereich des Bebauungsplans erstellt. Für das ehemalige Gasthaus Adler sowie für weitere zum Abbruch vorgesehene Gebäude wurden weitere Untersuchungen notwendig. Zum ehem. Gasthaus Adler bestand ein Verdacht auf das Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere im südlich angrenzenden Schuppen. Aufgrund baulicher Mängel konnte der Schuppen jedoch nicht betreten werden. Im Herbst 2023 wurde das ehemalige Gasthaus durch Herrn Heck erneut auf Fledermäuse untersucht. Bis auf einen Kotkrümel einer Fledermaus ergaben sich am gesamten Gebäude keinerlei Hinweise auf Fledermausvorkommen. Das ehemalige Gasthaus Adler wurde im Rahmen des hierzu durchgeführten Kenntnissgabeverfahrens daher bereits abgebrochen. Es wird ergänzend auf die **Anlagen 4 und 5** verwiesen.

Weitere Untersuchungen zum Artenschutz müssen im nördlichen Areal durchgeführt werden, sobald im zweiten Bauabschnitte die Gebäude und baulichen Anlagen abgebrochen werden. Dies wird im Weiteren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

### weiteres angedachtes Verfahren

Gemeinderatssitzung am 19.03.2024:	Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt über die Durchführung der Offenlage.
Zeitraum von Anfang 04/24 bis Anfang 05/24	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Gemeinderatssitzung am 23.07.2024	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften „Adlerareal“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung

---