

**Sitzungsvorlage DS 2013/193**

Stadtplanungsamt  
Christian Storch  
(Stand: **22.05.2013**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 05.06.2013

**Bebauungsplan "Am Hofgut"**  
**- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan vom 17.04.2013 geändert.
2. Dem Bebauungsplanentwurf "Am Hofgut" bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 17.04.2013, wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 17.04.2013, wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 08.02.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Hofgut" gefasst.

Während der Planbearbeitung ergab sich die Notwendigkeit den Geltungsbereich zu vergrößern, um die Erweiterung des Gewerbegebietes in der Zuppingerstraße und ökologische Ausgleichflächen im Plangebiet entwickeln und dauerhaft sichern zu können.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt das städtebauliche Konzept der Büros Ackermann & Raff / Planstatt Senner zu Grunde, das aus der Mehrfachbeauftragung im November 2011 hervorging. Das städtebauliche Konzept wurde gemäß den Empfehlungen der Beurteilungskommission, den Erkenntnissen während der Planbearbeitung und unter Beibehaltung der wesentlichen Entwurfselemente weiterentwickelt.

Das Baugebiet soll unter Berücksichtigung ökologischer Belange entwickelt werden. So sind bspw. begrünte Dächer und unterschiedliche Formen von flächensparenden Einfamilienhäusern festgesetzt. Für die Wohnbauflächen wurde ein Energiekonzept erarbeitet in dem unterschiedliche Arten der Energieversorgung geprüft wurden. Es ist vorgesehen alle Wohnbaugrundstücke an eine zentrale Nahwärmeversorgung mit Heizzentrale anzuschließen. Die Heizzentrale ist auf dem Grundstück des mittleren Punkthauses vorgesehen und im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen umsetzbar. Mitte der 1980er Jahre erfolgte südlich des Weststadtfriedhofs eine Erdwärmebohrung um die Eignung von Thermalwasser für verschiedene Nutzungen (u. a. Fernwärme, Badezwecke) festzustellen. Auf Grund des unerwartet niedrigen Energieniveaus des Wassers sowie der niedrigen Energiepreise wurde die Nutzung der Erdwärmebohrung zurückgestellt. Eine Nutzung von Erdwärme für das Baugebiet "Am Hofgut" kam auch heute nicht in Betracht, da mit der vorgesehenen Nahwärmeversorgung zeitgemäßere und wirtschaftlichere Möglichkeiten der Energieversorgung bestehen.

Zur Umsetzung der geplanten Nahwärmeversorgung ist durch eine gesonderte Satzung ein Anschluß- und Benutzungszwang für alle Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erlassen.

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden**

#### **2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 06.10.2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 15.10.2012 bis einschließlich 29.10.2012 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt über die allge-

meinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Am 15.10.2012 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage 18 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB".

Anmerkung:

Die Namen und Adressen der in der Anlage 18 anonymisierten Bürger sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage 20) zusammengestellt. Diese Liste liegt dem Ausschuss für Umwelt und Technik vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes abgegeben, deren Aussagen sich im Wesentlichen auf die Höhe und Dichte der geplanten Bebauung an der Alfons-Maurer-Straße, das Verkehrskonzept und die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer beziehen.

Das städtebauliche Konzept wurde unter Beibehaltung der wesentlichen Entwurfselemente, nach Prüfung und unter Berücksichtigung städtebaulicher, ökologischer und technischer Belange sowie unter Würdigung der Empfehlungen der Beurteilungskommission weiterentwickelt. Die vorgesehene Anzahl, Lage und Höhe der geplanten Gebäude ist angesichts der Abstände zu den angrenzenden Wohngebieten, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen städtebaulichen Kubaturen und mit Blick auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur angemessen und verträglich. Die Vielfalt der möglichen Wohnformen wird der erwarteten Nachfrage nach unterschiedlichen Arten von Einfamilienhäusern und Wohnungen gerecht. Die Gemeinde wird ihrer städtebaulichen Planungsverantwortung gerecht indem sie gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer und in einem offenen Verfahren das Baugebiet entwickelt und der Öffentlichkeit in mehreren Veranstaltungen Gelegenheit zur Stellungnahme gab. In vertraglichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer werden u. a. die Kostentragung geregelt und sichergestellt, dass die Vergabe der Grundstücke und Wohnungen nach den Vergaberichtlinien der Stadt Ravensburg erfolgt.

## **2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 19.10.2012 wurden die Behörden und Dienststellen frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage 19 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB".

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen, welche die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter betreffen, sind im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung, am Ende der Alfons-Maurer-Straße ein Wendeanlage für Busse vorzusehen. Statt dessen wird im Bereich der bestehenden Wendeanlage in der Zuppinger Straße eine neue Bushaltestelle vorgesehen, um alle Bauquartiere des Plangebietes besser an den öffentlichen Personennahverkehrs anbinden zu können. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung zur Beschränkung der Wuchshöhe von Bäumen und die Erarbeitung einer Verschattungssimulation, da durch die gewählte flächensparende Bauweise und die Festsetzungen zu Gründächern und Solaranlagen den ökologischen und energetischen Belangen ausreichend Rechnung getragen wurde und sichergestellt ist, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan des Geltungsbereiches, M 1:2500
- Anlage 2: Bebauungsplanübersicht, M 1:2500
- Anlage 3: Städtebaulicher Rahmenplan, M 1:500 (für die Fraktionen)
- Anlage 4: Städtebaulicher Rahmenplan, DIN A3 - Verkleinerung
- Anlage 5: Bebauungsplanentwurf, M 1:500 (für die Fraktionen)
- Anlage 6: Bebauungsplanentwurf, DIN A3 - Verkleinerung
- Anlage 7: Entwurf der textlichen Festsetzungen und der Begründung
- Anlage 8: Baugrunduntersuchung (für die Fraktionen)
- Anlage 9: Bodenschadstoffuntersuchung (für die Fraktionen)
- Anlage 10: Bodenschadstoffuntersuchung - Ergänzung (für die Fraktionen)
- Anlage 11: Verkehrsuntersuchung (für die Fraktionen)
- Anlage 12: Klimagutachten (für die Fraktionen)
- Anlage 13: Klimagutachten - Ergänzung (für die Fraktionen)
- Anlage 14: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Prüfung
- Anlage 15: Grünordnungsplan, DIN A3 – Verkleinerung
- Anlage 16: Bestandsplan Biotop, DIN A3 – Verkleinerung
- Anlage 17: Bestandsplan Boden, DIN A3 – Verkleinerung
- Anlage 18: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 19: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 20: Namensliste der Bürger, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen abgegeben haben (für die Fraktionen)