

Sitzungsvorlage 2022/174

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Sebastian Hagedorn

Stand: 02.06.2022

Az.

Beteiligung:
Ortsverwaltung Eschach
Umweltamt

Ortschaftsrat Eschach	21.06.2022	öffentlich
Technischer Ausschuss	06.07.2022	öffentlich

Bebauungsplan "Saumweg – 1. Änderung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Saumweg", Nr. E77, rechtsverbindlich seit dem 30.10.1996, ist in einem Teilbereich zu ändern.
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.

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. Die geplante Änderung des bestehenden Baurechts 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 genauso wie ein Angebot an Mietwohnraum. Die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum durch den Eigenbetrieb Städtisches Wohnen stellt dabei einen zentralen Aspekt der Planung dar. Der angrenzende Bestand wird bei der Planung berücksichtigt und die Erfordernisse vor Ort werden sensibel eingebunden.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes "Saumweg" wird aus dem geltenden **Flächennutzungsplan** entwickelt.

Der Gesetzgeber erlaubt im **beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB** auf den natur- schutzfachlichen Ausgleich – aufgrund der geringen Flächenausdehnung – der Neuauswei- sung zu verzichten. Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange sowie eine vernünftige, qualitätsvolle Grünordnung innerhalb des Gebiets und im Übergang zur freien Land- schaft bleiben jedoch fester Bestandteil der Planungsaufgabe. Diese stellen wesentliche Qualitäten für das Gebiet als Wohn- und Lebensraum dar und minimieren die Eingriffswir- kungen.

Bereits beauftragt wurden folgende **Gutachten** und externe Planungsleistungen, zu denen dem Verfahrensstand entsprechend teilweise bereits Vorentwurfsstände vorliegen:

- Vermessung des Plangebietes und angrenzender Straßenzüge
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliches Gutachten
- Abarbeitung der Umweltbelange

Die **schalltechnische Untersuchung** wurde bereits am 30.03.2022 fertiggestellt und ist als Anlage 2 beigelegt. Das Gutachten zeigt, dass Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung getroffen werden müssen. Ob es sich hierbei um aktive oder passive Lärm- schutzmaßnahmen handeln sollte, wird nach einer ersten Einschätzung nochmals durch das Büro Dr. Dröscher erarbeitet.

Ein erstes **artenschutzrechtliches Gutachten** (siehe Anlage 3) wurde für das Flurstück 477/2 (südliches Grundstück) im September 2020 erstellt und wird momentan noch um die Flächen 477/12 (Kita), 477/16 (nördliches Grundstück) und 477/15 (Wohnheim) erweitert. Das artenschutzrechtliche Gutachten des Büros Sieber Consult zeigt für die Fläche 477/2 keine kritischen Auswirkungen auf:

- Fledermäuse: erfasstes Artenspektrum typisch für strukturierte Siedlungsbereiche; untergeordnete Rolle als Jagdhabitat (besonders für Gattung Pipistrellus); Transfer- flüge Abendsegler; keine (Wochenstuben-) Quartiere; keine erhebliche Verschlech- terung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten

- Vogelwelt charakteristisch für die vorhandenen Habitate. Brutlebensraum ubiquitärer, störungstoleranter Vogelarten. Bedeutung als Brut- und Nahrungszustandes für die Avifauna eher gering. keine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten

Der momentane zeitliche Ablauf sieht eine Anwohnerinformation in der zweiten Jahreshälfte dieses Jahres vor und einen Auslegungsbeschluss ggf. ebenfalls noch dieses Jahr.

Die Fachbeiräte des Beirates für Städtebaubau wurde am 17.03.2022 über die Planungen informiert und haben zugestimmt, dass der Bebauungsplan einen offenen planungsrechtlichen Rahmen abbildet und damit auch ohne nähere Einbindung des Beirates eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichert. Zur Sicherung darüberhinausgehender Qualitäten sollen zusammen mit dem Beirat für Städtebau im Anschluss die weiterführenden architektonischen, freiräumlichen und gestalterischen Themen unter anderem mit dem Eigenbetrieb Städtisches Wohnen sowie den sonstigen Bauherren begleitet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes "Saumweg" ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2022) dargestellt (siehe Anlage 1).

3. Rechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan E 77 "Saumweg" aus dem Jahr 1996 setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Es ist eine dreigeschossige, offene Bauweise in Form von Punkt- und Riegelgebäuden zulässig. Der ruhende Verkehr ist entlang des Saumwegs und in Tiefgaragen organisiert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan E57 "Saumweg (477/2)" aus dem Jahr 1979 setzt für die Flächen des Kindergarten St. Norbert ein Allgemeines Wohngebiet mit einem "Bauplatz für den Gemeinbedarf (Kindergarten)" fest. Eine zweigeschossige Bauweise mit einer GFZ von 0,5 ist hier zulässig. Das Sondergebiet "Personalwohnbereich für das psych. Landeskrankenhaus" ist von der Änderung nicht betroffen, kann jedoch in Anlage 4 eingesehen werden.

4. Erfordernis der Planung

Der Eigenbetrieb Städtisches Wohnen möchte zunächst auf der südlichen Fläche (Flurstück 477/2) Wohnraum schaffen. Das momentane Planungsrecht aus dem Jahr 1996 wird den aktuellen Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nicht gerecht, weshalb eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. E77 "Saumweg" nötig ist.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll die Kita St. Norbert langfristig von der Tettbacher Str. auf das Flurstück 477/16 entlang der Friedrichshafener Str. umziehen.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Anpassung des Planungsrechtes an die momentanen Anforderungen für flächensparendes Bauen im Sinne der verträglichen Innenentwicklung und Festsetzung von Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung an diesem Standort
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen mit Schwerpunkt von preisgedämpften Wohnraum auf dem Flurstück 477/2 (Umsetzung durch Eigenbetrieb Städtisches Wohnen)
- Langfristige Verlagerung der Kita St. Norbert auf das Flurstück 477/16

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:

Der Stadt Ravensburg entstehen durch den Beschluss insbesondere Planungskosten durch die externe Bearbeitung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aufgabenstellungen. Darüber hinaus werden voraussichtlich Gutachten insb. zu den Themen Baugrund, Lärmschutz und Artenschutz erforderlich.

Die Kosten hierfür belaufen sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf rund 16.000,00 €.

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	16.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Kostenstelle (10-stellig)	51.10.91.00.61
Bezeichnung Kostenstelle	Bauleitplanung
Seite im Haushaltsplan	418/421
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	250.000,00 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42711100 Aufwendungen für Planungen und Konzepte

Anlage/n:

Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 25.05.2022

Anlage 2: Orthobild vom 19.05.2022

Anlage 3: BP E57 "Saumweg (477/2)"

Anlage 4: BP E77 "Saumweg"

Anlage 5: Darstellung aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung Büro Dr. Dröscher März 2022

Anlage 7: Artenschutzrechtliches Gutachten Büro Sieber Consult September 2020