

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 12.12.2016

Drucksache Nr. **2016/259**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Stadtplanung
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 25.11.2016
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Zeppelinstraße" mit örtlichen Bauvorschriften: Behandlung der Stellungnahmen und erneute Offenlage des Planentwurfs

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu stimmt der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend der Anlage zu.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans 'Zeppelinstraße' sowie der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.11.2016 werden gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Satzungsentwürfe die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden.

Sachdarstellung

Verfahrensstand:

Am 04.05.2015 hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf gebilligt und beschlossen, den Planentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21.05.2015 bis einschließlich 22.06.2016. Parallel hierzu wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle in der Fassung vom 24.11.2016 wurden sowohl von Seiten der Behörden als auch der Öffentlichkeit Stellungnahmen eingereicht.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen sind Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen worden. Die einzelnen Änderungen wurden im Bebauungsplanentwurf farblich hervorgehoben.

Nachfolgend sind die wesentlichen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Berücksichtigung zusammengestellt. Aufgezeigt werden nur Stellungnahmen, die zu wesentlichen Änderungen geführt haben. In Gesamtheit ist die

Bewertung der Stellungnahmen der Abwägungstabelle (Stand 24.11.2016) zu entnehmen.

Stellungnahmen der Behörden:

Aufgrund der Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes sowie der Regierungspräsidiums wurde die Planung zur B32-Tieferlegung als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Des Weiteren wurde die Planfassung mit Stand 30.3.2015 eingefügt.

Auf Anregung des Regierungspräsidiums wurde die östliche Baugrenze entsprechend den Planungen zur Baustraße angepasst. Durch die Verlagerung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche in die Fronwiesen wird im Gegenzug das Baufenster Richtung Bahngleise vergrößert. Durch den Abstand zwischen B32 und Baufenster soll auch sichergestellt werden, dass durch die Unterführung in Zusammenwirken mit der Bebauung keine stadträumliche Engstelle entsteht.

Bezüglich der Stellungnahme des Regierungspräsidiums zu Festsetzungen zum Einzelhandel erfolgte eine Klarstellung.

Die grundsätzlichen Bedenken des Landratsamtes gegenüber den vorgeschlagenen Festsetzungen zum Lärmschutz werden aufgegriffen. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters wird eine Emissionskontingentierung für den Tag- und den Nachtzeitraum festgesetzt. Der Bestand der heute dort existierenden Betriebe ist dadurch gesichert.

Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens einer streng geschützten Libellenart erforderlich, ein geeignetes Flachgewässer mit vergleichbaren ökologischen Eigenschaften im Umfeld als Ersatzlebensraum anzulegen. Dies muss zeitlich vor Beseitigung des vorhandenen Flachgewässers erfolgen und das Gewässer ist anschließend mit wechselnden Wasserständen dauerhaft zu unterhalten. Die Durchführung einer planextern gelegenen CEF-Maßnahme zur Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die betroffenen Libellenarten wurde mit dem Landratsamt abgestimmt (Besprechungstermin im LRA Ravensburg am 13.11.2015). Damit entfällt der bislang innerhalb des Geltungsbereiches dargestellte Maßnahmenbereich. Die Durchführung der CEF-Maßnahme für den Artenschutz erfolgt nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Fachplanung zu der Anlage der Tümpel nach den Vorgaben des Landratsamtes wird zurzeit für einen Teilbereich des Flst. Nr. 1000 in den Fronwiesen bearbeitet. Das Fachgutachten zum Artenschutz muss bis zum Beginn der Erschließungsplanung vorliegen, CEF-Maßnahmen sind vor Baubeginn abzuschließen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass vor dem tatsächlichen Eingriff in das bestehende Gewässer vom Eigentümer ein aktuelles artenschutzfachliches Gutachten vorgelegt werden muss, um das Tötungsverbot gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Auf Anregung des Landratsamtes wurden die im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentierten Altstandorte im Plan gekennzeichnet und in die Hinweise aufgenommen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme der Eigentümerin der Fläche zwischen geplantem Busbahnhof und B32 eingereicht. Die Eigentümerin möchte an diesem Standort einen Verbrauchermarkt errichten. An den Festsetzungen zum Flurstück Nr. 498/2 in Bezug auf den Ausschluss von Einzelhandel wird festgehalten. Die Festsetzung entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt.

Erneute Offenlage:

Aufgrund der Änderungen in Bezug auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz, die räumliche Verlagerung der CEF-Maßnahme sowie die Anpassung des Baufensters im Bereich des Flurstücks 498/7 wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dürfen Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des

Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf 'Zeppelinstraße' mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.11.2016, bestehend aus
 - Planteil (ohne Maßstab),
 - planungsrechtlichen Festsetzungen,
 - Hinweisen,
 - Begründung,
- Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf 'Zeppelinstraße' vom 24.11.2016
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 24.11.2016, Stadt Wangen