

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 16.06.2021

Beteiligung:

Az.

H2R GmbH & Co. KG

Gemeinderat	28.06.2021	öffentlich
-------------	------------	------------

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße"
- 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 Anlage 5.1 und 5.2 sowie 6.1 und 6.2 beschieden.
2. Den redaktionellen Änderungen gemäß Ziff. Nr. 3 der Vorlage wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung (LBO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße", bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 vom 19.02.2021/20.05.2021 sowie die Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 19.02.2021/20.05.2021 als Satzung.
Es gilt die Begründung 19.02.2021/20.05.2021 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.02.2021/20.05.2021.

1. Vorgang

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 17.03.2021 wurde die Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" beschlossen.

Im Zuge der Auslegung gingen nochmals Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange ein, die einer Abwägung bedürfen. Gründe für eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs liegen nicht vor, sodass als nächster Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

2. Öffentliche Auslegungen und Behördenbeteiligungen

2.1 Öffentliche Auslegungen

Mit amtlichen Bekanntmachungen vom 08.12.2018 und 13.04.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht bzw. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 23.04.2019 bis einschließlich 07.06.2019 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage 5.1 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage 5.1 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage 7.1) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 20.03.2021 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 29.03.2021 bis einschließlich 10.05.2021 angekündigt. Der Bebauungsplanentwurf lag während dieser Zeit im Technischen Rathaus zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Am 22.04.2021 fand zusätzlich eine digitale Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit statt. Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage 5.2 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage 5.2 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage 7.2) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

2.2. Behördenbeteiligungen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 18.04.2019 bis zum 07.06.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage 6.1 "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 22.03.2021 bis zum 23.04.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage 6.2 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" enthalten.

3. Redaktionelle Änderungen

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

- Ergänzung im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweisen Ziffer D zu Geotechnik
- Ergänzung im Textteil zum Bebauungsplan unter „5.4 Flächen für Nebenanlagen“, dass Nebenanlage innerhalb der Pflanzgebote/Erhaltungsgebote nicht zulässig sind.
- Ergänzung im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweisen Ziffer D zum Bodenschutz
- Änderung und ausführlichere Beschreibung in der Anlage zur Darstellung der Umweltbelange bei Maßnahme 19 Bodenschutz
- Ergänzung der Umweltauswirkungen in der Anlage Darstellung der Umweltbelange bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen um den Halbsatz der Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten.
- Änderung im Textteil zum Bebauungsplan unter Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bei "LR" – Leitungsrechte von "Leitungsrecht" in "Betretungsrecht".

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

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 19.02.2021/20.05.2021, DIN A3
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 19.02.2021/20.05.2021 im Originalmaßstab 1:500 (Pläne in Papierform wurden an die Fraktionen zur GR-Sitzung am 10.06.2021 bereits versandt)
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 19.02.2021/20.05.2021
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.02.2021/20.05.2021, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 5.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 18.02.2021

- Anlage 5.2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 27.05.2021
- Anlage 6.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 18.02.2021
- Anlage 6.2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 27.05.2021
- Anlage 7.1: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 18.06.2019 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 7.2: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 12.05.2021 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 8: Darstellung der Umweltbelange von König + PartmbB Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 15.02.2021/20.05.21
- Anlage 9: Stellungnahme zu den lokalklimatischen Verhältnissen – Summenwirkung Innenentwicklungsvorhaben Östliche Vorstadt Ravensburg – von iMA Richter & Röckle, Freiburg, 12.11.2020
- Anlage 10: Fachgutachterliche Stellungnahme zu den KFZ-bedingten Immissionen von iMA Richter & Röckle, Freiburg, 13.05.2020
- Anlage 11: Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung des Rinker-Areals in Ravensburg sowie Empfehlungen für den Architekturwettbewerb von iMA Richter & Röckle, Freiburg, 12.05.2017
- Anlage 12: Verkehrsgutachten zum Vorhabenbezogenen B-Plan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" (Neubebauung des Rinker-Areals in Ravensburg) – Aktualisierung – von BrennerPlan GmbH, Stuttgart, 11.02.2021
- Anlage 13: Artenschutzfachliche und naturschutzfachliche Beurteilung des B-Plans "Areal zwischen Wangener und Holbeinstraße" Ravensburg von Wilfried Löderbusch, Markdorf, 07.11.2020
- Anlage 14: Geotechnischer Untersuchungsbericht, Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH, Ravensburg, 25.02.2020
- Anlage 15: Lärmschutz Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße (ehemaliges Rinker-Areal) – Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" in Ravensburg von ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, August/Oktober 2020
- Anlage 16: Orientierende Bausubstanzuntersuchung der Fläche Holbeinstraße 40, Ravensburg von Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, Ravensburg, 12.04.2016
- Anlage 17: Orientierende Untergrunduntersuchung der Fläche Holbeinstraße 40, Ravensburg von Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, Ravensburg, 29.02.2016