

Sitzungsvorlage 2021/318

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 03.11.2021

Az.

Beteiligung:
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt

Ortschaftsrat Eschach	17.11.2021	öffentlich
Gemeinderat	06.12.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Hüttenberger Weg" - 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 Nr. 4.1 und Nr. 4.2 sowie Nr. 5.1 und Nr. 5.2 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 Bebauungsplan "Hüttenberger Weg", bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 vom 19.05.2021/ 29.10.2021 sowie die Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 19.05.2021/ 29.10.2021 als Satzung.
Es gilt die Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange vom 19.05.2021/ 29.10.2021.

1. Vorgang

Der anhaltende Wohnungsmangel in der Stadt Ravensburg und allen ihren Ortschaften erfordert im gesamten Stadtgebiet die Entwicklung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum.

Das Plangebiet befindet sich im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich. Das Erfordernis zur Ausweisung neuer Baugebiete an der Peripherie wurde bereits in den Gremien diskutiert. Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 hat der Bundesgesetzgeber den Paragraph 13b BauGB eingeführt, womit die Möglichkeit gegeben ist, im Wege des beschleunigten Verfahrens Bebauungspläne für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Ortsteile auch ohne entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan aufzustellen. Die mit der Gesetzesnovelle verbundenen Chancen werden genutzt, da davon ausgegangen werden muss, dass es kurz- und mittelfristig nicht gelingen wird, den Wohnraumbedarf in Ravensburg mit der Nutzung der substanzuell kaum vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu decken. Im Rahmen einer ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung wird dennoch betont, dass die Stadt Ravensburg bei der Baulandentwicklung grundsätzlich weiterhin auf das Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" setzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Hüttenberger Weg" wurde am 17.09.2019 durch den Ortschaftsrat Eschach, sowie am 18.09.2019 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst.

Der Technische Ausschuss hat am 09.06.2021 – nach der Vorberatung der Unterlagen im Ortschaftsrat Eschach am 08.06.2021 - die Auslegung des Bebauungsplanes "Hüttenberger Weg" beschlossen

2. Öffentliche Auslegungen und Behördenbeteiligungen

2.1 Öffentliche Auslegungen

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 21.09.2019 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 30.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus sowie bei der Ortsverwaltung Eschach 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 Nr. 4.1 "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 Nr. 4.1 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 6.1) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

Zudem fand am 12.10.2020 eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung in der Mehrzweckhalle Weißenau statt.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 17.06.2021 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 angekündigt. Der Bebauungsplanentwurf lag während dieser Zeit im Technischen Rathaus sowie bei der Ortsverwaltung Eschach zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt.

Am 30.06.2021 fand zudem eine digitale Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 4.2 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 4.2 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 6.2) 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 23.09.2019 bis zum 31.10.2019. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5.1 "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 14.06.2021 bis zum 16.07.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5.2 "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:

- Änderung im Bebauungsplan zu den textlichen Festsetzungen unter "3. Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche" bis "6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen": Entfernung der doppelten Seite.
- Ergänzung in der Begründung zu "10. Wesentlich unterscheidende Lösungen – Alternativen" zur Bezeichnung der Varianten.
- Änderung in der Begründung zu "Natur und Landschaft und Auswirkungen der Planung und Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB": Satzstreichung aufgrund Formatierungsfehler.

- Ergänzung in der Begründung "13 Erschließung – Verkehrliche Leistungsfähigkeit" mit der fachlichen Einschätzung eines externen Verkehrsplaners.
- Ergänzung in der Begründung zu "18. Energie" zur Notwendigkeit der Festsetzung für Festbrennstoffe.
- Ergänzung in der Begründung "19 Planungsrechtliche Festsetzungen" zum "Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB" hinsichtlich der Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten.
- Änderung in der Umweltanalyse "3. Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse, Tabelle 2: Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse" zu "Landschaftsbild/ Ortsbild/ Erholung": Satzstreichung aufgrund Formatierungsfehler.

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

Kosten und Finanzierung:

Der Stadt Ravensburg entstehen bei Umsetzung und Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Verbindliche Verpflichtungen hierzu werden erst durch die nachfolgenden Sachbeschlüsse insb. des Tief- und Umweltamtes eingegangen. Die Darstellung der Kosten und Finanzierung erfolgt daher erst an dieser Stelle.

Anlage/n:

- Anlage 1: Bebauungsplan vom 19.05.2021/ 29.10.2021, DIN A3
- Anlage 2: Bebauungsplan vom 19.05.2021/ 29.10.2021 im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange vom 19.05.2021/ 29.10.2021
- Anlage 4.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 19.05.2021
- Anlage 4.2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 29.10.2021
- Anlage 5.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 19.05.2021
- Anlage 5.2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 28.10.2021
- Anlage 6.1: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 19.05.2021 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 6.2: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 16.08.2021 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 7: Geotechnischer Bericht zum Baugebiet „Hüttenberger Weg“ in 88214 Ravensburg vom 22.02.2021, BauGrund Süd, Bad Wurzach
- Anlage 8: Orientierende technische Erkundung zum Bauvorhaben Baugebiet "Hüttenberger Weg" in 88214 Ravensburg – OT Torkenweiler vom 29.04.2021, BauGrund Süd, Bad Wurzach
- Anlage 9: Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Hüttenberger Weg", Stadt Ravensburg, OT-Eschach vom 17.05.2021/ 29.10.2021, 365° freiraum + umwelt, Überlingen
- Anlage 10: Stellungnahme Lokalklima zum Bebauungsplan Hüttenberger Weg in Ravensburg vom 15.12.2020, iMA Richter & Röckle, Freiburg

- Anlage 11: Artenschutzrechtliche Untersuchungen - Vorläufige Ergebnisse vom 25.09.2020, Luis Ramos, Ravensburg
- Anlage 12: Verkehrsuntersuchung Hüttenberger Weg in Ravensburg – Ergebniszusammenfassung vom 27.10.2021, Bernard Gruppe ZT GmbH, Aachen
- Anlage 13: Schalltechnische Bewertung der Vorhabenbedingten Kfz-Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen zum Bebauungsplan "Hüttenberger Weg" in Ravensburg-Torkenweiler vom 25.10.2021, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher