

## Sitzungsvorlage 2021/192

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 24.06.2021

Az.

Beteiligung:

Kling Consult GmbH, Ferdinand Kaiser  
Schaudt Architekten, Joachim Dreher

Ortschaftsrat Eschach	13.07.2021	öffentlich
Technischer Ausschuss	14.07.2021	öffentlich

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen an der Weißenauer Halde" - Erneuter Auslegungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen an der Weißenauer Halde" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 05.02.2019/19.05.2021 und Begründung 05.02.2019/19.05.2021, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.02.2019/19.05.2021 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

## **1. Vorgang**

Der Vorhabenträger "Siedlungswerk GmbH, Wohnungs- und Städtebau" in Stuttgart unterbreitet der Stadt nun einen planerisch ausgearbeiteten 2. Erschließungs- und Bebauungsvorschlag "Wohnen an der Weißenauer Halde" für sein ca. 6.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück (Flst. 591/1, 575/4) in Eschach.

Der 1. Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019 (1. Auslegung), der eine Bebauung (u. a. drei Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah, wurde insbesondere aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus überarbeitet. Das bisherige Vorhaben wäre insbesondere auf Grund des umfangreichen Eingriffs in den Hang sehr aufwendig und teuer geworden.

Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine Alternative gewählt. Neben einer Reduzierung des baulichen Aufwandes wird die Überarbeitung insgesamt zu einer Reduzierung des Bauvolumens führen, was neben den wirtschaftlichen Vorteilen auch wesentlichen Anforderungen der öffentlichen Auslegung entgegenkommt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und sieben zwei bis dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt ca. 25 Wohneinheiten (WE). Entsprechend des Nachverdichtungsvolumens sollen zudem die erforderlichen Stellplätze teilweise halbunterirdisch (erdüberdeckt) geschaffen werden. Die verbleibenden Freiflächen werden wieder begrünt.

In einer Bestandaufnahme mit Baumbewertung (Vorhaben- und Erschließungsplan „Grünplanung“, Landschaftsarchitekten Gänßle und Hehr vom 05.02.2019/19.05.2021) wurden im Plangebiet 43 Bäume kartiert. 24 Bäume sind erhaltenswert. 19 Bäume wurden als nicht erhaltenswert eingestuft. Als Minimierungsmaßnahme sind die unterbauten Flächen und Dächer zu begrünen. Es werden 4 Bäume durch Festsetzung als Pflanzgebot mit festem Standort und weitere 26 Bäume als Festsetzung ohne festen Standort im Bebauungsplan gesichert. Dadurch werden die insgesamt 24 erhaltenswerte Bäume gleichartig ersetzt. Die gemäß aktueller Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg erforderlichen Ersatzpflanzungen decken sich mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bäumen.

Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Es wird die neue Stellplatzsatzung der Stadt - "Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze für Wohnungen" - angewendet.

Dem am 24.10.2016 vom Gemeinderat gefassten Beschluss zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" wird mit dem Plankonzept entsprochen.

## **2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

### **2.1 (Vor-) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

In einer ersten öffentlichen Veranstaltung wurde am 23. März 2016 über das Vorhaben "Wohnen an der Weißenauer Halde" informiert. Eine zweite Bürgerinformation fand am

8. November 2016 statt, bei der über die Ergebnisse der städtebaulichen Massenstudie informiert wurde. 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 (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten. (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in der Anlage Nr. 5 anonymisierten Einwander sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 7) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor und ist vertraulich zu behandeln).

## **2.2 (Vor-) frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die (vor-)frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 23.12.2015 bis zum 22.01.2016. Die eingegangenen 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 (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

## **2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 28.01.2017 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.02.2017 bis einschließlich 22.02.2017 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 liegt den Fraktionsvorsitzenden vor und ist vertraulich zu behandeln).

## **2.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 30.01.2017 bis zum 06.03.2017. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 8 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

## **2.5 Öffentliche Auslegung**

Im Nachtrag zum Auslegungsbeschluss fand am 27.03.2019 mit Vertretern der Stadt Ravensburg und Vertretern des Siedlungswerks eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der über den Bebauungsplanentwurf informiert wurde.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 16.03.2019 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 25.03.2019 bis einschließlich 03.05.2019 angekün-

dig. Der Bebauungsplanentwurf lag während dieser Zeit im Technischen Rathaus sowie bei der Ortsverwaltung Eschach zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 9 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB" enthalten. (Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 9 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 11) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor und ist vertraulich zu behandeln).

## **2.6 Behördenbeteiligung während der Auslegung**

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2019 bis zum 24.04.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 10 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" enthalten.

## **3. Erfordernis der erneuten öffentlichen Auslegung**

Aufgrund der bisher eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich der Vorhabenträger für eine grundsätzliche Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs entschieden wodurch gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung notwendig wird:

- die Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage entlang des Weinbergweges entfallen, stattdessen werden nun 3 Doppelhäuser mit oberirdischen Stellplätzen vorgesehen, die untere Doppelhausbebauung, bestehend aus 4 Doppelhäusern bleibt unverändert
- daraus ergeben sich insbesondere Änderungen der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude, Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
- es wurde die neue Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze für Wohnungen vom 10.05.2021 angewendet
- die aktuelle Fassung der Baumschutzsatzung mit den erforderlichen Ersatzpflanzungen wurde berücksichtigt.

### **Kosten und Finanzierung:**

Keine finanziellen Auswirkungen

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes M 1:500 vom 05.02.2019/19.05.2021, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 05.02.2019/19.05.2021, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 05.02.2019/19.05.2021
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.02.2019/19.05.2021, im Originalmaßstab 1:500, DIN A3 sowie 1:100, Planformat

- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 04.12.2018
- Anlage 6: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 04.12.2018
- Anlage 7: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 04.12.2018
- Anlage 8: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 04.12.2018
- Anlage 9: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 19.05.2021
- Anlage 10: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 19.05.2021
- Anlage 11: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 06.05.2019
- Anlage 12: Kurzbeurteilung Weißenauer Halde (Flst. 591/1 u. 575/1 Gem. Eschach, Ravensburg), Büro für Landschaftsökologie, W. Löderbusch, 10.06.2018
- Anlage 13: Artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Bebauung von Flst. 591/1 und 575/1 Gem. Eschach, Ravensburg, Büro für Landschaftsökologie, W. Löderbusch, L. Ramos; Juni 2021
- Anlage 14: Geotechnische Stellungnahme zur Befahrbarkeit des oberen Weinbergwegs mit LKW, geoteam A2 gmbh, 03.05.2018 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 15a: Geotechnisches Gutachten zum Neubau einer Wohnanlage mit 2 Tiefgaragen, Weissenauer Halde / Weinbergweg, 88214 Ravensburg, geoteam A2 gmbh, 27.11.2017
- Anlage 15b: Geotechnisches Gutachten zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage und 7 Doppelhäusern, Weissenauer Halde / Weinbergweg, 88214 Ravensburg, geoteam A2 gmbh, 11.11.2019 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 16: Geotechnische Rahmenbedingungen für die Bebauung des Grundstücks Weissenauer Halde 30, Flst-Nr.: 591/1, Ravensburg, das geoteam, 06.11.2015
- Anlage 17: Verkehrskonzept Bauphase Weißenauer Halde, BrennerPlan GmbH, 12.07.2016
- Anlage 18: Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg, BrennerPlan GmbH, 21.10.2019 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 19: Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg, IMA Richter & Röckle, 21.05.2021