

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2019/190

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	14.10.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	21.10.2019	Beschlussfas- sung			

Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Taubenplätzle II"

I. Beschlussantrag

1. Für das im Lageplan Nr. 19-028 gekennzeichnete Gebiet wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Taubenplätzle II“ auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
2. Das Verfahren soll nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden.
3. Die in der Vorlage benannten Planungsziele werden Grundlage für den auszuarbeitenden städtebaulichen Rahmenplan.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die Stadt kann nach derzeitigem Stand über das Jahr 2021 keine Bauplätze für Wohnungsbau anbieten. Daher schlägt die Verwaltung vor, das Wohngebiet „Taubenplätzle II“ planerisch vorzubereiten und zeitnah zu entwickeln. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Ausgangssituation

Das Wohngebiet „Hauderboschen“ (Kernstadt) ist komplett vermarktet und voraussichtlich Ende 2020 vollständig bebaut. Das Baugebiet „Breite III“ (Rißegg-Rindenmoos) soll ab Ende 2019 in die Vermarktung gehen und bis 2021 abgeschlossen sein. Die Stadt konnte jedoch bislang mit dem Bauplatzangebot nicht die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken decken.

Das Baugebiet „Taubenplätzle II“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits enthalten. Im vom Gemeinderat beschlossenen Arbeitsprogramm 2020-2024ff (DS Nr. 2019/120) ist die Planung des Gebietes für die Jahre 2019/20, die Erschließung für das Jahr 2021 vorgesehen. Es wird vorgeschlagen, das Baugebiet in einem Zuge zeitnah zu entwickeln.

3. Plangebiet

Das Wohngebiet schließt im Osten an die Polizeihochschule und im Süden und Westen an bestehende Wohngebiete an. Im Norden befinden sich bislang unbebaute Grundstücke, die mittelfristig als gemischt genutzte Baufläche entwickelt werden sollen. Die Topographie ist relativ eben, das Gelände fällt nach Nordwesten und Südwesten hin leicht ab. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2,0 ha.

4. Planungsziele

Für das Wohngebiet werden folgende Zielvorstellungen definiert:

- wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes, Verzicht auf Bauabschnitte
- Schaffung eines Angebotes vorwiegend für verdichtete Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser entsprechend dem realisierten Wohngebiet „Taubenplätzle I“
- Vernetzung mit dem angrenzenden Wohngebiet
- Berücksichtigung eines ökologischen Ausgleichs

Unter Berücksichtigung des angestrebten Grundstücksangebotes und der sonstigen Planungsziele können im Baugebiet voraussichtlich ca. 30 Baugrundstücke für verdichteten Einfamilienhausbau sowie weitere Grundstücke für Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Hierdurch kann Wohnraum für ca. 150 Einwohner geschaffen werden.

5. Städtebaulicher Rahmenplan Taubenplätzle

Für das Areal besteht bereits ein städtebaulicher Rahmenplan, welcher im Zuge des ersten Bauabschnittes entwickelt wurde. Dieser soll Grundlage für die weitere Planung sein und wo nötig weiterentwickelt werden. Zu klären sind der Umfang an Geschosswohnungsbau, der Gebäudetypen-Mix sowie die Lage eines eventuell erforderlichen Retentionsbeckens.

6. Verfahren

Zur Realisierung des Wohngebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften erforderlich. Hierzu kann mit dem § 13b BauGB ein neues, befristet zur Verfügung gestelltes Verfahren angewandt werden:

Die Einführung des § 13b BauGB im Mai 2017 soll die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich vereinfachen und beschleunigen. Der Aufstellungsbeschluss hat bis spätestens 31.12.2019, der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 zu erfolgen.

Das Verfahren wird analog zu dem schon bisher für den Innenbereich geltenden § 13a BauGB insofern erleichtert, dass weder die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange noch die förmliche Umweltprüfung erforderlich ist. Umweltaspekte sind dennoch in die Abwägung vollwertig einzubeziehen.

Zudem entfällt die ökologische Ausgleichspflicht, ein Ausgleich kann jedoch freiwillig erfolgen. Die Bebauungspläne müssen zudem nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Zentrale Voraussetzungen sind, dass der besondere Wohnungsbedarf gegeben ist und sich die Bebauung direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Außerdem darf die zu überbauende Grundfläche 10.000 m² nicht überschreiten.

Die Verfahrensvoraussetzungen sind aus Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall gegeben. Auf die frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit und der Behörden soll nicht verzichtet werden.

7. Ökologischer Ausgleich

Die Verwaltung schlägt vor, dass aus ökologischen Gründen und wegen des Aspekts der Gleichbehandlung trotz fehlender Pflicht ein ökologischer Ausgleich im Plangebiet sowie durch externe Maßnahmen vorgesehen werden soll. Die Kosten für diesen freiwilligen Ausgleich können zwar nicht direkt durch Kostenerstattungsbeträge nach BauGB auf die Bauplatzwerker umgelegt werden, jedoch können die Kosten bei der Kalkulation der Baulandpreise Berücksichtigung finden.

8. Zeitschiene

Die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans, des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung ist für 2019/20 geplant und in den Haushaltsmittelanmeldungen entsprechend berücksichtigt. Die Erschließung erfolgt unter der Voraussetzung eines zügigen Verfahrensablaufes frühestens im Jahr 2021.

Folglich können im Baugebiet „Taubenplätzle II“ voraussichtlich ab dem Jahr 2022 Bauplätze bereitgestellt werden.

R. Adler

Die Anlage 2 wird den Fraktionen in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

Anlage 1 - Lageplan Taubenplätzle II

Anlage 2 - Rahmenplan Taubenplätzle