

**Sitzungsvorlage DS 2011/392**

Stadtplanungsamt  
Jens Herbst  
(Stand: 31.10.2011)

Mitwirkung:

Architektur Plösser

Aktenzeichen:

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 09.11.2011

**Bebauungsplan "Oberer Büchelweg"**  
**- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan "Sanierung Gossnerhalde", Nr. 202, rechtsverbindlich seit dem 21.05.1968, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "Oberer Büchelweg" ist ein Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 28.10.2011 aufzustellen.
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.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wurde bereits am 06.07.2011 und am 12.10.2011 über die Planungen und die städtebauliche Konzeption informiert und hat diese zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2011 dargestellt (siehe Anlage 1).

### **3. Rechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet im Wesentlichen Wohnbaufläche dar, die nach Norden mit einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft überleitet. Aufgrund des erweiterten Umfanges des geplanten Baugebietes (ein Baustreifen nördlich des bestehenden Weges) ist der Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich eine Ortsrandeingrünung darstellt, durch ein Teiländerungsverfahren zu ändern.

Das Plangebiet ist in einem Teilbereich durch den Bebauungsplan "Sanierung Gossnerhalde", rechtsverbindlich seit dem 21.05.1968, überplant.

Der Bebauungsplan setzt auf den bebauten Grundstücken entlang des Stadtblickes und des Büchelweges ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Straßenflächen des Stadtblickes und in Teilen des Büchelweges sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, teilweise in einer Breite, die heute nicht mehr erforderlich ist.

Nördlich der bestehenden Bebauung am Büchelweg sind die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

### **4. Erfordernis der Planung**

In der Stadt Ravensburg herrscht ein deutliches Defizit an Flächen für einen Wohnungsbau auf der eigenen Parzelle. Der Markt für Baugrundstücke, die sich zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern eignen, ist sehr begrenzt. Dadurch können viele Haushalte, die nach entsprechenden Grundstücken suchen, nicht mehr in der Kernstadt und in den Ortschaften gehalten werden und wandern in das Umland ab. Entsprechend negative Effekte, wie zunehmende Pendler- und Verkehrsströme sowie demographische und fiskalische Verluste sind in Ravensburg zu verzeichnen. Daher hat sich die Stadt Ravensburg zum Ziel gesetzt, dieses im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächenpotential dargestellte Wohnbaugebiet für das oben genannte Marktsegment zur Verfügung zu stellen.

Das Baugebiet kann somit nicht nur einen Teil der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken, vielmehr knüpft es an den bestehenden Siedlungsraum der Gossnerhalde und des Stadtblickes an.

Des Weiteren besteht das Erfordernis, das Festsetzungsgerüst für die bereits bebauten Grundstücke entlang des Stadtblickes und des Büchelweges entsprechend den heutigen Anforderungen anzupassen.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist entsprechend den heutigen verkehrlichen Anforderungen zu modifizieren und in ihrer Dimensionierung zu reduzieren.

## **5. Eigentumsverhältnisse**

Die bereits bebauten Grundstücke befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die unbebauten Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt bzw. können durch die Stadt erworben werden.

Die Verkehrsfläche des Büchelweges und des Stadtblickes befindet sich im städtischen Eigentum.

## **6. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu Gebäudetypologien
- Festsetzungen zu den Verkehrs- und Erschließungsflächen
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung

## **7. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet, mit einer Gesamtfläche von ca. 6,1 ha (ca. 4,7 ha bestehende und geplante Baugebiets- und Straßenfläche und ca. 1,4 ha Freifläche), liegt oberhalb der westlichen Hangkante des Schussentals unweit der Ravensburger Innenstadt. Das Baugebiet stellt eine hochplateauartige Fläche dar, die sich gliedert in eine überwiegend bebaute östliche und südwestliche Teilfläche und eine bisher nicht bebaute landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt abgehend von der Meersburger Straße über den Büchelweg und für die östliche bestehende Bebauung über den Stadtblick.

Folgende städtebauliche Planung liegt als Vorentwurf dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde:

### *Bereich Neubaugebiet*

Die Erschließung des Gebietes soll mittels eines Erschließungsringes erfolgen, der ausschließlich an den Büchelweg angeschlossen wird. Zum Stadtblick hin ist lediglich ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

Aufgrund seiner ruhigen, sonnigen und stadtnahen Lage eignet sich das Baugebiet für eine qualitätvolle Einfamilienhausbebauung. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern und in einem Teilbereich mit einer Doppelhausbebauung vor.

Grundsätzlich soll eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Satteldach ermöglicht werden. Die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern bzw. eingeschossigen Gebäuden mit steilerem Satteldach ist für einzelne Bereiche des Baugebietes im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen soll auf den privaten Grundstücken erfolgen. Der notwendige Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt ist zum Teil auf den innerhalb der nördlich und östlich gelegenen Freiflächen geplant. Diese bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen zu naturnahen Wiesen- und Freiflächen aufgewertet und mit Baumpflanzungen ergänzt werden. Innerhalb dieser Flächen soll auch ein notwendiger Spielplatz angelegt werden. Weiterer erforderlicher Ausgleich ist außerhalb des Plangebietes zu leisten, dieser ist im weiteren Verfahren zu bestimmen und zu verorten.

Das Oberflächenwasser von Dach- und befestigten Flächen soll in einem Kanal-/Muldensystem der zentralen Retentionsfläche zugeleitet und bei Bedarf über einen Überlauf zum bestehenden Kanalnetz im Büchelweg eingeleitet werden. Alternativ ist zu prüfen, ob anstelle der Retentionsfläche die notwendige Retention im Kanalsystem (durch z. B. Stauraumkanäle) erfolgen kann.

*Bereich Bestandsbebauung:*

In diesem Teilbereich soll die bestehende Wohnbebauung gesichert werden. Auf den teilweise großen Grundstücken soll darüber hinaus eine angemessene Neubebauung bzw. eine den Bestand ergänzende Bebauung ermöglicht werden. Die Geschossigkeit soll in diesem Bereich ebenfalls zwei Geschosse betragen.

Die Bestandsgrundstücke sind teilweise durch großgewachsene Bäume geprägt. Diese sollen, soweit sie ortsbildprägend sind, gesichert werden.

## **8. Stadtklimatische Rahmenbedingungen**

Entsprechend den Darstellungen der Klimafibel des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem Kaltluftbewegungen der Hangwindssysteme mit einer mittleren Windgeschwindigkeit auftreten. Ein nennenswerter Kaltluftvolumenstrom der Bergwindssysteme ist nicht ablesbar.

Darüber hinaus werden weitergehende detaillierte Untersuchungen zum Schutzgut Klima im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt und sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2011, Maßstab 1:2.000
- Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:2.000
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:2.000
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000
- Anlage 5: Städtebauliche Konzeption, Vorentwurf