

TEIL II: BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Teilbereich 1: Federburgstrasse / Urbanstrasse /
Altes Forstamt**

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB
3. PLANUNGSRECHT
 - 3.1 RECHTSSTAND
 - 3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. BESTANDSAUFNAHME
 - 4.1 BESTEHENDE NUTZUNG DES PLANGEBIETES
 - 4.2 BESTANDSDATEN
 - 4.3 TOPOGRAPHIE
5. PLANINHALT
 - 5.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG
 - 5.2 STÄDTEBAULICHE BESTANDSITUATION
 - 5.3 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT
6. ERSCHLIESSUNG
 - 6.1 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG
 - 6.2 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG
7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
8. GELÄNDESCHNITTE

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

Norden: Verbindungsweg Urbanstrasse-Banneggstrasse

Osten: Urbanstrasse, Fussweg parallel zur Staufferstrasse und Banneggstrasse

Süden: Grundstücksgrenze südlich von FL.Nr. 1594/3, 1452, 1587/2, 1587

Westen: Federburgstrasse

2. VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB

Entsprechend der BauGB-Novelle 2004 wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist deshalb möglich, weil das Bebauungsplangebiet ein Bestandsgebiet darstellt, und weil der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab sich nicht wesentlich verändert.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Rechtsstand

Für den räumlichen Geltungsbereich „Teilbereich 1: Federburgstrasse / Urbanstrasse / Altes Forstamt“ existiert für Teilbereiche ein Baulinienplan von 1961 (Fl.Nr. 1587/3, 1587/2, 1587, 1593, 1596 (teilweise)) sowie ein Baulinienplan von 1967 (Fl.Nr. 1594/2, 1594/3, 1453, 1452).

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche bzw. als Gemeindebedarfsfläche „Verwaltung“ in einem Teilbereich dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot.

4. BESTANDSAUFNAHMEN

4.1 Bestehende Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Ravensburger Altstadt.

Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus 1-3-geschossigen Wohngebäuden.

Die Parkierung geschieht in der Regel oberirdisch offen oder in Garagen.

- 4.2 Bestandsdaten
Die Bestandserhebung im Juli 2006 hat folgende Daten ergeben:
- | | |
|--|---|
| Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs: | 10.614 m ² |
| Anzahl der Einzelparzellen: | 11 |
| Parzellengrösse: | 383 m ² - 1.501 m ² |
| Grundflächenzahlen von bis:
(ohne § 19(4) BauNVO (Garagen)) | 0,13 – 0,31 |
| Grundflächenzahl (Durchschnitt) | 0,23 |
- 4.3 Topographie
Das Areal steigt Westen nach Osten stark an:
- zwischen Federburgstraße und Urbanstraße um ca. 10-14 m
 - zwischen Urbanstraße und Stauferstraße um ca. 14-21 m
 - zwischen Stauferstraße und öffentlichem Weg um ca. 6-8 m

5. PLANINHALT

- 5.1 Anlass und Ziel der Planung
Anlass der Planung sind Bauvoranfragen zu mehreren Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich welche planungsrechtlich und städtebaulich über die Baulinienpläne bzw. § 34 BauGB nicht befriedigend geregelt werden können.
- 5.2 Städtebauliche Bestandssituation
Die stadträumliche Situation des Plangebietes bezieht ihr Qualität aus der zentrumsnahen Lage und seiner südwestlichen Hangorientierung.
- Die Bebauung besteht insgesamt aus durchaus massstäblichen Gebäuden in der Regel mit Satteldächern die dem Plangebiet durch die über Jahrzehnte gewachsene Struktur einen intakten und in Teilen einen sehr bürgerlichen Charakter verleiht.
- Eine gut funktionierende verkehrliche Anbindung, aber auch die Tatsache, dass die Erschliessungsstrassen nicht dem Durchgangsverkehr dienen, lassen auf einen hohen Wohnwert schliessen.
- 5.3 Städtebauliches Zielkonzept
Der Bebauungsplan „Teilbereich 1 Federburgstrasse / Urbanstrasse / Altes Forstamt“ ist aus dem Bestand heraus entwickelt, mit dem Ziel eine zeitgemässe aber auch zukunftsorientierte Weiterentwicklung dieses Bereiches zu ermöglichen und zu sichern.
- Er soll aber auch eine zu massive bauliche Weiterentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung begrenzen. Die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Baulinienplanes vom 21.03.1961 können wegen ihrer sehr undifferenzierten, die Höhenlinien nicht berücksichtigten Baustreifenausweisung nicht mehr Maßgabe der städtebaulichen Entwicklung sein. Der derzeitige Bauabstand soll auch in Zukunft im Wesentlichen der Maßstab für die künftige Entwicklung darstellen. Der prägende Grundcharakter des Gebietes sollte erhalten bleiben.
- Begleitend soll auch durch Massnahmen der Grünordnung dieses Ziel unterstützt werden.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Situation unterstützen und den Charakter des Quartiers erhalten und verträglich weiterentwickeln.

Die Parkierung mit ihren Zufahrten kann, wenn sie ausschliesslich oberirdisch stattfindet, bei der gewollten Nachverdichtung zu städtebaulichen Nachteilen für einzelne Bereiche führen.

Aus diesem Grund wird teilweise vorgesehen, das Parken verbindlich in das Hauptgebäude zu integrieren.

Ein sehr wesentliches und städtebaulich hochwertiges Element sind die hangabwärts den Gebäuden entlang der Federburg- Urban- und Stauferstrasse vorgelagerten Vorgärten mit ihren charakteristischen Stützmauern.

Diese intakten gestalterischen Merkmale prägen das Quartier und sind weiterhin in ihrer Gesamtheit zu erhalten und zu stärken.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 äussere verkehrliche Erschliessung

Die Verkehrserschliessung ist bis auf die Parzellen Fl.Nr. 1593/ 1587/1596 über die Federburgstrasse/ Urbanstrasse und Stauferstrasse sichergestellt. Die drei o.g. Parzellen sind über eine fussläufige Anbindung erschlossen.

6.2 innere verkehrliche Erschliessung

Die innere verkehrliche Erschliessung ist im Bestand sichergestellt und ist für den weiteren Ausbau zum Baugesuch vom Antragsteller sicherzustellen.

7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) UND § 3 (2) BauGB UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (2) BAUGB

Trotz vereinfachtem Verfahren nach § 13 BauGB wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vom 18.05.2006 bis 02.06.2006 durchgeführt. Ausserdem wurden mit jedem Grundstückseigentümer Einzelgespräche zum Planentwurf geführt. Dabei konnten im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung der Bestandssicherung Detailwünsche der Beteiligten erörtert und soweit als möglich berücksichtigt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden in der Stellungnahme einer Erbegemeinschaft Anregungen zu weitergehenden Zulassungsmöglichkeiten auf den Flst. 1593 und Flst. 1587/3 formuliert. Diese konnten nicht berücksichtigt werden, weil sie den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes

- Erhalt der prägenden Gebäudetypologie im Gebiet
- Berücksichtigung der Maßstäblichkeit bei sich einfügender Neubebauung entgegenstehen würden.

8. GELÄNDESCHNITTE

Geländeschnitte 1 bis 4, Massstab 1:500 (Anlage)

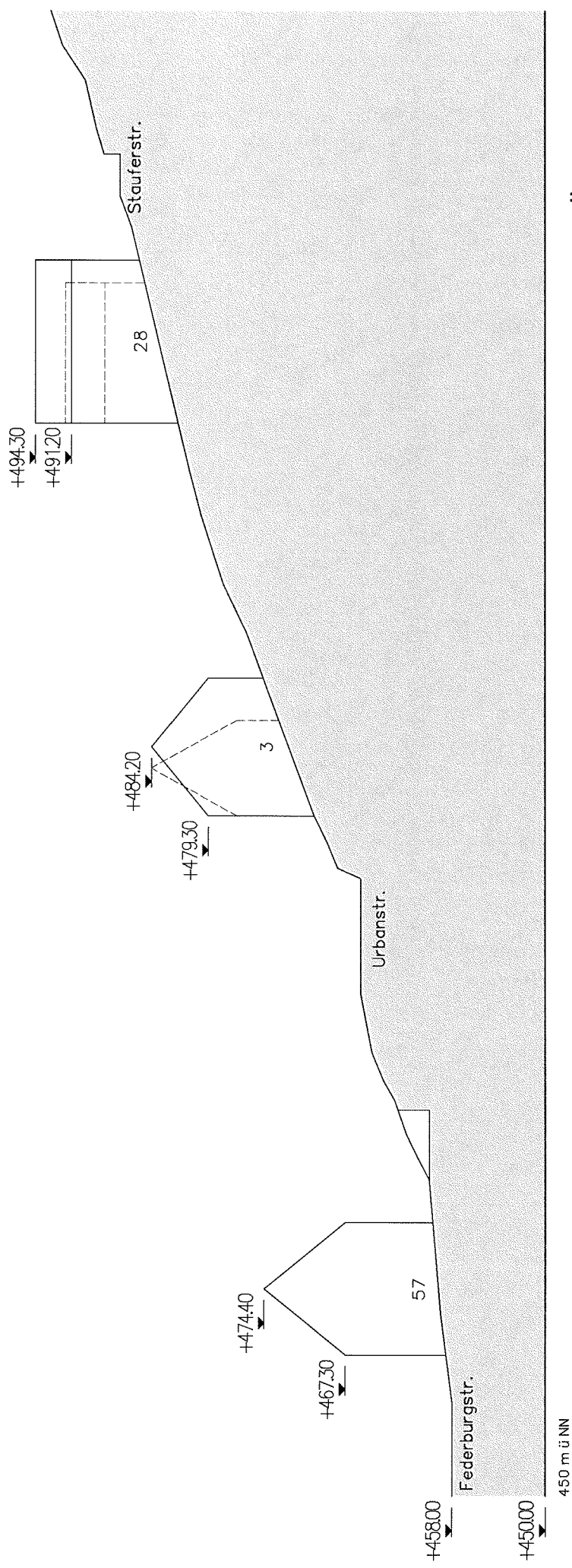
aufgestellt:
Friedrichshafen, den 02.03.2007/14.03.2007/
11.06.2007

anerkannt:
Ravensburg, den 02.03.2007/14.03.2007/
11.06.2007

.....
.....


**BEBAUUNGSPLAN: TEILBEREICH 1:
FEDERBURGSTRASSE / URBANSTRASSE / ALTES FORSTAMT**

**M 1 : 500
02.03.2007 / 14.03.2007**



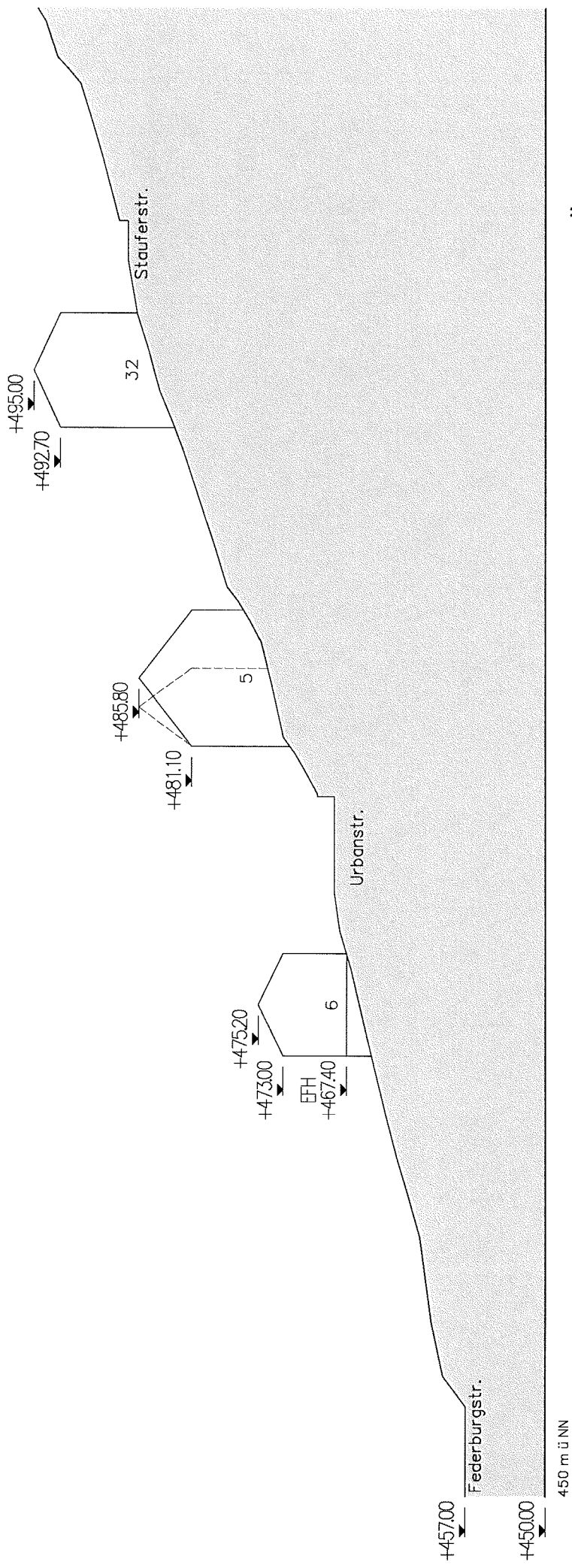
GELÄNDESCHNITT 1

----- Bestand
———— Festsetzung

**DIPL.-ING. TH. HIRTHE
ARCHITEKT BDA / STADTPLANER
MOLTKESTRASSE 18
88046 FRIEDRICHSHAFEN**

**BEBAUUNGSPLAN: TEILBEREICH 1:
FEDERBURGSTRASSE / URBANSTRASSE / ALTES FORSTAMT**

**M 1 : 500
02.03.2007 / 14.03.2007**



GELÄNDESCHNITT 2

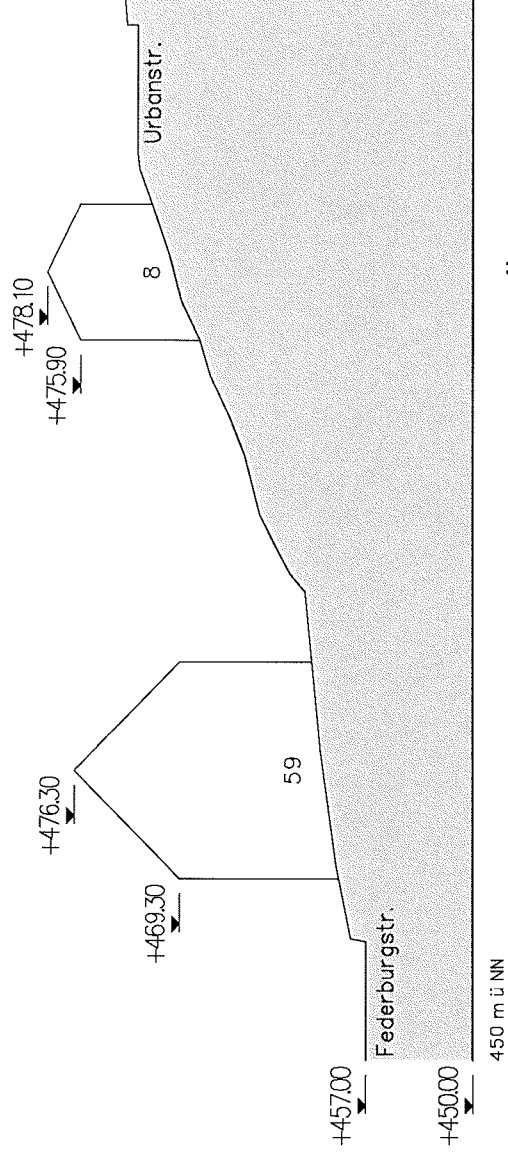
Bestand

Festsetzung

**DIPL.-ING. TH. HIRTHE
ARCHITEKT BDA / STADTPLANER
MOLTKESTRASSE 18
88046 FRIEDRICHSHAFEN**

**BEBAUUNGSPLAN: TEILBEREICH 1:
FEDERBURGSTRASSE / URBANSTRASSE / ALTES FORSTAMT**

**M 1 : 500
02.03.2007 / 14.03.2007**



GELÄNDESCHNITT 3

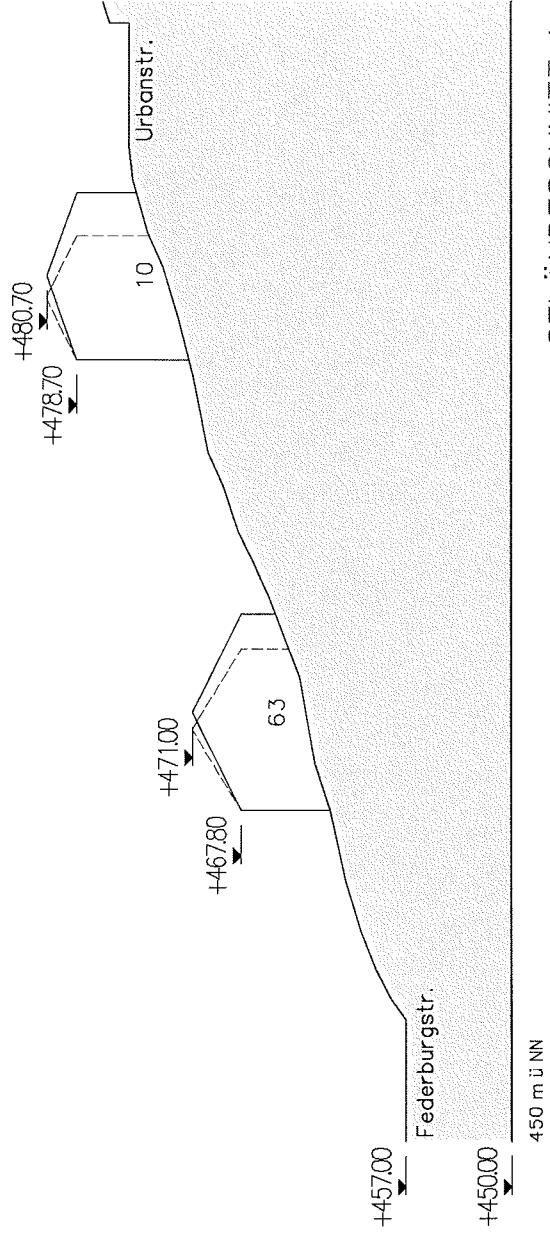
Bestand

Festsetzung

**DIPL.-ING. TH. HIRTHE
ARCHITEKT BDA / STADTPLANER
MOLTKESTRASSE 18
88046 FRIEDRICHSHAFEN**

**BEBAUUNGSPLAN: TEILBEREICH 1:
FEDERBURGSTRASSE / URBANSTRASSE / ALTES FORSTAMT**

**M 1 : 500
02.03.2007**



GELÄNDESCHNITT 4

Bestand

Festsetzung

**DIPL.-ING. TH. HIRTHE
ARCHITEKT BDA / STADTPLANER
MOLTKESTRASSE 18
88046 FRIEDRICHSHAFEN**