

**Sitzungsvorlage DS 2012/013**

Stadtplanungsamt  
Peter Klink  
Stephan Färber  
(Stand: 10.01.2012)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Ortschaftsrat Eschach**

öffentlich am 17.01.2012

**Ortschaftsrat Taldorf**

öffentlich am 24.01.2012

**Ortschaftsrat Schmalegg**

öffentlich am 24.01.2012

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 25.01.2012

**Gemeinderat**

öffentlich am 30.01.2012

**Mobilisierung der im Flächennutzungsplan 2000 enthaltenen  
Wohnbauflächenpotenziale**  
- Strategie  
- weiteres Vorgehen

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Empfehlung zur Mobilisierung von im Flächennutzungsplan 2000 enthaltenen Wohnbauflächenpotenzialen wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Eignung der vorgeschlagenen Flächen weiter zu untersuchen und die Durchführung einer Flächennutzungsplanteiländerung zur Mobilisierung von im Flächennutzungsplan 2000 enthaltenen Wohnbauflächenpotenzialen vorzubereiten.

## Sachverhalt:

### 1. Ausgangslage

In der Stadt Ravensburg gibt es ein spürbares Defizit an verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau. Da der Markt für Baugrundstücke sehr begrenzt ist, können Haushalte, die nach entsprechenden Grundstücken suchen, kaum noch in der Kernstadt und den Ortschaften gehalten werden, so dass sie verstärkt in das Umland abwandern. Entsprechend negative Effekte, wie zunehmende Pendler- und Verkehrsströme sowie demografische und fiskalische Verluste sind die Folge.

Derzeit befinden sich mehrere Gebiete, in denen künftig Wohnungsbau stattfinden kann, mit einer Gesamtgröße von ca. 7,5 ha in der planerischen Entwicklung. Es handelt sich um die Baugebiete

- Angelestraße/Kirchweg in Oberhofen (Eschach, ca. 42 Wohneinheiten)
- Abrundung Schornreute (Kernstadt, 7 WE )
- Oberer Büchelweg ("Stadtblick", Kernstadt, ca. 25 WE)
- Weststadt, südlich der Alfons-Maurer-Straße (Kernstadt, ca. 110-130 WE)

Neben der sich in Entwicklung befindlichen Baugebiete sollen in den kommenden Jahren weitere Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates von 1995/2009 zur Verfügung gestellt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental sind für das Gebiet der Stadt Ravensburg noch weitere Wohnbauflächenpotenziale mit einer Gesamtfläche von insgesamt 13,8 ha dargestellt. Weitere 5,6 ha sind als Mischbauflächenpotenziale dargestellt, wobei Mischbauflächen jeweils nur zur Hälfte als Wohnbaufläche zu werten sind.

Als Bauflächenpotenziale sind im F-Plan noch folgende Bereiche dargestellt:

Lfd. Nr.	Gebiet	Lage	Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen-größe
1	Krummäcker	Kernstadt	Mischbaufläche	0,8 ha
2	Östlicher Andermannsberg	Kernstadt	Wohnbaufläche	1,3 ha
3	Torkenweiler-Nord	Eschach	Wohn- und Mischbaufläche	3,8 ha
4	Oberhofen-West	Eschach	Wohn- und Mischbaufläche	5,0 ha
5	Kapellenäcker	Eschach	Mischbaufläche	2,1 ha
6	Hohe Bäume	Eschach	Wohnbaufläche	1,7 ha
7	Wirtsgasse	Taldorf	Mischbaufläche	0,3 ha
8	St.-Antonius-Weg	Taldorf	Wohnbaufläche	1,2 ha
9	Bachgasse	Taldorf	Mischbaufläche	0,5 ha
10	Bavendorf-Süd	Taldorf	Wohnbaufläche	2,4 ha
11	Adelsreuter Straße	Taldorf	Wohnbaufläche	0,3 ha
	<b>gesamt</b>			<b>19,4 ha</b>

Für diese Flächenpotenziale in einer Größenordnung von insgesamt 19,4 ha liegen bislang die Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung aus unterschiedlichen Gründen nicht vor. Größtes Hindernis ist die fehlende Verfügbarkeit der Stadt Ravensburg über die entsprechenden Grundstücksflächen. Nur die Flächen Nr. 1, 6 und 11 befinden sich derzeit in städtischem Eigentum und erfüllen damit die wesentliche Voraussetzung aus dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur Entwicklung von Baugebieten aus den Jahren 1995/2009.

Bei den übrigen Flächen ist die für eine Entwicklung wesentliche Voraussetzung, die Grundstücksverfügbarkeit, wegen der privaten Eigentumsverhältnisse nicht gegeben. Alle Bemühungen der Stadt Ravensburg, diese Flächen unter der Maßgabe des Grundsatzbeschlusses zu entwickeln, waren bis zuletzt erfolglos. In einigen Fällen haben die Eigentümer aufgrund von Eigenbedarf (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) kein Interesse an einer baulichen Entwicklung. Daher ist eine zeitnahe Realisierung der verbliebenen Potenzialflächen aus den unterschiedlichen Gründen nicht absehbar.

## **2. Rahmenbedingungen und Handlungsspielraum**

Nach bisheriger Erkenntnis wird es nicht gelingen, alle im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaupotentialflächen innerhalb des verbleibenden F-Plan-Horizontes (+/- 2015) zu aktivieren. Dies hat zur Folge, dass auch der für diesen Zeitraum ermittelte und anerkannte Bedarf an Wohnbauflächen nicht vollständig gedeckt werden kann. Um dennoch eine ausreichende und kontinuierliche Wohnraumversorgung für Ravensburg zu gewährleisten, sollte der Bedarf wenn möglich an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden.

Wo Wohnungsbau künftig noch möglich und städtebaulich sinnvoll ist, wird im Rahmen der bevorstehenden Erstellung des Stadtentwicklungsplans 2030 untersucht und festgelegt werden. Im Anschluss daran und an den parallel stattfindenden Stadtentwicklungsprozess in Weingarten soll der gemeinsame Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden, in dem dann bedarfsgerecht neue Wohnbauflächen für die Zukunft dargestellt werden.

Für beide Verfahren und bis zum Abschluss der Flächennutzungsplanung ist von einem Zeitraum von etwa 4-5 Jahren auszugehen. Angesichts der anhaltend großen Nachfrage und der nicht ausgeschöpften Wohnbauflächenpotenziale im geltenden F-Plan ist dieser Zeitraum jedoch zu lange, so dass die Möglichkeiten einer kurzfristigeren Flächenmobilisierung erwogen werden müssen.

Eine Aufnahme zusätzlicher Wohnbauflächen in den geltenden F-Plan mittels einfacher Planänderungsverfahren ist allerdings nicht ohne weiteres möglich. Mit den "Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB" hat die Landesregierung 2009 neue Vorgaben für die zusätzliche Ausweisung von Baugebieten definiert.

Demnach sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den Planungszielen des Landesentwicklungsplans (welche für die kommunale Planungshoheit bindend und der Abwägung nicht zugänglich sind) vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Entwicklung der Stadt durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Die Durchführung der vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg vorgegebenen "Plausibilitätsprüfung" hat für Ravensburg ergeben, dass aufgrund der noch im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenpotenziale (Baulandreserven) und der noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (Baulücken) auch bei günstigen Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung kein zusätzlicher Mehrbedarf an Wohnbaufläche nachweisbar ist ("Mehrbedarf" bezieht sich hier auf alle im aktuellen F-Plan vorhandenen Flächenpotenziale, unabhängig von deren Verfügbarkeit). Folglich sind vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen andere Flächen in gleicher Größe aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dar. Als vorbereitender Bauleitplan hat er keine Rechtsnormqualität nach außen, ihm kommt nur eine verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außenverbindlichen Bebauungsplan zu. Gleichwohl kommt ihm auf dem Grundstücksmarkt Bedeutung zu. Eine Rückentwicklung von dargestellten Bauflächen ist dennoch rechtlich möglich, sobald und soweit dies städtebaulich erforderlich ist. Vor dem Hintergrund des tatsächlichen Defizits an aktivierbaren Flächen für den Wohnungsbau besteht ein gesamtstädtisches Interesse an einer zeitnahen, bedarfsangepassten Bereitstellung von Wohnbauflächen, so dass ein solches städtebauliches Erfordernis gegeben ist.

### **3. Strategie**

Grundsätzlich besteht also die Möglichkeit, innerhalb des Rahmens der noch anerkannten und verbliebenen Wohnbauflächenpotenziale nicht verfügbare Potenzialflächen mittels Änderungsverfahren aus dem geltenden Flächennutzungsplan herauszunehmen und im selben Umfang entwickelbare Flächen an anderer Stelle neu darzustellen.

Ein solches Vorgehen ist im Hinblick auf eine zeitnahe Mobilisierung nur dann zielführend, wenn alternative Flächen a) verfügbar und b) städtebaulich wie landschaftsplanerisch für eine bauliche Entwicklung geeignet sind. Aus diesem Grunde werden nach einer Ermittlung der Rückführungsoptionen zunächst nur siedlungsnahen städtischen Liegenschaften untersucht, da diese hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit die Kriterien des Grundsatzbeschlusses bereits erfüllen.

#### **3.1 Bewertung bestehender Potenzialflächen**

Trotz des dringlichen Bedarfs soll die Rückführung bestehender Potenzialflächen zugunsten neuer Standorte nicht die abgewogene städtebauliche

Gesamtaussage des geltenden Flächennutzungsplans in Frage stellen. Eine weitreichende Umverteilung von Flächen würde die Grundzüge der Planung berühren und soll einer Fortschreibung des F-Plans vorbehalten bleiben.

Deshalb zielt die Beurteilung zunächst auf die Identifizierung einzelner Potenzialflächen, für die sich die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Vergleich zu anderen Potentialflächen grundsätzlich oder zwischenzeitlich ungünstiger darstellen, so dass sie eine Herausnahme aus dem F-Plan rechtfertigen. Der Umfang der freizusetzenden Flächen soll mindestens so gewählt werden, dass er geeignet ist, im Anschluss an die Entwicklung der oben genannten Baugebiete eine kontinuierliche Versorgung zu gewährleisten, bis die Gesamtplanung qualifiziert fortgeschrieben ist und in die Umsetzung gehen kann.

Nach Bewertung der einzelnen Flächen (**Anlage 2**) kann eine Rückführung der Wohnbaupotenzialflächen Nr. 2, 4, 5, 7, 9 und 10 nicht empfohlen werden, da die Entwicklung dieser Bereiche aufgrund ihrer räumlichen Lage nach wie vor städtebaulich sinnvoll ist und sie hinsichtlich Flächenzuschnitt, Topografie und anderer Rahmenbedingungen für eine Bebauung geeignet sind. Hier müssen weitere Anstrengungen unternommen werden, die Flächen entsprechend dem Grundsatzbeschluss zu entwickeln. Die Flächen Nr. 1, 3, 8 und 11 weisen hingegen bezüglich ihrer räumlichen Lage, dem Flächenzuschnitt, der Topografie und der Erschließungssituation weniger günstige planerische Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung auf.

Als Rückführungspotenzial für eine zeitnahe Entwicklung von Wohnbauflächen an anderer Stelle kommen somit folgende Flächen in Betracht:

Lfd. Nr.	Gebiet	Lage	Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen-größe
1	Krummäcker	Kernstadt	Mischbaufläche	0,8 ha
3	Torkenweiler-Nord	Eschach	Wohn- und Mischbaufläche	3,8 ha
8	St.-Antonius-Weg	Taldorf	Wohnbaufläche	0,9 ha
11	Adelsreuter Straße	Taldorf	Wohnbaufläche	0,3 ha
	<b>gesamt</b>			<b>5,8 ha</b>

Da bereits erkennbar ist, dass für eine Arrondierung der in Entwicklung befindlichen Baugebiete "Weststadt" und "Stadtblick" Potenzialflächen im Umfang von etwa 1,1 ha "einzubringen" sind, stehen etwa **4,7 ha** für die Entwicklung von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung.

Für die Potenzialfläche Hohe Bäume in Untereschach wird außerdem vorgeschlagen zu prüfen, ob der erforderliche Lärmschutz entlang der K 7981 als Provisorium erstellt werden könnte, um diesen nach dem Rückbau der Straße wieder zu entfernen und die zurückbleibende Grundfläche ebenfalls für den Wohnungsbau zu nutzen. Unter diesen Voraussetzungen könnte Hohe Bäume kurzfristig planerisch entwickelt werden, da sich die Fläche bereits im Eigentum der Stadt Ravensburg befindet.

### **3.2 Bewertung siedlungsnaher städtischer Flächen**

Um das Angebot an Wohnbau land möglichst zeitnah erhöhen zu können, liegt die Entwicklung von Flächen, die sich bereits im Eigentum der Stadt Ravensburg befinden, besonders nahe. Eine Lage am Siedlungsrand gewährleistet den Anschluss an vorhandene Infrastruktur sowie die zu minimierende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Eine überschlägige Prüfung (**Anlage 3**) hat ergeben, dass es innerhalb des Stadtgebiets Ravensburg zwar eine Vielzahl städtischer Flächen in Siedlungsrandlage gibt. Der größte Teil dieser Flächen ist jedoch gegenüber den bislang im F-Plan ausgewiesenen Flächenpotenzialen als weniger oder gar nicht geeignet einzustufen bzw. unterliegt vertraglich fixierten Bedingungen, die eine andere Verwendung nicht zulassen.

Lediglich in Schmalegg befinden sich derzeit städtische Flächen in siedlungsnaher Lage, die einerseits über städtebaulich günstige Rahmenbedingungen verfügen und andererseits eine Flächengröße und einen Zuschnitt aufweisen, die die wirtschaftliche Entwicklung eines Wohngebietes möglich erscheinen lassen.

Auch die im Vergleich zentraler gelegene Fläche Hüttenberg in Torkenweiler Ost erscheint grundsätzlich für eine Bebauung geeignet, allerdings ist zu klären, ob Konflikte mit der unmittelbar angrenzenden regionalen Freihaltezone (u.a. Fernwirkung Schussental) bestehen bzw. wie diese vermeidbar sind.

Weitergehende Standortuntersuchungen, bspw. hinsichtlich der Bodenverhältnisse oder der technischen Infrastruktur (Erschließung, Entwässerung) wurden bislang vor einer Grundsatzentscheidung aus Kostengründen nicht durchgeführt. In Bezug auf Infrastrukturfolgekosten ist u. a. zu klären, ob die sozialen Einrichtungen vor Ort den Bedarf, der sich aus einem neuen Wohngebiet ergibt, abdecken können oder ob eine Ausweitung des Angebotes erforderlich würde.

### **3.3 Fazit und Empfehlung**

Nach einer Gesamtschau der Kriterien kommt die planerische Bewertung zu dem Ergebnis, dass die oben genannten Flächen Krummacker, Torkenweiler-Nord, Adelsreuter Straße und St.-Antonius-Weg als Rückführungspotenziale in Frage kommen. Durch eine Herausnahme dieser Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan wären die Voraussetzungen geschaffen, auf verfügbaren Flächen

- etwa 1,1 ha als Arrondierung der Baugebiete Weststadt und Stadtblick,
  - etwa 3,0 ha Wohnbaufläche in Schmalegg und
  - etwa 1,7 ha Wohnbaufläche in Torkenweiler Ost (Hüttenberg)
- neu im Flächennutzungsplan darzustellen und diese planerisch zu entwickeln. Eine weitergehende Standortuntersuchung wäre hierfür Voraussetzung.

In der Ortschaft Eschach soll zusätzlich die städtische Fläche Hohe Bäume (ca. 1,7 ha) vorzeitig entwickelt werden, wenn dies technisch und wirtschaftlich machbar und sinnvoll ist.

Mit den bereits in der Entwicklung befindlichen Flächen (s.o.) könnten somit bis zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans etwa 15,0 ha Wohnbauflächen aktiviert werden. Dadurch wäre weiterhin eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung in der Kernstadt und in den einzelnen Ortschaften möglich. In Eschach würde zwar (zunächst) die Entwicklung der Flächen "Torkenweiler Nord" aufgegeben, in Anbetracht der Rahmenbedingungen und der landesplanerischen Vorgaben muss allerdings das Interesse der einzelnen Ortschaften an einer Entwicklung von Baugebieten innerhalb ihrer Gemarkungsfläche in das übergeordnete Ziel einer Stärkung der gesamtstädtischen Entwicklung einfließen.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Für eine Rückführung von Potenzialflächen und Neuausweisung an anderer Stelle ist die Durchführung einer Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich, für die der Gemeindeverband Mittleres Schussental zuständig ist. Die Verbandsverwaltung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental wird daher beauftragt, für die Verbandsversammlung die entsprechenden Verfahrensschritte vorzubereiten.

#### **Anlagen:**

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung der Bauflächenpotenziale |
| Anlage 2 | Bewertung bestehender Potenzialflächen                                      |
| Anlage 3 | Bewertung siedlungsnaher städtischer Flächen                                |