

**Sitzungsvorlage 2023/121**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 03.05.2023

Az.

Beteiligung:  
Bauordnungsamt  
Ordnungsamt  
Tiefbauamt  
Umweltamt

Technischer Ausschuss	10.05.2023	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Bebauungsplan "Burachhöhe Schulen - 1. Änderung" und die örtlichen  
Bauvorschriften hierzu  
- Aufstellungsbeschluss**

<b>Beschlussvorschlag:</b>
----------------------------

1. Für das Gebiet "Burachhöhe Schulen - 1. Änderung" ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 25.04.2023 aufzustellen.
2. Die Bebauungspläne "Burachhöhe Schulen", Nr. 246, rechtsverbindlich seit dem 13.10.1976 und "Haushalde – Burach – Gewerbeschule", Nr. 209, rechtsverbindlich seit dem 21.06.1969 sowie dem Ortsbauplan "Baulinienplan zum Ortsbauplan 'verlängerte Untere Burachstraße'", genehmigt am 09.10.1959 sind in Teilbereichen 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.

## **1. Vorgang**

Im Norden des Ravensburger Stadtgebietes, unmittelbar an die Gemarkung Weingarten angrenzend, befindet sich der Schulcampus des Landkreises. Zu diesem gehören neben der Gewerblichen Schule östlich und entlang der Ravensburger/ Gartenstraße die Humpis- sowie die Edith-Stein-Schule oberhalb am Hang an der St.-Martinus-Straße. Auf dem Areal sind teilweise grundlegende Umstrukturierungen sowohl im Bereich der Gebäude als auch der Freiflächen vorgesehen. Diese stellen einen wesentlichen Baustein des umfassenderen städtebaulichen Entwicklungsprozesses dar. Dieser soll sich in den nächsten Jahrzehnten im Bereich Ulmer Straße, Gartenstraße und Ravensburger Straße vollziehen (s. Anlage 5, Rahmenplan). Neben einer Vielzahl von hochbaulichen Maßnahmen wird in diesem Zuge auch die Hochspannungsleitung, die das Gebiet von der Schützenstraße bis zum Burachhang quert, unter die Erde verlegt, um die Flächen innerhalb dieser rund 40 m breiten Trasse einer im Kontext der nachhaltigen Siedlungsentwicklung sinnvollerer Nutzung zuführen zu können. Dieser unterirdische Leitungskorridor ist dennoch auf einer Breite von 9 m von Bebauung freizuhalten.

Die vorgesehenen Bauvorhaben entsprechen weitgehend der bereits vorhandenen Nutzung als Schulcampus, sind aber hinsichtlich ihrer Verortung und Dimension in dem bestehenden Baurecht, das aus den Jahren 1969 und 1976 stammt, nicht abbildbar. Zudem soll das vorgesehene Parkhaus mit Mobility Hub möglichst auch über das Plangebiet hinausgehende Funktionen übernehmen und ist entsprechend baurechtlich vorzusehen.

Für das rund 7,5 ha große Gelände sollen daher planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine zukunftsweisende Entwicklung des Schulcampus' ermöglichen und einen Beitrag zur Neuordnung der verkehrlichen Belange im Kreuzungsbereich Ulmer mit Garten-/Ravensburger Straße leisten. Gleichzeitig soll durch die Einbindung des ökologisch wertvollen Grünbereiches am Hang dessen Erhalt gesichert werden.

Als Grundlage für die konkrete Ausgestaltung der baulichen Anlagen lobt der Landkreis zeitnah einen Realisierungswettbewerb für den Schulcampus aus, der auf die Ziele des Bauleitplanverfahrens abgestimmt sein wird.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023) dargestellt (siehe Anlage Nr.1)

## **3. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen**

Der Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzung "Schule" und im Süden eine Grünfläche dar. Zudem überqueren Hochspannungsleitungen die südlichen Flächen. Bis zum Satzungsbeschluss wird im Rahmen einer Teiländerung des Flächennutzungsplanes die Darstellung für den südlichen Bereich angepasst.

Der planungsrechtliche Rahmen wird fast ausschließlich durch den Bebauungsplan Nr. 246 "Burachhöhe Schulen" (rechtsverbindlich seit 13.10.1976) definiert, der ein Baugrundstück für Gemeinbedarf (Schulen) festsetzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine kleine Teilfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 209 "Haushalde – Burach – Gewerbeschule"

(rechtsverbindlich seit 21.06.1969), der dort ein Reines Wohngebiet festsetzt. Der Ortsbauplan "Baulinienplan zum Ortsbauplan 'verlängerte Untere Burachstraße'" (genehmigt am 09.10.1959) ist durch die vorliegende Planung lediglich im Bereich der Verkehrsfläche der Gartenstraße in einem sehr untergeordneten Teilbereich betroffen. Dort werden sich ggf. die Grenzen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gemeinbedarfsfläche "Schule" geringfügig verschieben.

#### 4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:


- Entwicklung eines zukunftsfähigen Schulstandortes
- Nutzung wesentlicher Potenziale der Innenentwicklung
- Sicherung von ökologisch wertvollen Grünstrukturen
- Sicherung und zeitgemäße Abgrenzung der Verkehrsflächen gegenüber dem Schulstandort

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

<b>Kosten und Finanzierung:</b>
---------------------------------

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 Lärmschutz, Artenschutz und den verkehrlichen Rahmenbedingungen erforderlich. Die Kosten hierfür belaufen sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf rund 40.000 € und sind bereits als Planungsmittel für die Bauleitplanung im Haushalt (Kostenstelle 5110910061, Kostenart 42711100) berücksichtigt.

<b>Klimawirkungsprüfung:</b>
------------------------------

Einschätzung der CO <sub>2</sub> -Relevanz		
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO <sub>2</sub> -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	<b>Ja</b> <input checked="" type="checkbox"/> <div style="display: inline-block; margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> <b>positiv</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>negativ</b> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">[Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]</p>	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>  <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">[In diesem Fall sind keine weiteren Eintragungen nötig]</p>

## 1. Menge der CO<sub>2</sub>-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO<sub>2</sub> / Jahr (entspricht < 6,3 MWh<sub>el</sub> / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
- mittel** → bis ca. 130 t CO<sub>2</sub> / Jahr (entspricht < 270 MWh<sub>el</sub> / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
- erheblich** → über ca. 130 t CO<sub>2</sub> / Jahr (entspricht > 270 MWh<sub>el</sub> / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

## 2. Dauer der CO<sub>2</sub>-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
- mittel** → 1 Jahr bis 10 Jahre
- langfristig** → 10 und mehr Jahre

## Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Da städtebauliche Planungen und Konzepte dem Abwägungsgebot unterliegen, muss neben einer Bewertung der Belange mit CO<sub>2</sub>-Relevanz auch eine Bewertung zusammen mit weiteren Belangen erfolgen. Diese sind alle Belange, die für die Bewertung der Zielerreichung einer resilienten, nachhaltigen Stadt der kurzen Wege erforderlich sind. Bei der Bewertung fanden die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Klimakonsens und dem Leitbild der Klimaregion Schussental Berücksichtigung. Damit umfasst die nachfolgende Bewertung insbesondere die Standortgunst im Sinne nachvollziehbarer Angebote für bestimmte Verhaltensweisen. Die Bewertung erfolgt entsprechend der schulischen Benotung.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen:

CO<sub>2</sub>- Relevanz: 1,94  
Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 1,89

Die Planung dient vor allem einer Neuordnung des weitgehend bestehenden Quartiers. Quantitativ werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Vielmehr werden die bestehenden Grünstrukturen geschützt und in ihrer Bedeutung gestärkt. Außerdem werden wichtige Innenentwicklungspotenziale im Bereich der bisherigen Trasse der Freileitung mobilisiert und in ein ausgewogenes Entwicklungskonzept aufgenommen. Das Gebiet ist bereits gut in die technische und verkehrliche Infrastruktur eingebunden. Die Nachfragesituation für den ÖPNV und das Radwegenetz wird sich weiter verbessern. Hier wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um Angebote über den Entwicklungsbereich des Landkreis-Campus hinaus zu schaffen und somit die Netze des Umweltverbundes weiter zu stärken.

## Anlage/n:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023
- Anlage 2: Orthobild vom 25.04.2023
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 25.04.2023
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 25.04.2023
- Anlage 5: Lageplan des Rahmenplans vom 22.09.2022, pesch und partner