



## **Sitzungsvorlage 2023/130**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 30.05.2023

Beteiligung:

Az.

Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	29.06.2023	öffentlich
---	------------	------------

### **65. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Burachhöhe Schulen" - Änderungs- und Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Flächennutzungsplan 2000 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, rechts-wirksam seit 01.04.1995, wird in folgendem Teilbereich geändert:

65. Teiländerung im Gebiet "Burachhöhe Schulen" auf Markung Ravensburg

Der räumliche Geltungsbereich der 65. Teiländerung ist entsprechend dem Lageplanaus-schnitt der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung GMS im Stadtplanungsamt Ravensburg vom 17.05.2023 umgrenzt.

2. Der Beschluss über die 65. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 65. Teiländerung des Flächennutzungspla-nes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

## **1. Vorgang**

Im Norden des Ravensburger Stadtgebietes, unmittelbar an die Gemarkung Weingarten angrenzend, befindet sich der Schulcampus des Landkreises. Das Gelände erstreckt sich von der Ravensburger-/ Gartenstraße den Burach-Hang hinauf bis an die St.-Martinus-Straße. Auf dem Areal sind teilweise grundlegende Umstrukturierungen sowohl im Bereich der Gebäude als auch der Freiflächen vorgesehen. Diese stellen einen wesentlichen Baustein des umfassenderen städtebaulichen Entwicklungsprozesses dar, der sich in den nächsten Jahrzehnten im Bereich Ulmer Straße, Gartenstraße und Ravensburger Straße vollziehen wird. Auf dem Schulcampus entstanden im Laufe der Zeit aufgrund einer Vielzahl an verschiedenen Schulabschluss- und Ausbildungsmöglichkeiten mehrere Gebäudekomplexe, die sich über das Gelände verteilen. Hier sollen durch Abriss und Neubau an geeigneter Stelle nutzungsoptimierte Strukturen geschaffen werden.

Neben zahlreichen hochbaulichen Maßnahmen wird in diesem Zuge auch die Hochspannungsleitung, die das Gebiet von der Schützenstraße bis zum Burach-Hang quert, unter die Erde verlegt, um die Flächen innerhalb dieser rund 40 m breiten Trasse einer im Kontext der nachhaltigen Siedlungsentwicklung sinnvollerer Nutzung zuführen zu können. Konkret soll in diesem Bereich eine von allen Schulen auf dem Campus zu nutzende Sporthalle entstehen sowie weiter nördlich ein Parkhaus mit Mobility Hub. Beide Gebäude gemeinsam sollen einen halböffentlichen Aufenthaltsbereich in zentraler Lage des Schulcampus einrahmen. Dieser Bereich soll bewusst von Gebäuden freigehalten werden, um sowohl aus klimatischen wie auch naturschutzfachlichen Gründen einen Verbindungskorridor vom Burachhang zum Bleicherbach auf der westlichen Seite der Gartenstraße zu ermöglichen. Im Süden der vorgesehenen Sporthalle soll eine Grünverbindung entwickelt werden, um den Grünkorridor artenschutzrechtlich zu stärken.

Die Darstellung des von Nord nach Süd verlaufenden bereits bestehenden Grünzuges wird lediglich nachgeführt und an die vor Ort vorhandene Situation angepasst.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen hierzu über den Bebauungsplan "Burachhöhe Schulen – 1. Änderung" geschaffen werden, in dem als Art der baulichen Nutzung "Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen)", eine Fläche als Parkhaus und ein Bereich, der von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt werden sollen. Mit der Verlegung der Hochspannungsleitungen werden in zentraler städtischer Lage Baupotentiale geschaffen, die die Gewerbliche Schule benötigt, um sich zukunftsfähig aufstellen zu können.

Die Flächen im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche und im Bereich des Parkhauses bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Zudem enthält der Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet die nachrichtliche Übernahme von 110kv- sowie 20kv-Hochspannungsleitungen.

Mit den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist die gewünschte Planung nicht möglich. Die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans dient der Erweiterung der bereits bestehenden Gemeinbedarfsfläche auf die bislang durch die oberirdisch verlaufende Hochspannungsleitung unbebaubare Fläche. Zudem wird die Darstellung des in Nord-Süd-Richtung vorhandenen Grünzuges entsprechend seiner realen Lage nachgeführt.

Die bisherige Darstellung des FNP soll in "Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen)" bzw. Grünfläche sowie "Parkierungseinrichtungen" geändert werden.

## **2. Bewertung aus Sicht der Flächennutzungsplanung**

Mit der 65. Teiländerung soll die in diesem Bereich vorgesehene Änderung und Erweiterung der bestehenden Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, vorbereitet werden. Hierdurch werden ebenso die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen.

Die Teiländerung kann aus städtebaulicher Sicht vertreten werden, da die ergänzende Errichtung von Schulgebäuden wie einer Sporthalle eine für einen zeitgemäßen Schulcampus erforderliche Arrondierung der bereits bestehenden Schulnutzung darstellt. Der reale Verlauf

des bestehenden Grünzugs in Nord-Süd-Richtung sowie der angrenzenden Gemeinbedarfsflächen wird in seiner Darstellung nachgeführt. Das vorgesehene Parkhaus dient an diesem Standort nicht nur der Unterbringung bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze für den Schulcampus, sondern kann in Verbindung mit dem geplanten Mobility Hub einen Beitrag zur anvisierten Mobilitätswende leisten.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs wurden verschiedene Standorte für die erforderliche Sporthalle und das Parkhaus diskutiert. Aufgrund der funktional-räumlichen Zusammenhänge zwischen der Sporthalle und den Schulen sowie den topographischen Gegebenheiten kristallisierte sich dieser Standort als geeignetster heraus.

### **3. Zusammenfassung der Fachbelange und deren Bewertung**

Die Fachbelange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Teiländerungsverfahrens ermittelt.

Im Zuge der vorangegangenen Rahmenplanung und der Wettbewerbsauslobung wurden bereits verschiedene Fachämter und deren Belange thematisiert. Für den Bereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung wurde insbesondere die Gewährleistung einer Grünverbindung angesprochen, die Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans finden wird.

### **4. Planungsziele**

Das Planungsziel ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulen sowie Parkierungseinrichtungen, damit sich der Schulcampus des Landkreises durch erforderliche Neubauten zukunftsfähig aufstellen kann.

Siehe Planausschnitt M 1:10.000 vom 17.05.2023 mit Darstellung der künftigen Fassung.

### **Kosten und Finanzierung:**

Die Umsetzung der Planung hat keine finanziellen Auswirkungen für den Gemeindeverband Mittleres Schussental.

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Lageplan 65. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet Burachhöhe Schulen, Darstellung Bestand und Planung, Maßstab 1:10.000 vom 17.05.2023