

**Sitzungsvorlage 2020/133**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Regine Guglielmo

Stand: 07.06.2020

Beteiligung:

Az.

Ortschaftsrat Schmalegg	23.06.2020	öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Technik	24.06.2020	öffentlich

**Siedlungsentwicklung Schmalegg  
- Ortsmitte III**

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren "Ortsmitte III" prioritär weiterzuführen.

## **Sachverhalt:**

Die Schaffung von Wohnraum ist für die Stadt Ravensburg und auch für den Ortsteil Schmalegg von außerordentlicher Bedeutung. Mit der Entwicklung des Baugebietes "Brachwiese III" sollten Bauplätze für ca. 100 Wohneinheiten (WE) in mehreren Bauabschnitten geschaffen werden. Leider konnte das Baugebiet bisher wegen einer gerichtlichen Überprüfung noch nicht erschlossen werden. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in Mannheim hat den Bebauungsplan zwischenzeitlich wegen Fehlern im Umgang mit der Nachbarschaft von Wohnen und Intensivobstanbau für unwirksam erklärt. Damit stehen im Ortsteil Schmalegg derzeit keine Bauplätze zur Verfügung.

Vom Stadtplanungsamt wurde 2017 in Vorbereitung auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Siedlungsentwicklung von Schmalegg analysiert. Es wurden Entwicklungsszenarien für die zukünftige Wohnbebauung zusätzlich zur Brachwiese für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes bis mindestens 2030 erarbeitet.

Als aufgrund der starken Wohnungsnachfrage im Land der Bundesgesetzgeber mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 den Paragraph 13b eingeführt hat, womit die Möglichkeit gegeben ist, im Wege des beschleunigten Verfahrens Bebauungspläne für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Ortsteile auch ohne entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan aufzustellen, wurden die Aufstellungsbeschlüsse für die Gebiete "Ortsmitte III" und "Greckenhof II" gefasst (entspricht dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.09.2019 zur "Standortuntersuchung "Flächenalternativenprüfung für Bauleitplanverfahren nach 13b BauGB"). Der Paragraph wurde zeitlich befristet. Der Aufstellungsbeschluss für ein 13b-Verfahren musste bis Ende 2019 und der Satzungsbeschluss muss bis Ende 2021 gefasst werden, daher werden die 13b-Verfahren in der Stadtverwaltung vorrangig bearbeitet.

Mit der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens "Brachwiese III", dem Bebauungsplan "Ortsmitte III" und "Greckenhof II" wären in der Ortschaft insgesamt drei Baugebiete in Planung. Es ist zu überlegen inwieweit diese Planungen derzeit ortsverträglich sind und finanziell umgesetzt werden können.

### **Sachstand der Planungen**

#### Bebauungsplan "Ortsmitte III" (1. Bauabschnitt ca. 3,2 ha)

- Aufstellungsbeschluss am 21.02.2018 und erneut für 13b-Verfahren am 7.11.2018 für den ersten Bauabschnitt
- Städtebaulicher Entwurf mit drei Bauabschnitten mit ca. 150 WE mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung sowie mehreren Einheiten für Geschosswohnungsbau insbesondere entsprechend der Zielsetzung des "Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum"
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch vom 19.11.2018 bis einschließlich 7.12.2018 und Behördenbeteiligung

#### *Vorschlag der Verwaltung*

- Weiterführung des Verfahrens
- Ausgestaltung mit dichter, ortsverträglicher Bebauung
- Umsetzung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum
- Umsetzung in mehreren Bauabschnitten, zunächst planerische Vorbereitung des 1. BA

#### Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" (ca. 0,5 ha)

Aufstellungsbeschluss BP Ortsmitte Schmalegg Kindergarten vom 07.11.2018

#### *Vorschlag der Verwaltung*

- Mit der Entwicklung der Neubaugebiete wird der Bau des Kindergartens unabdingbar.
- Weiterführung des Verfahrens

**Kosten und Finanzierung:**

Die Änderung der Aufgabenpriorisierung des Stadtplanungsamtes hat zunächst keine wesentlich finanziellen Auswirkungen (im Hinblick auf die Planungskosten).

**Anlage/n:**

Anlage 1: Übersichtsplan