

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 22.11.2017

**Bebauungsplan "Westlich der Seestraße"**  
- **Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet "Westlich der Seestraße" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.11.2017 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. 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**

Die Seestraße führt von der Altstadt geradlinig nach Süden und wurde um 1870 als alleeartige Ausfallstraße als Pendant zur Gartenstraße im Norden angelegt. Das Straßenbild und die städtebauliche Struktur dieses nördlichen Abschnitts bestimmen noch heute einige repräsentative Vorstadtvillen der Zeit zwischen 1870 und dem 1. Weltkrieg.

Dieser Bereich wird im Ortskernatlas vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg für die Stadt Ravensburg aus dem Jahr 1988 als ein Bereich ausgewiesen, in dem die siedlungsgeschichtliche Bedeutung an der historischen Bebauung, den gewachsenen Freiräumen, den Parzellenzuschnitten oder anderen historischen Strukturen ablesbar ist bzw. damals war.

Nun liegt der Stadtverwaltung ein Baugesuch vor, das die städtebauliche Bedeutung der Situation verkennt und durch ein Nachverdichtungsvorhaben die bestehenden Qualitäten des Straßenzugs nicht nur unwesentlich beschneidet. Hierdurch wird das Maß einer städtebaulich wünschenswerten, verträglichen Nachverdichtung überschritten. Denn durch den angestrebten Neubau soll nicht nur mehr Wohnraum an einem innenstadtnahen Standort geschaffen werden, sondern mit dessen Umsetzung wäre auch der Verlust prägender Gehölzstrukturen an der Seestraße und damit eine negative Entwicklung des Erscheinungsbildes des Straßenzuges verbunden. Jener Teil der Grünstrukturen, der sich wesentlich auf das Erscheinungsbild des Straßenzuges als alleenartige Ausfallstraße auswirkt, ist im vorliegenden Fall höher zu gewichten als das auf gleicher Fläche zu erreichende Mehr an Wohn- bzw. allgemein an Nutzfläche.

Aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Qualitäten des Straßenzuges erfolgte bereits 2006 eine politische Diskussion darüber, wie die noch vorhandene Substanz und die strukturellen Qualitäten in den für die städtischen Strukturen prägenden Bereichen gesichert werden können.

Damals wurde der politische Beschluss gefasst über diesen Bereich eine Erhaltungssatzung zu erlassen, um für diesen bedeutenden Bereich eine wirkungsvolle Stadtbildpflege auch rechtlich abzusichern. Die zwischenzeitlich erfolgte Prüfung der Anwendung dieses Rechtsinstruments für diesen Bereich hat ergeben, dass bereits die 2006 vorliegenden baulichen Strukturen keine ausreichende Häufung gestaltprägender Merkmale mehr aufweisen. Daher ist die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für diesen Bereich nicht mehr dazu geeignet die städtebaulichen Qualitäten zu sichern. Hierfür weist der Bereich schon eine zu deutliche Überprägung auf.

Bei den Entwicklungen der vergangenen Jahre wurde daher der Fokus weg vom Einzelbauwerk hin auf die städtebauliche Struktur der villenartigen Einzelhausbebauung, die sich mit Grünstrukturen abwechselt, gelegt. Diese zieht sich in abgeschlossenen bzw. teilweise noch laufenden Planungsverfahren in diesem Bereich als Roter Faden durch. Als städtebauliche Besonderheit und wesentliche Qualität wurden die jeweils an der Seestraße gelegenen Gebäude und die auf diese positiv wirkenden Grünstrukturen und die Lücken zwischen den Gebäuden definiert. Diese Abfolge ist mit einer solchen Qualität für den Straßenzug verbunden, dass deren Sicherung die räumliche Steuerung der Bebaubarkeit der Grundstücke erforderlich macht.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2017) dargestellt (siehe Anlage Nr. 1).

## **3. Rechtliche Situation**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Für den Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zum einen nach den Vorgaben des ersten und ältesten Ortsbauplans der Stadt Ravensburg aus dem Jahr 1877, ergänzend nach den Regelungen des § 34 BauGB für den sogenannten unbeplanten Innenbereich.

## **4. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Sicherung einer verträglichen Entwicklung dieses innenstadtnahen Bereichs, insbesondere eines Rahmens für eine angemessene Nachverdichtung
- Sicherung und Entwicklung der besonderen städtebaulichen Strukturen, die auf Straßenzug der Seestraße wirken, dabei insbesondere der Stellung von Gebäuden auf den Grundstücken, der qualitätsvollen, raumwirksamen Abfolge von Bebauung und Freiflächen und der prägenden Grünstrukturen
- Sicherung und Entwicklung standortgerechter Nutzungsstrukturen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung gestalterischer Grundanforderungen

## **5. Erfordernis der Planung**

Die oben beschriebenen städtebaulichen Qualitäten sind nun auch für den übrigen nördlichen Bereich westlich der Seestraße zu sichern. Für die begrüßenswerten Bemühungen zur Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen muss innerhalb dieses Verfahrens ein verträgliches und mit den übrigen in der Planung zu berücksichtigenden Belangen ausgewogenes Maß definiert werden. Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2017
- Anlage 2: Orthobild vom 07.11.2017
- Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 07.11.2017
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht vom 07.11.2017
- Anlage 5: Entwurf eines Abgrenzungsplans Erhaltungssatzung "Hirschgraben, Seestraße" gemäß Grundsatzbeschluss des Technischen Ausschusses vom 21.06.2006
- Anlage 6: Lageplanauszug des Ortskernatlas mit Darstellung der Bereiche, deren siedlungsgeschichtliche Bedeutung an ihrer historischen Bebauung, ihren gewachsenen Freiräumen, Parzellenzuschnitten oder anderen historischen Strukturen ablesbar ist, gemäß Ortskernatlas für die Stadt Ravensburg vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg aus dem Jahr 1987