

Sitzungsvorlage DS 2018/137

Stadtplanungsamt
Henning Backsmann
(Stand: **05.04.2018**)

Mitwirkung:
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Amt für Soziales und Familie

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 25.04.2018

Aktenzeichen:

**Bebauungsplan "Angerstraße, Henri-Dunant-Straße"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Angerstraße, Henri-Dunant-Straße" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 23.03.2018 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan "zwischen Schwalbenweg, Mittelöschstraße, Angerstraße und westlicher Verfahrensgrenze zwischen Angerstraße und Starenweg", Nr. 205, rechtsverbindlich seit dem 11.04.1969, ist in diesem Teilbereich zu ändern.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. 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

Das Plangebiet befindet sich in der Ravensburger Weststadt. Es liegt östlich der Henri-Dunant-Straße und nördlich der Angerstraße. Das Grundstück mit der Flst. Nr. 3140 befindet sich im Eigentum der Stadt Ravensburg und ist derzeit unbebaut. Die Fläche wird zum jetzigen Zeitpunkt als öffentliche Grünfläche und öffentlicher Parkplatz genutzt. Sie ist zur Henri-Dunant-Straße und zur Angerstraße hin mit einer Baumreihe eingefasst.

Das aktuelle Planungsrecht setzt für die Fläche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude fest. Sie stellt damit bereits heute im Gesamtzusammenhang des Quartiers eine potentielle Entwicklungsfläche dar.

Die im Bebauungsplan "zwischen Schwalbenweg, Mittelöschstraße, Angerstraße und westlicher Verfahrensgrenze zwischen Angerstraße und Starenweg" festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf erscheint aus heutiger Sicht in ihrer Größe für die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes bzw. einer neuen öffentlichen Begegnungsstätte an dieser Stelle überdimensioniert. Das Quartier ist mit den bestehenden Institutionen und Räumen wie z.B. der Rahlentreff oder den kircheneigenen Räumen im Gemeindezentrum gut aufgestellt. Eine kleinflächige Kombination oder Ergänzung der bestehenden Infrastruktur könnte gute und ausreichende Synergieeffekte für das gesamte Quartier erzeugen. Da das Angebotsdefizit am Wohnungsmarkt deutlich schwerer wiegt, wird statt dessen angestrebt insbesondere die Wohnbaupotenziale, die in dieser Fläche stecken zur Entwicklung des Quartiers zu nutzen. Sollte künftig die Notwendigkeit zur kleinflächigen Entwicklung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf diesen Flächen bestehen, so sind diese in diesem Gebiet ebenfalls möglich.

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Quartiers und durch seine optimale verkehrliche Anbindung und der bestehenden Infrastruktur bietet der Standort deutliches Potential für die Nachverdichtung des Wohnstandortes innerhalb der Weststadt.

Die aktuelle planungsrechtliche Situation mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche lässt eine Wohnentwicklung an diesem Standort nicht zu. Um diese städtebauliche Entwicklung umsetzen zu können, ist einer Änderung des Planungsrechts erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2018) dargestellt (siehe Anlage Nr.1).

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Die Stadt Ravensburg wird mit dieser Planung den am 24.10.2016 vom Gemeinderat gefassten Beschluss zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" umsetzen. In Teilen wird Sie über die darin formulierten Anforderungen hinaus eine Durchmischung des Wohnstandortes anstreben, um weiteren, auch

schwächeren Teilen der Bevölkerung den Zugang zum Ravensburger Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

4. Rechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Planbereich als geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "kulturelle Einrichtung" dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens den Planungszielen entsprechend im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan "zwischen Schwalbenweg, Mittelöschstraße, Angerstraße und westlicher Verfahrensgrenze zwischen Angerstraße und Starenweg", Nr. 205, rechtsverbindlich seit dem 11.04.1969, setzt für den Planbereich derzeit Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude fest. Er wird durch die nun angestrebte Planung für deren Bereich vollständig geändert.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO, um im Quartier im Sinne der Innenentwicklung und maßvollen Nachverdichtung insbesondere weiteren Wohnraum zu schaffen
- Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum mindestens gemäß dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum
- Formulierung von Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung

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: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2018
- Anlage 2: Orthobild vom 23.03.2018
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 23.03.2018
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 23.03.2018
- Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf vom 04.04.2018