

Sitzungsvorlage DS 2018/436

Stadtplanungsamt
Ulrike Gallo
(Stand: 19.11.2018)

Mitwirkung:

Gemeinderat
öffentlich am 10.12.2018

Aktenzeichen:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52"
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß Anlagen Nr. 8 und 9, sowie Nr. 11 und 12, als auch Nr. 14 beschieden.
2. Den redaktionellen Änderungen gemäß Ziff. 3 der Vorlage wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung (LBO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52", bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 vom 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11.2018, sowie die Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11.2018 als Satzung.
Es gilt die Begründung vom 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11. 2018, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.03.2018 (Lageplan vom 18.05.2018 / 30.07.2018).

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken Ziegelstr. 50 und 52 mit den Flst.-Nrn. 1160, 1160/1, Gemarkung Ravensburg, eine Neubebauung für Wohnen und Gewerbe zu realisieren.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 25.01.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ziegelstraße 50 und 52" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.01.2017.

Folgende Planungsziele liegen dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde:

- Verträgliche Nachverdichtung in einem gewachsenen Umfeld
- Festsetzung als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO, um im Sinne der Innenentwicklung ein die Umgebung prägendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen und weiter zu entwickeln
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Wand- und Gebäudehöhen sowie einer Tiefgarage, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen
- Festsetzung von Baumstandorten, um den Grünzug, der entlang der Ziegelstraße über den Goetheplatz führt, zu sichern
- Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum in der Nähe der Innenstadt gemäß dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19.09.2018 die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ziegelstraße 50 und 52" beschlossen.

2. Öffentliche Auslegungen und Behördenbeteiligungen

2.1 Öffentliche Auslegungen

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 28.01.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.02.2017 bis einschließlich 22.02.2017 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 8 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten. (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in der Anlage Nr. 8 anonymisierten Einwender sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 10) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor.).

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 07.07.2018 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.07.2018 bis einschließlich 27.08.2018 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor. Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 11 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung

nach § 3 Abs. 2 BauGB" enthalten. (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in der Anlage Nr. 11 anonymisierten Einwender sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 13) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor.).

Innerhalb des Zeitraum zur öffentlichen Auslegung fand am Mittwoch, den 18.07.2018 eine Bürgerfragestunde im Foyer des Technischen Rathauses statt.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 22.09.2018 wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 01.10.2018 bis einschließlich 07.11.2018 durchgeführt. Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben (Anlage Nr. 14).

2.2 Behördenbeteiligungen

Die vorfrühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 29.11.2016 bis zum 13.01.2017. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 9 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2018 bis zum 17.08.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 12 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" enthalten.

Die erneute förmliche Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 24.09.2018 bis zum 26.10.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der erneuten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage Nr. 15 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB" enthalten.

3. Redaktionelle Änderungen

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind ausschließlich redaktionelle Ergänzungen/ Änderungen notwendig:

- Klarstellung der Mindesthöhe der Nisthilfen für Höhlenbrüter an der Hausfassade (5 m)

- Ergänzung in der Begründung, dass die Straße noch nie endgültig hergestellt wurde und daher noch nicht erschließungsbeitragsmäßig abgerechnet wurde
- Änderung in der Begründung bezüglich der Regenwasserrückhaltung. Es ist nur eine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal möglich

Änderungen, die eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen, liegen nicht vor.

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11.2018, im Originalmaßstab 1:500 DIN A3
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11.2018 im Originalmaßstab 1:500 (wird nur digital zur Verfügung gestellt)
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11.2018
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Kurzbericht 18.01.2016 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung 28.08.2018 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 6: Geotechnischer Bericht 03.11.2016 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 7: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.09.2018 (Lageplan vom 18.05.2018 / 30.07.2018), DIN A3
- Anlage 8: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 12.06.2018
- Anlage 9: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 12.06.2018
- Anlage 10: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 12.06.2018 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 11: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 24.08.2018
- Anlage 12: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 24.08.2018
- Anlage 13: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 24.08.2018 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 14: Ergebnisprotokoll zur erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung, Stand 08.11.2018
- Anlage 15: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten Auslegung, Stand 08.11.2018
- Anlage 16: Grunderwerbsplan vom 29.08.2018