

Sitzungsvorlage 2021/320

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 28.10.2021

Beteiligung:
Ortsverwaltung Eschach

Az.

Ortschaftsrat Eschach	17.11.2021	öffentlich
Gemeinderat	06.12.2021	öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen an der Weißenauer Halde"
- 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. 6, Nr. 8 Nr. 10 und Nr. 13 sowie Nr. 5, Nr. 9 und Nr. 12 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 "Wohnen an der Weißenauer Halde", bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 vom 05.02.2019/19.05.2021/10.10.2021 sowie die Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 05.02.2019/19.05.2021/10.10.2021 als Satzung.
Es gilt die Begründung vom 05.02.2019/19.05.2021/10.10.2021 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.02.2019/19.05.2021.

1. Vorgang

Der Vorhabenträger "Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau" in Stuttgart möchte sein ca. 6.500 m² großes Grundstück (Flst. 591/1, 575/4) in Eschach mit dem vorgestellten Erschließungs- und Bebauungsvorschlag "Wohnen an der Weißenauer Halde" entwickeln.

Der Technische Ausschuss hat am 14.07.2021 die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen an der Weißenauer Halde" beschlossen. Im Zuge der erneuten 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 (Vor-) frühzeitige 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. 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 Einwender sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 7) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor und ist vertraulich zu behandeln).

2.2 (Vor-) frühzeitige 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 eingegangenen 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.

2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 28.01.2017 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.02.2017 bis einschließlich 22.02.2017 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.5 "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.5 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr.7) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor und ist vertraulich zu behandeln).

2.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung

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 eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 8 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

2.5 Öffentliche Auslegung

Im Nachtrag zum Auslegungsbeschluss fand am 27.03.2019 mit Vertretern der Stadt Ravensburg und Vertretern des Siedlungswerks eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der über den Bebauungsplanentwurf informiert wurde.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 16.03.2019 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 25.03.2019 bis einschließlich 03.05.2019 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. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 9 "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. 9 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 11) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor und ist vertraulich zu behandeln).

2.6 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 18.03.2019 bis zum 24.04.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 10 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" enthalten.

2.7 Erneute Öffentliche Auslegung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 17.07.2021 wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 26.07.2021 bis einschließlich 10.09.2021 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. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 12 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB" enthalten. (Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 12 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 14) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

2.8 Erneute Behördenbeteiligung

Die erneute förmliche Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2021 bis zum 27.08.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage Nr. 13 "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:

- Redaktionelle Änderung bei den Hinweisen unter 1.4 zum Bodenschutz auf die neuere Fassung der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen"
- Ergänzung in der Begründung Kapitel 6 Erschließung: Aktualisierung Stand der Planung der Ausweichstellen in der Weißenauer Halde
- Änderung in der Begründung Kapitel 7.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Aktualisierung Stand Baumschutzsatzung
- Ergänzung in der Begründung Kapitel 9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften: Ausführlichere Darlegung der Zulässigkeit von Flachdächern im Plangebiet gegenüber den bisherigen Ausführungen in der Begründung
- Aktualisierung des Verkehrskonzept Bauphase Weißenauer Halde, BrennerPlan GmbH, 12.07.2016 – Aktualisierung am 14.10.2021

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 05.02.2019/19.05.2021/10.10.2021, DIN A3
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 05.02.2019/19.05.2021/10.10.2021 im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 05.02.2019/19.05.2021/10.10.2021
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.02.2019/19.05.2021, im Originalmaßstab 1:500, DIN A3 sowie 1:100, Planformat

- 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: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 04.12.2018 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 8: 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 9: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 19.05.2021
- Anlage 10: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 19.05.2021
- Anlage 11: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 06.05.2019 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 12: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, Stand 10.10.2021
- Anlage 13: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, Stand 10.10.2021
- Anlage 14: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, Stand 14.09.2021 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 15: Artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Bebauung von Flst. 591/1 und 575/1 Gem. Eschach, Ravensburg, Büro für Landschaftsökologie, W. Löderbusch, L. Ramos; Nov 2016
- Anlage 16: Kurzbeurteilung Weißenauer Halde (Flst. 591/1 u. 575/1 Gem. Eschach, Ravensburg), Büro für Landschaftsökologie, W. Löderbusch, 10.06.2018
- Anlage 17: Nachtrag zur artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Bebauung von Flst. 591/1 und 575/1 Gem. Eschach, Ravensburg, Büro für Landschaftsökologie, W. Löderbusch, L. Ramos; Juni 2021
- Anlage 18: Geotechnische Stellungnahme zur Befahrbarkeit des oberen Weinbergwegs mit LKW, geoteam A2 gmbh, 03.05.2018
- Anlage 19a: Geotechnisches Gutachten zum Neubau einer Wohnanlage mit 2 Tiefgaragen, Weissenauer Halde / Weinbergweg, 88214 Ravensburg, geoteam A2 gmbh, 27.11.2017
- Anlage 19b: Geotechnisches Gutachten zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage und 7 Doppelhäusern, Weissenauer Halde / Weinbergweg, 88214 Ravensburg, geoteam A2 gmbh, 11.11.2019
- Anlage 20: Geotechnische Rahmenbedingungen für die Bebauung des Grundstücks Weissenauer Halde 30, Flst-Nr.: 591/1, Ravensburg, das geoteam, 06.11.2015
- Anlage 21: Verkehrskonzept Bauphase Weißenauer Halde, BrennerPlan GmbH, 12.07.2016 – Aktualisierung am 14.10.2021
- Anlage 22: Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg, BrennerPlan GmbH, 21.10.2019
- Anlage 23: Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg, IMA Richter & Röckle, 21.05.2021