



Sitzungsvorlage 2025/045

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 27.02.2025

Az.

Beteiligung:

Christian Storch und Sebastian Hagedorn

Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	03.04.2025	öffentlich
---	------------	------------

71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg - Änderungs- und Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

71. Teiländerung im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg

Die räumlichen Geltungsbereiche der 71. Teiländerung sind entsprechend dem Lage-planausschnitt der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung GMS im Stadtplanungs-amt Ravensburg vom 20.01.2025 umgrenzt.

2. Der Beschluss über die 71. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 71. Teiländerung des Flächennutzungspla-nes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

1. Vorgang

Der anhaltende Wohnraummangel in der gesamten Stadt Ravensburg erfordert die Schaffung geeigneter planungsrechtlicher Voraussetzungen, um ein möglichst breit gefächertes Angebot an verschiedenen Wohnformen bereitstellen zu können. Das Gebiet am Hüttenberger Weg kann hierzu seinen Beitrag leisten.

Die Neuausweisung am Hüttenberger Weg soll den Rahmen für differenzierte Wohnraumangebote schaffen. Dabei sollen einerseits die umliegenden Strukturen zeitgemäß fortgeführt werden, aber gleichzeitig 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.

Im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes des GMS bedeutet zeitgemäß auch, dass im Gegensatz zur früheren Siedlungsentwicklung vermehrt dichtere Bauformen umgesetzt werden. Der angrenzende Bestand wird dabei berücksichtigt und die Erfordernisse vor Ort werden sensibel eingebunden. Es ist hierdurch möglich, je Wohnung weniger Fläche in Anspruch zu nehmen und die Konflikte zwischen den Nutzungen zu verringern. Dichtere Bauformen machen auch den Wohnraum für ein breiteres Spektrum der Bevölkerung bezahlbarer.

Neben der Verbesserung des Wohnungsangebots soll mit der Ausweisung des Wohngebietes "Hüttenberger Weg" auch der Übergang zum bestehenden Wald und die Verzahnung mit der Landschaft gestaltet werden.

Basierend auf einer Alternativenprüfung von Flächen für potentielle Bauleitplanverfahren wurde von der Stadt Ravensburg im Bereich "Hüttenberger Weg" bereits 2019 eine Planung angeschoben. Das damalige Bauleitplanverfahren wurde auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB durchgeführt, der, wegen Verstoßes gegen geltendes EU-Recht, mittlerweile durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (18.07.2023) als unwirksam erklärt wurde. Infolge dessen wurde nach einer Normenkontrollklage auch der Bebauungsplan durch den VGH als unwirksam erklärt. Derzeit wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren vorbereitet.

Das Plangebiet wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Vorgesehen war, diese Darstellung nach Satzungsbeschluss entsprechend §13b Satz 1 in Verbindung mit §13a Abs. 2 Satz 1 "im Wege der Berichtigung" anzupassen. Nach Wegfall dieser Rechtsgrundlage wird nun parallel zur Bauleitplanung im Regelverfahren für den Bereich "Hüttenberger Weg" die Teiländerung des Flächennutzungsplanes angestrebt.

2. Bewertung aus Sicht der Flächennutzungsplanung

Mit der 71. Teiländerung soll der in diesem Bereich vorgesehenen Entwicklung Rechnung getragen und die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung im Regelverfahren geschaffen werden.

Die Teiländerung kann aus städtebaulicher Sicht vertreten werden, da sie einen Beitrag zur dringend erforderlichen Deckung des Wohnraumbedarfes leisten kann. In der Stadt Ravensburg herrscht ein deutliches Defizit an Flächen für den differenzierten Wohnungsbau, der ein breites Spektrum an verschiedenen Wohnformen ermöglicht.

Im Zuge der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2019 für den Gemeindeverband Mittleres Schussental (GEWOS) wird deutlich, dass nach einem Bevölkerungswachstum von 6-7% in den letzten 10 Jahren noch ein weiterer Zuwachs von bis zu 5,5% bis 2040 erwartet wird. Dies bedeutet einen zusätzlichen Bedarf von rund 82 ha Wohnbaufläche. Neben den regionalen Wohnbauschwerpunkten lässt der Regionalplan vereinzelt noch Entwicklungsspielräume zu, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ausgewiesen werden können (Grundsatz des Regionalplans).

Das Plangebiet "Hüttenberger Weg" grenzt im Norden und Westen unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an, so dass die Darstellung der Wohnbaufläche einer Arrondierung des Siedlungsbereiches nahekommt.

Für die knapp 2 ha zu entwickelnde Wohnbaufläche sollen entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen im Bereich "Hohe Bäume" (1,7 ha) sowie ein Teil der Flächen im Bereich "Oberhofen West" (0,3 ha) aus der Darstellung des wirksamen Flächenutzungsplanes als sogenannte Flächenkompensation gestrichen werden.

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. Diese sind im weiteren Verfahren noch zu präzisieren und mit den Fachbehörden abzustimmen.

Aufgrund des zuvor durchgeführten Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB liegen für den Bebauungsplan bereits unter anderem Baugrundgutachten, eine Umweltanalyse, ein Verkehrsgutachten sowie ein Schall-Immissionsbericht vor. Diese werden nun soweit erforderlich aktualisiert und entsprechend den Anforderungen des Regelverfahrens weiter ausgearbeitet.

4. Planungsziele

Es soll eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden, die im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Wohngebiet ein differenziertes Wohnraumangebot schafft. Siehe Planausschnitt M 1:10.000 vom 20.01.2025 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 Blatt A 71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hüttenberger Weg" auf Markung Ravensburg, Darstellung Bestand und Planung, Maßstab 1:10.000 vom 03.02.2025.

Anlage 2: Lageplan Blatt B 71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hohe Bäume" Flächenkompensation "Hüttenberger Weg" auf Markung Ravensburg, Darstellung Bestand und Planung, Maßstab 1:10.000 vom 03.02.2025.

Anlage 3 Lageplan Blatt C 71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet
"Oberhofen-West" Flächenkompensation "Hüttenberger Weg" auf Markung
Ravensburg, Darstellung Bestand und Planung, Maßstab 1:10.000 vom
03.02.2025.