

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
03.01.2013

1. Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Einleitung des Verfahrens
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	25.02.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	18.03.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

für die Ortschaften Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach ein gemeinsames Ortsentwicklungskonzept entsprechend den dargelegten Zielen und dem vorgestellten Verfahren zu erarbeiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
03.01.2013

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Einleitung des Verfahrens

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Ziel 6: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

2. Anlass und Ziel der Planung

Rahmenpläne und Ortsentwicklungskonzepte als spezielle Form von Rahmenplänen haben sich als Planungsebene zwischen dem Flächennutzungsplan und den räumlich begrenzten Bebauungsplänen bewährt. Sie eignen sich besonders, um die örtliche und teilräumliche Entwicklung im Dialog mit der Ortschaft bzw. den Bürgern zu behandeln (siehe auch Drucksache Nr. 012/13).

Neben Rahmenplänen für die Stadtteile Nordweststadt und Albersbösch wurden in den letzten Jahren Ortsentwicklungskonzepte für die Ortsteile Weier, Waltersweier, Bühl und Bohlsbach aufgestellt (Drucksache Nr. 103/08).

Für die im Osten der Stadt gelegenen Ortsteile Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach soll nun ein gemeinsames Entwicklungskonzept Rebland erarbeitet werden. Diese Ortsteile, die in Teilbereichen bereits zusammengewachsen sind, verbindet unter anderem eine bewegte Topographie. Sie zeichnen sich darüber hinaus durch die reizvolle Lage am Fuße des Schwarzwaldes in der Vorbergzone aus.

Während der dörfliche Charakter in vielen Bereichen bewahrt werden konnte, hat der Entwicklungsdruck auf die Flächen in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Es kann beobachtet werden, dass das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung in der Regel ausgeschöpft wird. In vielen Bereichen führt dies zu einer Überformung des Ortsbildes und gefährdet den ursprünglichen Dorfcharakter.

Zuletzt stießen mehrere Bauvorhaben in der Öffentlichkeit und in der Nachbarschaft auf deutliche Kritik. Während einerseits die Erneuerung der Gebäudesubstanz wie eine Nachverdichtung aus ökologischen Gründen grundsätzlich zu befürworten sind, soll andererseits vermieden werden, dass eine Entwicklung in Gang gesetzt wird, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
03.01.2013

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Einleitung des Verfahrens

3. Vorhandene Situation

2009 wurde mit dem Baugebiet Schleichgässchen das vorerst letzte größere Baugebiet in den Reblandgemeinden entwickelt. Seitdem finden Baumaßnahmen überwiegend im sogenannten Innenbereich statt. Alte Gebäude werden in vielen Fällen durch größere Neubauten ersetzt.

Dieser Prozess lässt sich in vielen Bereichen auch aufgrund der rechtlichen Grundlage nur bedingt so steuern, dass Belange des Ortsbilds und -charakters berücksichtigt werden. Für die Hälfte des Siedlungsgebietes existieren keine Bebauungspläne. Vor allem für die alten Ortskerne und die Bauflächen entlang der Hauptstraßen gibt es meist weder planerische noch gestalterische Vorgaben. Dort ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Sind in der Nachbarschaft größere Gebäude vorhanden, können Neubauten mit gleicher Grundfläche und in gleicher Höhe errichtet werden. Je heterogener die Umgebungsbebauung, desto weniger planerische Steuerung ist möglich.

4. Aufgabe und Inhalte des Ortsentwicklungskonzept

Das Konzept soll räumlich die Ortsteile Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach umfassen. Es soll in enger Abstimmung mit den Ortschaften aufgestellt und durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Innenentwicklung

Bei einem Ortsentwicklungskonzept handelt es sich um einen informellen Plan ohne unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Er dient der Verwaltung als Arbeitsgrundlage, z.B. für die Aufstellung von Bebauungsplänen. In dem Konzept werden übergeordnete Handlungsabsichten und Entwicklungsleitlinien für städtische Teilräume formuliert.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der Zielsetzung, den Verbrauch an Grund und Boden zu reduzieren, ist die Innenentwicklung eine zentrale Aufgabe der Stadtplanung geworden. Mit Hilfe eines Entwicklungskonzeptes kann der Prozess der Innenentwicklung sinnvoll gesteuert werden.

Grundlage für Bebauungspläne

Die Ergebnisse des Konzeptes sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
03.01.2013

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Einleitung des Verfahrens

Die Stadt wird das Konzept darüber hinaus bei der Bauherrenberatung und bei der Beurteilung von Bauvorhaben heranziehen. Anhand der Pläne können den Bauherren die planerischen Ziele besser vermittelt werden.

Im Einzelfall kann es erforderlich sein, die in dem Konzept formulierten Ziele durch einen Bebauungsplan rechtlich abzusichern. Ein Grund und Auslöser für die Durchführung eines Planverfahrens kann beispielsweise ein Vorhaben sein, das nach geltendem Recht zulässig wäre, aber den Zielen des Entwicklungskonzeptes widerspricht.

Baulich - räumliche Entwicklung

Basierend auf den Vorgaben des Flächennutzungsplans macht das Konzept Aussagen zur baulich-räumlichen Entwicklung in den betreffenden Ortsteilen. Es soll Empfehlungen beinhalten, in welchen Quartieren Maßnahmen zur Entwicklung und Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands und der vorhandenen Baustruktur erforderlich sind, um die Identität der Ortsteile zu wahren. Daneben sollen die Bereiche bestimmt werden, in denen eine Nachverdichtung sinnvoll ist. Es sollen Flächen ermittelt und bewertet werden, auf denen eine Weiterentwicklung der Ortsteile ermöglicht werden kann.

Für einzelne Teilbereiche sollen auch Gestaltungsempfehlungen erarbeitet werden. Im Mittelpunkt stehen u.a. Vorgaben zur Dachform oder zu Dachaufbauten.

Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum stellt ein weiteres wichtiges Handlungsfeld dar. Für die drei Gemeinden sind die Straßen- und Wegeverbindungen darzustellen. Mit dem Ortsentwicklungskonzept sind Vorschläge zur Qualifizierung und Gestaltung der öffentlichen Straßenräume und Plätze zu erarbeiten. Für einzelne Maßnahmen sind die entstehenden Kosten grob abzuschätzen. Dabei soll an dieser Stelle auch herausgestellt werden, dass die Zielsetzung des Ortsentwicklungskonzepts nicht vorwiegend auf der Planung und Vorbereitung von investiven Maßnahmen der öffentlichen Hand liegt. Dementsprechend werden auch für die in dem Konzept empfohlenen Maßnahmen nicht automatisch zusätzliche Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur

Aufgrund des demographischen Wandels ist auch die Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen in den Reblandgemeinden einem kontinuierlichen Wandel unterworfen. Vor dem Hintergrund ist es erforderlich, die städtischen Fachplanungen hinsichtlich ihrer Aussagen zu den künftigen Entwicklungsabsichten auszuwerten. Sofern neue Flächenanforderungen bestehen, sollten im Konzept geeignete Standorte empfohlen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
03.01.2013

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Einleitung des Verfahrens

Alle Maßnahmen, die zur Umsetzung der im Konzept festgelegten Ziele erforderlich und geeignet sind, sollen gegenübergestellt, nach Prioritäten geordnet und in einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst werden. Die ganzheitliche Bewertung und Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel zu beraten.

5. Weiteres Verfahren

Das Ortsentwicklungskonzept soll durch ein externes Planungsbüro in enger Abstimmung mit den Ortschaften und unter Einbeziehung der Bürger aufgestellt werden.

Im Anschluss an den Beschluss des Gemeinderats soll von dem Büro eine Bestandsanalyse durchgeführt werden.

Es ist vorgesehen, die Analyse zusammen mit den dann herausgearbeiteten Handlungsfeldern bei der ersten Bürgerwerkstatt, die voraussichtlich im 3. Quartal 2013 stattfinden wird, vorzustellen. Dabei soll den Teilnehmern die Möglichkeit gegeben werden, die Analyse zu diskutieren und zu ergänzen.

Auf dieser Grundlage wird von dem Planungsbüro ein Konzeptentwurf erarbeitet, der im Herbst mit den Bürgern diskutiert werden soll. Das überarbeitete Konzept soll dem Gemeinderat voraussichtlich Anfang 2014 zum Beschluss vorgelegt werden.

Anhang:

1. Übersichtsplan
2. Zeitplan