

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 15.10.2025

Az.

Beteiligung:
Ordnungsamt
Tiefbauamt
Umweltamt

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Ortschaftsrat Taldorf | 04.11.2025 | öffentlich |
| Technischer Ausschuss | 05.11.2025 | öffentlich |

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

Beschlussvorschlag:

1. Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 26.09.2025 wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung und Begründung jeweils vom 30.09.2025, wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Tennisanlage genutzt, liegt aber seit einigen Jahren brach und wird auch zukünftig nicht mehr als Sportanlage genutzt.

Die im Eigentum der Stadt befindliche Fläche stellt im Sinne einer Innenentwicklung wesentliches Potential für eine Umnutzung zu einem neuen Quartier dar.

Da das Plangebiet auf der einen Seite unmittelbar an die freie Landschaft angrenzt und auf der anderen an bestehende Wohnsiedlungen, bietet sich die Entwicklung zu einem attraktiven Wohngebiet an. Dies kann einen Beitrag leisten, die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen.

Es soll ein Wohnquartier entstehen, das ausschließlich über die angrenzenden Bestandsstraßen erschlossen wird, so dass innerhalb des Quartiers ein autofreier Bereich entsteht, der für Grünstrukturen und ein Fuß-/ Radwegenetz genutzt wird. Es wird Wert auf eine gute Durchquerung und Anbindung an die benachbarten Siedlungs- und Freiräume gelegt.

Vorgesehen sind Einzelbaukörper, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem verfügbaren Boden, bis zu 3 Geschosse bzw. bis zu vier Nutzungsebenen umfassen können. Die detaillierte Ausgestaltung der Bebauung wird im Rahmen eines Konzeptwettbewerbes zur Vergabe der Grundstücke definiert. Diesem werden, im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens, bestimmte, gemeinsam abzustimmende Vergabekriterien zugrunde gelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Nordwesten um die Fläche des Retentionsbeckens erweitert, über das die zentrale Entwässerung des Plangebietes erfolgen soll.

Der Technische Ausschuss hat am 25.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" beschlossen.

Die Planungsziele waren insbesondere:

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

2. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine private Grünfläche mit einer Nutzung als Tennisanlage und für den südlichen Teil ein Mischgebiet fest.

Diese Zweiteilung der Nutzung stellt auch der Flächennutzungsplan dar: Im Norden eine Grünfläche mit Tennisplatz sowie Tennishalle und im Süden eine gemischte Baufläche.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach §13a BauGB anzupassen. Infolgedessen wird auf der Fläche künftig eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Eine frühe städtebauliche Entwurfsidee wurde am 09.03.2023 im Beirat für Städtebau diskutiert. Als wesentliche Anregung wurde die Planung eines autofreien Wohnquartiers

übernommen. Die neue Bebauung soll mit einer zeitgemäßen Dichte entwickelt, dabei aber dem Bestand gegenüber verträglich ausgestaltet werden. Wichtig ist die Verknüpfung des neuen Quartiers mit den umgebenden Siedlungsstrukturen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 28.01.2023 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.02.2023 bis einschließlich 07.03.2023 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus sowie bei der Ortsverwaltung Taldorf über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Beteiligungsplattform Bauleitplanung Online (<https://bw.bauleitplanung-online.de>) zur Verfügung gestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 5 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 7) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

3.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 30.01.2023 bis zum 03.03.2023. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Der Stadt Ravensburg entstehen folgende gegenüber den im Aufstellungsbeschluss genannten erhebliche Planungskosten: Insbesondere auf Grund seither stattgefundenen Planabstimmungen sind weitere gutachterliche Ausarbeitungen zu den Themen Baugrund, Entwässerung und Erschließung erforderlich gewesen. Die zusätzlichen Kosten hierfür beliefen sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf rund 30.000€. Sie sind durch die im Haushalt eingestellten Planungsmittel bereits abgedeckt.

Bei Umsetzung der Planung entstehen Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung sowie das Anlegen der vorgesehenen Grünflächen und erforderlichen Kompen-sationsmaßnahmen. Verbindliche Verpflichtungen hierzu werden erst durch die nachfolgenden Sachbeschlüsse insb. des Tief- und Umweltamtes eingegangen. Die Darstellung der Kosten und Finanzierung erfolgt daher erst im Zusammenhang mit diesen Beratungen.

Klimawirkungsprüfung:

Klimawirkungsprüfung entfällt

Beschlussgegenstand wurde bereits beim Aufstellungsbeschluss am 25.01.2023 bewertet.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit geändertem Geltungsbereich vom 26.09.2025
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.09.2025, DIN A3
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.09.2025, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 4: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 30.09.2025
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 20.08.2025
- Anlage 6: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 20.08.2025
- Anlage 7: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 05.03.2025 (nicht-öffentliche; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 8: Umweltanalyse vom 20.08.2025, 365° freiraum + umwelt, Überlingen
- Anlage 9: Verkehrsuntersuchung vom 12.07.2024, Bernard Gruppe, Aalen
- Anlage 10: Schalltechnische Stellungnahme zu den Auswirkungen des Baugebietes "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" auf die Lärmsituation entlang der Albersfelder Straße in Ravensburg-Oberzell vom 13.02.2025, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen
- Anlage 11: Schalltechnische Stellungnahme zu den Auswirkungen des Spielfeldes an der Albersfelder Straße auf das Baugebiet "Zwischen Albersfelder Straße und Am Reutehof" in Ravensburg-Oberzell vom 08.04.2025, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen
- Anlage 12: Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes "Oberzell Nord-Ost" vom 29.06.2023, Baugrund Süd, Bad Wurzach
- Anlage 13: Erläuterungsbericht Vorentwurf, Erschließung Baugebiet "Oberzell Nord-Ost" vom 22.07.2025, Aßfalg Gaspard Partner, Ingenieurgesellschaft, Bad Waldsee