

**Sitzungsvorlage DS 2010/192**

Stadtplanungsamt  
Christian Storch  
(Stand: 10.05.2010)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 184

**Gemeinderat**

öffentlich am 17.05.2010

**Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bebauungsplanung  
"Teilbereich 2 - Minneggstraße/Federburgstraße/Tettninger Straße"**

**Beschlussvorschlag:**

1. Zur Sicherung der Planung des künftigen Bebauungsplanes "Teilbereich 2 – Minneggstraße/Federburgstraße/Tettninger Straße" wird gemäß § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.
2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Im Bereich östlich und westlich der Federburgstraße wurden in den vergangenen Jahren großvolumige Mehrfamilienhäuser (zum Teil mit Tiefgaragen) auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt.

Am 06.05.2009 hat der Technische Ausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes "Teilbereich 2: Minneggstraße/ Federburgstraße/ Tettninger Straße" mit dem Ziel beschlossen, eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung zu prüfen. Im Laufe der Bebauungsplanbearbeitung ist deutlich geworden, dass eine Modifizierung der Planungsziele erforderlich war, die im Gemeinderat am 02.11.2009 beschlossen wurden.

### **2. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsziele zu Grunde:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Gliederung der Nutzungsarten
- Festsetzung eines 10 m – 12 m tiefen Baustreifens für die Hauptbaukörper
- Festsetzung einer Anbauzone zur Dimensionierung von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten
- Festlegung von Zonen, die von Bebauung frei zu halten sind wie Vorgärten, Zonen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und entlang der Tettninger Straße
- Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge
- Maximal 2 Geschosse bergseitig über Straßenniveau
- Festsetzung von geneigten Sattel- oder Walmdächern
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen
- Weitestgehende Erhaltung der Hangneigung unter Berücksichtigung angemessener Terrassierungsnotwendigkeiten des Geländes
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
- Festsetzung von erdüberdeckten Garagenanlagen an der Tettninger Straße, die in die Hangsituation im Gartenbereich integriert sind
- Nachweis von Besucherstellplätzen
- Sicherung prägender Grünstrukturen

### **3. Anlass und Erforderlichkeit zum Erlass der Veränderungssperre**

Dem Bauordnungsamt liegt das Baugesuch vom 21.01.2009 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Federburgstraße 80 vor. Mit Bescheid vom 18.06.2009 wurde dies bis 17.06.2010 zurückgestellt.

Gegen die Zurückstellung wurden Rechtsmittel eingelegt. Für ein Grundstück an der Minneggstraße besteht eine informelle Anfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Die geplanten Bauvorhaben entsprechen nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes und würden bei einer Genehmigung die Durchführung des Bebauungsplanes wesentlich erschweren. Daher ist zur Sicherung der Planungsziele der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Teilbereich 2 – Minneggstraße/Federburgstraße/Tettninger Straße". Dieser umfasst die Flurstücke 1455, 1456, 1459, 1459/1, 1459/2, 1459/3, 1446/1, 1446, 1443/1, 1443, 1443/2, 1443/3, 1443/4, 1430, 1430/1, 1430/3, 1430/2, 1430/4, 1430/5, 1430/6, 1451, 1420, 1418, 1418/1, 1418/2, 1418/3, 1418/4, 1418/5, 1418/6, 1418/7, 1418/8, 1418/9, 1418/10, 1419, 1419/1, 1419/2, 1419/3, 1439, 1463/11, 1463/15 und 1463/16 sowie Teile der Flurstücke 1454, 1460 und 1580 der Gemarkung Ravensburg, Flur Ravensburg.

Zur räumlichen Abgrenzung siehe den Lageplan vom 14.01.2010 (Anlage 2).

#### **5. Anlagen**

Anlage1: Satzung für eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Teilbereich 2 – Minneggstraße/ Federburgstraße/Tettninger Straße"

Anlage 2: Lageplan vom 14.01.2010, Maßstab 1:2500