

Sitzungsvorlage DS 2018/332

Stadtplanungsamt
Ulrike Gallo
(Stand: **01.10.2018**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Schmalegg
öffentlich am 16.10.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 07.11.2018

Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III"
- Erneuter Aufstellungsbeschluss mit geändertem Geltungsbereich

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Ortsmitte Schmalegg III" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 02.10.2018 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b 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:

Vorgang

Insbesondere wegen der derzeit sehr angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt, der positiven Bevölkerungsentwicklung und des Bedarfs der Ortschaft Schmalegg nach einer neuen Kindertageseinrichtung ist es erforderlich, zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln und Bauplätze zur Deckung des Baulandbedarfs zur Verfügung zu stellen.

Auch nachdem die Umsetzung des seit einigen Jahren in Vorbereitung befindlichen Baugebiets Brachwiese III wegen eines laufenden Gerichtsverfahrens kurzfristig nicht umsetzbar sein wird, ist die Schaffung weiterer Bauflächen als alternative Entwicklungsflächen auch aus diesem Grund erforderlich.

Schmalegg wird durch seine dörfliche Struktur geprägt. Typisch sind Gebäude mit einem geneigten Dach und einer Ein- bis Zweigeschossigkeit. Markant für den Ortskern von Schmalegg sind die unmittelbar nebeneinanderliegenden Gebäude: Pfarrkirche – Schule – Rathaus. Unterhalb dieses „Ensembles“ liegt der grüne Dorfbanger und der Dorfplatz mit der Ringgenburghalle. Im Süden schließen sich Wohngebiete des 20. Jahrhunderts an. Ansonsten ist das Bild der Ortschaft neben dem Landschaftsschutzgebiet Schmalegger Tobel von landwirtschaftlicher Nutzfläche, kleinen Weilern und einzeln stehenden Gehöften sowie landwirtschaftlichen Betrieben gekennzeichnet.

Das Plangebiet am nordwestlichen Ortsrand von Schmalegg ist Teil einer größeren Konzeptionsfläche von rund 7,8 ha, die sich im Westen an den Ortskern mit Pfarrkirche – Schule – Rathaus anschließt, bis zum Bühlhäuslebach.

Es wurden 3 städtebauliche Entwurfsvarianten für die gesamte Konzeptionsfläche ausgearbeitet.

Die betroffenen Grundstücke liegen im Außenbereich gem. §35 BauGB. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Bereich als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche dar. Die Ausarbeitung über die "Szenarien zur Ortsentwicklung Schmalegg 2030", über die am 07.11.2017 im Ortschaftsrat und am 22.11.2017 im AUT beraten wurde, zeigt hier eine potentielle bauliche Entwicklungsfläche auf. Eine in diesem Rahmen durchgeführte "vergleichende Umweltanalyse zu potentiellen Wohnbau- und Gewerbebeerweiterungsflächen in Schmalegg" hat gezeigt, dass durch eine Wohnbebauung an dieser Stelle keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohnumfeld der derzeitigen Anwohner zu erwarten sind.

Auf Grundlage dieser Szenarienbetrachtung erfolgte die Abgrenzung des Geltungsbereiches für den am 21.02.2018 gefassten Aufstellungsbeschluss. Zwischenzeitlich liegen mit ersten städtebaulichen Konzeptentwürfen nähere Informationen vor, die eine Konkretisierung des Geltungsbereiches möglich machen. Zudem wird für den nicht nur dem Quartier dienenden Kindergarten ein separater Bebauungsplan aufgestellt, da rechtlich bisher noch nicht ab-

schließlich entschieden ist, ob einer solchen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB begleitet werden kann.

Ziel und Zweck / Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Hauptsächlich soll es jungen Familien ermöglicht werden in Schmalegg zu wohnen. Für diese und für alle übrigen Bevölkerungsgruppen soll ein breiter Mix an möglichen Bautypologien und Wohnformen angeboten werden. Zur Deckung eines Teils des drängenden Baulandbedarfs in der Stadt Ravensburg sollen die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücke sollen über Hauptzufahrten von der Ringgenburgstraße und der Trutzenweiler Straße erschlossen werden. Damit das gelingt, ist der Grunderwerb (Flst. 351) an der Trutzenweiler Straße durch die Stadt erforderlich. Eine notwendige Voraussetzung für den Grundstückserwerb und die Umnutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist es, die Planungsintention der Stadt zu verdeutlichen. Dieses Grundstück wird nun im Rahmen der Konkretisierung des Geltungsbereiches aufgrund der städtebaulichen Konzeptentwürfe in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die erneute Änderung bzw. Änderung an der Teilabgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung möglich. Der Abgrenzungsbereich für die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst heute eine Fläche von ca. 4 ha.

Planungsziele

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Bebauung mit den zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet am westlichen Ortsrand geschaffen werden.

Ziele sind:

- die räumliche Anbindung an den Ortskern
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbau, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen
- der sensible Umgang mit dem ländlichen Charakter und der dörflichen Struktur, sowie den örtlichen Gegebenheiten (Bühlhäuslebach, Friedhof)
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die freie Landschaft

Weiteres Vorgehen

Es ist vorgesehen, dass am 16.10.2018 der Ortschaftsrat und am 07.11.2018 der Ausschuss für Umwelt und Technik über den Sachverhalt berät.

Um der Dringlichkeit zur Schaffung neuen Baulands gerecht zu werden, wird der Bebauungsplan daraufhin im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Beschleunigten Verfahren – gemäß des Grundsatzbeschlusses vom 09.04.2018 vorbereitet.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan für Aufstellungsbeschluss vom 02.10.2018
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht