

Sitzungsvorlage DS 2019/313

Stadtplanungsamt
Daniela Fischer
(Stand: 26.09.2019)

Mitwirkung:
Ortsverwaltung Taldorf
Stadtkämmerei
Tiefbauamt

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Taldorf
öffentlich am 15.10.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 06.11.2019

**Bebauungsplan "Alberskirch Südwest"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschluss:

1. Für das Gebiet "Alberskirch Südwest" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 26.09.2019 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und b BauGB aufzustellen.
2. Die Abrundungssatzung T14 mit der Bezeichnung "Abrundungsplan für den Ortsteil Alberskirch Ortschaft Taldorf", genehmigt am 17.02.1993, ist in diesem Teilbereich zu ändern.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. 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 "Alberskirch Südwest" soll gemäß dem Beschluss des Ausschusses 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, qualitätsvolle 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.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Alberskirch in der Ortschaft Taldorf und grenzt an den St.-Rochus-Weg und an die Vordere Kirchgasse an. Die Planung umfasst die Flst. Nr. 605, 608 und 611 sowie teilweise die Flst. Nr. 605/2, 607, 612, 622/2, und 665, deren Entwicklung nach dem Grundsatzbeschluss "Flächen entwickeln" von 1995 erfolgt. Die geplante Fläche wird zum jetzigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2019) dargestellt (siehe Anlage Nr. 1.).

3. **Rechtliche Situation und Aufstellungsverfahren**

Ein Teil der Fläche (0,7 ha), der sich zum jetzigen Zeitpunkt im Außenbereich befindet wird nach §35 BauGB beurteilt. Die Aufstellung erfolgt für diesen Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB. Der andere Teil (1 ha) liegt im Bereich der Abrundungssatzung T14 mit der Bezeichnung "Abrundungsplan für den Ortsteil Alberskirch Ortschaft Taldorf". Die Abrundungssatzung ermöglicht aktuell für Teilbereiche eine ein- oder zweigeschossige Bebauung in einem Dorfgebiet. Sie wurde aber insbesondere in diesen Bereichen bisher größtenteils nicht umgesetzt. Die Aufstellung erfolgt für diesen Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Die Differenzierung in zwei Teilbereiche, für die das Aufstellungsverfahren nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen erfolgt, ist erforderlich, da es für die Planung im Innen- und im Außenbereich zwei unterschiedliche Rechtsgrundlagen gibt. Mindestens die Flächen, für die heute schon die Abrundungssatzung besteht, sind kein Außenbereich. Mit der Planung muss aber, um einen geeigneten Übergang von den bestehenden Planinhalten zur neuen, angrenzenden Planung zu erreichen, in diese und deren Planinhalte eingegriffen werden. Dies ist nicht nach §13b BauGB, der sich rein auf den Außenbereich bezieht, möglich. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes in Teilbereichen nach §13a BauGB als sogenannte Maßnahme der Innenentwicklung erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Planung für eine Mischbaufläche mit Ortsrandeingrünung und im südlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren ist im südlichen Bereich ein Grundwasserschutzgebiet abgebildet. Nördlich und östlich an das Planungsgebiet grenzt die o.g. Abrundungssatzung T14 an.

4. **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
- Sicherung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, insbs. die Berücksichtigung einer Fläche für einen Kinderspielplatz für den Ortsteil
- Sicherung und Ordnung der Erschließung und Anbindung des Plangebiets an den bestehenden Ortsteil
- Sicherung der verkehrlichen Infrastruktur
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft und Durchgrünung des Ortsteils

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 26.09.2019
- Anlage 2: Orthobild vom 26.09.2019
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 26.09.2019
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 26.09.2019
- Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf des Stadtplanungsamtes vom 26.09.2019