

**Sitzungsvorlage DS 2010/384**

Stadtplanungsamt  
Jens Herbst  
(Stand: 13.10.2010)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Technischer Ausschuss**

nicht öffentlich am 20.10.2010

**Gemeinderat**

öffentlich am 25.10.2010

**Bebauungsplan "Abrundung Schornreute"**  
**- Auftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans im Gebiet Dreiländerring**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Information wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Empfehlung zur Aufstellung der 43. Flächennutzungsplan-Teiländerung "Dreiländerring" wird zugestimmt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Mit dem Bebauungsplan "Abrundung Schornreute" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Rahmen einer Siedlungsarrondierung sieben Bauplätze für eine Einfamilienhausbebauung in Gebiet der östlichen Vorstadt schaffen zu können.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als "Fläche für Landwirtschaft" und als "Freifläche im Sinne Regionalplan" dargestellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde daher die 38. Teiländerung des Flächennutzungsplans "Abrundung Schornreute" eingeleitet, um auf der Flächennutzungsplanenebene die planungsrechtliche Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens schaffen zu können.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zu der FNP-Teiländerung hat das Regierungspräsidium Tübingen jedoch darauf hingewiesen, dass vor einer Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zunächst durch eine Plausibilitätsprüfung der beabsichtigte Mehrbedarf an Wohnbaufläche nachzuweisen sei.

### **2. Plausibilitätsprüfung**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den verbindlichen Planungszielen des Landesentwicklungsplans sind vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Entwicklung der Stadt durch Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Die vom Regierungspräsidium vorgegebene Plausibilitätsprüfung ergab, dass in Ravensburg aufgrund der noch im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenpotenziale (Baulandreserven) und der im Stadtgebiet noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (Baulücken) auch bei günstigen Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung kein zusätzlicher Mehrbedarf an Wohnbaufläche nachweisbar ist.

Folglich ist im Flächennutzungsplan vor der Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche eine andere Fläche in gleicher Größe herauszunehmen. Dies bedeutet, dass für die zu entwickelnde Wohnbaufläche Schornreute mit einer Nettobaulandgröße von 0,75 ha eine bereits im FNP dargestellte Wohnbaufläche im Bereich der Kernstadt um eben diese 0,75 ha zurückentwickelt werden müsste.

Für die Fortführung der Bauleitplanverfahren Schornreute (Bebauungsplan und 38. FNP-Teiländerung) muss das hierfür ebenfalls erforderliche FNP-Teiländerungsverfahren einen Planungsstand erreicht haben, der die Annahme rechtfertigt, dass das Verfahren auch zu Ende geführt wird (materielle Planreife). Nur unter diesen Voraussetzungen wäre eine Zustimmung des

Regierungspräsidiums zu den Planungen der Abrundung Schornreute möglich.

### **3. Flächennutzungsplan-Teiländerung**

Vor diesem Hintergrund stehen folgende vier im FNP dargestellte Wohnbaupotenzialflächen im Kernstadtbereich für eine teilweise Zurückentwicklung zur Prüfung an:

Am Stadtblick	ca. 1,3 ha
Domäne Hochberg	ca. 3,6 ha
Dreiländerring	ca. 1,4 ha
Östlicher Andermannsberg	ca. 1,2 ha

Bei der Bewertung der einzelnen Flächen kann eine Reduzierung der Wohnbaupotenzialflächen für die Bereiche "Am Stadtblick" und "Domäne Hochberg" nicht empfohlen werden, da für diese Gebiete bereits umfangreiche Vorplanungen bestehen, die Flächenverfügbarkeit für eine baldige Entwicklung grundsätzlich gegeben ist und der Flächenzuschnitt sowie die Topographie / Bodenverhältnisse für eine Bebauung ohne größere Eingriffe geeignet sind.

Die Fläche östl. Andermannsberg weist gegenüber der Fläche Dreiländerring bzgl. der stadträumlichen Lage (Anbindung an ÖPNV, Wohnfolgeeinrichtungen), der bestehenden technischen Infrastruktur, dem Flächenzuschnitt, der Topographie / Bodenverhältnisse sowie der Immissionsbelastung günstigere planerische Rahmenbedingungen auf.

Die planerische Bewertung kommt bei einer Gesamtschau der Kriterien zu dem Ergebnis, dass die Fläche Dreiländerring am wenigsten für eine mittelfristige bauliche Entwicklung geeignet ist. Zudem eignet sich die Fläche aufgrund ihres vergleichsweise schmalen Zuschnittes am ehesten für eine teilweise Rückentwicklung, da sich die verbleibende Fläche weiterhin sinnvoll vom Dreiländerring aus entwickeln ließe.

Es wird daher vorgeschlagen, mit der Durchführung einer FNP-Teiländerung die Wohnbaupotenzialfläche Dreiländerring um 0,75 ha zu reduzieren, so dass die Bauleitplanverfahren Abrundung Schornreute entsprechend den Vorgaben des Regierungspräsidiums Tübingen fortgeführt und abgeschlossen werden können.

### **4. Anlagen**

Anlage 1: Entwicklung von Wohngebieten 2010-2020

Anlage 2: Lageplan 43. Teiländerung Dreiländerring, Bestand und Planung, vom 14.10.2010