

Sitzungsvorlage DS 2018/032

Stadtplanungsamt
Michael Griebe
(Stand: 15.01.2018)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 30.01.2018

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 30.01.2018

Ortschaftsrat Taldorf

öffentlich am 30.01.2018

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 21.02.2018

Gemeinderat

öffentlich am 09.04.2018

**Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen
- Grundsatzbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt zunächst folgende Planungen unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB vorzubereiten und den zuständigen Gremien für die erforderlichen Beratungen und Beschlüsse vorzulegen:
 - a) Wohngebiet "Hohe Bäume West" in Eschach
 - b) Wohngebiet in Taldorf "Taldorf Süd"
 - c) Wohngebiet "Ortsmitte Schmalegg III" in Schmalegg
2. Sie wird außerdem beauftragt nach Vorliegen ausreichender Ergebnisse der laufenden Alternativenprüfung zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan Vorschläge für weitere städtebaulich geeignete Wohngebietsneuausweisungsstandorte zu erarbeiten. Diese sind mit Priorisierungsvorschlag erneut zur Beratung vorzulegen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Anlass zur Ausarbeitung der vorliegenden Sitzungsvorlage ist ein Antrag der Fraktion der Grünen Bündnis 90/Die Grünen Ravensburg zu Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB vom 30.06.2017. Wie von der Verwaltung Mitte Juli 2017 schriftlich rückgemeldet soll auf der nun vorliegenden Grundlage eine fundierte Debatte über die für die Stadt Ravensburg angemessene Anwendung des vom Bundesgesetzgeber am 13. Mai 2017 geschaffenen Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach den Vorgaben des § 13b Baugesetzbuch erfolgen.

Mit der Einführung insbesondere des folgenden Gesetzestextes:

"§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."

hat der Bundesgesetzgeber die zeitlich befristete Möglichkeit gegeben, im Wege des beschleunigten Verfahrens Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Ortsteile auch ohne entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan aufzustellen.

Hierdurch soll die Gewinnung von Flächen für Wohnen und dem Wohnquartier dienenden begleitenden Nutzungen deutlich erleichtert werden, um der gegenüber dem Angebot teilweise deutlich schneller angestiegenen Nachfrage gerecht werden zu können. Es wurde ein zusätzliches Instrument geschaffen, das einen merklichen Beitrag zur Entspannung der Nachfragesituation leisten können soll.

Dabei wurden der Anwendbarkeit dieses Instruments durch den Gesetzgeber jedoch enge Grenzen gesetzt: Unter anderem dürfen für die entsprechenden Plangebiete - neben der flächenhaften Beschränkung - keine wesentlichen Konflikte mit dem Artenschutz und europäischen Schutzgebieten vorliegen. Deshalb ist die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange auch in diesem Verfahren selbstverständlicher Bestandteil und wichtiger Teil der Abwägung über den Inhalt des Bebauungsplanes.

Gleichzeitig räumt der Gesetzgeber damit den Kommunen die Möglichkeit ein - analog zu den Verfahren nach § 13a BauGB - auf den rechnerischen Nachweis von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten. Dieser

Verzicht ist nicht gleichzusetzen mit einer Maximierung der Flächenausnutzung und einem Qualitätsverlust derjenigen Baugebiete, die über dieses Verfahren entwickelt werden. Auch ohne die gesetzliche Vorgabe Maßnahmen für die naturnahe Entwicklung von Grünstrukturen als Ausgleich für Baulandbeanspruchung vorzusehen, muss stets die Entwicklung qualitativvoller Baugebiete grundlegende Zielsetzung der städtebaulichen Planungen sein. Dort wo es sinnvoll ist, sind auch nach diesem Verfahren Elemente für freiräumliche Qualitäten wie beispielsweise Straßenbäume und Grünflächen in den Baugebieten vorzusehen.

Durch die Anwendung von einzelnen Verfahrenserleichterungen des § 13b BauGB kann es der Stadt Ravensburg insbesondere gelingen, schneller und mit geringerem Verfahrensaufwand an geeigneten Standorten und in angemessenem Umfang Flächen für Wohnen und dem Wohnquartier dienenden ergänzenden Nutzungen zu entwickeln.

Die mit der Gesetzesnovelle verbundenen Chancen sind im Sinne der städtebaulichen und politischen Zielsetzungen, insbesondere im Sinne der Ziele der laufenden Flächennutzungsplanung sowie weiterer bereits getroffener politischer Zielbeschlüsse zu nutzen, da derzeit davon ausgegangen werden muss, dass es nicht gelingen wird, sich zur Deckung des bestehenden Bedarfs ausschließlich auf die Innenentwicklung zu beschränken. Neuausweisungen werden weiterhin erforderlich sein, sind in der überwiegenden Zahl jedoch ohne die Nutzung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht zeitnah umsetzbar.

2. Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Gemäß den bestehenden und in Bearbeitung befindlichen städtebaulichen und politischen Zielsetzungen sollten zunächst bereits begonnene bzw. vorbereitete Planverfahren unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB gleichrangig weitergeführt und damit eine schnellere Umsetzung erreicht werden.

Dabei handelt es sich um das Wohngebiet "Hohe Bäume West" im Ortsteil Untereschach der Ortschaft Eschach, entweder das Wohngebiet "Taldorf Süd" oder das Wohngebiet "Alberskirch Südwest" in Taldorf und das Wohngebiet "Ortmitte Schmalegg III" in Schmalegg.

- a) Das Wohngebiet "Hohe Bäume West" wurde bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Für dieses gibt es bereits seit 1993 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der wegen nicht ausreichender Grundstücksverfügbarkeit noch nicht umgesetzt werden konnte. Nachdem die maßgeblichen Flächen zwischenzeitlich in städtischem Eigentum sind bzw. gebracht werden können, ist eine Umsetzung möglich.
- b) Das Wohngebiet "Taldorf Süd" wird von der Verwaltung auf Grundlage der Beschlusslage zur Aufstellung von Einbeziehungssatzungen in den Ortschaften konzeptionell vorangetrieben, um hiermit in

den kleineren Ortsteilen bzw. den Ortschaften insgesamt mehr Möglichkeiten der Wohnraumschaffung zu bieten. Durch das Verfahren nach §13b BauGB ergibt sich insbesondere die Möglichkeit bezüglich der räumlichen Abgrenzung des Plangebiets flexibler zu agieren, um insbesondere die langfristigen Entwicklungen der Ortschaft besser im Planaufstellungsverfahren abzubilden. Da die Grunderwerbsverhandlungen bezüglich der dort relevanten Flächen noch nicht abgeschlossen sind, ist es parallel erforderlich an einem weiteren Standort die kurzfristige Entwicklung eines Wohngebietes voranzutreiben. So sind die Grunderwerbsverhandlungen im Südwesten von Alberskirch ebenfalls recht weit fortgeschritten. Je nachdem, wo zuerst die Ausweisung von Wohnflächen möglich wird, soll dies nach nochmaliger Beratung im Ortschaftsrat erfolgen. Die übrige Fläche wird in den Pool der allgemein zu bewertenden Flächenalternativen aufgenommen. Über deren Entwicklung wird nach Vorliegen der Ergebnisse der Alternativenprüfung, die im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung erstellt wird, entschieden.

- c) Das Wohngebiet "Ortsmitte Schmalegg III" wird von der Verwaltung auf der Grundlage der kürzlich durch den Ortschaftsrat beschlossenen "Szenarien zur Entwicklung - Schmalegg" vorangetrieben. Diese sehen auch den Neubau eines Kindergartens in diesem Bereich vor.

Da die Umsetzung des seit Jahren erwarteten Wohngebietes "Brachwiese III" wegen eines laufenden gerichtlichen Verfahrens noch nicht umgesetzt werden kann, ist die planerische Umsetzung in diesem Bereich westlich der Kirche trotz einschränkender Faktoren erforderlich.

Die Fläche des Flurstücks 349 befindet sich in städtischer Hand, es fehlt jedoch der Zugriff auf das südöstlich angrenzende Flurstück 351, welches zwingend erforderlich ist, um eine angemessene Erschließung zur Hauptstraße hin zu ermöglichen. Ohne diese kann daher nur der im Norden gelegene, untergeordnete Teil der Gesamtfläche planerisch vorbereitet werden, um den drängendsten Bedarfen, insbesondere auch dem Bedarf des Neubaus eines Kindergartens gerecht zu werden. Die Erschließung dieser Teilfläche kann bisher nur über die Ringgenburgstraße erfolgen. Gleichzeitig werden die Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 351 erneut intensiviert, um weitere Flächenpotenziale für die Entwicklung der Ortschaft in diesem Teilbereich aufzutun und nach Möglichkeit noch ins laufende Verfahren aufzunehmen.

Für weitere Entwicklungen in die Fläche müssen die Ergebnisse der laufenden Alternativenprüfung zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan in ausreichendem Detaillierungsgrad vorliegen. Erst auf deren Grundlage können fachlich fundierten Vorschlägen zu weiteren, städtebaulich geeigneten Neuausweisungsflächen für Wohngebiete erarbeitet und den zu-

ständigen Gremien zur Beratung und zum Beschluss vorgelegt werden. Je nach Anzahl der für den zeitlich befristeten § 13b BauGB in Frage kommenden Neuausweisungsflächen sind diese konkret zu priorisieren.

Bei allen zur kurzfristigen planerischen Umsetzung vorgeschlagenen Gebietsentwicklungen ist die Stadt, dem Grundsatzbeschluss "Flächenentwicklung" entsprechend, bereits Eigentümerin der Flächen oder sind die Grunderwerbsverhandlungen kurz vor dem Abschluss.

Anlagen:

- Anlage 1: Ausschnitt aus dem Kataster zum Wohngebiet "Hohe Bäume West" in Eschach
- Anlage 2: Auszug aus der topografischen Karte zum Wohngebiet "Hohe Bäume West" in Eschach
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Orthobild zum Wohngebiet "Hohe Bäume West" in Eschach
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan zum Wohngebiet "Hohe Bäume West" in Eschach
- Anlage 5: Ausschnitt aus dem Kataster zum Wohngebiet "Taldorf Süd" in Taldorf
- Anlage 6: Auszug aus der topografischen Karte zum Wohngebiet "Taldorf Süd" in Taldorf
- Anlage 7: Ausschnitt aus dem Orthobild zum Wohngebiet "Taldorf Süd" in Taldorf
- Anlage 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan zum Wohngebiet "Taldorf Süd" in Taldorf
- Anlage 9: Ausschnitt aus dem Kataster zum Wohngebiet "Alberskirch Südwest" in Taldorf
- Anlage 10: Auszug aus der topografischen Karte zum Wohngebiet "Alberskirch Südwest" in Taldorf
- Anlage 11: Ausschnitt aus dem Orthobild zum Wohngebiet "Alberskirch Südwest" in Taldorf
- Anlage 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan zum Wohngebiet "Alberskirch Südwest" in Taldorf
- Anlage 13: Ausschnitt aus dem Kataster zum Wohngebiet "Ortsmitte Schmalegg III" in Schmalegg
- Anlage 14: Auszug aus der topografischen Karte zum Wohngebiet "Ortsmitte Schmalegg III" in Schmalegg
- Anlage 15: Ausschnitt aus dem Orthobild zum Wohngebiet "Ortsmitte Schmalegg III" in Schmalegg
- Anlage 16: Auszug aus dem Flächennutzungsplan zum Wohngebiet "Ortsmitte Schmalegg III" in Schmalegg