

Sitzungsvorlage DS 2017/183

Stadtplanungsamt
Michael Griebe
Ulrike Gallo
(Stand: **01.06.2017**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 20.06.2017

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 21.06.2017

Bebauungsplan "Weißenau östlich Ravensburger Straße"
- Vorstellung der Vorschläge zur Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs vom
31.05.2007

Beschlussvorschlag:

Den Änderungsvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Auf dieser Grundlage wird die Verwaltung beauftragt den Entwurf des Bebauungsplanes "Weißenau – östlich Ravensburger Straße" für den Auslegungsbeschluss weiter auszuarbeiten und erneut vorzustellen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 21.06.2006 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "**Weißenu östliche Ravensburger Straße**" gefasst. Am 24.06.2006 wurde der Aufstellungsbeschluss in der Schwäbischen Zeitung bekannt gemacht. Es ist ein Bebauungsplan für ein Bestandsgebiet, daher ist keine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB notwendig.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch Planauslage des Planvorentwurfes (31.05.2007) vom 02.07.2007 bis einschließlich 16.07.2007 sowie durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 05.07.2007 stattgefunden. Die Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.07.2007 bis 03.08.2007.

Ergebnis dieser Behördenbeteiligung war insbesondere, dass im Plangebiet die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers (Regenwasser) durch das bestehende Kanalsystem (Mischsystem) insbesondere vor dem Hintergrund der baulichen Nachverdichtung nicht vollständig gewährleistet werden kann. Nach objektiven Kriterien und nach aller Erfahrung konnte auch nicht gewährleistet werden, dass das Kanalsystem bis zum Satzungsbeschluss des dann rechtsverbindlichen Bebauungsplans ertüchtigt werden konnte. Aus diesem Grunde erfolgten keine weiteren Verfahrensschritte. Das planerische Konzept sollte bei Zulässigkeitsentscheidungen berücksichtigt werden. Es wurde vereinbart erst nach Abschluss der Bestandsaufnahme der vorhandenen Kanalsituation und einer verbindlichen Entscheidung über den angestrebten Zeitpunkt der erforderlichen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen des Kanalsystems, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes weiterzuführen.

In der Zwischenzeit wurden im Plangebiet Baugenehmigungen auf Grundlage des Ortsbauplans (Baulinienplan) „Weißenu Aigen“ (18.09.1958) in Verbindung mit §34 BauGB erteilt. Der Planvorentwurf vom 31.05.2007 diente hierbei als Orientierungshilfe, um gegenüber antragstellenden Bauherren zeitgemäß und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich handlungsfähig zu bleiben.

2. Vorstellung der Änderungsvorschläge

Der Bebauungsplanentwurf soll nun intern in einen Stand versetzt werden, dass auf dessen Grundlage die förmliche Beteiligung der Behörden und die Öffentliche Auslegung als nächster förmlicher Verfahrensschritt durchgeführt werden können.

Bevor jedoch diese weiteren Verfahrensschritte eingeleitet werden, werden der Ortschaftsrat Eschach und der Ausschuss für Umwelt und Technik über die Änderungsvorschläge gegenüber dem Planvorentwurf vom 31.05.2007 informiert.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplanvorentwurf vom 31.05.2007 wurde nun unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung überarbeitet. Die ursprünglichen Planungsziele wurden beibehalten.

Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab soll nicht wesentlich verändert werden. Die bestehende Art soll künftig gesichert und das bestehende Maß der baulichen Nutzung an heutige Wohnbedürfnisse angepasst werden. Entsprechend der zentrumsnahen Lage sollen die in diesem Quartier vorhandenen städtebaulich verträglichen Nachverdichtungspotentiale ausgeschöpft werden.

4. Änderungsvorschläge

Der geänderte Bebauungsplanvorentwurf umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht mehr als einzelne Baukörper sondern als sogenannte "*Baubänder*" (vordere und hintere Baugrenze) festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird differenzierter ausgestaltet, wobei für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Haupteerschließungsstraßen eine max. GRZ von 0,4 und im Quartiersinnern eine max. GRZ von 0,3 vorgeschlagen wird, da nur an den Wohngebietsränder etwas größere Verdichtungspotentiale bestehen.
- Für die Mischgebiete (MI) erfolgt eine Bestandssicherung der vorhandenen mischgenutzten Bebauung. So wird für den Bereich Ravensburger Straße/ Ecke Weingartshofer Straße eine max. GRZ von 0,6 festgesetzt. Im MI entlang der Breiten Straße wird eine max. GRZ von 0,4 festgesetzt, um der Nähe zum benachbarten Wohngebiet gerecht zu werden.
- Die dichtere Bebauung an den Wohngebietsrändern schlägt sich ebenfalls in den Festsetzungen für Gebäudehöhen nieder. Entlang der Ravensburger und der Weingartshofer Straße wird die Festsetzung der Gebäudehöhe auf eine 3-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dach, sowie im Wohngebietsinnern auf eine 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dach als angemessen angesehen.
- Eine weitere wichtige Änderung ist die nicht mehr differenzierte, bisher als private Grünfläche ausgewiesene Vorgartenzone. Diese sehr stricke Festsetzung zu den Vorgartenbereichen wird baurechtlich für nichtmehr durchsetzbar angesehen. Tatsächliche Bedarfe für Stellplätze und Nebenanlagen haben diese Vorgartenzone schon deutlich überprägt. Für einen angemessenen Schutz der Vorgartenzonen vor weiterer, übermäßiger Nutzung durch Nebenanlagen wird eine zeitgemäße Regelung ausformuliert, die insbesondere die Breite von Grundstückszufahrten sowie das Maß an Bebauung in der Vorgartenzone klar beschränkt und für die unbefestigten Flächen eine gärtnerische Nutzung vorsieht.

- Im Wohngebietsinnern wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt. An den Wohngebietsrändern entlang der Ravensburger und der Weingartshofer Straße ist eine Begrenzung der Wohneinheiten nicht erforderlich.

5. Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss eines grundsätzlichen Änderungskonzeptes soll die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen. Ziel ist ein Auslegungsbeschluss in der 2. Jahreshälfte 2017.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplanvorentwurf vom 31.05.2007, unmaßstäblich

Anlage 2: Änderungskonzept vom 01.06.2017, M 1:2000

Anlage 3: Detailausschnitt, M 1:1000

Anlage 4: Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs von 007 und des Änderungskonzeptes vom 01.06.2017

Anlage 5: Fotoauswahl