



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/440/2019</b>	
Sitzung am 22.07.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 11      Regionalplan - Schwerpunktstandort Wohnungsbau</b>  <b>1. Beratung der Flächen</b>  <b>2. Antrag der Stadt Aulendorf als Wohnungsbauschwerpunkt</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Im Regionalplan ist Aulendorf derzeit als Kleinzentrum festgelegt. Ein Antrag auf Unterzentrum wurde gestellt. Durch seine verkehrsgünstige Lage zwischen den Arbeitszentren Ulm – Ravensburg – Friedrichshafen und als Bahnknotenpunkt kann Aulendorf starken Zuzug verzeichnen. Die Stadt wird in den kommenden Jahren den Überlauf an Wohnungssuchenden aus dem Schussental befriedigen müssen.</p> <p>Die Qualität der Stadt ist neben ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung geprägt durch eine sehr gute Infrastruktur an Schulen, Kindergärten, Sportangeboten und nicht zuletzt 80 Vereinen. Die Vollversorgung am Ort ist sichergestellt. Ein hoher Freizeitwert in der Tourismusregion Bodensee-Oberschwaben gilt auch für Aulendorf.</p> <p><b>Regionalplanung</b>  Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben wird derzeit fortgeschrieben. Der Entwurf zur Fortschreibung befindet sich in der öffentlichen Auslegung.</p> <p>Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.</p> <p><u>Siedlungsentwicklung</u>  Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.</p> <p>Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme ist durch eine verstärkte Nutzung innerörtlicher Potenziale sowie durch eine flächensparende Erschließung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.</p> <p>Die Siedlungsentwicklung ist so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Insbesondere ist auf die Verknüpfung der Funktionen Wohnen und Arbeit sowie eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr zu achten.</p>			

**Flächenentwicklung**

Bei Gemeinden mit Wohnungsbauschwerpunkten ist darüber hinaus je 10 ha unbebautem Vorranggebiet für den Wohnungsbau ein Zuschlag von 7,5 % auf die prognostizierten Wanderungsgewinne des Planungszieljahres anzurechnen, mindestens jedoch ein Zuschlag von 0,75 % auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres.

Orientierungswerte für die Mindest- Bruttowohndichte Zentralörtlichkeit der Gemeinden		Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
Verdichtungsraum u. Randzone innerhalb	außerhalb	Ländlicher Raum i.e.S. innerhalb	außerhalb
Wohnungsbauschwerpunkt		Wohnungsbauschwerpunkt	
	90	85	-
Oberzentrum (Kernstadt2)			
Mittelzentrum (Kernstadt3)	80	75	70
Untzentrum	70	65	60
Kleinzentrum	-	60	-
Sonstige4	-	55	-
			55
			45

Die genannten Zahlen sind als Orientierungswerte zu betrachten. Der tatsächliche Wohnbauflächenbedarf ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen. Ein erhöhter Bedarf kann durch örtlich bedingte Besonderheiten begründet werden.

**Vorranggebiete für den Wohnungsbau**

Für eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit werden regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können.

Ebenfalls als Untzentrum eingeordnet, haben die Städte Isny, Messkirch und Tettang im derzeit öffentlich ausgelegten Entwurf der Regionalplanfortschreibung Flächen als Wohnungsbauschwerpunkt ausgewiesen.

Mit dem Gemeinderat soll erörtert werden, ob Aulendorf im laufenden Verfahren der Fortschreibung des Regionalplans Aulendorf bei der Ausweisung regionaler Schwerpunktstandorte für den Wohnbau noch zu berücksichtigen werden sollte.

Die Fläche entlang der Waldseer Straße ist zur Ausweisung eines Wohnungsbauschwerpunktes, mit der späteren bauplanungsrechtlichen Ausweisung eines Urbanen Gebietes, geeignet. Im ISEK wurde die Fläche als geeignete Fläche für Dienstleistungsgewerbe und verdichtetes Wohnen benannt. Der beiliegende Planauszug mit der etwaigen Abgrenzung des Gebietes für einen Schwerpunkt in Aulendorf in der Wohnungsbauentwicklung zeigt die Flächen entlang der Waldseer Straße bis zum Lehmgrubenweg an die Schussenrieder Straße.

Nach Offenlage des Regionalplans soll in der Sitzung des Gemeinderates die Flächenabgrenzung beraten und ein Beschluss herbeigeführt werden. Im Rahmen der Anhörung der TÖB wird die Stadt Aulendorf dann in der Stellungnahme die Bitte formulieren die Aulendorfer Flächen bei der Ausweisung regionaler Schwerpunktstandorte für den Wohnungsbau noch zu berücksichtigen.

Mit einer Festschreibung der vorgeschlagenen Fläche als Wohnungsbauschwerpunkt im Regionalplan ist die Nutzung der Flächen in der regionweiten Planung manifestiert. Die Flächen können als Wohnbauflächen über den Flächennutzungsplan ohne Bedarfsprüfung entwickelt werden. Für Gemeinden im ländlichen Raum ist es aufgrund der Vorgaben der Raumordnung grundsätzlich äußerst schwierig einen Bedarf an Bauflächen im Zuge der Flächennutzungsplanung nachzuweisen.

Nach einer Aufnahme der Fläche im Regionalplan bleibt die Entwicklung der Fläche hauptsächlich dem Wohnbau vorbehalten. Eine Ausweisung als Urbanes Gebiet ist möglich. Bei einer späteren Entwicklung als Gewerbegebiet wäre ein Zielabweichungsverfahren zu beschreiten.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der verkehrstechnisch und städtebaulichen Eignung der Flächen vor die Aufnahme der im Lageplan vom 25.06.2019 dargestellten Fläche mit ca. 15 ha als Schwerpunktstandort des Wohnungsbaus im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben zu beantragen.

**Beschlussantrag:**

Die Stadt Aulendorf beantragt beim Regionalverband Bodensee-Oberschwaben die Aufnahme der im Lageplan vom 25.06.2019 dargestellten Fläche mit ca. 15 ha als Schwerpunktstandort des Wohnungsbaus.

**Anlagen:**

Plan Flächenabgrenzung, Ausschnitt FNP, Auszug ISEK, Karte 10 Ziele und Maßnahmen ISEK

**Beschlussauszüge für**

- |   |  |                                    |
|---|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt          |                                    |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei                 | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 30.07.2019