

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 11.11.2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelstraße 13-17"  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ziegelstraße 13-17" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 21.10.2015 und Begründung vom 21.10.2015 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.10.2015 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Auf den Grundstücken Ziegelstraße 13-17 sollen sämtliche Gebäude abgerissen werden, um die Flächen neu zu strukturieren. Der Eigentümer, Kirchmaier & Staudacher, plant, dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung entsprechend, eine durchbrochene Blockrandbebauung mit Büro-/ Praxisflächen vor allem im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen sowie zwei Gebäuden im durchgrüntem Innenhof.

2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 22.07.2015 die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ziegelstraße 13-17" beschlossen.

Die Planungsziele waren insbesondere:

- Festsetzung als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO, um im Sinne der Innenentwicklung ein die Umgebung prägendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen und weiter zu entwickeln
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Wand- und Gebäudehöhen, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen
- Festsetzung einer Tiefgarage
- Entwicklung grüner Quartiersinnenbereiche, die durch eine öffentliche Wegebeziehung mit dem urbanen Umfeld verbunden werden
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand

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

#### **4. 2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 25.07.2015 wurde die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Ziffer 2 BauGB im Zeitraum vom 03.08.2015 bis einschließlich 28.08.2015 im Technischen Rathaus durch Auslage von Planungsunterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

#### **5. 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 23.07.2015 bis zum 28.08.2015. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr. 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB".

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 21.10.2015, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 21.10.2015, im Originalmaßstab 1:500 (für die Fraktionen)
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 21.10.2015 und dem Umweltreport vom 09.07.2015 (Planstatt Senner)
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.10.2015, im Originalmaßstab 1:500, DIN A3
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 26.10.2015
- Anlage 6: Orientierende Untersuchung hinsichtlich möglicher Schadstoffverunreinigungen "Dienstleistungszentrum Ziegelstraße 13" Ravensburg (HPC) vom 10.09.2014
- Anlage 7: Gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 "Bebauung ehemaliges Postgelände Ziegelstraße/ Zwergerstraße Ravensburg" (ita) vom 11.11.2014 mit aktualisierter Aussage vom 10.09.2015
- Anlage 8: Baugrundgutachten "Dienstleistungszentrum Ziegelstraße 13" Ravensburg (HPC) vom 29.09.2014