
Bebauungsplan:

**BEBAUUNGSPLAN
"SCHENKENSTRASSE / MINNESÄNGERSTRASSE" – 1. ÄNDERUNG**

Fassung vom: 26.05.2010

Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss, Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am
2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am
3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom
mit Begründung, Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB bis
4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

5. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(VERM.-ABTEIL. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

Der Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße", Nr. S 019, rechtsverbindlich seit dem 28.03.2009, wird wie folgt geändert:

A ERGÄNZUNG VON TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN in Verbindung mit den FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "SCHENKENSTRASSE / MINNESÄNGERSTRASSE" NR. S 019

1. ERGÄNZUNG VON TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Folgende textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 019 werden um die fett gedruckten Textteile ergänzt.

GR 100*

B. 2.1

Maß der baulichen Nutzung

* Zahlenwert nur Beispiel

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA1, WA2 und WA3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie im WA4 und MI bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

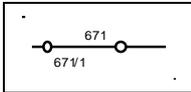
2. Sonstige Planzeichen

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

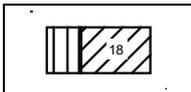


3. Hinweise, Planunterlage

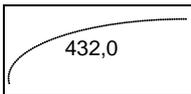
Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße", Nr. S 019-1 werden die textl. Festsetzung "B. 2.1" des Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße", S 019 durch die unter A. 1. aufgeführte Festsetzung ersetzt. Die übrigen durch die 1. Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 019 bleiben rechtsverbindlich.



3.1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



3.2 Haupt-/Nebengebäude mit Hausnummer



3.3 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 26.05.2010
Stadtplanungsamt / Rosol

Klink

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,1 ha großen Bereich im Ortskern von Schmalegg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Nord-Westen durch die süd-östliche Straßenbegrenzung der Minnesängerstraße;
- im Nord-Osten durch die süd-westliche Straßenbegrenzung der Schenkenstraße;
- im Süd-Osten durch die süd-östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Schenkenstraße 46
- im Süd-Westen durch die süd-westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Minnesängerstraße 3, Schenkenstraße 40/3, Schenkenstraße 42 und Schenkenstraße 46.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 316, 316/1, 316/2, 316/5, 316/6, 316/7, 330/3, 330/4, 330/5 und 355/2 der Flur Schmalegg, Gemarkung Schmalegg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

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.

Die übrigen Wohngrundstücke im Plangebiet sind überwiegend zwischen 1.000 und 1.500 m² groß. Die rückwärtigen Grundstücke (Schenkenstraße 40/1, 40/3 und 42) werden durch einen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenstich und über private Grundstücksflächen erschlossen.

Das Grundstück Schenkenstraße 44, dessen aufstehende Gebäude (Wohnhaus und Nebengebäude) kürzlich zurückgebaut wurden, ist seit geraumer Zeit leerstehend. Es ist geplant, ein Gebäude für barrierefreies Wohnen zu errichten.

Die Mehrfamilienhäuser Minnesängerstraße 1 und Schenkenstraße 38 sowie das Wohn- und Geschäftshaus Schenkenstraße 36 bilden eine Wohnanlage, die über eine gemeinsame Tiefgarage (mit Zu- und Abfahrt zur Schenkenstraße) und einen gemeinsamen Gartenbereich mit Kleinkindspielplatz verfügt. Im Gebäude Schenkenstraße 36 befinden sich unter anderem die Filiale der Raiffeisenbank, ein Getränkehandel sowie Büroräume einer Pflegeeinrichtung.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum, zum Teil in Form von Eigentümergemeinschaften. Die Erschließungsfläche für die rückwärtigen Grundstücke befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt, das Grundstück 316/7 liegt im gemeinschaftlichen Eigentum der beiden anliegenden Grundstücke.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

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. Dieses bedeutet, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch nach der 1. Änderung weiterhin Bestand haben.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schusental ist der überwiegende Teil des Planbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches ist gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt zum einen über die gewidmeten Straßen der Schenkenstraße und der Minnesängerstraße, zum anderen über eine im Bebauungsplan festgesetzte, bislang jedoch nicht umgesetzte Stichstraße, von der wiederum Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privaten Grundstücken erschlossen werden sollen.

7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese verlaufen unterirdisch überwiegend im Straßenraum und innerhalb öffentlicher Flächen, teilweise jedoch auch innerhalb privater Grundstücksflächen, wo sie durch entsprechende Leitungsrechte gesichert sind.

Teilweise verlaufen für das Grundstück Schenkenstraße 42 Leitungen (Telekom und Strom) über das Grundstück Schenkenstraße 44.

8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" war vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Ergebnisses des Investorenwettbewerbs zum Grundstück Schenkenstraße 44 zu schaffen, 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 Planungskonzept 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 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.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" nicht berührt werden und die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Durch die Ergänzung der Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan wird folgendes Planungsziel zu Grunde gelegt:

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

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" sichert die durch Wohnen geprägte vorhandene Nutzungsstruktur, die im Bereich der Schenkenstraße in Form des Geschosswohnungsbaus verdichtet ist und im rückwärtigen Bereich durch die Einzelhausbebauung eine geringere Nutzungsdichte aufweist. Zudem ermöglicht er in Form des geplanten Geschosswohnungsbaus der Schenkenstraße 44 und der Nachverdichtungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine maßvolle Ergänzung. Damit entspricht die Planung der innerörtlichen Lagegunst des Plangebietes, schafft in Form des barrierefreien Wohnens neue, in Schmalegg bisher nicht vorhandene, Wohnungsangebote und gewährleistet eine zukunftssichere bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Eine Bilanzierung dieser Eingriffe im Rahmen einer Umweltprüfung erfolgt nicht, da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ergänzt wird.

Ebenso sind die Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Diese Ergänzung umfasst weitergehende Regelungen zu Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO in Bezug auf die für die einzelnen Baufenster festgesetzte Grundfläche. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen behalten dabei jedoch weiterhin Bestand. Durch die Festsetzung, dass in den Baugebieten die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,7 überschritten werden darf, wird eine maßstäbliche und städtebaulich mit der ursprünglichen Plankonzeption bereits verfolgte Grundstücksnutzung im Sinne einer flächensparenden Bebauung ermöglicht. Von dieser Regelung sind nicht die Hauptanlagen, sondern die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erfasst. Die Differenzierung der Festsetzung in Bezug auf die Nutzungsmaße in den einzelnen Baugebieten erfolgt dabei auf Grund der vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Baukonzeption. Daher ist die gegenüber den Baugebieten WA1 bis WA 3 erhöhte Überschreitung der zulässigen Grundfläche im WA 4 und im MI mit der zulässigen Anlage von Tiefgaragen begründet. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" behalten weiterhin Rechtskraft, sind jedoch nicht Gegenstand dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes.

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26.05.2010

Stadtplanungsamt / Rosol

Klink