

Sitzungsvorlage DS 2016/190

Stadtplanungsamt
Henning Backsmann
(Stand: **21.06.2016**)

Mitwirkung:
Tiefbauamt
Firma Ravensburger
Büro Kimmich und Löhle

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 06.07.2016

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 12.07.2016

**Entwicklung Firma Ravensburger
- Befreiungsrahmen für die Erweiterung des Hochregallagers und die Verlegung
der LKW-Umfahrung**

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung für die Erweiterung des Hochregallagers und die Verlegung der LKW-Umfahrung im Vorfeld des in Bearbeitung befindlichen Masterplanes, der im Anschluss Grundlage für ein Bauleitplanverfahren sein wird, wird zugestimmt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die Firma Ravensburger plant umfassende Umstrukturierungen am Standort Ravensburg, um diesen langfristig an die Anforderungen anzupassen. Aufgrund planungsrechtlicher Grenzen ist hierfür die Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage eines in der Bearbeitung befindlichen Masterplans erforderlich. Vorab soll mit der Erweiterung des Hochregallagers ein erster dringender Schritt umgesetzt werden.

Die Firma Ravensburger plant aufgrund des Umsatz- und Artikelwachstums seit der Inbetriebnahme des Hochregallagers in seiner heutigen Form die Erweiterung des Hochregallagers, um auf die heutigen Anforderungen an die erforderliche Lagerkapazität ausreichend reagieren zu können. Durch eine Erweiterung des Hochregallagers an der vorgesehenen Stelle ist zudem eine Verlegung der LKW-Umfahrung erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gemeinsamer Bebauungsplan Ravensburg-Süd/Eschach" ist seit 15.11.1972 rechtsverbindlich und setzt für den Bereich des geplanten Hochregallagers ein Gewerbegebiet mit maximal 6 Vollgeschossen fest. Des Weiteren liegt der geplante Baukörper nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan für den Bereich, in dem die LKW-Umfahrung realisiert werden soll, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind zusätzlich an diversen Standorten Festsetzungen zur Bepflanzungsbindung getroffen worden.

Mit der geplanten Hochregallagererweiterung und der Verlegung der LKW-Umfahrung wird insbesondere bezüglich der Gebäudehöhe, der Gebäudelage sowie durch den Eingriff in die festgesetzte Grünfläche einschließlich Bepflanzungsbindung vom derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan abgewichen. Zudem gilt es eine mögliche Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) mit dem neuen Bauteil detailliert zu prüfen.

Im Zuge der Abweichung vom rechtskräftigen Bebauungsplan müssen bestehende Grünstrukturen, vor allem 20 ortsbildprägende Bäume (davon 17 Säulenpappeln) und 24 weitere Bäume, insgesamt also 44 Bäume, entlang der Bahntrasse Ulm – Friedrichshafen gefällt werden. Die Bäume sind Teil der Eingrünung entlang der Bahntrasse, die den Stadteingang entlang der Bahntrasse und entlang des Schussentalviaduktes maßgeblich gestalten. Eine Nachpflanzung ist aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen nicht möglich. Die Veränderungen des Landschafts-/Ortsbildes ist vor Ort nicht kompensierbar.

Über eine bauordnungsrechtliche Befreiung als Teil eines gesamtheitlichen noch vorzulegenden Masterplanes der Firma Ravensburger, insbesondere bezüglich der Gebäudehöhe und der Gebäudelage, den Wegfall großer Teile der Eingrünung und die Überbauung des städtischen Abwasserkanals mit einer LKW-Umfahrung wird nun in den politischen Entscheidungsgremien ab-

gestimmt, um die wesentliche Grundvoraussetzung zu schaffen, damit auch die Stadtverwaltung dieses Vorgehen zukünftig planerisch begleiten kann.

Im Vorfeld ist dieser Befreiungsrahmen bereits am 23.06.2016 Thema im Beirat für Städtebau und wird von den Mitgliedern dieses Gremiums vorbesprochen.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanübersicht, 09.06.2016
- Anlage 2: Lageplan Firma Ravensburger, 23.11.2015
- Anlage 3: Aufnahmen vom Schussentalviadukt auf die Firma Ravensburger vom 25.05.2016
- Anlage 4: Betrachtung Landschaftsbild /Ortsrandeingrünung, Büro Kimmich + Löhle, Juni 2016