

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 14.01.2019

Drucksache Nr. **2019/001**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Stadtplanung
Sachbearbeiter Claudia Adler
Stand 03.01.2019
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Erweiterung Wittwais" mit Örtlichen Bauvorschriften:
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Planentwurfs und Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Wittwais“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage vom 22.11.2018 berücksichtigt.
Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen in der Anlage.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung für diesen Satzungsentwurf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.07.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ gefasst. In der Sitzung am 07.05.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behördenanhörung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 11.06.2018 bis zum 11.07.2018.

Entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle in der Fassung vom 22.11.2018 wurden von Behörden Stellungnahmen eingereicht. Nachfolgend sind die wesentlichen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung zusammengestellt. In Gesamtheit ist die Bewertung der Stellungnahmen der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Vom Regierungspräsidium Tübingen wird darauf hingewiesen, dass bei der Anwendung des § 13b BauGB und der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) und Nr. 5 (Tankstellen) Baunutzungsverordnung auszuschließen sind. Der Anregung wurde Folge geleistet und die genannten Betriebe wurden ausgeschlossen.

Vom Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz und Sachgebiet Bodenschutz, wird bemängelt, dass der Bebauungsplan sich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Vom Plangeber wird auf die Möglichkeit des § 13b BauGB, Wohngebiete im Außenbereich auszuweisen, hingewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ebenfalls wurden Bedenken zum Flächenverbrauch vorgebracht. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 4,57 ha und eine von Gebäuden überbaubare Fläche von knapp 1 ha. Die Grundflächenzahl sei mit durchgehend 0,3 niedrig angesetzt. Die Planung widerspreche den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Vom Plangeber wird die Vermittlung zwischen den Baugebieten „Haid“ und „Wittwais“ in Bezug auf die Struktur und Dichte als Aufgabe des Plangebietes angesehen. Eine angemessene Dichte wird über die Zahl der Vollgeschosse erreicht. Eine Änderung bezüglich der Grundflächenzahl ist nicht notwendig.

Vom Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz, wurde zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Stellung genommen. Das Plangebiet überlagert teilweise Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Haid Mitte und Gewerbegebiet Haid“. Dies ist nur möglich, wenn die Funktion der Ausgleichsfläche erhalten bleibt und der entfallende Ausgleich an anderer Stelle unter Hinzurechnung eines Zuschlags für den Zeitverzug funktional ausgeglichen wird.

Der Anregung wurde Folge geleistet. Die Kompensation erfolgt im Westen des Plangebiets. Außerdem wird angeregt, die Bebauung nach Westen zur freien Landschaft hin einzugrünen. Der Anregung wurde gefolgt.

Das Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Oberflächengewässer, macht darauf aufmerksam, dass geprüft werden muss, ob das vorhandene Versickerungsbecken ausreichend Volumen für das Baugebiet hat. Die Prüfung ergab, dass das bestehende Becken zu erweitern ist. Das detaillierte Konzept wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs vorgelegt. Im Bebauungsplan sind keine Änderungen notwendig.

Aus Sicht des Landratsamts Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz, ist die Beschreibung des Bestandes und der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden in den Umweltbelangen nicht ausführlich genug. Der Anregung wird Folge geleistet. Die Ermittlung der Umweltbelange wird um eine Bestands- und Wirkungsanalyse ergänzt.

Zudem wird die Erstellung eines Bodenverwertungs- und Bodenmanagementkonzepts empfohlen. Die Empfehlung wird in die Hinweise übernommen.

Es wird vom Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz, angeregt, die Festsetzung zur Überdeckung von Tiefgaragen folgendermaßen zu ändern: Die Deckschicht ist aus einer mind. 0,5 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden und mind. 0,2 m Oberboden herzustellen. Der Anregung wurde Folge geleistet, die Festsetzung ist entsprechend angepasst worden.

Der Stadtseniorenrat äußerte Bedenken hinsichtlich der Einführung der Ringstraße B in die Ringstraße A in 15 m Entfernung zur Maria-Catharina-Reich-Straße. Die Einmündung wird nach Westen verschoben, so dass zwischen den Einmündungen ca. 40 m Entfernung liegen. Außerdem wird angeregt, die Gehwege in den Einmündungsbereichen etwas um die Ecke zu führen. Der Anregung wurde Folge geleistet.

Nachfolgend sind die wesentlichen Stellungnahmen entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle in der Fassung vom 22.11.2018 der Öffentlichkeit zusammengestellt. In

Gesamtheit ist die Bewertung der Stellungnahmen der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Von Seiten der Öffentlichkeit bestehen Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Traufhöhen. Bei einer zweigeschossigen Bebauung würde eine Wandhöhe von 5,50 m ausreichen. Zudem wird die Festsetzung einer Firsthöhe von 12,00 m gefordert. Eine Anpassung der Traufhöhe wurde vorgenommen. Die geforderten 5,50 m wurden jedoch nicht für sinnvoll erachtet. Maße zur First- bzw. Gebäudehöhe wurden ergänzt.

Die Bürgerinnen und Bürger haben Bedenken hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung, da die Sicht für Fußgänger und Radfahrer auf dem Gehweg Maria-Knöpfler-Straße beeinträchtigt sei. Der Anregung wurde gefolgt. Die Planung wurde überarbeitet, um die Situation an der Einmündung Maria-Knöpfler-Straße / Maria-Catharina-Reich-Straße zu verbessern.

Bezüglich des Parkplatzes des Gesundheitszentrums sind von der Öffentlichkeit Bedenken vorgebracht worden. Die Stadt Wangen befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Eigentümer der genannten Stellplatzanlage. Eine Änderung im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ein- bzw. Ausfahrt zu den Gebieten Haid und Wittwais bereits jetzt überlastet sei und die Situation durch ein weiteres Wohngebiet weiter verschärft werde. Die Auswirkungen des neuen Baugebietes auf die bestehenden Gebiete werden im Rahmen einer Verkehrsprognose untersucht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wird befürchtet, dass der 4,00 m breite Fußweg in Verlängerung der Planstraße D als Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr zweckentfremdet wird. Der Fuß- und Radweg soll keine Erschließungsfunktion übernehmen und wird auf 3,00 m verschmälert.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden Bedenken zum Immissionsschutz vorgebracht. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind die zulässigen Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet ab einem Abstand von ca. 14 m eingehalten. Der genannte Abstand wird in dem Bebauungsplanentwurf durch die Baugrenze im Geltungsbereich eingehalten. Es sind keine Änderungen notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- 1.1 Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“, Festsetzungen, Stand 19.11.2018
- 1.2 Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“, Begründung, Stand 19.11.2018
- 1.3 Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“, Planteil, Stand 19.11.2018

- 2.1 Darstellung der Umweltbelange, Stand 19.11.2018
- 2.2 Darstellung der Umweltbelange, Anhang Artenschutz, Stand 19.11.2018

3. Schalltechnische Untersuchung, Stand 19.11.2018

4. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.2018

