

**Sitzungsvorlage DS 2009/226**

Stadtplanungsamt  
Helmut Dunkelberg  
Klaus Aisenbrey  
(Stand: 13.05.2009)

Mitwirkung:

**Technische Ausschuss**  
öffentlich am 06.05.2009

Aktenzeichen: 621.41/184

**Bebauungsplan**  
**"Teilbereich 2: Minneggstraße/Federburgstraße/Tettlinger Straße"**  
**- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Baulinienpläne Nr. 5.4 vom 21.03.1907, Nr. 49.1 vom 05.09.1935, Nr. 189 vom 26.05.1967 und Nr. 93 vom 31.01.1938, das Ortsbaustatut vom 09.02.1876/10.04.1907, sind im vorliegenden Teilbereich zu ändern bzw. durch eine qualifizierte Bebauungsplanung zu ersetzen.
2. Für das Gebiet "Teilbereich 2: Minneggstraße/Federburgstraße/Tettlinger Straße" in Ravensburg ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 24.04.2009 ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang und Planungserfordernis**

Der Technische Ausschuss hat am 06.12.2000, Nr. 90, den Aufstellungsbeschluss für einen größeren Geltungsbereich beschlossen.

Eine Bearbeitung von Teilbereichen erfolgt, wenn Bauvorhaben weder den alten Satzungsbestimmungen entsprechen oder sich nicht in den Umgebungsbereich einfügen lassen. Nach diesen Maßgaben wurde im Bereich des alten Forstamtes mit dem Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" verfahren.

Dieser Bebauungsplan wurde am 25.06.2007 als Satzung beschlossen und ist seit 30.06.2007 rechtsverbindlich.

Aktuell besteht das Erfordernis einen weiteren Teilbereich zu überplanen. Es liegen eine Bauvoranfrage für das Grundstück Minneggstraße 10 und ein Bauantrag für das Grundstück Federburgstraße 80 vor.

Beide Vorhaben sind in ihrer bisherigen Konzeption in verschiedener Hinsicht auch nach Auffassung des Gestaltungsbeirates korrekturbedürftig. Auf der Grundlage dieser beiden Vorhaben hat die Verwaltung Planungsziele erarbeitet, die den städtebaulichen und grünordnerischen Erfordernissen in dieser speziellen Hang- und Erschließungssituation Rechnung tragen.

### **2. Rechtliche Situation**

Es existiert immer noch ein gültiger Rechtsrahmen durch Ortsbaustatut, Baulinie und Anbauvorschriften. Die alten Satzungsbestimmungen wurden teilweise durch Befreiungen insbesondere in den 60iger und 70iger Jahren aber auch noch in der jüngsten Vergangenheit ausgehöhlt. Somit liegt rechtlich eine heterogene Situation vor.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich erfasst die talseits gelegenen Grundstücke der Minneggstraße und der Federburgstraße, siehe Lageplan - Plan für Aufstellungsbeschluss - vom 17.04.2009.

## 4. Planungsziele und deren Erläuterung

### 4.1 Planungsziele

Dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Gliederung der Nutzungsarten
- Festsetzung von Baustreifen zwischen 14,0 m und 16,0 m je nach Grundstückstiefe
- Gliederung des Baustreifens in zwei Zonen mit unterschiedlichen Abstandsflächen:
  - Mindestabstand 3,0 m bei einer Bautiefe zwischen 12,5 m und 14,5 m
  - Mindestabstand 5,0 m für die darüber hinausgehende Bautiefe
- Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge
- Überprüfung der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bei der die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen i. S. § 20 BauNVO angerechnet werden
- Maximal 2 Geschosse bergseitig über Straßenniveau
- Festsetzung von begrünten Flachdächern im Bereich der Flst. 1455 bis einschließlich Flst. 1446/1
- Festsetzung von geneigten Sattel- oder Walmdächern im südlich anschließenden Geltungsbereich
- Festsetzung von Wandhöhen bei Flachdächern und Wand- und Gebäudehöhen bei geneigten Dächern
- Sicherung bzw. Wiederherstellung des natürlichen Geländeverlaufs in einer Breite von 1,50 m zu den seitlichen Grenzen
- Festsetzung von maximalen Höhensprüngen von 1,0 m innerhalb der Abstandsflächen und außerhalb des 1,50 m breiten Grundstücksstreifens ohne Geländeänderungen zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes
- Stützmauern zur Gartengestaltung mit maximal 1,20 m Höhen
- Entwicklung von erdüberdeckten Garagenanlagen an der Tettlinger Straße, die in die Hangsituation im Gartenbereich integriert sind
- Nachweis von Besucherstellplätzen als Gemeinschaftsanlage (20 % zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen)
- Sicherung prägender Grünstrukturen

### 4.2 Erläuterungen zu den Planungszielen

Die Festlegung der Gebäudetiefe und der Geschossigkeit dient der Wahrung der in weiten Bereichen vorhandenen kubischen Gebäudetypologie (keine Terrassierungen). Talseitig werden sich je nach Hangneigung Wandhöhen ergeben, die mehrere Geschosse in Erscheinung treten lassen.

Im nördlichen Teilbereich ist auf Grund der Vorprägung eine begrenzte Entwicklung von Flachdachgebäuden städtebaulich vertretbar.  
Mit den Festlegungen zur Geländegestaltung und Ausformung der Garagenanlagen soll die Hangcharakteristik mit ihrer Begrünung gesichert und weiterentwickelt werden.

**5. Behandlung von Bauvoranfragen und Bauanträgen vor Satzungsabschluss**

Sofern sich Vorhaben mit den vorgenannten Planungszielen vereinbaren lassen, sollen auch während des Bebauungsplanverfahrens Baugenehmigungen nach dem bestehenden Baurecht erteilt werden, soweit die Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 BauGB (Nachbarschutz) nachgewiesen werden können.

**6. Anlagen**

- Anlage 1: Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2009, Maßstab 1:2500
- Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:2500
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:2500
- Anlage 4: Baulinienplan, Maßstab 1:2500