

Sitzungsvorlage DS 2019/340

Stadtplanungsamt
Ulrike Gallo
(Stand: 21.10.2019)

Mitwirkung:
Tiefbauamt
König Architektur
Stadtsanierung

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 06.11.2019

Bebauungsplan "Krumme Gasse"
- Erneuter Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Krumme Gasse" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 25.01.2019/23.09.2019 und Begründung vom 25.01.2019/23.09.2019 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können und dass die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt wird.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet "Nordstadt". Der bestehende Baulinienplan (Reg.-Nr.: 141, genehmigt am 17.05.1960) bildet bisher i. V. m. § 34 BauGB die Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben. Die Festsetzungen des gültigen Baulinienplans reichen nicht aus, um eine maßstäbliche Entwicklung im Plangebiet zu sichern. Ziel dieses Verfahrens ist es, die allgemein gehaltenen Aussagen des bisherigen Baulinienplans durch qualifiziertes Planungsrecht zu ersetzen, die den Blockinnenbereich prägende kleinteilige Bebauung zu sichern und eine für das Gebiet verträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan bildet außerdem die Grundlage für die am 07.05.2018 durch den Gemeinderat angeordnete Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 46 Abs. 1 BauGB.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hatte bereits am 09.10.2013 die Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes "Krumme Gasse" beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Planungsziele sind insbesondere:

- Festsetzung der Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung überbaubarer Flächen sowie von Wand- und Gebäudehöhen die sich an den kleinteiligen Gebäudestrukturen im Blockinnenbereich entlang der Krümmen Gasse orientieren
- Festsetzung von öffentlicher Versorgungs- und Verkehrsflächen
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Dachform und Dachneigung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 13.02.2019 die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Krumme Gasse" beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 12.10.2013 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 21.10.2013 bis einschließlich 05.11.2013 durchgeführt.

Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund des Beschlusses über die Änderung des Geltungsbereiches wurde am 18.04.2015 bekanntgemacht und wurde im Zeitraum vom 27.04.2015 bis 12.05.2015 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. 4.1 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" und in der Anlage Nr. 5.1 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten. (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in den Anlagen Nr. 4.1 und Nr. 5.1 anonymisierten Einwendern sind in gesonderten Namenslisten (Anlagen Nr. 4.2 und Nr. 5.2) zusammengestellt. Diese Listen liegen den Fraktionsvorsitzenden vor.).

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 14.10.2013 bis zum 05.11.2013.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 21.04.2015 bis zum 27.05.2015.

Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 4.3 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" und in der Anlage Nr. 5.3 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

2.3 Öffentliche Auslegung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 16.02.2019 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 25.02.2019 bis einschließlich 02.04.2019 durchgeführt.

Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2.4 Behördenbeteiligung während der Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 18.02.2019 bis zum 22.03.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" enthalten.

- 3. Erfordernis der erneuten öffentlichen Auslegung**
Aufgrund der bisher eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Ergänzungen / Änderungen sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Aus-

**legung
notwendig:**

- Festsetzung der Grundstücke 404/4 (Kuppelnaustraße 18), 405/2 (Kuppelnaustraße 20), 405/3 (Kuppelnaustraße 20/1), 404/5 (Friedensstraße 7), 406/7 (Krumme Gasse 11) bei der Kuppelnauwirtschaft als Mischgebiet (MI) statt bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Ergänzung der Hinweise um geotechnischen Hinweis zu Untergrundverhältnissen "Geologie und Baugrund" im Punkt 8.
- Nähere Definition des Begriffes „Substratschicht" in den Festsetzungen unter Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Punkt 7.4
- Änderung aktuelles Datum der "Sortimentsliste Ravensburg"
- Ausschreiben der Abkürzungen für SD, WD und MD im Füllschema Nutzungsschablone in den Hinweisen im Punkt 2.
- Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind mit einer Tiefe von 1,00 m zulässig, statt bisher 0,5 m
- weitere, rein redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.01.2019/23.09.2019, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.01.2019/23.09.2019, im Originalmaßstab 1:500 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 25.01.2019/23.09.2019
- Anlage 4.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 25.01.2019
- Anlage 4.2: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 25.01.2019 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 4.3: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 25.01.2019
- Anlage 5.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 25.01.2019
- Anlage 5.2: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 25.01.2019 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 5.3: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 25.01.2019

- Anlage 6: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 23.09.2019
- Anlage 7: Artenschutzfachliche Relevanzprüfung vom 17.09.2018 (an die Fraktionsvorsitzenden)