Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2011/137

Stadtplanungsamt
Manuela Bentele
(Stand: **24.03.2011**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt

Aktenzeichen: 195

Gemeinderat
öffentlich am 04.04.2011

Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bebauungsplanung für den Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße - Südlicher Teil"

Beschlussvorschlag:

1. Zur Sicherung der Planung des künftigen Bebauungsplanes "Östliche Federburgstraße – Südlicher Teil " wird gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 22.01.1997 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße" gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wurde bisher nicht weitergeführt, da der hohe bauliche Verwertungsdruck auf die Grundstücke nicht mehr bestand bzw. bauliche Entwicklungen im Einvernehmen mit der Stadt gelöst wurden.

Um zeitnah die Klärung einer weiteren Bebaubarkeit im südlichen Bereich herbeizuführen, hat der Gemeinderat am 08.03.2010 die Teilung des Verfahrensgebietes in einen nördlichen und südlichen Teil sowie die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren beschlossen. Des Weiteren wurden die Planungsziele für den Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße – Südlicher Teil" modifiziert.

Am 16.03.2011 wurde der Technische Ausschuss vom Stand des Planverfahrens informiert und die Notwendigkeit zu einer detaillierten Bearbeitung unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirates erläutert (DS 2011/101).

2. Planungsziele

Dem Bebauungsplanverfahren liegen folgende, vom Gemeinderat modifizierte Planungsziele zu Grunde:

- Erhaltung der stadtgestalterischen und freiräumlichen Merkmale
- Entwicklung von Maßgaben für das harmonische Einfügen von Um-, Ergänzungs- und Neubauten und für Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden Freiraum- und Grünstrukturen
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Gliederung der Nutzungsarten
- Festsetzung von geneigten Dächern
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen unter Bezugnahme auf die prägenden Kulturdenkmale
- Weitestgehende Erhaltung der Hangneigung unter Berücksichtigung angemessener Terrassierungsnotwendigkeiten des Geländes
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
- Festsetzung von erdüberdeckten Garagenanlagen an der Federburgstraße, die in die Hangsituation im Gartenbereich integriert sind
- Festsetzung von überbaubaren Flächen und privaten Grünflächen unter Orientierung an der denkmalwürdigen Umgebung
- Nachweis von Besucherstellplätzen

3. Anlass zum Erlass einer Veränderungssperre

Für das Grundstück Federburgstraße 49 ist mit Datum vom 20.01.2010 eine Bauvoranfrage zum Umbau des bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer Tiefgarage gestellt worden. Mit Datum vom 26.05.2010 hat der Antragsteller das Ruhen des Verfahrens beantragt.

Über die Bauvoranfrage wurde bisher noch nicht entschieden, da das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen werden konnte. Trotz Ruhen des Verfahrens der Bauvoranfrage, löst dies eine "faktische" Zurückstellung aus. Für die Berechnung der Frist ist das Datum der Vollständigkeit der Bauvoranfrage zuzüglich Bearbeitungsfrist maßgebend.

Auf die zweijährige Geltungsdauer einer Veränderungssperre ist der Zeitraum der "faktischen" Zurückstellung anzurechnen.

4. Erforderlichkeit einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der in Punkt 2 genannten Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens ist eine Veränderungssperre erforderlich.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes "Östliche Federburgstraße – Südlicher Teil".
Im Einzelnen sind dies die Flurstücke 1579/4, 1582, 1582/1, 1582/2, 1583, 1584/1, 1584/2, 1585, 1585/1, 1588, 1588/1, 1588/2, 1588/3, 1589/1, 1589/2, 1590, 1590/2, 1590/3, 1591 und auf Teilen der Flurstücke 1577, 1579/3, 1626 der Gemarkung Ravensburg, Flur Ravensburg.

Zur räumlichen Abgrenzung siehe Lageplan vom 21.03.2011 (Anlage 2).

Anlagen:

Anlage 1: Satzung über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße – Südlicher Teil"
Anlage 2: Lageplan vom 21.03.2011, Maßstab 1:2500