

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 21.06.2017

**Bebauungsplan "Banneggstraße 33-61"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Banneggstraße 33-61" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 24.05.2017 aufzustellen.
2. Der Baulinienplan Nr.134 "Ortsbauplanergänzung an der Banneggstraße", genehmigt am 02.06.1959, und der Bebauungsplan Nr. 199 "Bauleitung/ Bebauungsplan im Gebiet St. Christina, Einsatz, Springert, Hochweiher und Molldiete", rechtsverbindlich seit 28.02.1968, sind zu ändern bzw. in einem Teilbereich zu ändern.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Das Plangebiet befindet sich unterhalb der St. Christina Hochfläche und ist geprägt durch die villenartige Bebauung entlang der Banneggstraße in Zusammenspiel mit den dahinterliegenden Grünbereichen. Die Lage ist gut einsehbar und entwickelt eine starke Fernwirkung über das Schussental.

Die jetzige Aufstellung des Bebauungsplanes "Banneggstraße 33-61", stellt den letzten Teilbereich der Banneggstraße dar, welcher noch nicht über ein aktuelles zeitgemäßes Planungsrecht verfügt. Für die Grundstücke der Hausnummern Banneggstraße 23-31 wurde der Satzungsbeschluss zum entsprechenden Bebauungsplan "Banneggstraße 23-31" am 18.03.2013 gefasst. Am 14.12.2015 wurde der Bebauungsplan Banneggstraße 1-21 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan abgebildet (siehe Anlage Nr.1).

3. Rechtliche Situation

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den engeren bebauten Bereich an der Banneggstraße als Wohnbaufläche und die südlichen und östlichen Bereiche als Grünfläche dar.

Aktuell besteht auf dem Plangebiet Baurecht aus dem Jahr 1959. Der damalige Baulinienplan enthält Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche und die einzuhaltenden Baufelder.

4. Erfordernis der Planung

Das Plangebiet stellt eine der bevorzugten Wohnlagen in Ravensburg dar, weswegen diese einem besonderen Druck ausgesetzt ist. Da das aktuelle Baurecht veraltet ist und den heutigen städtebaulichen Herausforderungen nicht mehr gerecht wird, besteht zudem die Gefahr, dass städtebauliche und landschaftsästhetische Fehlentwicklungen stattfinden. Zudem besteht die Gefahr, dass die schützenswerten Freiraumstrukturen entlang des Bannegganges einer weitgehend ungesteuerten baulichen Entwicklung zum Opfer fallen.

5. Die Verwaltung sieht akuten Planungsbedarf gegeben, da ein Baugesuch vorliegt, welches die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich deutlich überformen würde. Aus diesem Grund wird es erforderlich im Bereich der Banneggstraße für die Grundstücke der Hausnummern 33 bis 61 einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem kann die städtebauliche angepasste Entwicklung innerhalb des Planbereichs gesichert werden.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Sicherung und Entwicklung des Grünraums um St. Christina
- Begrenzung der Gebäudelänge zur Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur

- Überprüfung der alten Baufelder zum Erhalt der wahrnehmbaren Vorgartenzone
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Sicherung der charakteristischen Gebäudekubaturen
- Fixierung der Gebäudehöhen zur Entwicklung einer der Hangsituation angemessenen Silhouette
- Sicherung des landschaftlichen Charakters des Bannegghangs, insbesondere der im Osten befindlichen Gartenstrukturen und der Gartengrundstücke im südlichen Teilbereich

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2017
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan