

Sitzungsvorlage DS 2008/048

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: 23.01.2008)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 621.41/161-S

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 29.01.2008

Technischer Ausschuss

öffentlich am 30.01.2008

**Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Brachwiese II", Nr. S 004, rechtsverbindlich seit dem 14.03.1978, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 17.01.2008 ein Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Es wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
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 ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Für das städtische Grundstück Schenkenstraße 44 wurde ein begrenzt offener Investorenwettbewerb durchgeführt, mit dem Ziel eine Bebauung für barrierefreies Wohnen zu entwickeln. Aus dem Wettbewerb ging ein 1. Preis hervor, der ein 3-geschossiges Gebäude vorsieht, das sich parallel zur Schenkenstraße orientiert und die Bauflucht der nördlich liegenden Gebäude der Schenkenstraße 36, 36/2 und 36/3 aufnimmt. Der Investor wird das Grundstück von der Stadt erwerben.

2. Planung

Die Intensivierung der Nutzung entlang der Schenkenstraße, die bereits in den 1990er Jahren durch die Errichtung des Geschosswohnungsbaus mit Dienstleistungsflächen und Läden begonnen wurde, soll nun südlich fortgesetzt werden. Dies bedingt, dass auch die direkt angrenzenden Bereiche, entsprechend der örtlichen Situation, künftig ein erhöhtes Nutzungsmaß realisieren können. Es ist eine bauliche Ausnutzung geplant, die in Bezug auf die Gebäudekürnung und Geschossigkeit zwischen der massiveren Bebauung an der Schenkenstraße und der Einfamilienhausbebauung der Ritter-Heinrich-Straße vermitteln soll.

Für die bislang nur mit einem Wohngebäude bebauten rückwärtigen Grundstücke sind Bebauungstypologien zu entwickeln, die zeitgemäße und für eine breitere Bevölkerungsschicht finanzierbare Wohnnutzungen ermöglichen. Die bestehenden Gebäude besitzen, soweit sie baulich nicht verändert werden, weiterhin Bestandsschutz.

Die Planung schafft mit dem Vorhaben des barrierefreien Wohnens Wohnraum für eine Bevölkerungsgruppe, für die in Schmalegg bisher kein ausreichendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht. In Zukunft ist hier jedoch mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen.

Die Alternativen zeigen für den rückwärtigen Teilbereich des Plangebietes zwei verschiedene Möglichkeiten für eine sich einfügende Neubebauung.

Die Alternative 1 zeigt für den südlichen Teilbereich eine Doppelhausbebauung mit zwei Doppelhäusern. Die beiden Gebäude werden durch mittelliegende Garagen gebunden und ergeben eine einheitliche städtebauliche Figur. Die Geschossigkeit beträgt, wie bei den übrigen Einfamilienhäuser im Plangebiet zwei Vollgeschosse mit ausbaubarem Dach. Hierdurch ergeben sich für diese Gebäude vier Wohneinheiten zuzüglich möglicher Einliegerwohnungen.

Die daran nördlich anschließenden zwei größeren Baukörper sehen Eigentumswohnungen vor. Bei gleicher Geschossigkeit ermöglichen die Gebäude zweimal 6 Wohneinheiten. Die Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit einer an dem südlichen Gebäude liegenden Ein- und Ausfahrt untergebracht. Zudem sind vier oberirdische Stellplätze geplant.

Die Alternative 2 zeigt eine Fortsetzung der Doppelhausbebauung im nördlichen Teilbereich durch zwei weitere Doppelhäuser, die ebenfalls eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen mit ausbaubarem Dach besitzen. Mit der Kettung der beiden zusätzlichen Gebäude, entsteht in diesem rückwärtigen Bereich eine einheitliche städtebauliche Figur. Diese nimmt in der Gebäudekörnung im Wesentlichen den umliegenden Maßstab auf, der durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Die Doppelhäuser sind durch zwischenliegende Garagen gegliedert. Die Gebäude ermöglichen für den südlichen wie für den nördlichen Teilbereich jeweils vier Wohneinheiten, zuzüglich möglicher Einliegerwohnungen.

Aufgrund der zusätzlichen Baurechte ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke neu zu ordnen. Hier soll der bisher nicht gewidmete Weg mit einer neu herzustellenden minimierten Wendeanlage als öffentliche verkehrsberuhigte Stichstraße festgesetzt werden.

3. Eigentumssituation

Das Grundstück Schenkenstraße 44 befindet sich im Eigentum der Stadt Ravensburg und wird an den Investor zur Errichtung des barrierefreien Wohngebäudes veräußert.

Die Geschosswohngebäude Schenkenstraße 36 – 38 und Minnesängerstraße 1 gehören einer Eigentümergemeinschaft. Die übrigen Grundstücke befinden sich in privatem Einzeleigentum.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage (Plan für Aufstellungsbeschluss).

5. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Gebäude Schenkenstraße 36 - 38 gemischte Baufläche dar, der übrige Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der bisherige Bebauungsplan ("Brachwiese II", Nr. S 004, rechtsverbindlich seit dem 14.03.1978) setzt ein Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen fest, die auf den Grundstücken lediglich eine lockere freistehende Einfamilienhausbebauung mit einer niedrigen Geschosszahl (ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss) ermöglichen.

Die Erschließung erfolgt bisher über eine ungewidmete städtische Grundstücksfläche, die mit Fahrrechten belegt ist. Im weiteren Verlauf sind die rückwärtigen Grundstücke über private Grundstücksflächen mit gegenseitigen Nutzungsrechten angeschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um eine Rechtsgrundlage für das geplante Gebäude Schenkenstraße 44 zu schaffen und die damit verbundenen Neuordnungsnotwendigkeiten der umliegenden Grundstücke zu ermöglichen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung der baulichen Nutzungen ermöglicht und der Innenentwicklung der Ortschaft dient.

Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass die Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen. Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

6. Planungsziele

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Ausschluss nicht störender Handwerksbetriebe
- Ausschluss der nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)
- Festsetzung von Mischgebiet (§ 6 BauNVO) für die Grundstücke Schenkenstraße 36- 38 und Minnesängerstraße 1, Ausschluss von Geschäfts- und Bürogebäuden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben im Mischgebiet
- Ausschluss der nach § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind)
- Festsetzung eines erhöhten Nutzungsmaßes im Bereich der Geschosswohnungsbauten Minnesängerstraße / Schenkenstraße
- Abgestuftes Nutzungsmaß im rückwärtigen Bereich
- Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke mit der Neuanlage einer minimierten Wendestelle

7. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 18.01.2008, Maßstab 1:1000
- Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:2500
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:2500
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000
- Anlage 5: städtebauliches Konzept, Alternative 1, Maßstab 1:1000
- Anlage 6: städtebauliches Konzept, Alternative 2, Maßstab 1:1000
- Anlage 7: Barrierefreie Wohnanlage Schenkenstraße 44; Ansichten und Grundrisse