



Gemeindeverband
Mittleres Schussental

RAVENSBURG · WEINGARTEN
BAIENFURT · BAINDT · BERG

Sitzungsvorlage DS 2019/053

Stabstelle GMS-FNP
Helga Rosol
(Stand: 15.02.2019)

Mitwirkung:
Stadtplanungsamt Ravensburg

Aktenzeichen:

**Verbandsversammlung des Gemein-
deverbandes Mittleres Schussental**
öffentlich am 04.04.2019

59. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" auf Markung Ravensburg - Änderungs- und Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

59. Teiländerung im Gebiet "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" auf Markung Ravensburg

Der räumliche Geltungsbereich der 59. Teiländerung ist entsprechend dem Lageplanausschnitt der Technischen Verbandsverwaltung/Stabsstelle GMS-FNP Ravensburg vom 24.01.2019 umgrenzt.

2. Der Beschluss über die 59. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 59. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die ca. 3 ha große Fläche zwischen der Wangener Straße und der Holbeinstraße in der östlichen Vorstadt wurde bis zum Jahr 2017 zum überwiegenden Teil gewerblich genutzt. Entlang der Holbeinstraße sind seit langem Wohnnutzungen etabliert. Die Fläche zwischen Holbeinstraße und Wangener Straße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, welche von einer Grünflächendarstellung umrahmt wird. Die auf dem Areal befindlichen Gewerbebetriebe sind bereits umgezogen, so dass die freigewordene Fläche enormes Potenzial für einen qualitätsvollen Wohnstandort in funktionalem Zusammenhang mit der Altstadt bietet.

Durch die Einbettung des Plangebietes in einen durch Wohnen und gemischte Nutzungen geprägten Standort der Östlichen Vorstadt kann die Flächenentwicklung einen wertvollen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes der Stadt Ravensburg leisten. In den vergangenen Jahren ist bereits ein nördlich an das Plangebiet angrenzendes Areal mittels der 16. Berichtigung des Flächennutzungsplans von gewerblicher Nutzung in Wohn- und Mischbaunutzung umgewandelt worden. Die verbleibenden gewerblichen Strukturen in der Östlichen Vorstadt werden sich zukünftig entlang der ohnehin wegen des Verkehrslärms für Wohnen konfliktreichen Achse entlang der Wangener Straße konzentrieren.

2. Bewertung aus Sicht der Flächennutzungsplanung

Mit der 59. Teiländerung soll der in diesem Bereich vorgesehene Entwicklung eines angemessen verdichteten, innenstadtnahen Wohnquartiers mit einzelnen quartiersbezogenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen Rechnung getragen und die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

Die Teiländerung kann aus städtebaulicher Sicht vertreten werden, da die als Wohn- und Mischbauflächen auszuweisenden Flächen eine konsequente Fortführung der umliegenden und im nördlichen Teil des Plangebiets bereits etablierten Strukturen darstellen sowie gleichzeitig die Entwicklung einzelner quartiersbezogener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ermöglichen. Insgesamt ist eine Entwicklung im Innenbereich Erschließungen am Ortsrand in den Außenbereich hinein mit weiterem Flächenverbrauch vorzuziehen.

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.

4. Planungsziele

Planungsziel dieser Teiländerung ist die Umwandlung der gewerblichen Baufläche sowie Teile von Grünflächen in Wohn- bzw. Mischbaufläche. Siehe Planausschnitt M 1:10.000 vom 24.01.2019 mit Darstellung der künftigen Fassung (Anlage 1).

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan 59. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" auf Markung Ravensburg, Darstellung Bestand und Planung, Maßstab 1:10.000 vom 24.01.2019