

Sitzungsvorlage DS 2019/314

Stadtplanungsamt
Ulrike Gallo
(Stand: 30.09.2019)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

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

Bebauungsplan "Greckenhof II"
- Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

1. Für das Gebiet "Greckenhof II" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 23.09.2019 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 "Greckenhof II" soll gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.09.2019 zur Standortuntersuchung "Flächenalternativenprüfung für Bauleitplanverfahren nach 13 b 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 angrenzenden 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.

Im Bereich des Plangebietes Greckenhof II ist insbesondere die Leistungsfähigkeit der Erschließung frühzeitig im Rahmen der Entwurfserarbeitung zu überprüfen und die städtebauliche Struktur und Dichte nach Vorliegen der fachlichen Aussagen zu überprüfen.

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 am nordöstlichen Ortsrand von Schmalegg und schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung (Bebauungsplan "Greckenhof I") an.

Die Planung umfasst die Flst. Nr. 374/1, 374/2, 374/3 und 374/4, deren Entwicklung nach dem Grundsatzbeschluss "Flächen entwickeln" von 1995 / 2008 erfolgt. Die zu entwickelnden Flächen werden zum jetzigen Zeitpunkt als

landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 23.09.2019) 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 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Sofern bei der Entwicklung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegenstehen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur bzw. Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur "Greckenhof I"
- die Bebauungsdichte orientiert sich an der umgebenden Bebauung sowie an dem Zielbild für den abschließenden Ortsrand
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppelhausbebauung, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen
- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft (grünordnerische Einbindung)
- kurze Wege zwischen dem neuen Wohngebiet und der Ortsmitte
- Stärkung der bestehenden Infrastruktur an öffentlichen und privaten Dienstleistungen
- Einbindung vorhandener Freiflächen
- die Möglichkeit für eine spätere Baulanderschließung Richtung Nordwesten bleibt bestehen

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 23.09.2019
- Anlage 2: Orthobild vom 23.09.2019
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 23.09.2019
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 23.09.2019
- Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf des Stadtplanungsamtes vom 23.09.2019, Maßstab 1:1000