

Sitzungsvorlage 2022/214

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Guido Schmid

Stand: 20.06.2022

Beteiligung:

Az.

Kirchmaier Oberhofen GbR
Meixner Stadtentwicklung GmbH

Ortschaftsrat Eschach	05.07.2022	öffentlich
Technischer Ausschuss	06.07.2022	öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 20.06.2022 und Begründung vom 20.06.2022 mit Umweltbericht vom 03.06.2022 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.06.2022 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1. Vorgang

Seit geraumer Zeit ist es ein Anliegen, sowohl der Stadtverwaltung als auch der Ortsverwaltung, die Versorgung der Ortschaft Eschach mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern. Nachdem Gespräche über eine Entwicklung an der bisherigen Stelle an der Tettninger Straße nicht zum gewünschten Ergebnis führten, ergab sich die Chance auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Entwicklung hinsichtlich Einzelhandel zu begleiten. Der Vorhabenträger Kirchmaier Oberhofen GbR erklärte sich in diesem Zusammenhang bereit ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit sechs teilnehmenden Büros durchzuführen. Die Ergebnisse dieses Verfahrens wurden im Rathaus von Oberhofen vom 08.12.2021 bis 22.12.2021 ausgestellt.

Im Anschluss an diese Ausstellung wurde im Ortschaftsrat Eschach am 05.04.2022 und im Technischen Ausschuss am 06.04.2022 der Aufstellungsbeschluss für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren gefasst. Parallel zum Bebauungsplan läuft ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.

Im Aufstellungsbeschluss wurden die folgenden Planungsziele gefasst:

- Schaffung innerörtlichen Wohnraums
- Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Sicherung der Nahversorgung von Oberhofen/ des Ravensburger Südens
- Vereinbarkeit von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel
- Etablierung einer für die Ortsmitte Oberhofen adäquaten Dichte, orientiert am Innenentwicklungsrahmen "Tettninger Straße"
- Fassung der westlichen Seite der Ortsmitte Oberhofen
- Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung

Mittlerweile wurden die Grundlage für eine Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs vorgenommen, sodass nun der Auslegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs im Gremium diskutiert und zur Beschlussfassung vorliegen kann.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 09.04.2022 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 19.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022 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. Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 19.04.2022 bis zum 20.05.2022. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Diese werden gemäß Kostenübernahmevertrag grundsätzlich vom Vorhabenträger übernommen.

Anlage/n:

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.06.2022, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.06.2022, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht vom 20.06.2022
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.06.2022, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand Datum
- Anlage 6: Artenschutzfachliche Relevanzbegehung, Meixner Stadtentwicklung, Friedrichshafen, Stand 24.03.2021
- Anlage 7: Artenschutzrechtlicher Zwischenbericht gemäß den Ergebnissen von Untersuchung Fledermausvorkommen im Plangebiet (Gebäude, Gehölze); Untersuchung Brutvogelvorkommen im Plangebiet, Sonstige relevante Arten, Luis Ramos, Ravensburg, Stand 08.10.2018
- Anlage 8: Relevanz-Detektorbegehung Fledermäuse in der maßgeblichen Wochenstubenzeit Zeitraum Juli-August 2017; Artenschutzfachliche Einschätzung Fledermausfauna auf Grundlage der Relevanz-Detektorbegehung; Hinweise zur Brutvogelfauna, Luis Ramos, Ravensburg, Stand 18.09.2017
- Anlage 9: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ortsmitte Oberhofen" Artenschutzrechtliche Vorgaben, Meixner Stadtentwicklung, Friedrichshafen, Stand: 10.06.2021
- Anlage 10: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandel in der Ortsmitte Oberhofen, Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, Stand: 15.02.2022
- Anlage 11: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberhofen", Stadt Ravensburg – schalltechnische Abschätzung Hopfenhalle, Meixner Stadtentwicklung, Friedrichshafen, Stand: 09.06.2021
- Anlage 12: Schalltechnische Untersuchung, Meixner Stadtentwicklung, Friedrichshafen, Stand: 31.05.2022