

„Gewerbe- Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen 1. Teiländerung“

Textteil



S. Ausfertigung
Landratsamt

Stadt Überlingen / Bodensee

1. Teiländerung des

Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

„Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet

Rengoldshausen“



Inhalt:

- Satzung der 1. Teiländerung
- Begründung der 1. Teiländerung
- Rechtsplan der 1. Teiländerung

Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am 10.11.2010 in öffentlicher Sitzung die

1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen“

beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585)

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen“ werden vollumfänglich übernommen und gelten unverändert bis auf folgende Ausnahmen:

Ausnahmen:

Pkt. 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Bisher: *Im Bereich der Trasse der zurückzubauenden ehem. „Rengoldhauser Straße“ und auf den Flächen zwischen der „Friedrich-Blersch-Straße“ und der Landesstraße 200a sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.*

Neu: *Im Bereich der Trasse der zurückzubauenden ehem. „Rengoldhauser Straße“ bis auf Höhe des vorhandenen **Schulgebäudes** und auf den Flächen zwischen der „Friedrich-Blersch-Straße“ und der Landesstraße 200a sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.*

Pkt. 1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Ergänzung:

Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche GF 2 (Gartenbaugelände) ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen (Gewächshaus, Schuppen).

Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche GF 4 (Schulgelände, Garten, Park) ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen (Geräteschuppen etc.).

Pkt. 1.12 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bisher:

Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes "Wohnstätte" sind durch Planeintrag Flächen für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- entlang der Landesstrasse 200a als bepflanzter Lärmschutzwall
- an den der Kreisstrasse 7763 zugewandten Gebäudeteilen als Lärmschutzwand oder Lärmschutzfenster. Ohne diese Maßnahmen dürfen innerhalb der gekennzeichneten Flächen ausschließlich untergeordnete Nebenräume angeordnet werden.

Neu: Zusätzlich zur o.a. Festsetzung:

An den westlichen, nördlichen und östlichen Außenfassaden der geplanten Neubebauung sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern gemäß den Vorgaben der „Schalltechnischen Untersuchung zur Wohnstätte Haus Rengold für den Neubau Haus VI (Ing. Büro Schulze, Markdorf, Mai 2010) neu festgesetzt:

„In den genannten drei Räumen (N 02, N 03, NW 01) im 2. OG und DG sind bei notwendigen bewerteten Schalldämm-Maßen von 36 bis 37 dB Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Für den Dachgeschoß-Raum NW 01 muss die Dachdämmung auf mindestens 37 dB angehoben werden.

Für die Fenster der übrigen Räume sind Schalldämm-Maße von maximal 34 dB ausreichend. Diese Schalldämm-Maße entsprechen der Schallschutzklasse 2 und werden üblicherweise aus Wärmeschutzgründen eingehalten.“

Gem. schalltechnischer Untersuchung des Ing.-Büros Schulze ist der vorhandene bepflanzte Lärmschutzwall zu erhöhen und im Westen um eine begrünte Lärmschutzwand zu ergänzen (Variante 4a):

„Beschreibung der Lärmschutz-Variante 4a mit „Wand-West“ und „Wall-Ost“

„Wand-West H = 1,24 m bis 2,51 m“

- *bepflanzt und hochabsorbierend,*
- *Der bestehende Wall wird steiler (mit 45°) ausgeführt und um rd. 0,5 bis 0,91 m erhöht.*
- *Die Wand wird auf die Oberkante des Walls aufgesetzt. Der Abstand der Wand von der Grundstücksgrenze beträgt rd. 1,5 bis 2 m.*
- *Wandlänge rd. 62 m*
- *Wandhöhen und Oberkanten Wand siehe Abb. 15.*

„Wall-Ost“

- *Der bestehende Wall wird steiler (mit 45°) als im Bestand ausgeführt. Die Oberkante Wall ist folgendermaßen festgelegt:*
- *durch den Verlauf der Höhenlinien 483,00 m und 483,50 m in Abbildung 15*
- *durch folgende 4 Punkte (vgl. Abbildung 15) (Lage jeweils bezogen auf die nordöstliche Grundstücksgrenze):*
- *Wallbeginn 27 m westlich der Grundstücksgrenze
OK=UK=481,00 m*
- *Wall OK=483,00 m, 24 m westlich der Grundstücksgrenze,
Kronenbreite 2 m*
- *Wall OK=483,50 m, 9 m westlich der Grundstücksgrenze,
Kronenbreite 1,25 m*
- *Wall OK=438,50 m, 6 m östlich der Grundstücksgrenze,
Kronenbreite 1,25 m.*

Neu:

**Pkt. 1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

*Dem durch die vorliegende Planung im Änderungsbereich 4
(Haus Rengold) entstehenden Eingriff wird innerhalb des
Plangebietes folgende Kompensationsmaßnahme
zugeordnet:*

*Ausweisung der westlich gelegenen Grünfläche GF 3 als
„Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ zur Entwicklung und
dauerhaftem Erhalt einer extensiven Wiese mit mindestens 2
Reihen Obst-Hochstämmen (Pflanzraster 10 x 10 m).*

*Dem durch die vorliegende Planung im Änderungsbereich 4
(Haus Rengold) entstehenden Eingriff werden außerhalb des
Plangebietes folgende externe Kompensationsmaßnahmen
zugeordnet:*

- 1. Fortführung der vorhandenen Feldhecke entlang der
L 200a auf ca. 140 m Länge in Richtung Deisendorf*
- 2. Umwandlung eines Ackers in Grünland auf dem
Grundstück Fl. St. Nr. 3353/1.*

*Die Maßnahmen sind vom Vorhabenträger (= Eigentümer
des Grundstücks Fl. St. Nr. 3325/2 Haus Rengold) auf
eigene Kosten zu realisieren*

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen
dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

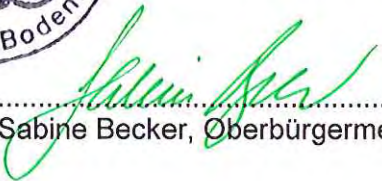
§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB
in Kraft.

Ausgefertigt:



Stadt Überlingen, den 16. 12. 10


.....
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin

Hinweise:

Die Hinweise des Rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen haben weiterhin Gültigkeit, insbesondere wird auf das Wasserschutzgebiet Zone III B „Überlingen-Nussdorf“ verwiesen.

Eine Änderung ergibt sich lediglich in Punkt 5:

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das *Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege*, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Zusätzlich werden folgende Hinweise aufgenommen:

Gewinnung von Erdwärme

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" 4. überarbeitete Neuauflage, UM Mai 2005, berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers bzw. des Bodensees als unmittelbare Vorflut zu vermeiden.

Geotechnik

Nach Geologischer Karte ist das Plangebiet Teil einer aus weitgestuften Moränensedimenten aufgebauten Drumlin-Landschaft. Die genauen Mächtigkeiten der eiszeitlichen Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Der tiefere Untergrund wird von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse (Tertiär) aufgebaut.

Sofem eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Feinkomlagen, große Einzelblöcke, bzw. Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Begründung

1.0 Rechtliche Situation

Der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen“ umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Inhalte des Bebauungsplanes sind

- Die Neuansiedlung der Wohn- und Pflegeeinrichtung „Haus Rengold“, südlich der Landesstraße 200a,
- die planungsrechtliche Absicherung und Ausweisung von Entwicklungsflächen für die Freie Waldorfschule und die Kaspar-Hauserschule,
- die Ausweisung von Sportflächen für die beiden Schulen,
- die planungsrechtliche Absicherung eines vorhandenen Einzelhandels- und Gastronomiebetriebes („Naturata“) und die Ausweisung einer zusätzlichen Gewerbefläche,
- die Neuorganisation des Straßenverkehrs durch Schließung und Entwidmung eines Teilstückes der „Rengoldshausener Straße“ mit Verlegung des Anschlusspunktes an die L 200 a nach Osten, Anlage eines Kreisverkehrsplatzes und Bau einer neuen Verbindungsstraße („Lore-Voith-Straße“).

Während die Entwicklungsflächen der beiden Schulen bislang noch weitgehend unbebaut sind, ist die Ansiedlung der Einrichtung „Haus Rengold“ und die Neuorganisation der Verkehrssituation vollzogen.

Der Geltungsbereich der Teiländerung umfasst die Flurstücke

Fl. St. Nr. 3371/1	-	Waldorfschule
Fl. St. Nr. 3372/10	-	Parkplatz der Waldorfschule
Fl. St. Nr. 3372/4		Naturata
Fl. St. Nr. 3372/5	-	derzeit Gartenbaugelände der Waldorfschule
Fl. St. Nr. 3367/64	-	ehem Trasse der Rengoldshausener Strasse
Fl. St. Nr. 3372/19	-	kleines Teilstück der Friedrich-Blersch-Straße
Fl. St. Nr. 3372/20		Kaspar-Hauser-Schule
Fl. St. Nr. 3372/3		Parkplatz und FGB 5
Fl. St. Nr. 3372/21		Weg
Fl. St. Nr. 3325/2		Wohnstätte „Haus Rengold“
Fl. St. Nr. 3322 (Teilstück)		L 200a

2.0 Ziele der Teiländerung

Im Laufe der letzten Jahre haben sich bei den einzelnen Einrichtungen im Plangebiet Änderungswünsche ergeben.

So benötigt die Naturata Erweiterungsmöglichkeiten für ein Lagergebäude und Ersatz für die dadurch entfallenden Parkplätze.

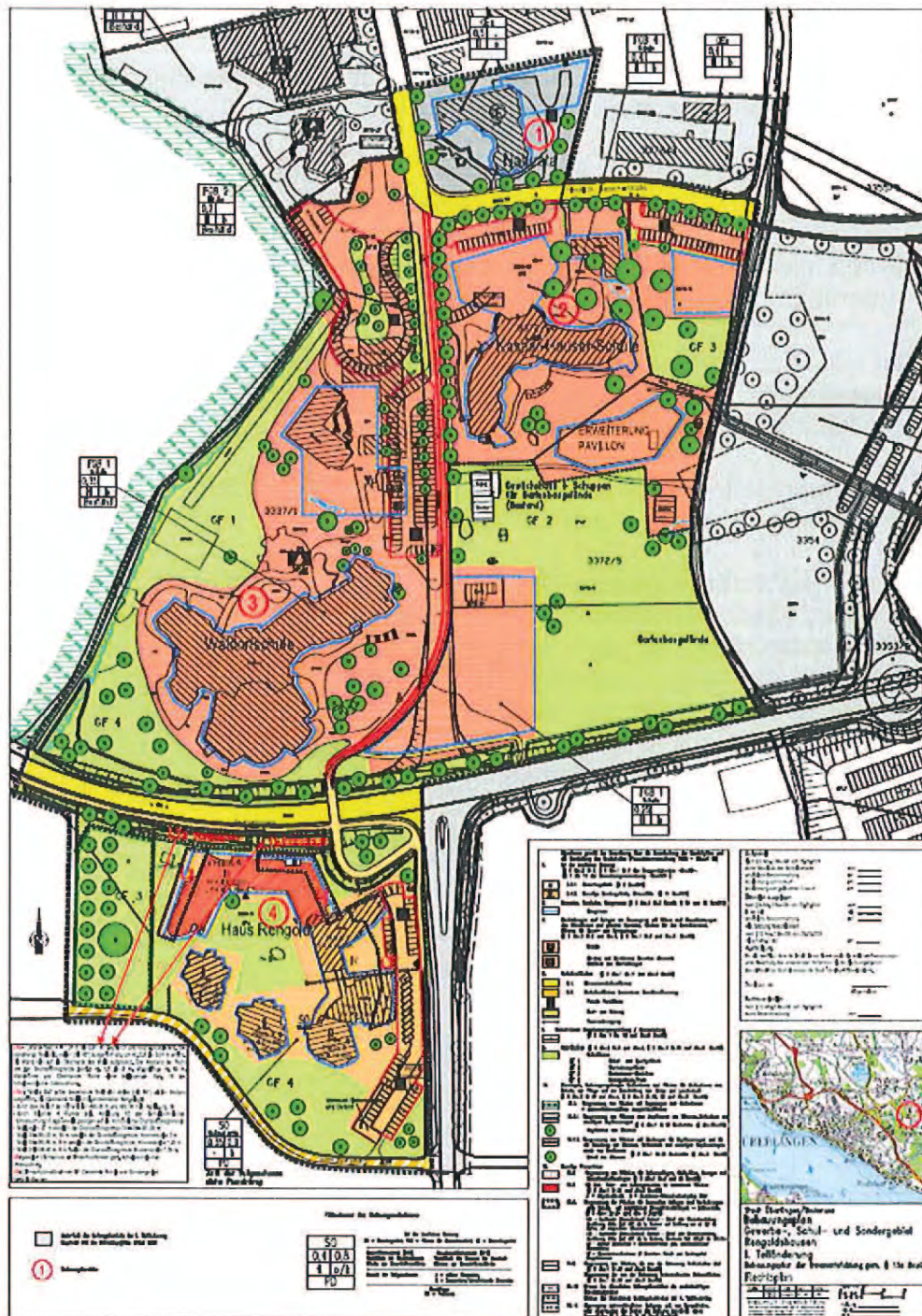
Durch die Entwicklung des Schulprofils und zusätzliche pädagogische Anforderungen braucht die Kaspar-Hauser-Schule einen Erweiterungsbau.

Im Bereich der Waldorfschule ergeben sich Änderungen in der Organisation des Schulgeländes und damit der Platzierung der Werkstattgebäude durch Anforderungen aus dem Schülerverkehr.

Die Wohnstätte „Haus Rengold“ plant ein neues Gebäude zur weiteren Unterbringung erforderlicher, stationärer Pflegeplätze.

Durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung zusätzlicher Baufenster für die Naturata, die Kaspar-Hauser-Schule und die Wohnstätte „Haus Rengold“ sowie für die Verlegung des Baufensters der Werkstattgebäude der Waldorfschule, die Neuordnung der Bushaltestelle und die Ausweisung zusätzlicher Parkplätze geschaffen werden.

Stadt Überlingen / Bodensee
 Bebauungsplan „Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen“
 1. Teiländerung
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
 November 2010



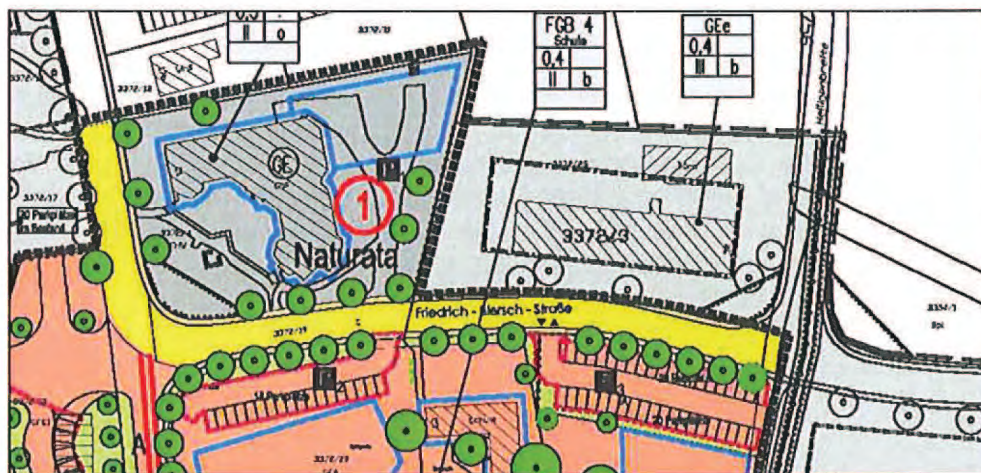
Entwurf Rechtplan Juni 2010

3.0 Inhalte der Teiländerung

3.1 Naturata

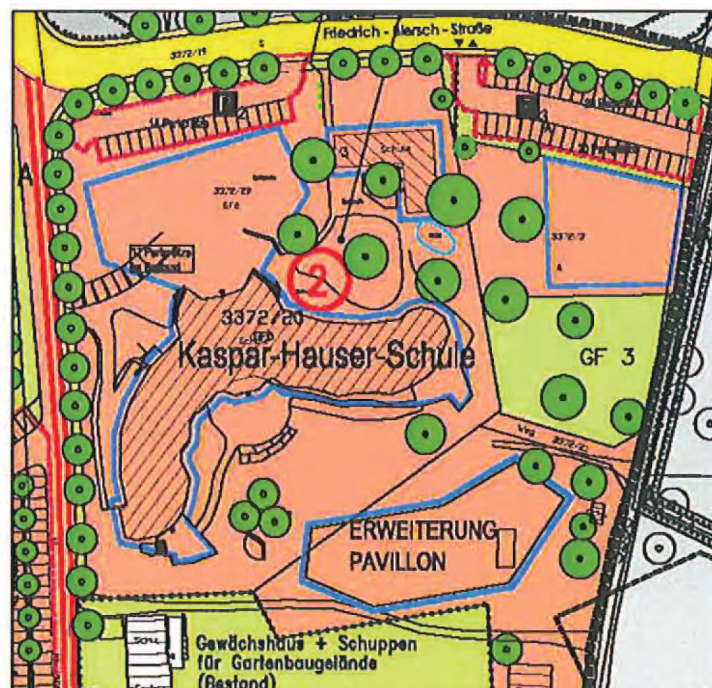
Die Naturata benötigt dringend neue Lagerräume, um das angebotene Warensortiment unterbringen und neuesten Anforderungen entsprechende Lagermöglichkeiten realisieren zu können. Zur Errichtung eines entsprechenden Gebäudes wird auf dem Gelände der bisherigen Parkplätze ein Baufenster ausgewiesen.

Die dadurch wegfallenden Parkplätze werden südlich der Friedrich-Blerschstraße ausgewiesen.



3.2 Kaspar Hauser Schule

Für die Kaspar-Hauser-Schule werden nördlich des Baufensters Parkplätze ausgewiesen.

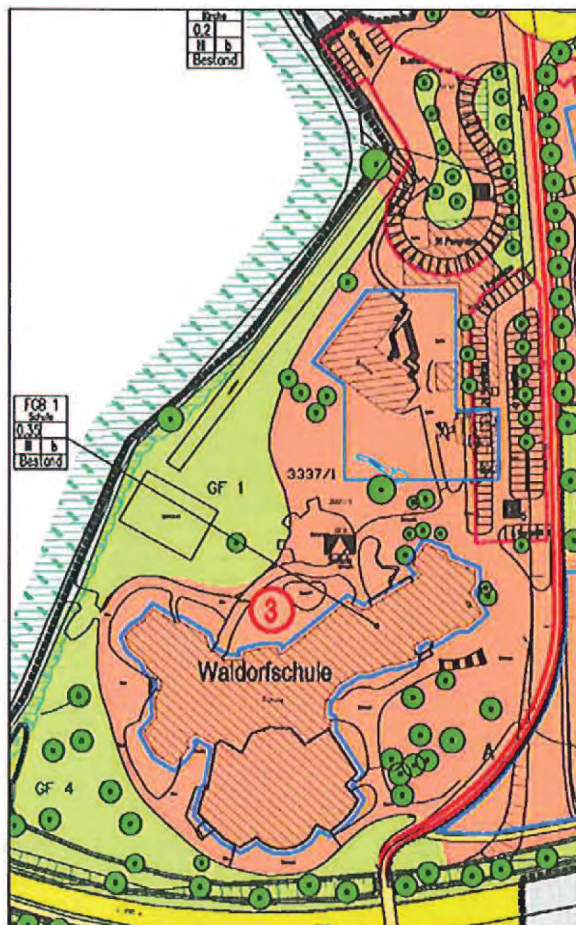


Das südlich der Parkplätze für die Naturata ausgewiesene Baufenster wird deshalb nach Süden verschoben und erweitert. Die ausgewiesene Grünfläche zwischen Kaspar-Hauser-Schule und dem ausgewiesenen Baufenster entfällt, allerdings bleiben die Erhaltungsgebote für Bäume bestehen.

Südlich der Kaspar-Hauser-Schule wird im Bereich der bisher ausgewiesenen Grünflächen GF 2 (Gartenbaugelände) und GF 3 (Hochstamm-Obstwiese) ein zusätzliches Baufenster für einen Erweiterungspavillon der Kaspar-Hauser-Schule ausgewiesen.

3.3 Waldorfschule

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind für die Waldorfschule Erweiterungsflächen nördlich des Hauptgebäudes ausgewiesen. Hier stehen derzeit noch Werkstattgebäude, die jedoch baufällig sind. Sie sollten ursprünglich an derselben Stelle ersetzt werden. Nachdem die Schule mit der neuen Verkehrssituation einige Jahre Erfahrungen sammeln konnte, zeigt sich, dass auf dem Schulgelände zusätzliche Verkehrsflächen in Form von Parkplätzen und eines großzügig angelegten Bushaltespunktes erforderlich sind. Hierfür wird die teilweise Neuorganisation des Schulgeländes erforderlich, mit planerischen Konsequenzen für die Lage von Verkehrsflächen und Baufenstern.



Für die erforderlichen Verkehrsflächen werden Teile des bisherigen Werkstatt-Baufensters in Anspruch genommen, auf einem weiteren, kleineren Bereich dieses Areals soll mittelfristig ein Kindergarten realisiert werden.

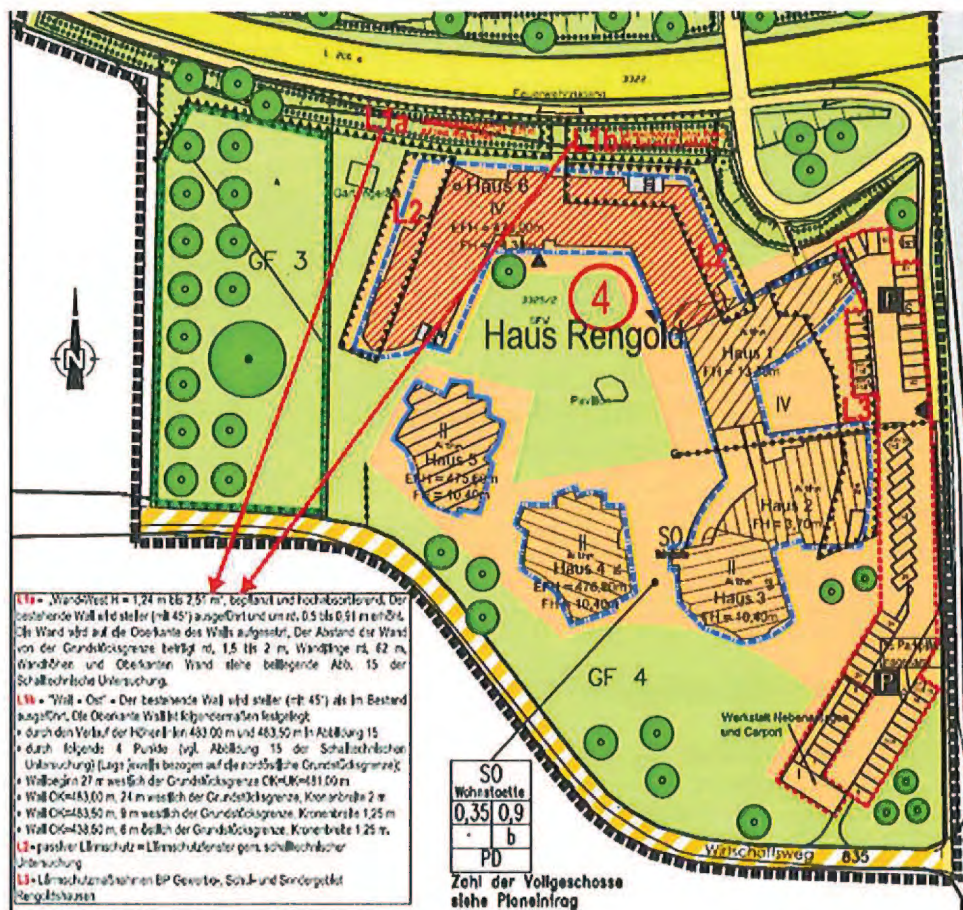
Die Werkstätten werden östlich des Hauptgebäudes, anstelle der Sportflächen ausgewiesen. Diese sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zum großzügig ausgestatteten Sportzentrum Alt-Birnau nicht mehr erforderlich. Spiel- und Sportwiesen, ein Rasen-Kleinspielfeld und eine Laufbahn stehen zudem auf dem eigenen Areal zur Verfügung.

3.4 Wohnstätte „Haus Rengold“

Im Anschluss an das bestehende Haus 1, in dem derzeit intensiv Pflegebedürftige untergebracht sind, soll in Abrundung mit den bestehenden Gebäuden ein neues Baufenster u-förmig parallel zur L 200 a ausgewiesen werden, um nachgefragte, stationäre Pflegeplätze realisieren zu können.

Das Baufenster liegt im Bereich bisher ausgewiesener Grünflächen.

Die westliche gelegene private Grünfläche wird zusätzlich als „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ ausgewiesen. Hier soll eine extensive Wiese mit Obst-Hochstämmen entstehen.



Für die Erweiterung der Wohnstätte „Haus Rengold“ wird für die Baugrenze entlang der L 200a der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand um 5 m unterschritten. Die Straßenbaubehörde hat für die Unterschreitung der Baugrenze das Einverständnis für die Ausnahme gemäß § 22 (1) StrG aus den folgenden Gründen in Aussicht gestellt.

Die vorgesehene Erweiterung ist für das „Haus Rengold“ unverzichtbar, um auf Dauer die Einrichtung am derzeitigen Standort zu sichern. Aus funktionalen Gründen ist die direkte Anbindung an Haus Nr. 1 erforderlich und kann wegen der vorhandenen Grundrissorganisation ausschließlich an

1. Teiländerung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

November 2010

der im Plan dargestellten Stelle erfolgen. Die gewählte Bauform bildet zusammen mit dem Bestand ein harmonisches Gebäudeensemble. Es zeichnet sich durch eine flächenschonende Bauweise aus. Jede Änderung von Form und Lage würde zu einem wesentlich stärkeren Eingriff in das angrenzende Wiesental führen, das eine deutliche und wichtige Zäsur zwischen dem Gewerbegebiet und dem Bereich Rengoldshausen bildet und damit auch die angestrebte städtebauliche Situation stark beeinträchtigen.

Die Abweichung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus der Zustimmung dürfen aber keine Ansprüche auf Übernahme von Kosten für notwendig werdende aktive oder passive Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen abgeleitet werden.

3.5 Ruhender Verkehr

In den vergangenen Jahren haben sich immer wieder Engpässe im Bereich des ruhenden Verkehrs ergeben, was dazu geführt hat, dass ungeordnet im öffentlichen Raum auf Straßen und Gehwegen geparkt wurde.

Aufgrund dieser Problematik und zusätzlich durch die wegfallenden Stellplätze für die Ausweisung eines Baufensters auf dem Parkplatz der Naturata, wurde der Stellplatzbedarf für die einzelnen Einrichtungen im Plangebiet neu überprüft.

Der Bedarf gem. bad.-württ. Landesbauordnung und die in der vorliegenden Planung ausgewiesenen Stellplätze werden nachfolgend für die einzelnen Einrichtungen dargestellt.

Naturata

Überbaute Fläche brutto ca. 830 m²

Davon ca. 300 m² Verkaufsfläche, ca. 150 m² Gastronomie

Berechnung der erforderlichen Stellplätze:

Nr. 3.1 Verkaufsstätten, 1 Stellplatz je 30 - 50 m²

Verkaufsfläche (300 : 30 = 10 Stellplätze)

Nr. 6.1 Gaststätten, 1 Stellplatz je 4 - 8 m² Gastraum (150 : 4 = 38 Stellplätze)

Nr. 6.4 Hotels, 1 Stellplatz je 2 - 6 Betten (6 Zimmer = 6 Stellplätze)

= gesamt ca. 54 Stellplätze

Bestand:

26 St. - auf dem eigenen Grundstück

32 St. - auf dem Grundstück der Kaspar-Hauser-Schule

Ausgewiesene Stellplätze in der vorliegenden Planung:

Durch die geplanten Erweiterungen (Naturata + Kaspar-Hauser Schule) entfallen ca. 10 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, ebenso die vorhandenen 32 St. auf dem Schulgelände. Auf dem Naturata-Grundstück verbleiben ca. 16 St. (P1), neu angelegt werden auf der anderen Straßenseite 40 St. (P3).

P1 – 16 Stellplätze + P3 40 Stellplätze = 56 Stellplätze

Kaspar-Hauser-Schule

Berechnung der erforderlichen Stellplätze:

Nr. 8.1 + 8.4 Grund-, Hauptschulen + Sonderschulen, Mittelwert =
1 Stellplatz je 20 Schüler
Nr. 4.1 Versammlungsstätten = 1 Stellplatz pro 4-8 Sitzplätze = 25 Plätze
= gesamt ca. 10 Stellplätze für den Schulbetrieb, mind. 25 Stellplätze für
den Versammlungsraum

Bestand:

17 St. - auf dem eigenen Parkplatz

Ausgewiesene Stellplätze in der vorliegenden Planung:

Durch die geplante Erweiterung (Saal) entfallen ca. 8 Stellplätze. Entlang der Friedrich-Blersch-Straße werden zusätzlich 18 Stellplätze (P2) angelegt. Der geplante Saalbau ist gem. LBO als Versammlungsstätte (max. bis zu 200 Sitzplätze) einzustufen. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden zusätzlich über P3 (tagsüber Naturata, abends Versammlungsstätte) nachgewiesen.

Schule: 9 bestehende Stellplätze + P2 – 18 Stellplätze = 27 Stellplätze
Versammlungsraum: zusätzlich abends P 3 – 40 Stellplätze

Waldorfschule

Berechnung der erforderlichen Stellplätze:

Schule: Nr. 8.2 = 1 Stellplatz je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 – 15 Schüler über 18 Jahre
= gesamt ca. 75 Stellplätze einschl. Erweiterungsmöglichkeiten
Turnhalle: Nr. 5.2 = 1 Stellplatz je 50 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze
= gesamt ca. 30 Stellplätze
Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Turnhallen in erster Linie dem Sportunterricht in der Waldorfschule und der Kaspar-Hauser-Schule dienen.
Nr. 4.1 Versammlungsstätten = 1 Stellplatz pro 4-8 Sitzplätze = ca. 75 - 150 Stellplätze

Insgesamt sind für die Schule und die Turnhalle 105 Stellplätze erforderlich.

Bestand:

Nachgewiesen werden derzeit 136 Stellplätze :

116 St.- Haupt-Parkplatz

20 St.- entlang der früheren Rengoldshausener Straße

Ausgewiesene Stellplätze in der vorliegenden Planung:

Durch die geplanten Veränderungen (Bus-Parkplatz etc.) werden neu insgesamt ausgewiesen 45 Stellplätze im Bereich von P4 und 80 Stellplätze im Bereich von P5. Diese Stellplätze dienen tagsüber dem Schulbetriebe, abends dem Saal als Versammlungsstätte.

P4 – 45 Stellplätze + P5 80 Stellplätze = 125 Stellplätze

Wohnstätte Haus Rengold

Berechnung der erforderlichen Stellplätze:

- Nr. 1.1 = Altenheime, 1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze
Nr. 1.4 = Sonstige Wohnheime (Betreutes Wohnen), 1 Stellplatz
je 2 - 5 Plätze

Durch Neuplanung zusätzlich 84 Pflegeplätze = zusätzlich 8 Stellplätze erforderlich.

= gesamt ca. 38 Stellplätze

Ausgewiesene Stellplätze in der vorliegenden Planung:

Die bestehenden Parkplätze werden nach Norden erweitert.

P6 – 55 Stellplätze

4.0 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(2) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20.000 m².....*
- 2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....*

(3) Im beschleunigten Verfahren

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....*
- 3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Die Ausweisung zusätzlicher Baufenster mit einer Gesamtgröße von 6.989 m² bleibt deutlich unter der geforderten Grenze von 20.000 m² und stellt eine Nachverdichtung des Areals dar. Die geplanten Vorhaben dienen vorwiegend den vorhandenen Schulen und der Wohnstätte „Haus Rengold“ und verbessern somit Einrichtungen der Infrastruktur.

Das neue Baufenster von Haus Rengold liegt z.T. im Bereich von Maßnahmen, die in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des rechtsgültigen Bebauungsplanes eingeflossen sind, aber nur zum Teil realisiert waren. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

Unter dieser Voraussetzung sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen nicht erheblich. Die im § 13a genannten Obergrenzen der geplanten Bebauung werden weit unterschritten. Somit kann das Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt werden.

5.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sollen – bis auf folgende Ausnahmen - vollständig und unverändert übernommen werden.

Ausnahmen:

1.)

Pkt. 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Bisher: *Im Bereich der Trasse der zurückzubauenden ehem. „Rengoldhauser Straße“ und auf den Flächen zwischen der „Friedrich-Blersch-Straße“ und der Landesstraße 200a sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.*

Neu: *Im Bereich der Trasse der zurückzubauenden ehem. „Rengoldhauser Straße“ bis **auf Höhe des vorhandenen Schulgebäudes** und auf den Flächen zwischen der „Friedrich-Blersch-Straße“ und der Landesstraße 200a sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.*

Begründung:

Das bisher im Plan eingetragene Leitungsrecht auf der ehem. Straßentrasse betrifft zwischen Schulgebäude und Landesstraße 200a lediglich einen Schmutzwasserkanal, der ausschließlich dem Anschluss der Waldorfschule an das örtliche Kanalnetz dient. Der Unterhalt des Kanals soll künftig der Schule übertragen werden, so dass dieses Leitungsrecht nicht mehr erforderlich ist.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird entsprechend geändert.

Im weiteren Verlauf der ehem. „Rengoldhauser Straße“ handelt es sich um ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Es dient der Querung des Schulgeländes und der Verbindung zwischen dem Geh- und Radweg an der L 200a zum Gewerbegebiet Oberried. Dieses Gehrecht bleibt erhalten

und wird zugunsten der Telekom erweitert, falls die vorhandene Telekommunikationsleitung verlegt werden muss.

2.)

Pkt. 1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Ergänzung:

Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche GF 2 (Gartenbaugelände) ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen (Gewächshaus, Schuppen).

Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche GF 4 (Schulgelände, Garten, Park) ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen (Geräteschuppen etc.).

3.)

Pkt. 1.12 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bisher:

Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes "Wohnstätte" sind durch Planeintrag Flächen für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- entlang der Landesstrasse 200a als bepflanzter Lärmschutzwall*
- an den der Kreisstrasse 7763 zugewandten Gebäudeteilen als Lärmschutzwand oder Lärmschutzfenster. Ohne diese Maßnahmen dürfen innerhalb der gekennzeichneten Flächen ausschließlich untergeordnete Nebenräume angeordnet werden.*

Neu:

Zusätzlich zur o.a. Festsetzung:

An den westlichen, nördlichen und östlichen Außenfassaden der geplanten Neubebauung sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern gemäß den Vorgaben der „Schalltechnischen Untersuchung zur Wohnstätte Haus Rengold für den Neubau Haus VI (Ing. Büro Schulze, Markdorf, Mai 2010) neu festgesetzt.

Bis auf drei Räume (N 02, N 03, NW 01) im 2. OG und DG des Neubaus, für die Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt ist, gilt für die übrigen Räume die Festsetzung von Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2.

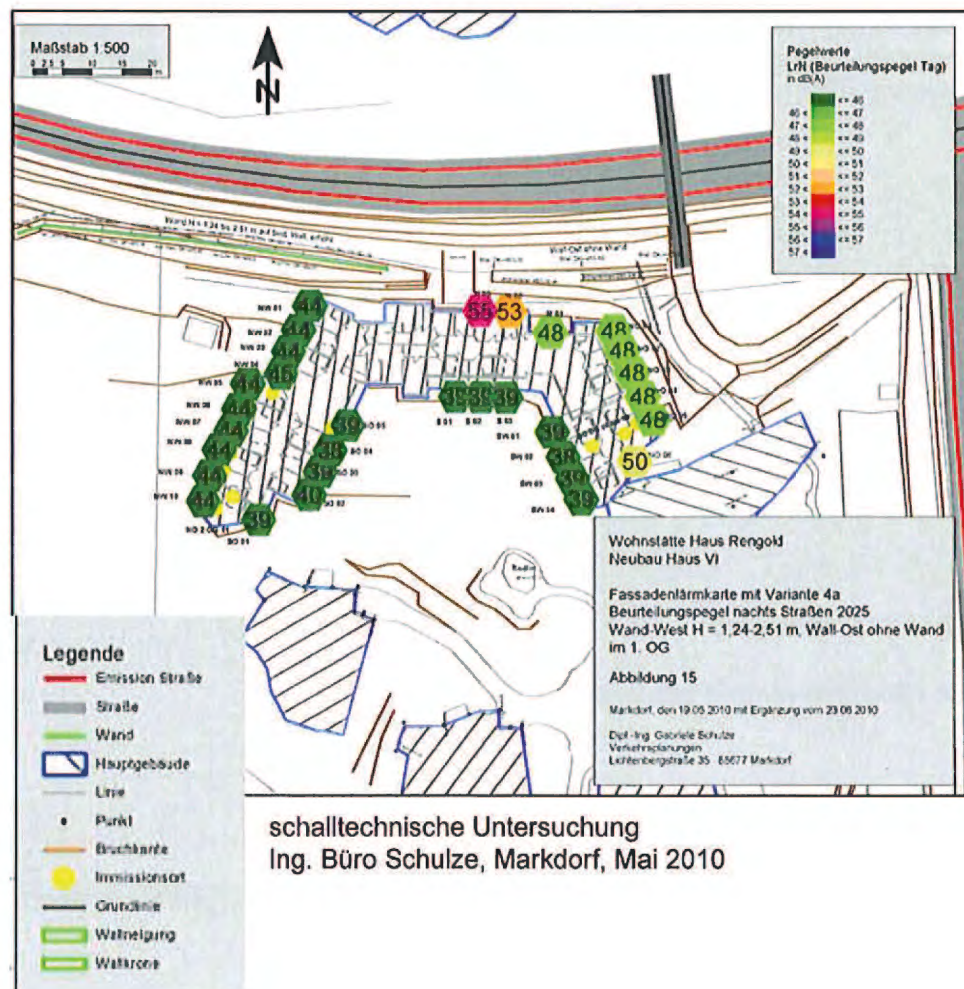
Gem. schalltechnischer Untersuchung des Ing.-Büros Schulze ist der vorhandene bepflanzte Lärmschutzwall zu erhöhen und im westlichen Teil um eine begrünte Lärmschutzwand zu ergänzen. (Variante 4a).

Begründung:

Für den geplanten Neubau von Haus VI wurden aufgrund der unmittelbaren Lage an der L 2200a und K 7763 eine schalltechnische Untersuchung vom Ing. Büro Schulze, Markdorf, Mai 2010 durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass die geltenden Grenzwerte teilweise überschritten werden und untersuchte mehrere Varianten in Form von erweiterten Lärmschutzwällen, Lärmschutzwänden und passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Dabei wird durch die jetzt festgesetzte Variante 4a, die die Erhöhung des bestehenden Lärmschutzwalles und die Ergänzung durch eine Lärmschutzwand im westlichen Bereich vorsieht, der größte Schutz für die zukünftigen Bewohner erreicht.

Auf das Gutachten wird verwiesen.



4.) Neue Festsetzung:

Pkt. 1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Dem durch die vorliegende Planung im Änderungsbereich 4 (Haus Rengold) entstehenden Eingriff wird innerhalb des Plangebietes folgende Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Ausweisung der westlich gelegenen Grünfläche GF 3 als „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ zur Entwicklung und dauerhaftem Erhalt einer extensiven Wiese mit mindestens 2 Reihen Obst-Hochstämmen (Pflanzraster 10 x 10 m).

Dem durch die vorliegende Planung im Änderungsbereich 4 (Haus Rengold) entstehenden Eingriff werden außerhalb des Plangebietes folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- 1. Fortführung der vorhandenen Feldhecke entlang der L 200a auf ca. 140 m Länge in Richtung Deisendorf*
- 2. Umwandlung eines Ackers in Grünland auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 3353/1.*

Die Maßnahmen sind vom Vorhabenträger (= Eigentümer des Grundstücks Fl. St. Nr. 3325/2 Haus Rengold) auf eigene Kosten zu realisieren.

Begründung:

Durch den Neubau der Wohnstätte „Haus Rengold“ wird in bisherige Ausgleichsflächen eingegriffen. Deshalb ist der Bereich Haus Rengold ausgleichspflichtig, das übrige Plangebiet nicht.

6.0 Hinweise

Die Hinweise wurden aktualisiert.

7.0 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden vollständig und unverändert übernommen.

8.0 Grünordnung

Die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erarbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Dies sind insbesondere die Pflicht zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für befestigte Flächen, Pflanzgebote für Bäume, die Ausweisung privater Grünflächen zwischen Bebauung und Waldrand sowie innerhalb des Plangebiets und die Bepflanzung des Lärmschutzwalls entlang der L 200a mit standortgerechten Feldgehölzen.

Die Pflanzenliste des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird übernommen.

Die ausgewiesenen Sportflächen östlich der ehemaligen Rengoldshausener Straße entfallen, dafür bleibt hier das ursprüngliche Gartenbaugelände erhalten.

Das neue Baufenster für „Haus Rengold“ liegt teilweise im Bereich von Flächen, die in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum rechtsgültigen Bebauungsplan eingeflossen sind. Für diesen Bereich wurde deshalb eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

9.0 Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung sind aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB nicht erforderlich.

Lediglich für das neue Baufenster von Haus Rengold wird eine Gegenüberstellung notwendig, da es in Ausgleichsmaßnahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes eingreift.

Im Bereich der Wohnstätte Haus Rengold sind im Grünordnungsplan und Ausgleichskonzept zum rechtsgültigen Bebauungsplan folgende Maßnahmen gewertet worden:

- Streuobstwiese Bestand 3.500 m²
- Streuobstwiese neu 3.500 m²
- Parkflächen 3.775 m²

In der Neuplanung stellt sich die Aufteilung der unbebauten Flächen wie folgt dar:

- Ausgleichsfläche mit Hochstammpflanzungen 3.000 m²
- Park- und Gartenflächen 6.620 m²

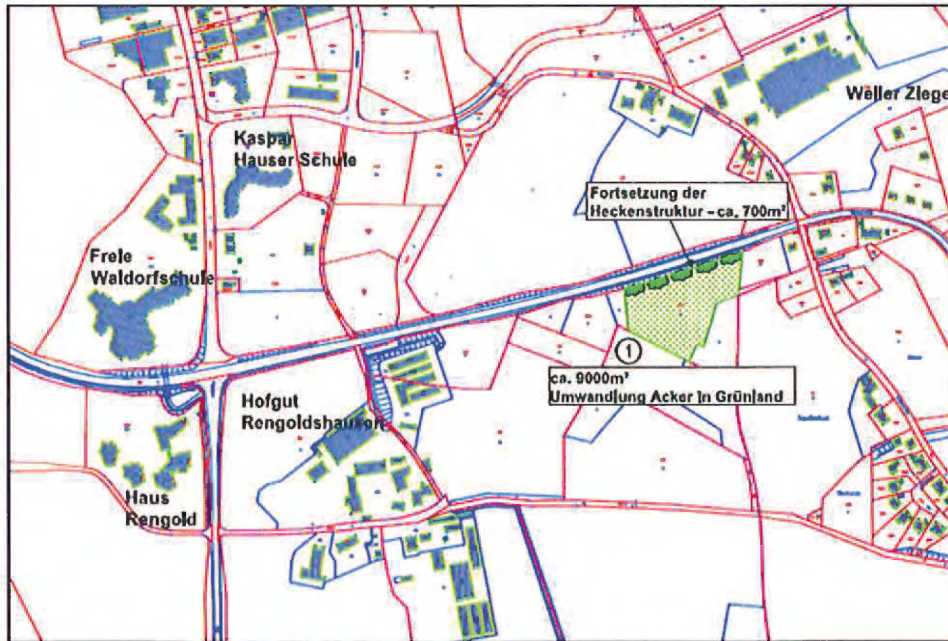
Insgesamt ergibt sich durch die Neuplanung folgender Ausgleichsbedarf:

- Ersatz bestehende Ausgleichsfläche 3.500 m² Extensivierung
- Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelung 1.155 m² Extensivierung
- Schutzgut Flora/Fauna Biotopwertverlust durch Neuplanung 108.600 Biotopwertpunkte

Stadt Überlingen / Bodensee
Bebauungsplan „Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen“
1. Teiländerung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
November 2010

Der Ausgleich erfolgt im direkten räumlichen Zusammenhang östlich des Hofgutes Rengoldshausen vor dem Ortseingang von Deisendorf durch folgende Maßnahmen:

- Umwandlung eines Ackers (östlich vom Hofgut Rengoldshausen vorm Ortseingang von Deisendorf) in Grünland auf ca. 9.000 m²
- Fortführung der Feldheckenstruktur entlang der L 200 a auf ca. 140 m Länge



Lageplan externe Ausgleichsflächen (ohne Maßstab)



1 6. 12. 10

Überlingen, den.....