

**Sitzungsvorlage 2023/006**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 16.01.2023

Az.

Beteiligung:  
Stadtkämmerei  
Tiefbauamt  
Umweltamt

Ortschaftsrat Taldorf	24.01.2023	öffentlich
Technischer Ausschuss	25.01.2023	öffentlich

**Bebauungsplan "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet "Oberzell Nordost" ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 14.12.2022 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan "Reute-Stockwiesen-Schmalzgrube", Nr. T 10, rechtsverbindlich seit dem 15.10.1983, ist in einem 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.

## **1. Vorgang**

Eine großräumigere Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten im nordöstlichen Bereich des Teilorts Oberzell in der Ortschaft Taldorf erfolgte bereits in den Jahren 2017/18. In deren Zuge kristallisierte sich heraus, dass das Tennisareal wesentliche Entwicklungspotentiale bietet und im Gegensatz zu den anderen im Umfeld befindlichen untersuchten Flächen einer kurz- bis mittelfristigen baulichen Entwicklung zugänglich ist. Diese ist dort aus den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplanes heraus möglich. Die Ergebnisse der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die ab 2025 erwartet werden, müssen nicht abgewartet werden. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Ravensburg, liegt außerhalb von Bereichen, die nach derzeitigem fachlichen Kenntnisstand durch Hochwasser gefährdet sein könnten und ist bereits weitgehend erschlossen.

Die Fläche ist bereits überplant und wurde in der Vergangenheit mit dem Tennisplatz und der Tennishalle einer Nutzung zugeführt, so dass sie zu einem großen Teil versiegelt ist. Insofern stellt die Überplanung des Gebietes eine Innenentwicklung dar, bei der keine bislang unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden.

Im Zuge einer Umnutzung des Gebietes wird sich der Anteil an versiegelter Fläche reduzieren.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden von verschiedenen Grünstrukturen berührt, wie dem Wald, dem Sportplatz mit Rasenfläche sowie dem ökologisch wertvollen Ascherholzbach mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen. Im Südwesten, Süden und Osten schließen sich hingegen Wohnstrukturen an.

Der unmittelbare Bezug zur angrenzenden Wohnbebauung vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum spricht dafür, das Areal zu Gunsten der Wohnnutzung zu entwickeln. Dabei soll eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung untersucht und soweit sinnvoll, berücksichtigt werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt (siehe Anlage Nr.1)

## **3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum**

Dem am 24.10.2016 vom Gemeinderat gefassten Beschluss zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" entsprechend wird bei der Umsetzung der Planung 20% der entstehenden Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für preislich geminderten Mietwohnraum vorgehalten. Dies wird im Rahmen des Vergabeverfahrens zur Entwicklung des Gebietes im erforderlichen Umfang mit den künftigen Nutzern vertraglich gesichert.

Der Eigenbetrieb städtische Wohnungen geht derzeit davon aus, dass er einen nennenswerten Teil der Fläche zur Schaffung von sozialem Wohnraum selbst entwickeln wird, um hierdurch einem Teil der örtlichen Nachfrage gerecht zu werden.

#### **4. Rechtliche Situation**

Für das Plangebiet beschreibt das geltende Planungsrecht derzeit zwei unterschiedliche Nutzungen. Der südliche Teil – Bereich der Tennishalle und der Stellplätze – der Fläche ist als Mischgebiet festgesetzt, während im Norden – Bereich der Tennisplätze – eine private Grünfläche mit einer Nutzung als Tennisanlage vorgesehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet ebenso zweigeteilt dargestellt: Im Süden eine gemischte Baufläche, im Norden eine Grünfläche mit Tennisplatz und Tennishalle. Der Flächennutzungsplan ist nach §13a BauGB im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes anzupassen. Hierdurch wird auf der Fläche künftig eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

#### **5. Erfordernis der Planung**

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Tennisanlage genutzt. Neben zwei Bereichen mit ehemals insgesamt neun Tennisplätzen befinden sich dort eine Tennishalle, die derzeit als Lagerhalle genutzt wird, und das ehemalige Vereinsheim. Außerdem stehen derzeit zwei Container zur Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Gelände.

Die Tennisanlage wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt, und auch zukünftig wird das Areal nicht mehr für diese Nutzung benötigt.

Die weitgehend brachliegende und von temporären Zwischennutzungen geprägte Fläche bietet sich im Sinne eines sparsamen Umganges mit dem Boden als Innenentwicklungspotential an. Daher wird entsprechend der angrenzenden Wohnnutzung die Entwicklung des Areals zu einem Wohnquartier verfolgt. Hierdurch kann ein Teil des Wohnflächenbedarfs gedeckt werden. Dieser ist nicht nur durch die stetig steigenden Grundstücks- und Mietpreise zu spüren. Er wird auch durch die Ergebnisse der laufenden Bedarfsuntersuchungen im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sehr deutlich.

Im Südwesten wird das Plangebiet von einem Einfamilienhausgebiet berührt. Prägend für das Gebiet ist aber vielmehr die im Süden und Osten anschließende Doppel- und Reihenhaus-Struktur sowie deren Zweigeschossigkeit mit Satteldächern. Die Kubatur der zukünftigen Bebauung sollte sich an der Körnung des Bestands orientieren und diesen hin zu einer stärkeren Nutzungsdichte angemessen weiterentwickeln, um einen zeitgemäßen verantwortungsvollen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden zu gewährleisten.

#### **6. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Umnutzung bzw. Reaktivierung einer brachliegenden Siedungsfläche
- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- Entwicklung eines angemessen verdichteten, qualitätvollen Wohnquartiers
- Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnraumangebote
- An- und Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur
- Durchgrünung des Quartiers und Gestaltung des Übergangs zur Landschaft

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

## Kosten und Finanzierung:

Kosten entstehen mindestens durch den Bau der erforderlichen Erschließungs-Stichstraße, den mindestens teilweisen Ausbau der Straße "Am Reutehof" sowie den Ausbau des bestehenden Frisch- und Abwassernetzes, um dessen Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.

Eine Abschätzung der Kosten ist aufgrund des noch nicht ausreichend weit differenzierten Planungsstandes zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Hierzu erfolgen zu gegebener Zeit nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Beratungen zu den erforderlichen Sachbeschlüssen.

Mit der Beratung über den Aufstellungsbeschluss werden lediglich im laufenden Haushalt bereits genehmigte Planungsmittel in Anspruch genommen. Im vorliegenden Fall insbesondere für die Erfassung der erforderlichen Grundlagendaten (insb. Vermessung, Arten- und Immissionsschutz, Boden- und Entwässerungsverhältnisse, verkehrliche Rahmenbedingungen) sowie der vorbereitenden Entwurfsplanungen (insb. städtebauliche und umweltfachliche Entwurfsplanung, Straßen- und Entwässerungsplanung). Die Kosten hierfür belaufen sich insgesamt auf alle bislang betroffenen Ämter bezogen je nach Verfahrensverlauf auf mindestens rund 80.000€.

## Klimawirkungsprüfung:



### Einschätzung der CO<sub>2</sub> Relevanz

Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz?

Ja

positiv  
 negativ

Nein

[Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]

[In diesem Fall sind keine weiteren Eintragungen nötig]

### 1. Menge der CO<sub>2</sub>-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO<sub>2</sub> / Jahr (entspricht < 5,5 MWh<sub>el</sub> / 1.290 l Benzin / 18.500 km)  
 **mittel** → bis ca. 130 t CO<sub>2</sub> / Jahr (entspricht < 240 MWh<sub>el</sub> / 55.900 l Benzin / 0,8 Mio PKW km)  
 **erheblich** → über ca. 130 t CO<sub>2</sub> / Jahr (entspricht > 240 MWh<sub>el</sub> / 55.900 l Benzin / 0,8 Mio PKW km)

### 2. Dauer der CO<sub>2</sub>-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr  
 **mittel** → 1 Jahr bis max. 5 Jahre  
 **langfristig** → über 5 Jahre

## Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Da städtebauliche Planungen und Konzepte dem Abwägungsgebot unterliegen, muss neben einer Bewertung der Belange mit CO<sub>2</sub>-Relevanz auch eine Bewertung zusammen mit weiteren Belangen erfolgen. Diese sind alle Belange, die für die Bewertung der Zielerreichung einer resilienten, nachhaltigen Stadt der kurzen Wege erforderlich sind. Bei der Bewertung fanden die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Klimakonsens und dem Leitbild der Klimaregion Schussental Berücksichtigung. Damit umfasst die nachfolgende Bewertung insbesondere die Standortgunst im Sinne nachvollziehbarer Angebote für bestimmte Verhaltensweisen. Die Bewertung erfolgt entsprechend der schulischen Benotung.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen:

CO2- Relevanz: 2,9  
Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,4

Die Erreichbarkeit von Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs ist vergleichsweise unattraktiv. Es sind zwar kaum Höhenunterschiede zu überwinden, doch ist der Ausstattungsgrad vor Ort sehr gering und eine Vollversorgung ist erst in einer nicht mehr fußläufig und nur bedingt mit dem Rad erreichbaren Entfernung möglich. Die räumlich gute ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der geringen Taktfrequenz eher unattraktiv, so dass zu erwarten ist, dass die erforderlichen Wege überwiegend mit dem privaten Pkw erledigt werden. Inwiefern diese Verkehre durch das bestehende Wohngebiet führen werden oder über eine neu anzulegende Straße vom Reutehof zur östlich gelegenen Kreisstraße, wird sich noch im Laufe des Verfahrens klären. Grundsätzlich ist das Plangebiet gut an das vorhandene Straßen- und Wegenetz angeschlossen, wie auch an die technische Infrastruktur. Da es sich bei der Planung um die Umnutzung einer Konversionsfläche innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen handelt, erfolgt durch die Planung eine Sanierung versiegelter Flächen, indem diese teilweise entsiegelt und umgenutzt werden. Durch den Neubau können kompakte Wohnangebote geschaffen werden, die auch die Quartiersdynamik fördern können. Eine gemäßigte für den Teilort verträgliche Verdichtung ist umsetzbar.

### Klimawirkungsprüfung entfällt

Beschlussgegenstand wurde bereits im **Gremium** am **Datum** bewertet.

### Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan vom 14.12.2022
- Anlage 2: Orthobild vom 14.12.2022
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 14.12.2022
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 14.12.2022
- Anlage 5: Erster städtebaulicher Entwurf vom 30.06.2022