

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 08.02.2012

**Bebauungsplan "Am Hofgut" (Baugebiet Weststadt)
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Bebauungspläne Nr. 283 "Huberesch I (Verkehrsanbindung an die Wilhelmsdorfer Straße)" rechtsverbindlich seit dem 07.04.1984, Nr. 299 "Weststadt – Huberesch III (Eichwiese)" rechtsverbindlich seit dem 13.01.1990, Nr. 313 "Domäne Hochberg/Kindergarten südlich der Rümelinstraße" rechtsverbindlich seit dem 27.04.1996 und Nr. 329 "Gewerbepark Domäne Hochberg" rechtsverbindlich seit dem 06.07.2002 werden in Teilbereichen geändert.
2. Für das Gebiet "Am Hofgut" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 19.01.2012 ein Bebauungsplan 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.
5. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem dem privaten Grundstückseigentümer eine Kostenübernahme für die Planungskosten zu vereinbaren.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Am 07.10.2011 hat die Beurteilungskommission den Auslobern der Mehrfachbeauftragung "Wohnen in der Weststadt" - die Stadt Ravensburg und die HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH – empfohlen, auf Grundlage der mit dem 1. Rang ausgezeichneten Arbeit der Planungsbüros Ackermann & Raff / Planstatt Senner die weitere städtebauliche Planung zu verfolgen. Am 12.10.2011 wurde der Ausschuss für Umwelt und Technik über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung informiert. Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept von den Planungsbüros überarbeitet, so dass sich der Entwurf mit jetzt drei Geschosswohnungsbauten an der Alfons-Maurer-Straße und insgesamt rd. 120 Wohneinheiten nunmehr innerhalb des in der Auslobung geforderten Bereichs befindet.

In den zwei ähnlich großen Bauquartieren, die jeweils durch Ringstraßen von der Alfons-Maurer-Straße erschlossen werden, können unterschiedliche Wohnformen mit großer Flexibilität und Varianz angeboten werden. Die vorgesehene Flachdachbauweise nimmt gestalterischen Bezug auf die Bebauung im Bereich Domäne Hochberg, findet aber in der modularen, verdichteten Bauweise der Wohngebäude einen eigenständigen Weg mit der zur Verfügung stehenden Fläche sparsam umzugehen.

Bei der weiteren Planung ist es notwendig insbesondere Aspekte des Umwelt-, Natur- und Landschaftschutzes, des Artenschutzes sowie klimatische Belange durch besondere Fachgutachten zu bearbeiten. Die im Rahmen der Gebietsentwicklung "Domäne Hochberg" und "Gewerbepark Domäne Hochberg" erarbeiteten grünordnerischen Fachgutachten werden geprüft, inwiefern die darin enthaltenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden können. Zeitgemäße Möglichkeiten der Energieversorgung werden mit den Technischen Werken Schussental zur Zeit diskutiert. Für die Hofstelle ist neben der baulichen Ausformung jedoch noch ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln.

Die Federführung der Bauleitplanung liegt bei der Gemeinde. Mit dem privaten Grundstückseigentümer wird gem. § 11 BauGB ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten vereinbart.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2012 dargestellt (siehe Anlage 1).

3. **Rechtliche Situation**

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan geplante Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche mit Grünflächen und Ortsrandeingrünung dargestellt; im Bereich der westlich der neuen Bauquartiere gelegenen Hofstelle ist Grünfläche und Feuchtgebiet dargestellt. Auf Grund der Konkretisierung der städtebaulichen Konzeption sowie der Einbeziehung der bisher landwirtschaftlich genutzten Hofstelle in das Plangebiet, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg, der Stadt Ravensburg sowie der HKLG Hofkammer Landwirtschaftsgesellschaft mbH & Co.

4. **Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines Wohngebietes auf Basis des städtebaulichen Vorentwurfs der Planungsbüros Ackermann & Raff und Planstatt Senner vom 05.12.2011 (Variante 3)
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Festsetzung von punktaktigen 3- bis 4-geschossigen Bautypologien an der Alfons-Maurer-Straße und Festsetzung von überwiegend 2-geschossigen Bautypologien mit Flachdächern in zwei Baufeldern südlich der Alfons-Maurer-Straße
- Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten für die Hofstelle
- Entwicklung und Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Kindergarten St. Felicitas
- Entwicklung und Sicherung prägender Landschaftsräume und Grünstrukturen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2012
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Städtbaulicher Vorentwurf (Variante 3) vom 05.12.2011
- Anlage 6: Vorentwurf Bautypologie