

**Sitzungsvorlage DS 2015/336/1**

Stadtplanungsamt  
Henning Backsmann  
(Stand: 11.11.2015)

Mitwirkung:  
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung  
Bauordnungsamt  
Ordnungsamt  
Ortsverwaltung Eschach  
Tiefbauamt

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

Aktenzeichen:

**Bebauungsplan "Abteistraße 4 und 4/2"  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan vom 30.10.2015 geändert.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Abteistraße 4 und 4/2" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung, jeweils vom 30.10.2015, *wird mit folgenden Änderungen zugestimmt.*
  - *Für das nördlichste Baufenster werden die planungsrechtlichen Festsetzungen von max. HbA 430,20 m ü. NN in max. WH 430,20 m ü. NN verändert. Zudem werden die örtliche Bauvorschriften für dieses Baufenster durch die Vorschrift Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30°- 50° alternativ zum bereits zugelassenen Flachdach (FD) ergänzt. Die Firstrichtung wird in Nord-Süd-Richtung festgesetzt.*
  - *Zusätzlich wird die Dachneigung für die Baufenster der Bestandsgebäude westlich der Abteistraße aufgeweitet.*

Der so *geänderte* Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung, jeweils vom 30.10.2015 / 11.11.2015, 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**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 70 setzt im Planbereich im Wesentlichen Gewerbegebiet (Grundstück Abteistraße 4 und 4/2) sowie im nördlichen Bereich Fläche für den Gemeinbedarf (Grundstücke der Vereinshäuser und des Parkplatzes) und Sondergebiet für Klinik (Bereich Altes Amtsgebäude) fest.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, die sich durch die Schließung der Firma Ulmia und der damit verbundenen Festlegung des Sanierungsgebiets "Weißenau 2010" ergaben, wurde mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 20.06.2007, mit Vorberatung im Ortschaftsrat Eschach am 18.06.2007, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ehemalige Bleicherei" gefasst. Wesentliche Ziele dieses Bebauungsplanverfahrens sind neben der Sicherung und Qualifizierung der gewerblichen Nutzung für den Bereich entlang der Straße "An der Bleicherei" und für die Grundstücke Abteistraße 4 und 4/2, die Herstellung einer öffentlichen Erschließung von der Straße "An der Bleicherei" zu den Gebäuden Abteistraße 4 sowie die Entwicklung einer Grünfläche westlich des Gebäudes Abteistraße 4, im Bereich des ehemaligen Klostersgartens. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt. Stattdessen erfolgte zunächst ein Wettbewerb zur Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungspotentiale.

Zur Umsetzung der alternativen Nutzungskonzepte, die im Rahmen der Arbeitsgruppe Weißenau zur Revitalisierung des Klosterareals aufgezeigt werden (s. Sitzungsvorlage zur Nutzung der Kulturdenkmale im Sanierungsgebiet "Weißenau 2010"; DS 2013/334), ist eine Änderung des Planungsrechts für den Bereich Abteistraße 4 und 4/2 erforderlich.

Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan "Schule - Bleicherei - Friedhof in Weißenau/Mariatal", Nr. E 70, als auch die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Ehemalige Bleicherei" vom 20.06.2007 sehen eine Wohnnutzung für die Gebäude Abteistraße 4 und 4/2 regelmäßig nicht vor.

Daher hat der Ausschuss für Umwelt und Technik 06.11.2013 die Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes "Abteistraße 4 und 4/2" beschlossen, dem folgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

- Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO für die Grundstücke Abteistraße 4 und 4/2 zur Realisierung einer Nutzungsstruktur, die eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Klosterareals und der Tiefgarage von der Straße "An der Bleicherei" aus
- Prüfung zur Festsetzung eines weiteren Baufensters westlich der Gebäude Abteistraße 4
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung im Bereich des ehemaligen Klostersgartens westlich der Gebäude Abteistraße 4
- Prüfung und Konkretisierung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet

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

### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 09.11.2013 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 18.11.2013 bis einschließlich 02.12.2013 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt, Seestraße 32, 2 OG, Foyer und im UG im Raum für Öffentlichkeitsbeteiligung in Ravensburg sowie bei der Ortsverwaltung Eschach, Tettnanger Straße 363, 88214 Ravensburg-Oberhofen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr. 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in der Anlage Nr. 4 anonymisierten Einwender sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 6) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Gemeinderäten vor.)

### **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 18.11.2013 bis einschließlich 13.12.2013. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr. 5 "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 Bebauungsplanes vom 30.10.2015 / 11.11.2015, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.10.2015 / 11.11.2015, im Originalmaßstab 1:500 (für die Fraktionen)
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 30.10.2015 / 11.11.2015
- Anlage 4: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 30.10.2015
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 30.10.2015

- Anlage 6: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 30.10.2015 (für die Fraktionen)
- Anlage 7: Schallschutzgutachten von Herrn Spinner, Büro ISIS, Oktober 2015