Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2008/054

Stadtplanungsamt
Jens Hersbst
(Stand: **23.01.2008**)

Mitwirkung:

Büro Waßmann

Aktenzeichen: 621.45/165

Technischer Ausschuss
öffentlich am 30.01.2008

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Georgstraße / Flurstück 1045/1"
1. Einleitungsentscheidung
2. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Einleitungsentscheidung

   Dem Antrag des Herrn Elmar Sipple vom 26. November 2007 auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben.
   Für das in Ziff. 2 genannte Gebiet wird das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren "Georgstraße / Flurstück 1045/1" gemäß § 12 BauGB eingeleitet.

2. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

   2.1 Der Bebauungsplan "Georgstraße /Bahnhofplatz", Nr. 325, rechtsverbindlich seit dem 24.04.2001, ist in einem Teilbereich zu ändern.

   2.2 Für das Gebiet "Georgstraße / Flurstück 1045/1" in Ravensburg ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend dem Lageplan des Büros Waßmann vom 18.01.2008 im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Es wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2.3 Gleichzeitig wird dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Georgstraße / Flurstück 1045/1" entsprechend dem Lageplan des Büros Waßmann einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils vom 18.01.2008, zugestimmt.

2.4 Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Georgstraße / Flurstück 1045/1" einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils vom 18.01.2008, werden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der rechtskräftig festgesetzte Bebauungsplan "Georgstraße / Bahnhofplatz", rechtsverbindlich seit dem 24.04.2001 setzt auf dem Flurstück 1045/1, Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg ein Mischgebiet fest, in dem nur eine Stadttankstelle zulässig ist. Diese Planung wird jedoch seit längerer Zeit nicht mehr verfolgt.
Das Gelände liegt brach und wird derzeit provisorisch als Parkplatz bewirtschaftet.
Der Eigentümer des Grundstückes plant die Errichtung Büro- und Geschäftshauses mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss, welches in Kubatur und Größe dem nördlich benachbarten Gebäude der Georgstraße 15 entspricht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage (Lageplan des Büros Waßmann vom 18.01.2008).

3. Rechtliche Situation

Das Vorhaben kann auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht genehmigt werden, da die Art und das Maß der festgesetzten Nutzung ausschließlich eine Tankstelle zulässt.
Zudem hat der Bebauungsplan auf dem Flurstück 1045/1 weitere Festsetzungen (insbesondere aktive Lärmschutzfestsetzungen) getroffen, die explizit für die Errichtung einer Tankstelle notwendig waren und bei Änderung des Vorhabens nicht mehr erforderlich sind.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung der baulichen Nutzungen ermöglicht und der Innenentwicklung der Stadt Ravensburg dient. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen.
Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

4. Planungsinhalte

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsinhalte zugrunde:

- Festsetzung eines Mischgebietes (wie bisher) mit dem Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten.
- Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung, welches einen Baukörper ermöglicht, der in Höhe und Ausdehnung das nördlich benachbarte Gebäude städtebaulich ergänzt.
- Sicherung einer durchgehenden westlichen Bauflucht, die die Georgstraße in der Breite von 19 m städtebaulich fasst und in diesem Bereich als Stadtstraße wieder erlebbar macht.
- Aufwertung des Straßenraumes durch die Anlage eines straßenbegleitenden Grünstreifens mit der Pflanzung von Straßenbäumen.
- Abschirmung der rückwärtigen Wohnbebauung Bahnhofplatz Nr. 14 vor den Lärm- und Staubemissionen der Georgstraße.
- Aufwertung des Standortes Bahnstadt durch die Schaffung neuer hochwertiger Büro- und Geschäftsflächen in Bahnhofsnähe.

5. Anlagen

Anlage 1:	Antragsschreiben zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens des Herrn Elmar Sipple vom 26.11.2007
Anlage 2:	Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 18.01.2008, DIN A3
Anlage 3:	Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 18.01.2008 im Originalmaßstab Maßstab 1:500 mit integrierten Textfestsetzungen für die Fraktionen
Anlage 4:	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.01.2008, DIN A3
Anlage 5:	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.01.2008 im Originalmaßstab Maßstab 1:500 für die Fraktionen
Anlage 6:	Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 18.01.2008
Anlage 7:	Orthobild, Maßstab 1:2.500
Anlage 8:	Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:1.000
Anlage 9:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000