

Sitzungsvorlage DS 2013/235

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: **21.06.2013**)

Mitwirkung:

Büro Planwerkstatt a.B.
Rainer Waßmann

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 03.07.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg"
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der Vorhabenträger vom 19.06.2013 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben.
2. Der Baulinienplan "Ortsbauplanerweiterung Friedhof - und Kinderkrankenhaus", Nr. 126, rechtsverbindlich seit dem 14.12.1956, ist in einem Teilbereich zu ändern.
3. Für das Gebiet "Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 21.06.2013 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. 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

In Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 341 "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg - Teilbereich I", rechtsverbindlich seit dem 11.11.2004, liegt für den südlich anschließenden Bereich (ehemals Teilbereich II) ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogener Bebauungsplanes vor, um elf Wohngrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung entwickeln zu können. Das Gebiet entspricht hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung dem nördlich benachbarten bereits teilweise bebauten Wohngebiet Andermannsberg.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2013 dargestellt (siehe Anlage Nr. 2).

3. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt im Plangebiet geplante Wohnbaufläche und als nachrichtliche Übernahme ein Bodendenkmal (unbekannter Art) dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Planungsrechtlich ist das Gebiet aufgrund der umliegenden Bebauung als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen. Für eine geordnete Entwicklung des Wohngebietes ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Dieses wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

4. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum unterschiedlicher Personen und einer Stiftung.

5. Erfordernis der Planung

Die Entwicklung des Bereiches dient der Schaffung von Wohnraum für den selbstgenutzten Wohnungsbau auf der eigenen Parzelle, da das Angebot für Baugrundstücke, die zum Bau von Einfamilienhäusern geeignet sind, in Ravensburg weiterhin sehr begrenzt ist. Dem gegenüber steht eine deutlich vorhandene Nachfrage nach eigen genutzten Wohnbaugrundstücken.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird aufgestellt, um eine geordnete Entwicklung im Plangebiet gewährleisten zu können, die sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an der benachbarten Wohnbebauung orientiert und eine sinnvolle und flächensparende Erschließung sowie eine Mindestdurchgrünung der Grundstücke gewährleistet.

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 Größe von ca. 0,67 ha, befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Ravensburg. Es grenzt südöstlich an das weitläufige Areal des St. Elisabeth Krankenhauses an und liegt südlich der Neubebauung Andermannsberg und westlich der Bestandsbebauung an der Straße "Am Andermannsberg".

Der größte Teil des Planbereiches stellt eine aufgelassene, verwilderte Streuobstwiese dar. Die Grundstücke werden nach Osten und Westen von dichten und hohen Gehölzbeständen begrenzt.

Die Erschließung soll durch eine Verlängerung der Maria-Anna-Bloching-Straße erfolgen, die in einem Wendehammer mit integrierten öffentlichen Parkplätzen endet. Die Straßenbreite soll minimiert mit 5,5 m festgesetzt werden, so dass die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche hergestellt werden kann.

Aufgrund seiner ruhigen und stadtnahen Lage eignet sich das Baugebiet für eine qualitätvolle Einfamilienhausbebauung. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Grundsätzlich soll eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Satteldach ermöglicht werden. Die notwendige Durchgrünung des Baugebietes soll unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzbestände auf den privaten Grundstücken erfolgen.

8. Umwelt- und Naturschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2012 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um die artenschutzrechtlichen Belange beurteilen zu können. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die geplante bauliche Entwicklung nicht in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eingreift.

Zur Minimierung der Eingriffe wird empfohlen, die vitalen Obstbäume soweit wie möglich zu erhalten und die zukünftige Eingrünung mit hochstämmigen (Obst-) Bäumen zu fördern, um die bestehenden Habitat- und Trittsteinfunktionen des Plangebietes weiterhin gewährleisten zu können. Zum Schutz der nachgewiesenen Fledermausvorkommen sollten bei der Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel und Konstruktionen sowie Bewegungsmelder Verwendung finden.

In der Prüfung wurde zum Schutz von totholzbewohnenden Insekten vorgeschlagen, einzelnen Bäume mit größeren mulmgefüllten Stammhöhlen an geeignete Standorte zu verbringen. Diese Maßnahme ist, zumindest für die vorgeschlagenen Bäume, nicht mehr möglich, da diese in der Zwischenzeit gefällt wurden. Im Verfahren ist daher zu prüfen, ob diese Maßnahme auf weitere, noch vorhandene Bäume, ausgeweitet werden muss.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vom 19.06.2013
- Anlage 2: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2013, Maßstab 1:1.000
- Anlage 3: Orthobild, Maßstab 1:1.000
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:1.000
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
- Anlage 6: Städtebauliches Konzept -Vorentwurf-, Stand 21.06.2013