

**Sitzungsvorlage DS 2010/223**

Stadtplanungsamt  
Helga Rosol  
(Stand: **28.05.2010**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 198-S

**Ortschaftsrat Schmalegg**

öffentlich am 01.06.2010

**Technischer Ausschuss**

öffentlich am 09.06.2010

**Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" - 1. Änderung,  
Ravensburg-Schmalegg  
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" Ravensburg-Schmalegg Nr. S 019, rechtsverbindlich seit 28.03.2009, ist zu ändern.
2. Für das Gebiet des Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 26.05.2010 ein Änderungs-Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.
3. Gleichzeitig wird dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 26.05.2010, zugestimmt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" einschließlich der Textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 26.05.2010, werden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" wurde am 23.03.2009 gefasst. Der Bebauungsplan ist seit dem 28.03.2009 rechtskräftig.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplans "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet liegt an der Schenkenstraße, die als Kreisstraße Nr. 7975 die Ortschaft Schmalegg Richtung Süd-Osten mit der Ravensburger Weststadt und Richtung Nord-Westen über Trutzenweiler mit der Landesstraße 288 verbindet.

Nutzungsstrukturell wird das Plangebiet sowohl durch eine ein- bis eineinhalbgeschossige Einfamilienhausbebauung als auch durch das in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre gebaute "Dienstleistungszentrum Schmalegg" geprägt. Dieses besitzt als dreigeschossige Bebauung neben Geschosswohnungen Ladengeschäfte im Erdgeschoss entlang der Schenkenstraße.

### **3. Rechtliche Situation**

Das Plangebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des seit dem 28.03.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße". Dieser setzt für einen Großteil der Flächen Allgemeines Wohngebiet fest. Lediglich das Grundstück im Bereich der Einmündung der Minnesängerstraße in die Schenkenstraße (Flurstück 316) ist als Mischgebiet ausgewiesen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche getroffen, die sich jeweils an den Baufenstern orientieren. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen ermöglicht in der Regel entlang der Schenkenstraße eine höhere Bebauung als für die hinterliegenden Grundstücke. Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zur Bauweise, zur Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude, zu Geh-/Fahr- und Leitungsrechten, zu Garagen und Stellplätzen, zu Pflanzbindungen und –geboten sowie zu örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" sollen die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ergänzt werden.

Demzufolge bleiben im Plangebiet trotz der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 019 weiterhin rechtsverbindlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben soll somit durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" und ergänzend durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" bestimmt werden.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" nicht berührt werden.

#### **4. Erfordernis der Planung**

Mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" war vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Ergebnisses des Investorenwettbewerbs zum Grundstück Schenkenstraße 44 zu schaffen sowie gleichzeitig die damit verbundenen Neuordnungsnotwendigkeiten der umliegenden Grundstücke zu ermöglichen sowie die Gebäude des Geschäftszentrums planungsrechtlich zu sichern.

Anlass zur Durchführung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine notwendige Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: Im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, welche dem ursprünglichen Bebauungsplan zu Grunde liegt, ist im Baugenehmigungsverfahren offensichtlich geworden, dass die Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ergänzt werden muss, um das verfolgte Planungsziel realisieren zu können. Mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ergibt sich für die zulässige Grundfläche in Verbindung mit den Regelungen von § 19 (4) BauNVO ein in Bezug auf die notwendigen Nebenanlagen zu geringer Umfang, der die planerisch gewollte und städtebaulich sinnvolle Grundstücksnutzung nicht zulässt. Das hat zur Folge, dass die mit dem Plankonzept konform gehenden Bauanträge nicht genehmigungsfähig wären. Dieses betrifft insbesondere die Realisierung des Konzepts aus dem Investorenwettbewerb sowie die Sicherung des bestehenden Geschäftszentrums und somit die Umsetzung der Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße". Insofern ist im Sinne eines eindeutigen Planungsrechts und zur Umsetzung der planerisch beabsichtigten Bebauung eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit der notwendigen Nebenanlagen erforderlich.

#### **5. Planungsziele**

Der Bebauungsplanänderung wird folgendes Planungsziel zu Grunde gelegt:

- Ergänzung der Festsetzung zur zulässigen Grundfläche durch eine Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO

## **6. Anlagen**

- Anlage 1: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Schenkenstraße / Minnesängerstraße" vom 26.05.2010,  
DIN A3, ohne Maßstab
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 26.05.2010
- Anlage 3: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Schenkenstraße / Minnesängerstraße" vom 26.05.2010 im O-  
riginalmaßstab 1:500 (für die Fraktionen)
- Anlage 4: Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße", S 019,  
DIN A3, Maßstab 1:1000