

Große Kreisstadt Bad Waldsee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Waldseer Straße"

und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Mittelurbach

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
Datum: 12.10.2022; ergänzt am 25.10.2022

Ergebnisvermerk

Anlass: Verkehrsschau
Datum: 10.10.2022
Ort: Waldseer Str. 53, 88339 Bad Waldsee

- Teilnehmer:
- Herr Stauber (Straßenamt, Leiter Zentrale Dienste, Landratsamt Ravensburg)
 - Herr Kugler (Straßenmeisterei Bad Waldsee, Landratsamt Ravensburg)
 - Herr Huber (Sachbereich Verkehr, Polizeipräsidium Ravensburg)
 - Herr Natterer (Fachbereich Bau, Leitung Abteilung Stadtplanung, Große Kreisstadt Bad Waldsee)
 - Herr Bucher (Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung, Abteilungsleitung Tiefbau-Straßen, Große Kreisstadt Bad Waldsee)
 - Herr Gabor (Vorhabenträger, GABEX)
 - Herr Sipahi (Vorhabenträger, Sipahi GmbH)
 - Herr Mörth (Mörth & Stocker Immobilien GmbH)
 - Herr Gessler, Herr Hochdorfer (GESSLER ARCHITEKTEN PartGmbH)
 - Herr Martin (Omnibus Müller)
 - Herr Beer (Immissionsschutz und Projektleitung Bauleitplanung, Sieber Consult GmbH)

1. Allgemein

- 1.1 Die Vorhabenträger planen die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 Wohneinheiten auf der dem Grundstück mit der Fl.st.-Nr. 34/2 am nördlichen Ortsrand von Unterurbach (Ortsteil Mittelurbach) der Großen Kreisstadt Bad Waldsee. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.
- 1.2 Die Vorhabenträger haben einen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 29.07.2022 vorgelegt. Die Gebäude werden über die östlich verlaufende Kreisstraße K 7936 ("Waldseer Straße") erschlossen. Nach aktuellem Stand der Planung sind aufgrund der Stellplatzsatzung neben den Wohngebäuden 112 Stellplätze vorgesehen. Aufgrund des Höhenversatzes zur westlich verlaufenden Bahnstrecke "Herbertingen – Isny" sind 95 Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen, deren Einfahrt sich im Süden und die Ausfahrt im Norden des Plangebietes befindet. Die Stellplätze vor den Gebäuden (außerhalb der Tiefgarage) werden über weitere vier Zufahrten erschlossen, sodass insgesamt sechs Zufahrten auf die Kreisstraße führen.

Aufgrund der im Ortstermin vorgebrachten straßenrechtlichen wie auch straßenverkehrsrechtlichen Bedenken sollen die weiteren Planungen lediglich drei Zu-/Ausfahrten zum Plangebiet berücksichtigen. Hiervon eine Zufahrt zur Tiefgarage, eine Zufahrt zu Stellplätzen, eine Ausfahrt von der Tiefgarage in Verbindung mit Zufahrt zum nördlichen Plangebiet.

- 1.3 Im Norden des Plangebietes ist ein Café mit Minimarkt vorgesehen. Dieses soll vor allem Gäste der Kureinrichtungen als Ausflugsziel dienen. Aus diesem Grund soll die nördlich angrenzende Grünfläche erhalten bleiben.
 - 1.4 ~~Das Plangebiet befindet sich Großteils im anbaufreien Verknüpfungsbereich (ODV).~~ Es ist davon auszugehen, dass der Erschließungsbereich (ODE; vor Ort gekennzeichnet durch "weißes Dreieck") auf der Höhe von Haus C liegt. *Das Plangebiet befindet sich Großteils außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt von Unterurbach.*
 - 1.5 Die Gebäude des ehemaligen "Tanzcafé Hirsch" müssen zur Umsetzung der Planung abgebrochen werden. Im Norden des Plangebietes befindet sich derzeit eine Pferdekoppel, welche teilweise überplant wird.
 - 1.6 Im Süden des Plangebietes ist eine Bushaltestelle vorgesehen.
 - 1.7 Der Termin dient zur Abstimmung der Planung bzgl. der straßenrechtlichen Belange sowie der Situierung und Ausführung der Bushaltestelle.
2. Planungsrecht
 - 2.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss aufgrund seiner Ausdehnung in den Außenbereich im sog. Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.
 - 2.2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Teilen. Zum einen besteht dieser aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), welcher vom Vorhabenträger zu liefern ist und zum anderen Durchführungsvertrag (DV), durch welchen der Vorhabenträger die Umsetzung des Vorhabens erklärt. Der Bebauungsplan selbst stellt den dritten Teil dar und regelt die Rahmenbedingungen für das Vorhaben.
 - 2.3 Der Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit (> 35 m²) wird von den beteiligten Behörden als sinnvoll erachtet. Ein Abweichen hiervon wird von der Stadt nicht in Aussicht gestellt.
3. Bushaltestelle
 - 3.1 Die Errichtung der Bushaltestelle stellt eine langfristige Investition dar. Durch jährliche Änderungen und Anpassungen am City Bus Fahrplan wird eine Steigerung der Attraktivität und folglich eine größere Auslastung angestrebt.
 - 3.2 Seit dem Fahrplanwechsel 2021 ist ein Wenden auf der Kiesfläche südlich des bestehenden "Tanzcafé Hirsch" nicht mehr erforderlich.
 - 3.3 Die Lage der Bushaltestelle, wie in der aktuellen Planung dargestellt, wird als geeignet angesehen.
 - 3.4 Die Sichtbarkeit bzw. Einsehbarkeit ist gegeben, sodass die Bushaltestelle die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt. Auch die Sicherheit hinsichtlich der Kreuzung am südlichen "Löhlweg" bzw. zur geplanten Tiefgarageneinfahrt ist gegeben. Aufgrund der geringen Stand- bzw. Zustiegszeiten kann generell von keiner Verkehrsbehinderung ausgegangen werden.
 - 3.5 Der Bus soll zukünftig, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite, am Fahrbahnrand halten (Haltestellenkap). Die Haltestelle muss mindestens 18 m lang und eine Bordsteinhöhe von 0,18 m/0,2 m aufweisen (Hochbordstein), um ein barrierefreies Einsteigen zu ermöglichen.

Des Weiteren ist an der Bushaltestelle ein Bodenleitsystem zu integrieren. Hierbei sind jeweils an der Front- und Hecktüre der Busse Auffindestreifen bzw. Einstiegsfelder vorzusehen. Es wird empfohlen Kontakt zum Behindertenbeauftragten aufzunehmen, um weitere Belange der Barrierefreiheit frühzeitig zu klären.

Als orientierende Planung kann die Bushaltestelle im Bereich "Untere Wiese" auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie die Bushaltestelle "Bleichestraße" dienen. Letztere wird den Architekten von der Stadt zur Verfügung gestellt.

- 3.6 Es ist ein Fahrgastunterstand vorzusehen. Dieser ist in der Nähe des Haltestellenkaps zu situieren und darf keine Beeinträchtigung der Sicht bzw. kein Hindernis für Fußgänger und Radfahrer auf dem Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße darstellen. Hierfür sollen in der Planung Sichtfelder (Sichtdreiecke) eingezeichnet werden.

4. Geh- und Radweg

- 4.1 Der Geh- und Radweg kann im Bereich der geplanten Bushaltestelle begradigt werden.
- 4.2 Die sechs vorgesehenen Zufahrten werden als Verkehrsrisiko für Fußgänger und Radfahrer gesehen und sollen daher vor allem außerhalb des ODE reduziert werden (siehe auch Punkt 5.1). Es wurde angedacht im Norden des Plangebietes weitere Stellplätze vorzusehen. Der VEP ist dahingehend anzupassen
- 4.3 Die Breite des Geh- und Radwegs ist mit mindestens 2,50 m einzuplanen. Je nach Lösung der Zufahrten wird eine Breite von mindestens 3,0 m angedacht, um das Konfliktpotenzial zu reduzieren. ~~Baulastträger des Geh- und Radwegs ist die Große Kreisstadt Bad Waldsee.~~

5. Straßenrechtliche Belange

- 5.1 Die sechs vorgesehenen Zufahrten werden als Risiko für die Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße angesehen. Zumal außerhalb der Ortstafel keine Geschwindigkeitsbegrenzung gilt, sodass von einer Geschwindigkeit von 100 km/h für Pkw bzw. 60 km/h für Lkw auszugehen ist.

Die Zufahrten ~~sind~~ reduzieren und zu zentralisieren, um das Risiko zu minimieren. Zudem sollen die Zufahrten mehrheitlich innerhalb des ODE liegen. Die nördliche Tiefgaragenausfahrt sowie die Zufahrt zu den Stellplätzen des Cafés kann *als eine gemeinschaftlich genutzte Zu- und Ausfahrt unter Beachtung der straßenrechtlichen wie auch straßenverkehrsrechtlichen Grundsätzen* zugelassen werden.

- 5.2 Der Erschließungsbereich ist im VEP und Bebauungsplan darzustellen.
- 5.3 Im VEP sowie im Bebauungsplan sind Sichtfelder darzustellen. Aufgrund der hohen Geschwindigkeit sind Sichtdreiecke mit einer Tiefe von 5,0 m und einer Länge von 200 m außerhalb (außerhalb der Ortstafel) in beide Fahrtrichtungen vorzusehen. ~~Innerorts sind Sichtdreiecke in Fahrtrichtung Bad Waldsee mit einer Tiefe von 5,0 m und einer Länge von 110 m sowie in Fahrtrichtung Mittelurbach von 5,0 m und 70 m vorzusehen. Für Haus A sowie die Tiefgaragenzufahrt sind in beide Fahrtrichtungen Sichtdreiecke mit 5,0 m Tiefe und 70 m Länge vorzusehen.~~

Für den Geh- und Radweg sind Sichtdreiecke mit 5,0 m x 30 m vom Fahrbahnrand vorzusehen.

Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Erforderliche Anfahrtsichtweite	
V_{zul}	Schenkellänge l
50 km/h	70 m
70 km/h	110 m
100 km/h	200 m

- 5.4 Außerorts sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) zu berücksichtigen. Bei Geschwindigkeiten von > 80 km/h sind Abstände von 7,5 m zu berücksichtigen.

Es gilt zudem das Anbauverbot für Hochbauten längs der Kreisstraße in einer Entfernung von bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Ausnahmen von diesem Verbot können im Einzelfall zugelassen werden.

- 5.5 ~~Eine Verlegung der Ortstafel bedarf der Zustimmung der Straßen- und Verkehrsbehörden und darf nicht aus Gründen des Lärmschutzes erfolgen. Eine Verlegung der Ortstafel ist voraussichtlich erst nach Fertigstellung des Vorhabens im Rahmen einer erneuten Verkehrsschau realisierbar.~~

~~Eine Verlegung des ODE bedarf zusätzlich der Zustimmung des Regierungspräsidiums.~~

~~Die straßenverkehrsrechtliche Verlegung der Ortstafel bedarf der Zustimmung der Straßen- und Verkehrsbehörden sowie der Polizei und darf hier zunächst nicht aus Gründen des Lärmschutzes erfolgen.~~

~~Eine Verlegung der straßenverkehrsrechtlichen Ortstafel wird in Zusammenhang mit der im Rahmen des Ortstermins vorgestellten Baumaßnahmen an den Standort der letzten Hofzufahrt (Tiefgaragenzufahrt im nördlichen Grundstücksbereich) grundsätzlich nicht ausgeschlossen.~~

~~Eine abschließende straßenverkehrsrechtliche Beurteilung erfolgt im weiteren Planverfahren unter Vorlage geeigneter Planunterlagen.~~

~~Die Verlegung oder Änderung des straßenrechtlichen ODE-Bereiches wird nicht in Aussicht gestellt, da ein Bedürfnis hierfür aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht erkennbar ist. Die Änderung des straßenrechtlichen OD-Bereiches bedarf darüber hinaus der Abstimmung zwischen dem Straßenbaulastträger und dem Regierungspräsidium Tübingen.~~

- 5.6 Die Stellplätze bzw. die dazugehörigen Flächen außerhalb der Tiefgarage sind so vorzusehen, dass die Pkw dort wenden können, um ein Einfahren vorwärts auf die Kreisstraße zu ermöglichen.

- 5.7 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Kreisstraße K 7936 vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis Ravensburg an den kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

6. Sonstiges

- 6.1 Bei der Pflanzung von Bäumen ist die Kronenbildung sowie das Wurzelwerk zu berücksichtigen. Bäume und Gebüsche dürfen (im ausgewachsenen Zustand) nicht in den Sicherheitsraum der Kreisstraße bzw. des Geh- und Radwegs hineinragen.

- 6.2 Es wird empfohlen einen Erschließungsplaner zur Planung der Haltestelle sowie bspw. der Entwässerung heranzuziehen.
7. Weitere Vorgehensweise
- 7.1 Der VEP wird entsprechend an die Forderungen und Änderungen bis Ende Oktober angepasst. Dabei gilt es vor allem die Zufahrtsituation zu überdenken.
- 7.2 Mitte November soll ein Besprechungstermin in großer Runde (alle Fachbereiche der Stadt Bad Waldsee, Vorhabenträger und Sieber Consult) bei der Stadt stattfinden.
- 7.3 Sobald der VEP abgestimmt und ggf. angepasst wurde, wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Mit diesem soll eine frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattfinden.
- 7.4 Aufstellungsbeschluss im Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) der Großen Kreisstadt Bad Waldsee mit anschließender frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
- 7.5 Erstellung des Entwurfs zum Bebauungsplan
- 7.6 Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplan-Entwurfs im AUT.
- 7.7 Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Verfasser
i.A. Jonathan Beer

Abdruck per E-Mail an: – O.g. Teilnehmer
– Fr. Spehn