

Sitzungsvorlage DS 2019/266

Stadtplanungsamt
Katja Herbst
(Stand: 29.08.2019)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei
Tiefbauamt

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 17.09.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 18.09.2019

Bebauungsplan "Hüttenberger Weg"
- Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

1. Für das Gebiet "Hüttenberger Weg" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 23.07.2019 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. 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

Aufgrund des Wohnungsmangels in der Stadt Ravensburg und allen ihren Ortschaften ist es im gesamten Stadtgebiet erforderlich dezentral die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zu optimieren.

Im vorliegenden Bereich "Hüttenberger Weg" soll gemäß dem Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.09.2019 zur "Alternativenprüfung für Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB" ein Bebauungsplan für die Entwicklung eines Wohngebietes aufgestellt werden.

Die Neuausweisung soll differenzierte Wohnraumangebote berücksichtigen. Zum einen sollen die umliegenden Strukturen zeitgemäß fortgeführt werden. Es sollen aber auch Angebote berücksichtigt werden, die das Ankommen und den Verbleib im Quartier über möglichst alle Lebensphasen hinweg erleichtern. Hierzu gehören hochwertige Eigentumswohnungen und Häuser genauso wie ein Mindestangebot an Mietwohnraum. Die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum - mindestens gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" - stellt dabei einen zentralen Aspekt der Planung dar. Ebenso die Berücksichtigung der Anforderungen von Baugemeinschaften. Zeitgemäß bedeutet im Zusammenhang mit der Ausweisung von Bauflächen nach §13b BauGB auch, dass vermehrt dichtere Bauformen umgesetzt werden. Der angrenzende Bestand wird dabei berücksichtigt und die Erfordernisse vor Ort werden sensibel eingebunden. Es ist hierdurch möglich je Wohnung weniger wertvolle Fläche in Anspruch zu nehmen und die Konflikte zwischen den Nutzungen zu verringern. Dichtere Bauformen machen auch den Wohnraum für ein breiteres Spektrum der Bevölkerung bezahlbarer.

Der Gesetzgeber erlaubt im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB auf den naturschutzfachlichen Ausgleich – aufgrund der geringen Flächenausdehnung – der Neuausweisung zu verzichten. Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange sowie eine vernünftige, qualitätsvolle Grünordnung innerhalb des Gebiets und im Übergang zur freien Landschaft bleiben jedoch fester Bestandteil der Planungsaufgabe. Diese stellen wesentliche Qualitäten für das Gebiet als Wohn- und Lebensraum dar und minimieren die Eingriffswirkungen.

Neben der Verbesserung des Wohnungsangebots soll mit der Ausweisung des Wohngebietes "Hüttenberger Weg" auch der Übergang zum bestehenden Wald und die Verzahnung mit der Landschaft gestaltet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Eschach und grenzt an das Wohngebiet "Haldenesch- / Bergstraße" an. Das zu entwickelnde Grundstück mit der Flst. Nr. 443/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Ravensburg. Die geplante Fläche wird zum jetzigen Zeitpunkt als Grünland (bewirtschaftete Wiese) genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 23.07.2019) dargestellt (siehe Anlage Nr.1).

3. **Rechtliche Situation und Aufstellungsverfahren**

Die geplante Fläche befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

4. **Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppelhaus, kleinteiliger Geschosswohnungsbau)
- Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Gestaltung des Übergangs zum Wald und Verzahnung mit der Landschaft

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 23.07.2019
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Schwarzplan & Strukturkonzept
- Anlage 6: Städtebauliches Konzept