



Stadt T E T T N A N G

**Technischer Ausschuss**

- öffentlich am 23.01.2019

**Gemeinderat**

- öffentlich am 06.02.2019

Sitzungsvorlage 289/2018

Stadtplanung  
Gerlach, Bettina

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ramsbach Quartier Ost“,  
- Ergebnis der regulären Offenlage mit Abwägungsbeschluss nach § 3 Abs. 2  
und § 4 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Tett nang beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der im Rahmen der regulären Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Stand vom 18.12.2018 und die Aktualisierung der Darstellung vom 04.01.2019. Aufgrund der vorgebrachten Änderungen entsteht kein erneuter materieller Regelungsbedarf. Eine erneute Beteiligung bzw. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
2. Der Gemeinderat billigt den auf Grund der Abwägungsentscheidung geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ramsbach Quartier Ost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 18.12.2018.
3. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ramsbach Quartier Ost" (bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Vorhabenplan) einschließlich seiner Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 18.12.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

## Anlagen

1. Satzungstext
2. Abwägungsempfehlung über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Fassung vom 18.12.2018 und Aktualisierung der Darstellung vom 04.01.2019
3. Abgrenzung des Geltungsbereichs „Ramsbach Quartier Ost“ vom 18.09.2018 (Büro Gfrörer)
4. Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ramsbach Quartier Ost“, Entwurf vom 18.12.2018 (Büro Gfrörer)
5. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Entwurf vom 18.12.2018 (Büro Gfrörer)
6. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Entwurf vom 18.12.2018 (Büro Gfrörer)
7. Begründung zum Bebauungsplan, Entwurf vom 18.12.2018 (Büro Gfrörer)
8. Vorhabenplan zum Bebauungsplan, Entwurf vom 18.12.2018 (Büro Gfrörer)

## Finanzierung

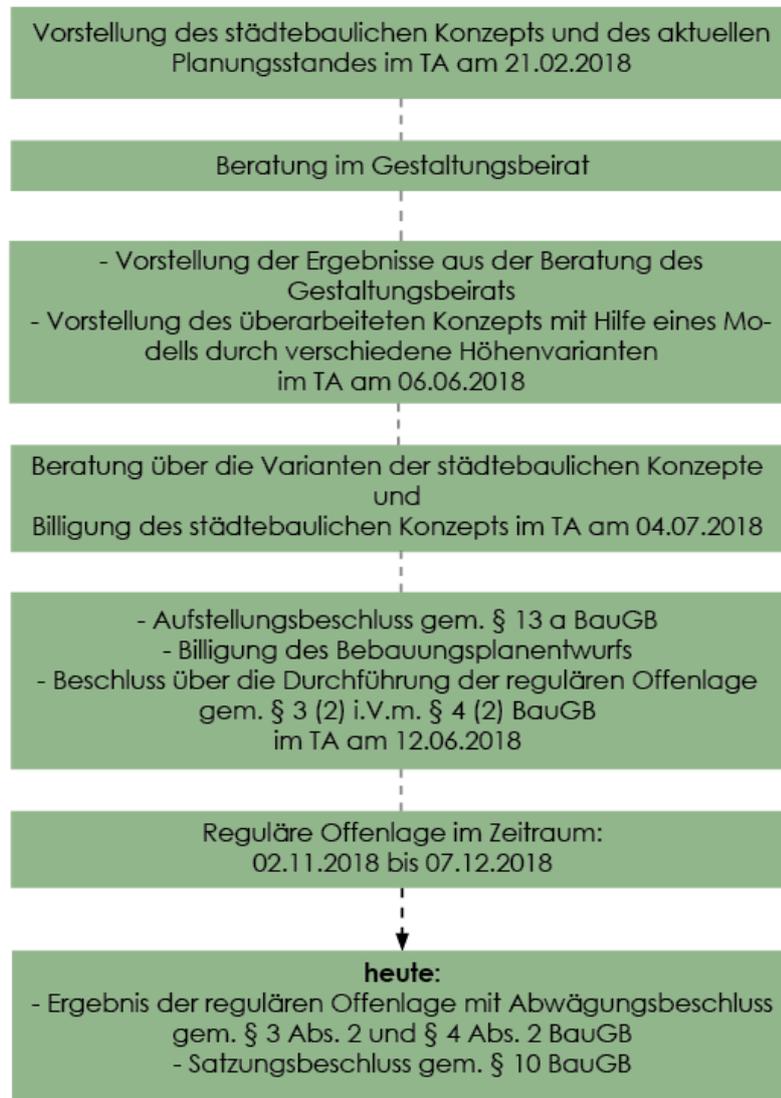
Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
--

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- laufende Sachkosten	- EUR
- Personalkosten	- EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	- EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Diese können abgedeckt werden durch: - Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:
Folgekosten durch die Errichtung von Neubauten innerhalb eines B-Plan-Verfahrens wie z.B. eine Erhöhung der Bedarfe für Kindergärtenplätze stehen Einnahmen beispielsweise durch Steuerabgaben von neu zuziehenden Personen gegenüber.

## 1. Verfahrensstand



## 2. Sachverhalt

Anfang des Jahres 2018 kam der Bauträger Berner Wohnbau GmbH mit dem Anliegen auf die Stadtverwaltung Tettngau zu, das FlSt. Nr. 587 einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Im April 2018 erlangte der anliegenden vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ramsbach Quartier“ auf dem ehemaligen Betriebs- hof Zwisler seine Rechtskraft.

Das städtebauliche Konzept wurde in einem ersten Schritt der Stadtverwaltung vorgestellt. Daraufhin gab der Fachbereich Stadtplanung dem Bauträger Anregungen und Hinweise zur Verbesserung des Konzepts, welche teilweise umgesetzt wurden. Das überarbeitete Konzept wurde daraufhin im Februar 2018 im Technischen Ausschuss vorgestellt, woraufhin auch dieser Anregungen zur Überarbeitung abgeben konnte.

Im Juni wurde das nochmals überarbeitete Konzept vor einer weiteren Beratung im Technischen Ausschuss auch im neu gegründeten Gestaltungsbeirat

diskutiert. Das Ergebnis dieser Beratung wurde noch am selben Tag im Technischen Ausschuss vorgestellt, woraufhin dieser entschied, den Anregungen zu folgen. Dies führte zu einer erneuten Überarbeitung des Konzepts, über welches im Juli 2018 im Ausschuss beraten wurde. Der Technische Ausschuss allerdings sprach sich nach Sichtung der Unterlagen mehrheitlich für das ursprüngliche städtebauliche Konzept aus.

Das Städtebauliche Konzept wurde vom Technischen Ausschuss vor der Sommerpause am 04.07.2018 gebilligt.

Die Inhalte des Konzepts wurden in den Entwurf des Bebauungsplans überführt, sowie der Vorhabenplan erstellt. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 12.06.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Gleichzeitig wurde der Beschluss über die Durchführung der regulären Offenlagen gefasst. Diese wurde im Zeitraum vom 02.11.2018 bis zum 07.12.2018 durchgeführt. In der heutigen Sitzung wird das Ergebnis der regulären Offenlage mit Abwägungsbeschlüssen vorgestellt. Außerdem soll der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.

### 3. Städtebauliches Konzept

Grundlegend sollen sieben Gebäude entstehen, die um einen Grünbereich im inneren des Quartiers liegen. Geplant sind ca. 80 – 100 Eigentumswohnungen mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen.

Das Konzept sieht große Wohnungen hauptsächlich für Familien vor. An der Jahnstraße soll ein „Kopfgebäude“ als Abschluss des Quartiers entstehen. Die Nutzung des Gebäudes ist noch nicht endgültig definiert, definitiv soll es sich aber um eine soziale Nutzung handeln. Dies ist auch im Durchführungsvertrag so geregelt. Momentan finden Gespräche des Bauherrn mit mehreren potentiellen Nutzern statt. Wunsch des Bauherrn ist es, Betriebswohnungen für in Tettngang ansässige Unternehmen zu schaffen. Das Kopfgebäude ermöglicht durch einen Durchgang im Erdgeschoss des Gebäudes die Zugänglichkeit des Quartiers für die Öffentlichkeit.

Die Höhen der Gebäude reichen von 5 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss im Innenbereich (Angrenzend zum „Zwisler – Areal“) bis zu 3 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss an der Kolpingstraße.

Erschlossen wird das Quartier über die Jahn- und Kolpingstraße sowie den Drosteweg. Entlang der Kolpingstraße befinden sich vor den Gebäuden Stellplätze für Anwohner und Besucher gleichermaßen. Das gesamte Quartier soll durch vier Tiefgaragen unterbaut werden. Drei Tiefgaragen werden von der Kolpingstraße und eine von der Jahnstraße aus angefahren. Des Weiteren befinden sich im Innenbereich des Quartiers Besucherstellplätze. Jedoch sind diese direkt an den Gebäuden platziert, sodass ein durchgängiger innerer Grünbereich entstehen kann.

Der vorhandene private Grünbereich zwischen Kolpingstraße und Drosteweg soll auch im „Ramsbach Quartier Ost“ fortgesetzt werden, daher ist der Innenbereich von Bebauungen freigehalten. Hier entstehen zwei Kinderspielplätze

sowie Gemeinschaftshäuser für alle Anwohner des Quartiers. Diese sind für alle Bewohner zu verschiedensten Zwecken nutzbar.

#### 4. Ergebnis der Offenlage

Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 02.11.2018 bis 07.12.2018 statt. Von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt neun Stellungnahmen ein. Davon enthielten drei Stellungnahmen Anregungen oder Bedenken, welche abwägungsrelevant waren. Aus der Bürgerschaft ging während der Offenlage eine Stellungnahme ein, die abwägungsrelevant ist.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge der Verwaltung können der Anlage 2 entnommen werden. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ramsbach Quartier Ost“ in folgenden Punkten geändert oder ergänzt:

- Hinweis zu Telekommunikationslinien
- Hinweis zur Pflanzliste
- Hinweis zum Bodenschutz
- Hinweis zum Grundwasserschutz
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13a BauGB
- Anpassung der Begründung hinsichtlich des Bodenverwertungskonzepts

Durch die Änderungen und Ergänzungen besteht kein Anlass für eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden, da diese lediglich klarstellende Bedeutung und auf Beteiligte keine nachteiligen Auswirkungen haben.

#### 5. Weiteres Verfahren

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses im Gemeinderat am 06.02.2019 wird dieser öffentlich in den StadTTnachrichten sowie im Internet bekannt gemacht.

Mit Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan „Ramsbach Quartier Ost“ seine Rechtskraft. Ab Zeitpunkt der Rechtskraft besteht Baurecht auf dem Grundstück.