Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ramsbach Quartier Ost“ in Tettnang

Abwägung

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Verfahrensstand

Vorstellung des städtebaulichen Konzepts und des aktuellen Planungsstandes im TA am 21.02.2018

Beratung im Gestaltungsbeirat

- Vorstellung der Ergebnisse aus der Beratung des Gestaltungsbeirats
- Vorstellung des überarbeiteten Konzepts mit Hilfe eines Modells durch verschiedene Höhenvarianten
im TA am 06.06.2018

Beratung über die Varianten der städtebaulichen Konzepte und
Billigung des städtebaulichen Konzepts im TA am 04.07.2018

- Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a BauGB
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- Beschluss über die Durchführung der regulären Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB
im TA am 12.06.2018

Reguläre Offenlage im Zeitraum:
02.11.2018 bis 07.12.2018

heute:
- Ergebnis der regulären Offenlage mit Abwägungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 02.11.2018 bis 07.12.2018

Eingegangene Stellungnahmen:

- Behörden: 9
- Öffentlichkeit: 1

Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken:

- Telekom GmbH
- Landesamt für Geologie
- Regierungspräsidium Stuttgart - Straßenwesen und Verkehr
- Landratsamt Bodenseekreis
- Bürger 1

Telekom GmbH

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Telekom GmbH:

Stellungnahme:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.Telekommunikationslinien sollen nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Abwägungsvorschlag:

- Die Anregungen betreffen die nachgelagerte Bauausführungsplanungen und werden auf der Ebene des Bebauungsplans daher lediglich zur Kenntnis genommen.

  Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Telekom GmbH:

Stellungnahme:

Wir bitten eine fachliche Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone vorzusehen.
- "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.
- Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mind. 6 Monate vor Baubeginn der Telekom GmbH mitteilen.

Abwägungsvorschlag:

- Die Hinweise werden um entsprechende Ausführungen zu Telekommunikationseinrichtungen ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Telekom GmbH:

Stellungnahme:

Wir bitten sicherzustellen:

- Verkehrswege zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes nutzen zu können
- Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken
- einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden

Abwägungsvorschlag:

- Die Anregungen betreffen die nachgelagerte Bauausführungsplanungen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Es wird angeregt, ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Abwägungsvorschlag:

- Ein entsprechendes **Baugrundgutachten liegt bereits vor** und ist als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Die Anregung ist daher bereits berücksichtigt und wird lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Stuttgart
Straßenwesen und Verkehr

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr:

Stellungnahme:

Bei der Baudurchführung zum Einsatz kommende Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen u. ä. Baugeräte mit einer Höhe von mehr als 25 m über Grund, können die Bezugshöhen des Bauschutzbereiches überschreiten. Dazu bedürfen sie einer **luftrechtlichen Genehmigung gemäß§ 15 Abs. 2 LuftVG**. Wir bitten Sie den letzten Absatz in die örtlichen Bauvorschriften / Genehmigung aufzunehmen.

Abwägungsvorschlag:

- Der Absatz wird in die Hinweise mit aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Landratsamt Bodenseekreis
Amt für Kreisentwicklung

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

Bei der Anwendung des Verfahrens nach **§ 13a BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne**, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, **mitzurechnen**. Dies ist hier mit den beiden Vorhabenbezogenen **Bebauungsplänen Ramsbachquartier** und **Ramsbachquartier Ost** der Fall. Dazu ist unter Kapitel VII. der Begründung nichts ausgesagt.

Abwägungsvorschlag:

- Die in beiden Bebauungsplänen zusammen festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt deutlich weniger als 20.000 Quadratmeter, sodass die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben ist.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

Mit den aktuellen Festsetzungen wird die in der Begründung auf Seite 11 unter Nr. 4 beschriebene Grün- und Freiraumstruktur nicht festgesetzt (bspw. Baumpflanzungen, Grünflächen).

Abwägungsvorschlag:

- Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

Wir regen an in den örtliche Bauvorschrift Nr. 3.1 sogenannte Steingärten explizit auszuschließen.

Abwägungsvorschlag:

- Die Anregung sog. Steingärten explizit auszuschließen wird nicht begründet.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

Aufgrund der Nähe zu Intensivobstanlagen sollten bei der Pflanzung von Grundstücken keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit (Erreger: Bakterium Erwinia amylovora) gelten.

Abwägungsvorschlag:

- Auf Grund der Anregungen werden die Hinweise entsprechend ergänzt und bei der Außenanlagenplanung entsprechend berücksichtigt.

Der Anregung wird gefolgt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

In der Satzung „Planungsrechtliche Festsetzungen" bitten wir den Hinweistext (Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung) um weitere Punkte zur Handhabung und Vorsorge von Untergrundverunreinigungen zu ergänzen.

Abwägungsvorschlag:

- Die Anregungen werden in die Hinweise aufgenommen und angepasst.

Der Anregung wird gefolgt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

In der Begründung unter Kapitel VI. Nr. 4 (Bodenverunreinigungen) wird zwar auf Belastungen durch Kupfer und das (so bezeichnete) Bodenverwertungskonzept hingewiesen, doch **fehlt die Bewertung der Ergebnisse und das Bodenverwertungskonzept enthält keinerlei Angaben darüber, ob belasteter Boden auf dem Baugrundstück verbleiben soll** und **wo ggf. überschüssiger Boden konkret verwertet werden soll.** Das Konzept enthält lediglich eine abfallrechtliche Zuordnung der Schadstoffgehalte zu Verwertungskategorien.

Wir empfehlen stattdessen auf den o. g. abgeänderten Text von Hinweis Nr. 2 zu verweisen bzw. diesen in der Begründung an dieser Stelle ebenfalls zu verwenden.

Abwägungsvorschlag:

- Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

Wir bitten um Übersendung des vollständigen Gutachtens zur Untersuchung der Schadstoffgehalte an das Landratsamt.

Abwägungsvorschlag:

- Der Anregung wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren gefolgt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

In der Satzung „Planungsrechtliche Festsetzungen" bitten wir in Kapitel III. Nr. 4 den Hinweistext zum Grundwasserschutz wie vorgeschlagen zu ersetzten.

Abwägungsvorschlag:

- Die Hinweise werden wie angeregt angepasst.

Der Anregung wird gefolgt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

In der **Begründung bitten wir in Kapitel V, Nr. 5 zu ergänzen**, dass wegen der festgestellten Schadstoffbelastungen des Bodens bis in 90 cm Tiefe im Bereich der Versickerungsflächen ein vollständiger Austausch des Bodens gegen nachweislich unbelasteten Boden vorzunehmen ist.

Abwägungsvorschlag:

- Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

Der Anregung wird gefolgt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

In Kapitel VIII. Nr. 7 der Begründung bitten wir zu ergänzen, dass die Tiefgaragen wasserundurchlässig herzustellen sind, so dass Löschwasser und von den Fahrzeugen abtropfende Flüssigkeiten nicht in den Untergrund versickern können.

Abwägungsvorschlag:

- Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

Der Anregung wird gefolgt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

Wir empfehlen, beiderseits der Grundstücksausfahrten die Höhenbegrenzung der **Einfriedungen auf maximal 0,80 m festzusetzen**. Hierdurch können eine ausreichende Einsichtnahme ausfahrender Kfz auf den bevorrechtigten Verkehr sichergestellt und Gefahrenlagen vermieden werden.

Abwägungsvorschlag:

- Auf Grund der Anregung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass beiderseits der Grundstücksausfahrten die Höhe der Einfriedungen auf maximal 80 cm begrenzt wird.

Wird im Durchführungsvertrag fixiert.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

Im Rahmen der vorgesehenen Bebauung ist die Erstellung einer Tiefgarage geplant. Für Tiefgaragen geben die "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs" (EAR 05) Vorgaben, die zu beachten sind.

Abwägungsvorschlag:

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend berücksichtigt.

Wird unabhängig vom Planverfahren behandelt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

Die geplanten Stellplätze sind rechtwinklig zu den Fahrbahnen vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese Stellplätze vorwärts angefahren und rückwärts verlassen werden. Die **Sichtweiten** auf die Fahrbahnen werden hierbei bereits durch die nebeneinander parkenden Fahrzeuge **eingeschränkt**. **Weitere Sichtbeeinträchtigungen** durch Bebauung (Tiefgaragen- Stützmauern, Mülleimerunterstände etc.) oder Bepflanzung **sollten hier nicht zusätzlich erfolgen.**

Abwägungsvorschlag:

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanungen entsprechend berücksichtigt.

Wird unabhängig vom Planverfahren behandelt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

Bei den geplanten Gebäuden ist die **Anzahl der Wohneinheiten nicht ersichtlich.** Vorgesehen sind vier Tiefgaragen mit je 35 bis 40 Stellplätzen sowie 25 bis 30 Privatstellplätze sowie 20 Besucherparkplätze.
Auf Grund der tatsächlichen Verkehrsverhältnisse **regen wir an, dass pro Wohneinheit möglichst zwei Stellplätze nachgewiesen werden**.

Ansonsten muss damit gerechnet werden, dass sich der Parksuchverkehr auf die angrenzenden Wohnstraßen mit den dort bereits bekannten Schwierigkeiten ausweitet.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Abwägungsvorschlag:

- Die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Tettnang setzt für den Bereich des Quartiers „Ramsbach Ost“ fest, dass nach Wohnungsgrößen gestaffelt folgende Stellplätze nachgewiesen werden müssen:
  - Wohnung bis 40 qm: 1 Stellplatz
  - Wohnung mit mehr als 40 qm bis 65 qm: 1,5 Stellplätze
  - Wohnungen größer 65 qm: 2 Stellplätze

Die Anregungen sind daher durch die vorhandene Stellplatzsatzung bereits berücksichtigt und werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Immissionsschutzes **wird angeraten**, die durch die Tiefgaragenzufahrten verursachten **Lärmimmissionen** an der östlich, durch die Kolpingstraße getrennte, angrenzende Wohnbebauung **abschätzen zu lassen.**

Abwägungsvorschlag:

- **Nach überschlägiger Berechnung** der von den Tiefgaragen ausgehenden Emissionen auf das Umfeld - basierend auf der Annahme von 40 Stellplätzen je Tiefgarage - ist bei einer Bauausführung der Tiefgarage nach dem Stand der Lärmminderungstechnik **von keiner relevanten Beeinträchtigung in der umliegenden Bestandsbebauung auszugehen.**

Der Anregung wird gefolgt.

Bürger 1

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Bürger 1:

Stellungnahme:

Geplantes Retentionsbecken direkt angrenzend an unser Haus/Grundstück:

- Genaue Planung ?
- Abstand zu unserem Haus ?
- Wer kommt für evtl. Bauschäden auf ?
- Zugang zum Garten nach Abschluss der Bauarbeiten noch möglich ?
- Absicherungsmaßnahmen ?

Abwägungsvorschlag:

- Die Fragen betreffen die konkreten Bauausführungsplanungen und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Fragen werden unabhängig vom Planverfahren behandelt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Bürger 1:

Stellungnahme:

Verkehrskonzept Kolpingstraße:

- Neues Verkehrs- und Parkkonzept ? Bereits heute chaotische Park- und Verkehrssituation.
- Bereits heute Parken viele Anwohner im eingeschränkten Halteverbot. Wird hier noch zusätzlicher Parkraum zur Verfügung gestellt?
- Rettungskräfte haben es unseres Erachtens bereits heute schwer die Kolpingstraße zu erreichen.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Abwägungsvorschlag:

- Jahn- und Kolpingstraße werden so ausgebaut, dass sie dem vorhandenen Straßenquerschnitt im Anschluss an das Quartier entsprechen. Somit entsprechen die Straßenverhältnisse den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06“ und stellen daher eine ordnungsgemäße Erschließung des neuen Wohnquartiers dar.
- Die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Tettnang setzt für den Bereich des Quartiers „Ramsbach Ost“ fest, dass nach Wohnungsgrößen gestaffelt folgende Stellplätze nachgewiesen werden müssen:
  - Wohnung bis 40 qm: 1 Stellplatz
  - Wohnung mit mehr als 40 qm bis 65 qm: 1,5 Stellplätze
  - Wohnungen größer 65 qm: 2 Stellplätze
- Es sind ca. 20 Besucherparkplätze geplant, um die Anzahl der am Straßenrand parkenden Besucher-KfZ zu minimieren.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Abwägungsvorschlag:

- Über die vorstehenden Punkte hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, um eine ordnungsgemäße Verkehrssituation zu gewährleisten.
- Unabhängig vom geplanten Baugebiet vorhandene verkehrliche Probleme sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens und werden daher außerhalb des vorliegen Verfahrens behandelt.

Wird unabhängig vom Planverfahren behandelt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Bürger 1:

Stellungnahme:

Wird es für uns während der Bauphase uneingeschränkt möglich sein, unsere Garage zu benutzen?

Abwägungsvorschlag:

- Die Fragen betreffen die konkreten Bauausführung und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Fragen werden daher außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Bürger 1:

Stellungnahme:

- Wann werden direkte Anwohner über Einzelheiten und die zu erwartenden Einschränkungen informiert?
- Bauabschnitte und Zeitplan ?
- Wann darf Werktags und am Wochenende auf der Baustelle gearbeitet werden ?
- Wer ist zuständig für die Einhaltung ?

Abwägungsvorschlag:

- Die Fragen betreffen die konkreten Bauausführung und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Fragen werden daher außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Öffentliche Auslegung + TÖB-Beteiligung (02.11.2018 bis 07.12.2018)

Bürger 1:

Stellungnahme:

Es wäre wünschenswerte, zeitnah und vor Baubeginn die Anwohner über die geplanten Maßnahmen zu informieren.

Abwägungsvorschlag:

- Die Anwohner werden vom Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn über die geplanten Baumaßnahmen informiert.

Der Anregung wird gefolgt.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Tettnang 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.