

Sitzungsvorlage DS 2013/052

Stadtplanungsamt
Christian Storch
(Stand: 31.01.2013)

Mitwirkung:

Mitwirkung: Regierungspräsidium
Tübingen, Straßenbau Süd

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 20.02.2013

**Bebauungsplan "Mörikeweg/Springerstraße/Weissenbachstraße"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 169 "Bebauungsplanänderung zwischen Hindenburgstraße, Aigenweg, Tettlinger Straße, Weissenbachstraße und Erzbergerstraße", rechtskräftig seit 18.10.1963 in Verbindung mit dem Ortsbauplan Nr. 121 "Tettlinger-, Springer- und südlicher Hindenburgstraße", genehmigt am 06.08.1957 mit Anbauvorschriften werden in Teilbereichen geändert. Der Bebauungsplan Nr. 93 "Baulinienplan für die verlängerte Federburgstraße", genehmigt am 31.01.1938 wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche geändert und an die bestehende Grundstückssituation angepasst.
2. Für das Gebiet "Mörikeweg/Springerstraße/Weissenbachstraße" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 04.02.2013 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Bebauungsplanaufstellung ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die bauliche Struktur im vorgesehenen Plangebiet ist gekennzeichnet durch zweigeschossige Reihenhausszeilen aus den 1950er Jahren. Die Bautiefe der ganz überwiegenden Anzahl der Gebäude beträgt lediglich rd. 7 bis 8 m bei einer Gebäudebreite von zumeist 6 bis 7 m und genügt einer zeitgemäßen Nutzung - insbes. für Familien mit Kindern - nicht mehr. Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1963 in Verbindung mit den Anbauvorschriften von 1957 dürfen mehrere Gebäude

"... zusammengebaut werden, soweit sich das mit der Gesamtgestaltung der Bebauung verträgt und Sicherheit darüber besteht, dass sie gleichzeitig ausgeführt werden und äußerlich einheitlich gestaltet und unterhalten werden."

Diese Vorschrift entstammt der Entstehungszeit der Gebäude, als ein Wohnungsbaunternehmen die Grundstücke bebaute und Garant für eine einheitliche Gebäudetiefe und -gestaltung war. Auf Grund des zunehmenden Wohlstands wurden die "Reihenhausscheiben" verkauft. Mit dem privaten Einzeleigentum war auch der Wunsch nach Veränderung und Individualität verbunden, was vereinzelt zur Vergrößerung von "Reihenhausscheiben" bzw. zu untergeordneten Anbauten führte. Das damalige einheitlich harmonische Grundkonzept ist jedoch noch heute ablesbar.

Beim Bauordnungsamt und Stadtplanungsamt wird vermehrt angefragt, ob Erweiterungen dieser überkommenen Baustrukturen möglich seien. Im Plangebiet ist insbesondere für die nord-südgerichteten Gebäudezeilen auf Grund der relativ großen Grundstückstiefe und einer schon jetzt ausreichenden Tiefe des Baufensters grundsätzlich die Möglichkeit von Erweiterungen gegeben. Jedoch steht die Vorschrift der einheitlichen Gesamtgestaltung regelmäßig einer zeitgemäßen Wohnraumerweiterung entgegen.

Im Bebauungsplan sollen insbesondere Festsetzungen für moderate rückwärtige (dem öffentlichen Straßenraum abgewandte) zweigeschossige Gebäudeerweiterungen unter Wahrung der grundsätzlichen Gebäudegestalt entwickelt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss)

3. Rechtliche Situation

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Ravensburg. Untergeordnete Erschließungswege (Gartenwege) befinden sich im privaten Gemeinschafts- oder Einzeleigentum.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung (Wand- und Gebäudehöhe)
- Prüfung städtebaulich verträglicher Wohnflächenerweiterungen
- Entwicklung von Festsetzungen und Vorschriften für (hoch-) bauliche Nebenanlagen zum Schutz privater Grün- und Gartenflächen
- Überprüfung möglicher Dachformen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- Sicherung und Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen
- Sicherung der straßenbildprägenden Vorgartenzonen unter Berücksichtigung einer geordneten privaten Parkierung

Zur Sicherung der Planungsziele ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, die im Plangebiet bestehenden Bebauungspläne zu ändern.

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 04.02.2013
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan