

Sitzungsvorlage DS 2013/014

Stadtplanungsamt
Stephan Färber
(Stand: 21.12.2012)

Mitwirkung:

weitere beteiligte Ämter und Fachbüros

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Schmalegg
öffentlich am 22.01.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 23.01.2013

Bebauungsplan "Brachwiese III"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der "Bebauungsplan "Brachwiese II" Schmalegg: Minnesängerstr., Ritter-Heinrich-Str.", Nr. S4, rechtsverbindlich seit dem 14.03.1978 sowie der Bebauungsplan "Bebauungsplan "Okatreute/Schmalegg" Nr. S7, rechtsverbindlich seit dem 11.08.1984 sind in Teilbereichen zu ändern.
2. Für das Gebiet "Brachwiese III" ist ein Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 21.12.2012 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

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ravensburg ist weiterhin hoch, auch im Rahmen der Haushaltsbefragung zum Stadtentwicklungsplan wurde ein Mangel an Wohnraum deutlich sichtbar.

Die Stadt Ravensburg entwickelt mit dem Baugebiet "Am Hofgut" in der Weststadt bereits ein weiteres größeres Gebiet, welches aber eine urbane Struktur mit entsprechender Dichte aufweist. Mit dem Neubaugebiet "Brachwiese III" soll ein zu Schmalegg passendes Gebiet in einer offenen Bauweise entstehen.

2. Städtebauliches Konzept

Der Entwurf legt sich nicht als weiterer Ring an die Ortschaft heran, sondern entwickelt aus dem Kontext von Landschaft und Topographie einen eigenständigen Charakter. Der Anschluss an die Infrastruktur erfolgt über die Schenkenstraße und die Minnesängerstraße, um negative Auswirkungen auf das Bestandsgebiet möglichst gering zu halten.

Die Erschließung im Plangebiet selbst bildet die Form einer Acht, die von kleinen Plätzen und Grünachsen in Abschnitte untergliedert wird und sorgt so für eine gute Orientierung und Identifizierbarkeit mit dem Ort. Die Haupt-Grünachse im Gebiet öffnet sich in einem Bogen zur Landschaft hin und leitet den Blick ins Grüne. Daneben finden sich im Norden und Süden des Gebietes zwei Nebenachsen, in denen mit jeweils eigenen Baumsorten ebenfalls individuelle grüne Akzente gesetzt werden sollen. Das gesamte Plangebiet soll an den Rändern zur freien Landschaft intensiv eingegrünt werden.

Die Fläche zwischen dem Neubaugebiet Brachwiese III und dem Gewerbegebiet Okatreute dient als Ausgleichsfläche. So wird dieser wichtige Freiraum dauerhaft gesichert. Der genaue Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird ermittelt, sobald der städtebauliche Entwurf im Anschluss an den ersten Beteiligungsschritt fixiert ist, da sich die Berechnung nach dem neuen Modell des Landkreises sehr aufwändig gestaltet.

Das Baugebiet selbst umfasst eine Fläche von rund 5 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt mit 10,8 ha nicht nur die Eingrünung des Gebietes, sondern auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie Retentionsflächen mit ein.

Insgesamt umfasst das Baugebiet Brachwiese III rund 70 Baugrundstücke, von denen etwa 40 als Einfamilienhäuser und 30 Doppelhaushälften vorgesehen sind. Die Grundstücksgrößen erlauben stellenweise auch den vom Ortschaftsrat gewünschten Bau von kleinen Mehrfamilienhäusern, diese werden im städtebaulichen Entwurf nicht explizit dargestellt. Die vermehrt angebotenen Doppelhäuser sind ebenfalls sehr gut marktgängig – insbesondere auch aufgrund der individuellen Freiflächen. Darüberhinaus entsteht durch Mehrfamilienhäuser häufig ein recht hoher Parkierungsdruck im umliegenden Gebiet, der kritisch gesehen wird.

Die verschiedenen Bautypen sind über alle drei Bauabschnitte verteilt, in die das Gebiet unterteilt ist. Diese drei Abschnitte entwickeln sich erschließungs-

technisch logisch vom am tiefsten gelegenen Bereich des Gebietes im Osten. Bereits im ersten Abschnitt werden die beiden Zufahrtsstraßen sowie die zentrale grüne Achse ausgebildet, die zunächst als Filter zur Landschaft dient. Der zweite Abschnitt vervollständigt den südlichen Teil des Gebietes. Im dritten Abschnitt wächst das Gebiet in Richtung der Trutzenweiler Straße, an die jedoch nicht angeschlossen wird.

Die Typologie der Gebäude stellt sich überwiegend zweigeschossig mit flach geneigtem Satteldach dar, in einigen Randbereichen auch in eingeschossiger Bauweise. Im Zentrum des Gebietes sind Flachdächer denkbar, diese müssten aber nicht für einzelne Gebäude sondern für festgelegte Gebäudegruppen umgesetzt werden. Speziell die geneigte Dachform eignet sich zusammen mit der südlichen Ausrichtung der Gebäude gut für eine solare Nutzung.

In der zentralen Achse läuft der Fußweg separat von der Straße und setzt sich nach Süden bis in den Freiraum hinein fort. Hier umschließen einige kleine Fußwege das Plangebiet. Mit einem Fuß- und Radweg wird das Wegenetz auch an die Unterführung an der Trutzenweiler Straße angebunden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 21.12.2012 dargestellt (siehe Anlage 1). Die Flächen liegen in städtischem Eigentum.

4. Rechtliche Situation

Die nördliche Zufahrt ins Gebiet ausgehend von der Minnesängerstraße liegt heute im Gebiet eines geltenden Bebauungsplanes, der entsprechend zu ändern ist. Gleiches gilt für den Anschluss an die Schenkenstraße. Der übrige Teil des Plangebietes liegt heute im Außenbereich (§35 BauGB).

Im Rahmen der Planung ist auch der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern, für den derzeit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

5. Weiteres Vorgehen

Nach dem Aufstellungsbeschluss ist für Ende Februar eine Bürgerinformation vorgesehen, in welcher der aktuelle Planstand ausführlich erläutert wird. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB schließt sich hieran an. Nach der Sommerpause soll ein auslegungsfähiger Entwurf vorliegen.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines Wohngebietes auf Basis des städtebaulichen Konzeptes vom 21.12.2012
- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu Gebäudetypologien
- Festsetzungen zu den Erschließungsflächen
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung
- Festsetzungen zu erforderlichen Retentionsflächen

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 21.12.2012
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Städtebauliches Konzept vom 21.12.2012