

Sitzungsvorlage 2021/148

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 25.05.2021

Az.

Beteiligung:
Bauordnungsamt
Ordnungsamt
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt

Ortschaftsrat Eschach	08.06.2021	öffentlich
Technischer Ausschuss	09.06.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Hüttenberger Weg" - Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem geänderten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hüttenberger Weg" entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 17.05.2021 wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Hüttenberger Weg" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 19.05.2021 und Begründung vom 19.05.2021 mit Umweltanalyse vom 17.05.2021 wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des 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

Die Schaffung von Wohnraum ist für die gesamte Stadt Ravensburg von außerordentlicher Bedeutung. Daher wurde am 17.09.2019 im Ortschaftsrat Eschach, sowie am 18.09.2019 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Hüttenberger Weg" im Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an die bestehende Wohnbebauung an und befindet sich im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich. Bisher wird die Fläche als Wiese bewirtschaftet. Südlich und östlich des Gebietes grenzt nach einem gut 30 m breiten Schutzstreifen der Wald an.

Nördlich des Plangebietes liegt in einem Abstand von ca. 150 m das Biotop des nördlichen Hüttenberger Baches (Tobel Furtwiesenbach).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nördlich verlaufenden Hüttenberger Weg.

Im geltenden Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat der Bebauungsplan kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein förmliches Änderungsverfahren ist nicht notwendig.

Mit der Entwicklung des rund 2 ha großen Baugebietes sollen Bauplätze für 60 – 70 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden. Die Neubebauung soll ein möglichst breites Spektrum an verschiedenen Wohnformen anbieten, die Bewohner in verschiedenen Lebensphasen anspricht. Hierzu gehören hochwertige Eigentumswohnungen und Häuser genauso wie Mietwohnraum sowie Wohnungen gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und Baugemeinschaften.

Als Bautyp bzw. Wohnformen wird dies als Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und kleinteiliger Geschosswohnungsbau erlebbar. Auch Tinyhouses oder andere innovative Bauformen sind in dem Baugebiet vorstellbar. Bei entsprechender Nachfrage sind diese Wohnformen innerhalb des Festsetzungskonzeptes möglich. Konkret ist geplant, Realisierungsmöglichkeiten für rund 10 Mehrfamilienhäuser, 10 Doppelhaushälften und 6 Einzelhäuser zu schaffen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf dem städtebaulichen Entwurf vom 16.06.2020, der am 14./15.07.2020 im Ortschaftsrat/ Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt wurde. Entsprechend der angestrebten Nutzung und des vorhandenen Bedarfs wird ein Allgemeines Wohngebiet mit dem Schwerpunkt Wohnen festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Plangebietes und der umgebenden Bestandsbebauung sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der baulichen Anlagen werden der Umgebungsbebauung angepasst. Dies wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen geregelt. Als Dachform für die Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser ist aufgrund des dörflichen Charakters und der Nähe zum Ortskern ein Satteldach/Walmdach mit einem Flachdachanteil von 20 Prozent zulässig. Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht gemäß § 13b i. V. 13 Abs. 3 BauGB keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Dies entbindet allerdings nicht davon, die erheblichen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Daher wurde eine umfangreiche Umweltanalyse durchgeführt, die Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Die in der Umweltanalyse empfohlenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach liegt eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) nicht vor.

Der Klimakonsens der Stadt wurde bereits während der Planung berücksichtigt. Die genauen Standorte für die erforderliche Wärmeerzeugung und Speicherung können sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsbereiches liegen, weshalb deren Umsetzung grundsätzlich vom Bauleitplanverfahren losgelöst, jedoch im Vorgriff auf die Vergabe vorbereitet werden kann. Ein weiterer Baustein ist der Ausschluss von Festbrennstoffen und Öl, da durch diese vermehrt mit Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen ist.

Im Zuge der Auslegung ist die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich, da sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung im Bereich der Erschließung sowie der Abgrenzung zum Wald hin Änderungen ergeben haben.

Es wird gebeten, den Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und den Beschluss zur Auslegung der Planunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu fassen.

Planungsziele

Dem Bebauungsplan wurden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppelhaus, kleinteiliger Geschosswohnungsbau)
- Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Gestaltung des Übergangs zum Wald und Verzahnung mit der Landschaft

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 21.09.2019 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 30.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 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 ist vertraulich zu behandeln).

Zudem fand am 12.10.2020 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Mehrzweckhalle Weißenau statt.

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 23.09.2019 bis zum 31.10.2019. Die 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 frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Der Stadt Ravensburg entstehen bei Umsetzung der Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Verbindliche Verpflichtungen hierzu werden erst durch die nachfolgenden Sachbeschlüsse insb. des Tief- und Umweltamtes eingegangen. Die Darstellung der Kosten und Finanzierung erfolgt daher erst an dieser Stelle.

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan vom 17.05.2021
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.05.2021, DIN A3
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.05.2021, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 4: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht vom 19.05.2021
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 19.05.2021
- Anlage 6: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 19.05.2021
- Anlage 7: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 19.05.2021 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 8: Geotechnischer Bericht zum Baugebiet „Hüttenberger Weg“ in 88214 Ravensburg vom 22.02.2021, BauGrund Süd, Bad Wurzach
- Anlage 9: Orientierende technische Erkundung zum Bauvorhaben Baugebiet "Hüttenberger Weg" in 88214 Ravensburg – OT Torkenweiler vom 29.04.2021, BauGrund Süd, Bad Wurzach
- Anlage 10: Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Hüttenberger Weg", Stadt Ravensburg, OT-Eschach vom 17.05.2021, 365° freiraum + umwelt, Überlingen
- Anlage 11: Stellungnahme Lokalklima zum Bebauungsplan Hüttenberger Weg in Ravensburg vom 15.12.2020, iMA Richter & Röckle, Freiburg
- Anlage 12: Artenschutzrechtliche Untersuchungen - Vorläufige Ergebnisse vom 25.09.2020, Luis Ramos, Ravensburg