

Sitzungsvorlage DS 2019/267

Stadtplanungsamt
Daniela Fischer
(Stand: 19.08.2019)

Mitwirkung:
Ortsverwaltung Taldorf
Stadtkämmerei
Tiefbauamt

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Taldorf
öffentlich am 17.09.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 18.09.2019

Bebauungsplan "Taldorf Süd"
- Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

1. Für das Gebiet "Taldorf Süd" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.06.2019 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b 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:

1. Vorgang

Aufgrund des Wohnungsmangels in der Stadt Ravensburg und allen ihren Ortschaften ist es im gesamten Stadtgebiet erforderlich, dezentral die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zu optimieren.

Im vorliegenden Bereich "Taldorf Süd" soll gemäß dem Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.09.2019 zur "Flächenalternativenprüfung für Wohnflächenentwicklungen nach § 13b BauGB" ein Bebauungsplan für die Entwicklung eines Wohngebietes aufgestellt werden.

Die Neuausweisung soll differenzierte Wohnraumangebote berücksichtigen. Zum einen sollen die umliegenden Strukturen zeitgemäß fortgeführt werden. Es sollen aber 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. Zeitgemäß bedeutet im Zusammenhang mit der Ausweisung von Bauflächen nach §13b BauGB auch, dass vermehrt dichtere Bauformen umgesetzt werden. Der angrenzende Bestand und die Erfordernisse vor Ort werden dabei berücksichtigt und sensibel eingebunden. Es ist hierdurch möglich je Wohnung weniger wertvolle Fläche in Anspruch zu nehmen und die Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen zu verringern. Dichtere Bauformen machen auch den Wohnraum für ein breiteres Spektrum der Bevölkerung bezahlbarer.

Der Gesetzgeber erlaubt im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB auf den naturschutzfachlichen Ausgleich - aufgrund der geringen Flächenausdehnung der Neuausweisung - zu verzichten. Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange sowie eine vernünftige, qualitätvolle Grünordnung innerhalb des Gebiets und im Übergang zur freien Landschaft bleiben jedoch fester Bestandteil der Planungsaufgabe. Diese stellen wesentliche Qualitäten für das Gebiet als Wohn- und Lebensraum dar und minimieren die Eingriffswirkungen.

Um die bestehenden baulichen und sozialen Strukturen nicht zu sehr zu belasten, kann das Baugebiet in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Taldorf in der Ortschaft Taldorf und grenzt an die Hummelbergstraße an. Die Planung umfasst die Flst. Nr. 21/2, 198,199 und 200, deren Entwicklung nach dem Grundsatzbeschluss "Flächen entwickeln" erfolgt. Die geplante Fläche wird zum jetzigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2019) dargestellt (siehe Anlage Nr.1.).

Rechtliche Situation und Aufstellungsverfahren

Die geplanten Flächen befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt im Außenbereich und werden nach §35 BauGB beurteilt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren sind eine Hochspannungsleitung und eine Hauptwasserleitung abgebildet.

Nördlich an das Planungsgebiet grenzen der "Abrundungs- und Dorfgestaltungsplan für den Ortsteil Taldorf" und die "Ergänzungssatzung Taldorf im Bereich der Flurstücke 7, 12 und 19/1" an.

3. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbebauung, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen
- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Möglichkeit zur bedarfsgerechten, bauabschnittsweisen Entwicklung
- Sicherung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, insbs. für den Erhalt des Grundschul- und Kindergartenstandortes und der Vereine
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft und Durchgrünung des Ortsteils (grünordnerische Einbindung in die Landschaft)

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2019
- Anlage 2: Orthobild vom 07.06.2019
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 07.06.2019
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 07.06.2019
- Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf des Stadtplanungsamtes vom 22.05.2019