



Sitzungsvorlage 2021/220

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Meixner Stadtentwicklung GmbH

Stand: 19.08.2021

Beteiligung:

Az.

Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	07.10.2021	öffentlich
---	------------	------------

63. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Oberhofen Ortsmitte" auf Markung Ravensburg - Änderungs- und Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan 2000 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, rechts-wirksam seit 01.04.1995, wird in folgendem Teilbereich geändert:

63. Teiländerung im Gebiet "Oberhofen Ortsmitte" auf Markung Ravensburg

Der räumliche Geltungsbereich der 63. Teiländerung ist entsprechend dem Lageplanaus-schnitt der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung GMS im Stadtplanungsamt Ravensburg vom 06.08.2021 umgrenzt.

2. Der Beschluss über die 63. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 63. Teiländerung des Flächennutzungspla-nes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die 63. Teiländerung des Flächennutzungsplanes dient dazu, im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu einen Lebensmittel-Vollversorger mit Getränkemarkt und Backshop zulässig zu machen. Dieser soll die Versorgungslücke im Nahversorgungsnetz schließen. Über dem Lebensmittelmarkt sollen Mietwohnungen für alle Altersklassen entstehen. Zudem sind sowohl vor dem Gebäude als auch in einer Tiefgarage Stellplätze für Kunden, Mitarbeiter und Anwohner geplant.

2. Bewertung aus Sicht der Flächennutzungsplanung

Mit der 63. Teiländerung soll der in diesem Bereich vorgesehenen Entwicklung Rechnung getragen und die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden. Die Teiländerung wird aus städtebaulicher Sicht als erforderlich angesehen, da die vorgesehene Planung mit der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans nicht übereinstimmt. Der geplante Lebensmittel-Vollversorger soll die Versorgungslücke im Nahversorgungsnetz im Ortsteil Oberhofen bzw. im Ravenburger Süden schließen. Dadurch wird das Ortszentrum durch die Planung gestärkt. Der Standort ist ein sinnvoller Lückenschluss zur bereits bestehenden Bebauung und gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Alternative Standorte bestehen wegen der Anforderung einer bestmöglichen integrierten Lage nicht.

3. Zusammenfassung der Fachbelange und deren Bewertung

Die Fachbelange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Teiländerungsverfahrens ermittelt. Diese sind im weiteren Verfahren noch zu präzisieren und mit den Fachbehörden abzustimmen.

Im Zuge der vorbereitenden Planungen liegen bereits auf Ebene des Bebauungsplans unter anderem eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung (23.03.2021) vor.

4. Planungsziele

Die 63. Teiländerung des Flächennutzungsplanes dient dazu auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Änderungsbereich einen Lebensmittel-Vollversorger mit Getränkemarkt und Backshop zulässig zu machen, welcher die Versorgungslücke im Nahversorgungsnetz schließen soll. Über dem Lebensmittelmarkt sollen barrierefreie Mietwohnungen für alle Altersklassen entstehen. Zudem sind sowohl vor dem Gebäude als auch in einer Tiefgarage Stellplätze für Kunden, Mitarbeiter und Anwohner geplant. Der Flächennutzungsplan erfährt in diesem Zuge innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eine Änderung der Darstellung hin zum Sondergebiet „Wohnen und großflächiger Einzelhandel“.

Siehe Planausschnitt M 1:10.000 vom 06.08.2021 mit Darstellung der künftigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Die Umsetzung der Planung hat keine finanziellen Auswirkungen für den Gemeindeverband Mittleres Schussental.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan 63. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Oberhofen Ortsmitte" auf Markung Ravensburg, Darstellung Bestand und Planung, Maßstab 1:10.000 vom 06.08.2021