

**Sitzungsvorlage DS 2017/012**

Stadtplanungsamt  
Henning Backsmann  
(Stand: 12.12.2016)

Mitwirkung:  
Ortsverwaltung Eschach  
Büro bächlemeid  
Siedlungswerk

Aktenzeichen:

**Ortschaftsrat Eschach**  
öffentlich am 24.01.2017  
**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 25.01.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen an der Weißenauer Halde"**  
- Einleitungsentscheidung  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Antrag von der Siedlungswerk GmbH vom 22.12.2016 (siehe Anlage 1) auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Wohnen an der Weißenauer Halde" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Bau-gesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Für das Gebiet "Wohnen an der Weißenauer Halde" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungs-amtes vom 12.12.2016 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB auf-zustellen.
3. Der Baulinienplan "Weissenauer Halde", genehmigt mit Erlass vom 09.10.1957, und der Bebauungsplan "Weinbergweg/Höllbergweg", rechtsverbindlich seit dem 07.05.1982, sind jeweils in einem Teilbereich zu ändern.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Hintergrund für das Verfahren ist die Zielsetzung, das Areal maßvoll nachzuverdichten und für eine Wohnnutzung durch den neuen Eigentümer, die Siedlungswerk GmbH, zu entwickeln. Um die städtebauliche Qualität der Bebauung im Planungsgebiet zu sichern, war zunächst ein so genanntes konkurrierendes Planungsverfahren unter Beteiligung von sechs Architekturbüros geplant.

Am 23. März 2016 wurde in einer ersten öffentlichen Veranstaltung über das Projekt "Wohnen an der Weißenauer Halde" in Vorbereitung auf ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren (Wettbewerb) informiert.

Aufgrund wesentlicher Bedenken bezüglich der städtebaulichen Maßstäblichkeit der möglichen Wettbewerbsergebnisse wurde in der Ortschaftsratssitzung am 03.05.2016, in der der Auslobungstext und die darin enthaltenen städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Wohnbebauung zwischen der Weißenauer Halde und dem Weinbergweg vorgestellt wurden, zunächst kein Beschluss gefasst. Die Entscheidung über den Auslobungstext wurde unter anderem aufgrund der Wohnfläche von 4.000 m<sup>2</sup>, die im Auslobungstext als Obergrenze der Nachverdichtung angesetzt wurde, nicht getroffen. Diese Forderung war nicht ausreichend greifbar.

Die Vertreter der Stadt Ravensburg haben daraufhin dem Gremium den Vorschlag unterbreitet eine Massenstudie von einem Büro, welches nicht Teil des konkurrierendem Planungsverfahrens ist, erstellen zu lassen, um die formulierte Wohnfläche von 4.000 m<sup>2</sup> für das Gremium anschaulicher aufzubereiten und in Relation zur Umgebungsbebauung zu setzen.

Das Büro bächlemeid aus Konstanz wurde demzufolge von der Stadt Ravensburg beauftragt eine Massenstudie zu erstellen. Für diese Massenstudie wurden zum einen die Wohnfläche von 4.000 m<sup>2</sup>, wie der Zielwert im Auslobungstext, und zum anderen zwei weitere Varianten untersucht. In den zwei weiteren Varianten wird die von der Öffentlichkeit geforderte Wohnfläche von ungefähr 2.000 m<sup>2</sup> und die vom Büro bächlemeid als städtebaulich passend angesehene Wohnfläche dargestellt.

Die Untersuchungsergebnisse wurden zunächst im Bau- und Verkehrsausschuss Eschach am 19.07.2016 in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt. Die vom Büro bächlemeid entwickelte Variante war so überzeugend, dass der Bau- und Verkehrsausschuss Eschach sich dafür ausgesprochen hat, das konkurrierende Planungsverfahren nicht weiter zu verfolgen. Er hat dem Siedlungswerk empfohlen mit dem Büro bächlemeid aus Konstanz die favorisierte Variante weiterzuentwickeln und eine detailliertere städtebauliche Planung zu erstellen. Diese favorisierte Variante wurde dann vom Büro bächlemeid weiterentwickelt und eine detailliertere städtebauliche Planung erstellt, die dann wiederum im Bau- und Verkehrsausschuss Eschach am 25.10.2016 in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt wurde.

Um die städtebaulichen Ergebnisse dieser Massenstudie und die weitere Überarbeitung auch der Öffentlichkeit vorzustellen, lud die Stadtverwaltung Ravensburg zu einer zweiten Bürgerinformation am 8. November 2016 ein. Das Büro bächlemeid aus Konstanz stellte dabei die städtebauliche Analyse und den daraus resultierenden städtebaulichen Entwurf für das Planungsgebiet vor und erläuterte es den Anwesenden näher. Zudem wurde in der Öffentlichkeitsinformation die voraussichtliche planerische Vorgehensweise der Stadtverwaltung und der Siedlungswerk GmbH näher erläutert. Die Inhalte der vorgestellten Präsentation sollten Grundlage für die weiteren öffentlichen politischen Diskussionen und Entscheidungen sein.

Im Ortschaftsrat Eschach am 22.11.2016 und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 07.12.2016 wurden dann schließlich die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur geplanten Wohnnutzung zwischen der Weißenauer Halde und dem Weinbergweg in öffentlicher Sitzung zugestimmt und die Verwaltung wurde beauftragt zusammen mit dem Vorhabenträger den städtebaulichen Entwurf zur geplanten Wohnnutzung differenzierter auszuarbeiten und die nötigen Schritte für das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Dem am 24.10.2016 vom Gemeinderat gefassten Beschluss zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" entsprechend wird der Vorhabenträger 20% der entstehenden Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorhalten. Dieses wird im Rahmen eines Vertrages vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart. Hierzu bekennt sich der Vorhabenträger bereits im Antrag zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan - Plan für Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2016 - dargestellt (siehe Anlage 2).

## **3. Rechtliche Situation**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Planbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Der Baulinienplan "Weissenauer Halde", genehmigt mit Erlass vom 09.10.1957, setzt für das Plangebiet lediglich Bauverbotszonen und Baulinien fest. Der Bebauungsplan "Weinbergweg/Höllbergweg", rechtsverbindlich seit dem 07.05.1982, setzt für das Plangebiet eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", Pflanzbindungen von Bäumen und eine Fläche für Versorgungsanlagen, die faktisch als Umspannwerk genutzt wird, fest. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist daher erforderlich.

## **4. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung

- Errichtung von Stellplätzen entsprechend des Nachverdichtungsvolumens
  - Berücksichtigung von wohnungswirtschaftlichen, landschaftlichen und ökologischen Aspekten
  - Aufwertung der verbleibenden Freiflächen
  - Planungsrechtliche Sicherung der o.g. Ziele durch Formulierung eines geeigneten Zulässigkeitsrahmens:
    - Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO,
    - Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie von überbaubaren Grundstücksflächen,
    - Festsetzung öffentlicher Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen,
    - Festsetzung zu Nebenanlagen und Tiefgaragen,
    - Festsetzungen zu Dachbegrünung sowie Freihaltezonen.
- Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag Vorhabenträger vom 22.12.2016
- Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2016
- Anlage 3: Orthobild
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Lageplan, Entwurf vom 24.10.2016, Büro bächlemeid Konstanz
- Anlage 7: Tiefgarage, Entwurf vom 24.10.2016, Büro bächlemeid Konstanz
- Anlage 8: Modellfotos zum Entwurf der städtebaulichen Rahmenbedingungen