

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 09.10.2019

**Bebauungsplan "Andermannsberg"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschluss:

1. Für das Gebiet "Andermannsberg" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 18.09.2019 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. 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

Aufgrund des Wohnungsmangels in der Stadt Ravensburg und allen Ihren Ortschaften ist es im gesamten Stadtgebiet erforderlich dezentral die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zu optimieren.

Im vorliegenden Bereich "Andermannsberg" soll gemäß der Sitzungsvorlage für den Ausschuss für Umwelt und Technik vom 18.09.2019 zur "Flächenalternativenprüfung für Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB" ein Bebauungsplan für die Entwicklung eines Wohngebietes aufgestellt werden.

Die Neuausweisung soll differenzierte Wohnraumangebote berücksichtigen. Zum einen sollen die umliegenden Strukturen zeitgemäß fortgeführt werden. Es sollen aber auch Angebote berücksichtigt werden, die das Ankommen und den Verbleib im Quartier über möglichst alle Lebensphasen hinweg erleichtern. Hierzu gehören hochwertige Eigentumswohnungen und Häuser genauso wie ein Mindestangebot an Mietwohnraum. Die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum - mindestens gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" - stellt dabei einen zentralen Aspekt der Planung dar. Ebenso die Berücksichtigung der Anforderungen von Baugemeinschaften.

Neben der Verbesserung des Wohnungsangebots, soll mit der Ausweisung des Wohngebietes "Andermannsberg" auch die Versorgungsstrukturen, die grünordnerische Einbindung in die Landschaft sowie die Steuerung der Quartiersdynamik gesichert und gefördert werden. Bedingt durch die Nähe zum Eckerschen Tobel ist der Fachbelang Klima unter besonderer Rücksichtnahme in der Planung zu berücksichtigen. Grund hierfür ist, dass über den Eckerschen Tobel ein Luftaustausch mit den Niederungen des Schussentals stattfindet. Um für die Planung gesicherte Aussagen zu erhalten wurde ein Fachgutachten erstellt, welches sich mit den lokalklimatischen Auswirkungen einer Entwicklung auf der Fläche auseinandersetzt. Dieses Gutachten liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 6 bei.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Kernstadt und grenzt an das Wohngebiet Breitenen an. Die zu entwickelnden Grundstücke mit den Flst. Nr. 3027 und in Teilen 3026/11 befinden sich zurzeit im Privatbesitz. Die geplanten Flächen werden zum jetzigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Fläche und als Gartengrundstück genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2019) dargestellt (siehe Anlage Nr.1).

3. Rechtliche Situation und Aufstellungsverfahren

Die geplanten Flächen befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt im Außenbereich und werden nach §35 BauGB beurteilt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbebauung, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen
- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft (grünordnerische Einbindung)
- Steuerung der Quartiersdynamik

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2019
- Anlage 2: Orthobild vom 18.09.2019
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 18.09.2019
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.09.2019
- Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf des Stadtplanungsamtes vom 14.08.2019
- Anlage 6: Untersuchung zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I, 1. Änderung" und der Entwicklung der Fläche "Im Breitenen" der Stadt Ravensburg von iMa Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, 11.07.2019