

Sitzungsvorlage 2020/134

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
- Bebauungsplan "Brachwiese III" und Bebauungsplan "Greckenhof II"**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren "Brachwiese III" ohne Planänderung mit der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung zur Heilung vorzubereiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren "Greckenhof II" vorerst nicht weiterzuverfolgen.

Sachverhalt:

Die Schaffung von Wohnraum ist auch für den Ortsteil Schmalegg von außerordentlicher Bedeutung. Mit der Entwicklung des Baugebietes "Brachwiese" 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 Paragraf 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 Paragraf 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.

Mittlerweile konnte das Gerichtsurteil zum Bebauungsplan "Brachwiese III" und der "1. Änderung zum Bebauungsplan Brachwiese III" aufgearbeitet werden. Es liegt ein aktualisiertes Lärmgutachten vor, das keine Überschreitung von Orientierungswerten für gesunde Wohnverhältnisse auch bei uneingeschränkter Bewirtschaftung der angrenzenden Intensivobstanlagen zum Ergebnis hat. Damit könnte das Verfahren wiederaufgenommen und "geheilt" werden.

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 "Brachwiese III" (3,0 ha)

- Städtebaulicher Entwurf für drei Bauabschnitte mit insgesamt ca. 190 Wohneinheiten – überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- Bebauungsplan nur für 1. BA mit ca. 100 Wohneinheiten (Satzungsbeschluss bekannt gemacht am 13.02.2016)
- Änderung des Bebauungsplans "Brachwiese III" mit Festsetzungen zu Lärmschutzvorkehrungen (Satzungsbeschluss bekannt gemacht am 01.04.2017)
- Der Bebauungsplan wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens mit Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg in Mannheim am 11.12.2018 für unwirksam erklärt.

Vorschlag der Verwaltung

- Zügige Heilung des Verfahrens im Bereich des ersten Bauabschnitts "Brachwiese III"
- Beibehaltung der bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung
- Aufarbeitung des Abwägungsmangels (insb. hinsichtlich Lärm aus der Bewirtschaftung des angrenzenden Betriebes) sowie der übrigen Aussagen und der Verfahrensschritte
- Ergänzendes Verfahren mit erneuter Offenlage
- Im Anschluss Abwägung und Beratung über erneuten Satzungsbeschluss

Greckenhof II (ca. 2 ha)

- Aufstellungsbeschluss 06.11.2019
- Städtebaulicher Entwurf mit mehreren Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Einheiten für Geschosswohnungsbau entsprechend der Zielsetzung des "Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum"
- Frühzeitige Beteiligung vom 18.11.2019 bis 06.12.2019

Vorschlag der Verwaltung

- Der Bebauungsplan "Greckenhof II" wird vorerst nicht weiterverfolgt, da das Verfahren zum Baugebiet "Brachwiese III" bereits weit fortgeschritten ist und eine Heilung schneller den angestrebten Wohnraum für die kommenden Jahre bereitstellen kann. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte die Planung in einem Regelverfahren mit einem erweiterten Planungsumgriff neu aufgenommen werden.
- Es wird geprüft, ob die erforderlichen Flächen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen werden können.

Fazit

Im Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental vom September 2019 wird für Schmalegg ein Wohnbauflächenbedarf von 7,0 ha bis zum Jahr 2040 ermittelt. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Planungen "Ortsmitte III, 1. Bauabschnitt" und "Brachwiese III" umfassen insgesamt ca. 6,2 ha. Somit wäre der Ortsteil Schmalegg mit diesen zunächst über mehrere Jahre ausreichend mit Wohnbauflächen versorgt. Bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplans 2040 sind lediglich noch in geringem Umfang Neuentwicklungen zu erwarten. Über diese ist nach Fortschreibung des Flächennutzungsplanes separat politisch zu entscheiden.

Kosten und Finanzierung:

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

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtplan