

## Sitzungsvorlage 2022/113

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Guido Schmid, Moritz Weber

Stand: 15.03.2022

Az.

Beteiligung:  
Ortsverwaltung Eschach  
Tiefbauamt  
Umweltamt  
Kirchmaier Oberhofen GbR

Ortschaftsrat Eschach	05.04.2022	öffentlich
Technischer Ausschuss	06.04.2022	öffentlich

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen"**

- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Antrag der Kirchmaier Oberhofen GbR vom 15.04.2021 auf Grundlage der zeichnerischen Darstellungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.03.2022 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Für das Gebiet "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 15.03.2022 aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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.

## **1. Vorgang**

Durch die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts für die Gesamtstadt Ravensburg wurde deutlich, dass im Süden der Gemarkung eine Versorgungslücke zu erkennen ist. Es ist daher ein städtisches Ziel, diese Lücke im Sinne einer örtlichen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu schließen. Nachdem eine Erweiterung des bestehenden Einzelhändlers auf der östlichen Straßenseite der Tettninger Straße in Oberhofen nicht realisiert werden konnte, ist die heutige Freifläche westlich der Tettninger Straße in den Fokus einer möglichen baulichen Entwicklung zu diesem Zweck gerückt.

Mit dem vorliegenden Beschlussvorschlag wird eine Entwicklung angestrebt, die neben der Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs auch Wohnungen und weitere kleinere Gewerbebetriebe realisiert. Hierbei ist angedacht, dass die Wohnungen über den Einzelhandelsflächen angeordnet sind.

Im Vorfeld zu diesem Beschlussvorschlag wurde vom Vorhabenträger, der Kirchmaier Oberhofen GbR, in Abstimmung mit der Orts- und Stadtverwaltung eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um die städtebaulich und architektonisch beste Lösung für die Entwicklung des Plangebiets zu finden. Die Arbeiten wurden dem Ortschaftsrat Eschach präsentiert und es fand eine Ausstellung der Arbeiten im Rathaus in Oberhofen statt.

Die aktuell vorliegenden Entwürfe des Vorhabens (siehe Anlage 1) stellen die Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs insbesondere bezüglich innerer Betriebsabläufe und der Vereinbarkeit mit artenschutzfachlichen Fragestellungen dar. Das präsentierte Bild ist dahingehend plausibilisiert und mit den internen und externen Fachstellen vorbesprochen. Durch diesen Schritt erhoffen sich die Stadtverwaltung und der Vorhabenträger ein fokussiertes Bebauungsplanverfahren.

Die Verhandlungen mit den möglichen Betreibern des Lebensmittelmarktes sind weit gediehen und mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg rückgekoppelt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten 1.400 m<sup>2</sup> sind als Mindestgröße zu verstehen. Im Rahmen der Ausarbeitung des auslegungsfähigen Entwurfs bitten die Betreiber um eine letztmögliche Abstimmung möglicher geringfügiger – rund 50 m<sup>2</sup> – Flexibilisierungen, die sich aus der während der weiteren Planung erfolgenden noch detaillierteren Auseinandersetzung mit den zur Verfügung stehenden Nutzflächen ergeben könnten. Diese werden nach der Beratung über den Aufstellungsbeschluss vor dem Auslegungsbeschluss erfolgen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus dem Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2022) ersichtlich (siehe Anlage 2).

## **3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum**

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 (siehe Anlage 6).

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Der Planbereich wird aktuell als Außenbereich nach § 35 BauGB klassifiziert. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet eine Grünfläche dar.

#### **5. Erfordernis der Planung**

Auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts ist im Plangebiet keine bauliche Entwicklung möglich. Durch die Anpassung der rechtlichen Statuten im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sowie einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird es möglich, die beschriebene wichtige Entwicklung für Oberhofen und den Ravensburger Süden zu realisieren und die Ortsmitte in Oberhofen im Gesamten aufzuwerten. In diesem Zuge erfolgt auch die Erarbeitung eines Umweltberichts mit Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung sowie die Darstellung notwendiger Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in der Planung.

#### **6. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Schaffung innerörtlichen Wohnraums
- Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Sicherung der Nahversorgung von Oberhofen/ des Ravensburger Südens
- Vereinbarkeit von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel
- Etablierung einer für die Ortsmitte Oberhofen adäquaten Dichte, orientiert am Innenentwicklungsrahmen "Tettninger Straße"
- Fassung der westlichen Seite der Ortsmitte Oberhofen
- Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Keine finanziellen Auswirkungen durch diesen Aufstellungsbeschluss.

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 07.03.2022

Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2022

Anlage 3: Orthobild vom 15.03.2022

Anlage 4: Bebauungsplanübersicht vom 15.03.2022

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 15.03.2021

Anlage 6: Antrag VHT Einleitung Durchführung vBP vom 15.04.2021