

**Sitzungsvorlage DS 2017/225**

Stadtplanungsamt

Katja Herbst

(Stand: **03.07.2017**)

Mitwirkung:

Bauordnungsamt

Tiefbauamt

BSV, Arge teleinternetcafe/elch

Aktenzeichen:

**Gemeinderat**

öffentlich am 17.07.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Meersburger Straße/ Absenreuterweg"  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem geänderten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Meersburger Straße/Absenreuterweg" entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 26.06.2017 wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Meersburger Straße/ Absenreuterweg" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung und Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils vom 26.06.2017, wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Im Wohngebiet Galgenhalde plant die Bau- und Sparverein eG (BSV) ihren Wohnungsbestand zwischen Meersburger Straße und Absenreuterweg zeitgemäß zu erneuern und im Sinne der Nachverdichtung zu ergänzen. Basierend auf dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs ist die Errichtung eines überwiegend 4-geschossigen Gebäuderiegels entlang der Meersburger Straße vorgesehen, außerdem werden zwei unsanierte Gebäuderiegel abgerissen und wiederum durch zwei ebenfalls 4-geschossige Neubauten ersetzt. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs wird eine Tiefgarage errichtet, die von der Meersburger Straße aus erschlossen wird.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde deutlich, dass es sinnvoll ist, den gesamten Block in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Damit wird, auch dem Ergebnis des Wettbewerbs entsprechend, die Grundlage für die Entwicklung eines in sich stimmigen Ensembles geschaffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst hingegen lediglich die Bereiche, für die eine zeitnahe Umsetzung des Projektes durch den Vorhabenträger erfolgen wird.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 16.11.2016 die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Meersburger Straße/ Absenreuterweg" beschlossen.

Die Planungsziele waren insbesondere:

- Erneuerung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Reduzierung des Stellplatzdefizites durch Errichtung von Stellplätzen entsprechend des Nachverdichtungsvolumens
- Konfliktbewältigung hinsichtlich der emissionsintensiven Meersburger Straße und der Wohnnutzung
- Aufwertung der Freiflächen
- Planungsrechtliche Sicherung der o.g. Ziele durch Formulierung eines geeigneten Zulässigkeitsrahmens:
  - Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO,
  - Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie von überbaubaren Grundstücksflächen,
  - Festsetzung öffentlicher Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen,
  - Festsetzung einer Tiefgarage.

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

#### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 19.11.2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 28.11.2016 bis einschließlich 12.12.2016 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr. 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur (vor-) frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in der Anlage Nr. 6 anonymisierten Einwender sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 8) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor.).

## **2.2 Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 21.11.2016 bis zum 23.12.2016. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr. 7 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB".

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan mit geändertem Geltungsbereich für Auslegungsbeschluss vom 26.06.2017
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 26.06.2017, DIN A3
- Anlage 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 26.06.2017, im Originalmaßstab 1:500 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 4: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 26.06.2017
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.06.2017, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 6: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur (vor-) frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 23.06.2017
- Anlage 7: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur (vor-) frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 26.06.2017
- Anlage 8: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 01.09.2016 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 9: Artenschutzrechtliche Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Meersburger Straße/Absenreuterweg", Ravensburg, W. Löderbusch, Büro für Landschaftsökologie, Stand 26.06.2017 (an die Fraktionsvorsitzenden)

- Anlage 10: Lärmschutz Wohnquartier Galgenhalde, Meersburger Straße/  
Absenreuter Weg, Ravensburg, ISIS Ingenieurbüro für Schall-  
immissionsschutz, Dipl.-Ing. M. Spinner, Riedlingen, April 2017  
(an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 11: Lärmschutz Wohnquartier Galgenhalde, Meersburger Straße/  
Absenreuter Weg, Ravensburg, Ergänzung Bebauungsplan,  
ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. M.  
Spinner, Riedlingen, Mai 2017 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 12: Quartiersentwicklung Galgenhalde, Absenreuterweg, Ravens-  
burg, Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung, alt-  
lasttechnische Bodenuntersuchungen, INGEO MAYLE & Zim-  
mermann Partnerschaft, Beratende Geologen, Friedrichshafen,  
27.03.2016 (an die Fraktionsvorsitzenden)