

Sitzungsvorlage DS 2008/214

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: **28.04.2008**)

Mitwirkung:

Büro Waßmann

Aktenzeichen: 621.41/165

Gemeinderat

öffentlich am 05.05.2008

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Georgstraße / Flurstück 1045/1"
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen des Landratsamtes vom 13.03.2008 werden im Sinne Ziffer 2.1 der Abwägung berücksichtigt.
2. Den redaktionellen Änderungen gemäß Ziffer 3 wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf Grund § 10 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Georgstraße / Flurstück 1045/1", bestehend aus dem Lageplan des Planungsbüros Waßmann, M 1:500, den Textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils vom 18.01.2008/30.01.2008/23.04.2008 als Satzung.
Es gilt die Begründung vom 18.01.2008/30.01.2008/23.04.2008.

Hinweis: Originale sind im Sitzungssaal einsehbar.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Am 30.01.2008 hat der Technische Ausschuss der Einleitungsentscheidung zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss und gleichzeitig den Auslegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Georgstraße / Flurstück 1045/1" gefasst. Dem Durchführungsvertrag wurde in seinen wesentlichen Bestimmungen zugestimmt.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 02.02.2008 in der Schwäbischen Zeitung lag der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan im Zeitraum vom 11.02.2008 bis einschließlich 11.03.2008 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind fünf Stellungnahmen eingegangen, wovon eine einer Abwägung bedarf.

2. Abwägung

2.1 Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 13.03.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Stellungnahme des Sachbereiches Altlasten:

Der Altlastenstandort "Esso-Station Georgstraße 15" auf Flurstück Nr. 1045/1 wurde saniert. Bei Eingriffen in den Untergrund können jedoch verbliebene Restbelastungen angetroffen werden.

- Die gesamten Tiefbauarbeiten sind von einem Fachbauleiter gemäß Landesbauordnung § 45 zu überwachen. Der Fachbauleiter ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenrechtlichen Bestimmungen.
- Die Baufreigabe kann erst nach Vorlage und Anerkennung der Fachbauleitererklärung beim Landratsamt Ravensburg, Umweltamt (H. Maurer. Tel. 0751/85-4217) erfolgen.
- Die ausgeführten Arbeiten sind in Form eines Überwachungsberichtes zu dokumentieren und anschließend dem Landratsamt Ravensburg zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme des Sachbereiches Naturschutz und Gewässer:

Aus Sicht des Sachgebietes Naturschutz und Gewässer bestehen gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken. Er stellt eine sinnvolle Umnutzung dar, einschließlich der vorgesehenen Dachbegrünung sowie den Straßenbäumen.

Kommt § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB zur Anwendung, sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Jedoch sind die Belange des Naturschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. Abs. 7 BauGB grundsätzlich zu berücksichtigen.

In der Begründung zum Bebauungsplan sollte zu diesen beiden Punkten etwas ausgesagt werden.

Stellungnahme des Sachbereiches Abwasser:

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, muss dies im Benehmen mit der Wasserbehörde erfolgen. Die notwendigen Planungen sind ggf. der Wasserbehörde vorzulegen.

Drainagen: Drainagen sind nur zulässig, wenn

1. kein Grundwasser abgesenkt wird, und
2. der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden teilweise offen halten (z. B. Rasengittersteine).

Abwägung

Die vorgeschlagenen Ergänzungen werden, soweit erforderlich, als Hinweis im Plan und in der Begründung berücksichtigt.

- Die Erforderlichkeit zur Überwachung der Tiefbauarbeiten hinsichtlich eines fachgerechten Umganges mit möglichen Altlastenkontaminationen sowie die notwendige Dokumentation und die Auflagen für eine Baufreigabe werden als Hinweis im Plan und in der Begründung aufgenommen.
- Die Begründung wird im Kapitel 8 "Auswirkungen" um den Punkt "Eingriffe in Natur und Landschaft" ergänzt. Zur Berücksichtigung der Belange des Natur-/Umweltschutzes und der Landschaftspflege wird in der Begründung dargestellt, dass eine Abwägung der Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 325 erfolgte und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Abwägung dieser gegenüberzustellen ist (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Darüber hinaus ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nicht erfolgt.

- Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet, weitere öffentliche Anlagen sind nicht erforderlich. Die Vorgaben hinsichtlich der Einschränkungen zu Drainagen werden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.
Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswasser werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen (Dachbegrünungen, Flächen zur Anpflanzung sowie Verkehrsgrünflächen) getroffen. Diese Festsetzungen beziehen sich bereits auf einen großen Bereich des Plangebiets. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich. Des Weiteren regelt § 9 LBO, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, die Gestaltung nichtüberbauter Grundstücksflächen. Zur weiteren Einschränkung der Versiegelung wird in der Begründung der Hinweis aufgenommen, dass die Bodenversiegelung, über die Festsetzungen hinaus, so weit wie möglich reduziert werden soll (z.B. durch den Einsatz von Rasengittersteinen).

Ergebnis

Der Plan wird um den Punkt Altlasten, die Begründung wird um die Punkte Altlasten, Eingriffe in Natur und Landschaft, Reduzierung der Bodenversiegelung und Abwasser ergänzt.

3. Redaktionelle Änderungen

Durch weitere verwaltungsinterne Abstimmungen ergaben sich im Wesentlichen folgende redaktionelle Änderungen:

In den Textlichen Festsetzungen:

- Streichung der zulässigen Materialien für die Dacheindeckung (Ziff. I.3.2)

In den Hinweisen:

- Korrektur und Ergänzung des Hinweises zu dem Altlastenstandort und zu dem Umgang mit dem Standort während der Bauphase (Ziff. I.4.4)
- neu: Empfehlungen zum Gewässerschutz (Ziff. I.4.7)

4. Anlagen

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 23.04.2008, DIN A3
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 23.04.2008 im Originalmaßstab Maßstab 1:500 mit integrierten Textfestsetzungen für die Fraktionen
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.04.2008, DIN A3
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.04.2008 im Originalmaßstab Maßstab 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 23.04.2008