



Sitzungsvorlage - öffentlich -

Bebauungsplan "Adlerareal"-Aufstellungsbeschluss

Ortsbauamt
Aktenzeichen:

Vorlage Nr. SV/111/2022

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	Beratung
Gemeinderat	26.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt: GR-Sitzung am 28.06.2022

1. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Bezirkssparkasse Reichenau, den bisherigen Vertragsentwurf weiter auszuarbeiten und dem Gemeinderat dann zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Weiter wird die Verwaltung beauftragt die Unterlagen für eine entsprechendes Bebauungsplanverfahren auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:

Stadtplanerin Frau Witulski vom Büro „die STEG Stadtentwicklung GmbH“

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:

Landratsamt Konstanz, RP Freiburg-Höhere Denkmalschutzbehörde; Landesdenkmalamt

Befangenheit: -

Veröffentlichung: Ja

Haushaltsstelle:

5110.0000—4431.0300

Haushaltssituation:

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch den Vorhabenträger getragen. Hierzu wird ein gesonderter städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Beschlussvorschlag

1. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Adlerareal“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Adlerareal“ in getrennter Satzung nach § 74 Landesbauordnung (LBO), wird für den im Abgrenzungsplan dargestellten Geltungsbereich gemäß **Anlage 1** gefasst.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird.
3. Die Verwaltung beauftragt die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durchzuführen.

Anlagen: Anlage 1- Abgrenzungsplan vom 26.07.2022, Anlage 2- Kurzbegründung zum Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2022

Sachverhalt:

Die Bezirkssparkasse Reichenau ist mit der Idee an die Gemeinde Allensbach herangetreten im Bereich des ehemaligen Gasthauses Adler/des Polizeigebäudes und der bisherigen Sparkassenfiliale eine Innerortsentwicklung durchzuführen. Vorrangiges Ziel der Sparkasse ist dabei im Bereich des bisherigen Gasthauses Adler und des angrenzenden denkmalgeschützten Wohngebäudes, Radolfzeller Straße 11, ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten, um hier die neue Filiale der Bezirkssparkasse unterzubringen.

Da das Grundstück der derzeitigen Bankfiliale nördlich der Radolfzeller Straße / westlich der Schmittengasse aufgrund des geplanten Projekts zum Gasthaus Adler frei wird, hat der jetzige Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde Allensbach an dieser Stelle ein Konzept zur Neubebauung aufstellen lassen. In der Erdgeschosszone zur Radolfzeller Straße hin sollen gemischte Nutzungen wie z. B. Büroflächen, Flächen für Dienstleistungen oder kleinere Geschäfte untergebracht werden, in den oberen Geschossen entstehen Wohnungen. Es wird hierzu ergänzend auf Anlage 1 verwiesen.

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.

Um hierfür die die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist vorgesehen einen entsprechenden Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Der Bebauungsplan soll als sogenannter Angebotsbebauungsplan im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entwickelt werden.

Ziel der Planung ist es, den Ortskern von Allensbach aufzuwerten, den Ortsbildcharakter und die historisch gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten sowie eine maßstäbliche Entwicklung zu ermöglichen. Zur Erreichung dieser Ziele sollen neben dem Bebauungsplan zudem gestalterische Regelungen als örtliche Bauvorschriften zum Plangebiet in getrennter Satzung erlassen werden. Es wird ergänzend auf Anlage 1 verwiesen.

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Allensbach. Es hat insgesamt eine Größe von ca. 8.344m². Die Abgrenzung umfasst zwei Grundstücke nördlich der Radolfzeller Straße sowie die daran angrenzende Schmittengasse sowie Grundstücke südlich der Radolfzeller Straße vom ehemaligen Gasthaus Adler an der Kreuzung Radolfzeller Straße / Brunnengasse bis zur Bahnlinie.

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, 86/20, 373, 370/5, 372 sowie teilweise die Flst. Nrn. 34 (Radolfzeller Straße) und 76 (Brunnengasse).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Anlage 1) dargestellt. Die Grundstücksflächen haben insgesamt eine Größe von ca. 8.344m².

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies jedoch nicht in Anspruch genommen. Die Bürger von Allensbach können sich im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 18.10.2022 über die Planung informieren. Darüber hinaus wird das Projekt am 27.07.2022

durch die Bezirkssparkasse öffentlich vorgestellt. Weiter kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Es wird ergänzend auf Anlage 1 verwiesen.

Im Rahmen eines parallel zu schließenden städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger werden neben den Kosten auch noch weitere Punkte, wie die Klärung der jeweiligen Aufgabenfelder, abschließend geklärt.

Das Büro „die STEG Stadtentwicklung GmbH“, Frau Witulski, aus Freiburg wurde von der Gemeinde als Stadtplanerin beauftragt mit der Planung des Bebauungsplangebiets zu beginnen. Es haben hierzu auch bereits mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Bezirkssparkasse Reichenau, der Gemeindeverwaltung, dem Landratsamt Konstanz und dem Landesdenkmalamt stattgefunden.

Weiter wurde die Firma Fichtner Water &Transportation GmbH aus Freiburg mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung und das Büro Hornstein aus Überlingen mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung beauftragt.

Daneben erfolgen im Auftrag des Vorhabenträgers Untersuchung des Baugrunds durch das Büro Kempfert und Partner GmbH aus Konstanz, mittels entsprechender Baggerschurfe und Rammsondierungen. Die Bodenuntersuchungen dienen gleichzeitig zur Erstprüfung von denkmalschützenden Belangen in diesem Bereich.

Es ist weiter vorgesehen mit Erarbeitung der weiteren Planunterlagen in der Sitzung des Gemeinderats am 27.09.2022 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu fassen. Weiter ist vorgesehen im Oktober 2022 eine frühzeitige Beteiligung in Form einer Bürgerinformation durchzuführen. Hieran anschließen wird sich dann voraussichtlich in der Gemeinderatssitzung am 15.11.2022 der Beschluss Offenlagebeschluss. Die förmliche Offenlage wird dann voraussichtlich im November und Dezember 2022 erfolgen.

Ziel ist bis spätestens Anfang 2023 hier entsprechendes Planungsrecht durch Inkraftsetzung des Bebauungsplans zu schaffen.