

**Sitzungsvorlage DS 2008/262**

Stadtplanungsamt  
Jens Herbst  
(Stand: **02.06.2008**)

Mitwirkung:

**Gemeinderat**

öffentlich am 09.06.2008

Aktenzeichen: 621.41/167

**Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bebauungsplanung  
"Locherhofweg / Eckerscher Tobel"**

**Beschlussvorschlag:**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Bereich des Bebauungsplanes

"Locherhofweg / Eckerscher Tobel" wird eine Veränderungssperre beschlossen.

## 1. Vorgang

Der Planungsbereich des künftigen Bebauungsplanes "Locherhofweg / Eckerscher Tobel" unterliegt einer städtebaulichen Veränderung, da der Gartenbaubetrieb am östlichen Ende des Locherhofweges aufgegeben wurde. Seitens des Eigentümers ist geplant, diesen Bereich mit Wohngebäuden zu bebauen.

Zur Steuerung der städtebaulichen Planungen und zur Sicherung des hochwertigen Freiraumbestandes hat der Technische Ausschuss am 30.01.2008 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Locherhofweg / Eckerscher Tobel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 11.02.2008 bis 25.02.2008 durchgeführt.

## 2. Planungsziele

Dem Bebauungsplanverfahren liegen folgende vom Technischen Ausschuss beschlossene Planungsziele zu Grunde:

- Sicherung der Freiflächen in ihren ökologischen und klimatischen Funktionen durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen
- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung im Locherhofweg 39 und 41 sowie 56-60
- Definition der Außenbereichsflächen
- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Ausschluss folgender nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen)
- Sicherung der Erschließung durch die Festsetzung des Locherhofweges als öffentliche Verkehrsfläche mit der Anlage einer minimierten Wendestelle am östlichen Ende der Straße

## 3. Anlass zum Erlass einer Veränderungssperre

Seitens des Eigentümers der Grundstücksflächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes liegen drei Bauvoranfragen für eine Bebauung auf den Flurstücken 2407 und 2169/1 vor. Eine Bauvoranfrage wurden am 22.03.2007, zwei weitere wurden am 06.12.2007 eingereicht.

Die beiden am 06.12.2007 eingereichten Bauvoranfragen wurden vom Bauordnungsamt gemäß § 15 BauGB mit Entscheidung vom 21.05.2008 für 12 Monate zurückgestellt.

Für die am 22.03.2007 eingereichte Bauvoranfrage ist eine zwölfmonatige Zurückstellung gemäß § 15 BauGB nicht mehr sinnvoll, da der Zurückstellungszeitraum im Mai / Juni 2008 enden müsste. (Der Beginn der Zurückstellung errechnet sich ab dem spätesten Entscheidungstermin zur Beurteilung der Bauvoranfrage (Mai / Juni 2007).

Auf die zweijährige Geltungsdauer der Veränderungssperre ist die zwölfmonatige Zurückstellung anzurechnen.

**4. Erforderlichkeit einer Veränderungssperre**

Zur Sicherung der in Punkt 2 genannten Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens "Locherhofweg / Eckerscher Tobel" ist für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes eine Veränderungssperre erforderlich, da die beabsichtigten Vorhaben der Sicherung der ökologisch und klimatisch wertvollen Grün- und Freiflächen in Teilbereichen entgegen stehen.

**5. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst neben den Flächen der ehemaligen Gärtnerei das nördlich benachbarte Baugebiet, die Grundstücke Locherhofweg Nr. 39, 41 und 56 sowie den Locherhofweg (in einem Teilbereich) selbst.

Im Einzelnen sind dies die Flurstücke 2159/6, 2159/7, 2166, 2166/1, 2166/2, 2166/3, 2169/1, 2169/10, 2407 und Teile des Flurstücks 2137 der Gemarkung Ravensburg, Flur Ravensburg.

Die Aufnahme der umgrenzten Flurstücke in der Abgrenzung ist notwendig, um die Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplanverfahren sichern zu können.

Zur räumlichen Abgrenzung siehe den Lageplan vom 27.05.2008 (Anlage 2).

**6. Anlagen**

Anlage 1: Satzung für eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes "Locherhofweg / Eckerscher Tobel"

Anlage 2: Lageplan vom 27.05.2008, Maßstab 1:2500