

**Sitzungsvorlage DS 2019/047**

Stadtplanungsamt  
Katja Herbst  
(Stand: **06.02.2019**)

Mitwirkung:  
Ortsverwaltung Eschach  
Büro bächlemeid  
Siedlungswerk

Aktenzeichen:

**Ortschaftsrat Eschach**  
öffentlich am 19.02.2019  
**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 13.03.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen an der Weißenauer Halde"**  
- Einleitungsentscheidung  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen an der Weißenauer Halde" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 05.02.2019 und Begründung vom 05.02.2019 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.01.2019, wird zugestimmt.
2. 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**

Das Bebauungsplan-Areal soll durch die Siedlungswerk GmbH mit einer Wohnnutzung maßvoll nachverdichtet werden. Um ein Gefühl für die an dieser Stelle passende städtebauliche Maßstäblichkeit zu erhalten, wurde durch das Büro bächlemaid eine Massenstudie mit verschiedenen Zielgrößen erstellt, deren Ergebnisse am 19.07.2016 in nichtöffentlicher Sitzung dem Bau- und Verkehrsausschusses Eschach vorgestellt wurden.

Eine der von bächlemaid entwickelten städtebaulichen Varianten überzeugte den Bau- und Verkehrsausschuss Eschach, so dass das Büro daraufhin beauftragt wurde, die favorisierte Variante weiterzuentwickeln und eine detailliertere städtebauliche Planung zu erstellen.

Das ursprünglich geplante konkurrierende Planungsverfahren wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

Die weiter ausgearbeitete Planung wurde im Bau- und Verkehrsausschuss Eschach am 25.10.2016 in nichtöffentlicher Sitzung und in einer Bürgerinformation am 8. November 2016 öffentlich vorgestellt.

Den städtebaulichen Rahmenbedingungen zur geplanten Wohnnutzung zwischen der Weißenauer Halde und dem Weinbergweg wurde dann am 22.11.2016 im Ortschaftsrat Eschach und am 07.12.2016 im Ausschuss für Umwelt und Technik in öffentlicher Sitzung zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit dem Vorhabenträger den städtebaulichen Entwurf zur geplanten Wohnnutzung differenzierter auszuarbeiten und die nötigen Schritte für das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Die Einleitungsentscheidung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurden im Ortschaftsrat Eschach am 24.01.2017 und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 25.01.2017 jeweils in öffentlicher Sitzung gefasst.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung
- Errichtung von Stellplätzen entsprechend des Nachverdichtungsvolumens
- Berücksichtigung von wohnungswirtschaftlichen, landschaftlichen und ökologischen Aspekten
- Aufwertung der verbleibenden 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 zu Nebenanlagen und Tiefgaragen,
  - Festsetzungen zu Dachbegrünung sowie Freihaltezonen.

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

### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

In einer ersten öffentlichen Veranstaltung wurde am 23. März 2016 über das Vorhaben "Wohnen an der Weißenauer Halde" informiert. Eine zweite Bürgerinformation fand am 8. November 2016 statt, bei der über die Ergebnisse der städtebaulichen Massenstudie informiert wurde.

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 im Technischen Rathaus 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. 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten. (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in der Anlage Nr. 5 anonymisierten Einwendern sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 8) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor.)

### **2.2 Behördenbeteiligung**

Die (vor-)frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 23.12.2015 bis zum 22.01.2016. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 30.01.2017 bis zum 06.03.2017. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind 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" enthalten.

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 05.02.2019, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 05.02.2019, im Originalmaßstab 1:500 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 05.02.2019
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.01.2019, im Originalmaßstab 1:500, DIN A3
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 04.12.2018
- Anlage 6: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 04.12.2018
- Anlage 7: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 04.12.2018
- Anlage 8: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 04.12.2018 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 9: Kurzbeurteilung Weißenauer Halde (Flst. 591/1 u. 575/1 Gem. Eschach, Ravensburg), Büro für Landschaftsökologie, W. Löderbusch, 10.06.2018 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 10: Artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Bebauung von Flst. 591/1 und 575/1 Gem. Eschach, Ravensburg, Büro für Landschaftsökologie, W. Löderbusch, L. Ramos; November 2016 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 11: Geotechnische Stellungnahme zur Befahrbarkeit des oberen Weinbergwegs mit LKW, geoteam A2 gmbh, 03.05.2018 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 12: Geotechnisches Gutachten zum Neubau einer Wohnanlage mit 2 Tiefgaragen, Weissenauer Halde / Weinbergweg, 88214 Ravensburg, geoteam A2 gmbh, 27.11.2017 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 13: Geotechnische Rahmenbedingungen für die Bebauung des Grundstücks Weissenauer Halde 30, Flst-Nr.: 591/1, Ravensburg, das geoteam, 06.11.2015 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 14: Verkehrskonzept Bauphase Weißenauer Halde, BrennerPlan GmbH, 12.07.2016 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 15: Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg, BrennerPlan GmbH, 05.02.2016 (an die Fraktionsvorsitzenden)