

**Sitzungsvorlage DS 2017/056**

Stadtplanungsamt  
Katja Herbst  
(Stand: **01.02.2017**)

Mitwirkung:  
Tiefbauamt  
Grath Architekten

Aktenzeichen:

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 15.02.2017

**Bebauungsplan "Burgstraße – 1. Änderung"**  
**- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Burgstraße - 1. Änderung" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung und Begründung jeweils vom 13.01.2017 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Das im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" gelegene historische Gebäude Burgstraße 14 ist ein eingetragenes Kulturdenkmal und aufgrund seiner Lage von stadtbildprägender Bedeutung. Die Eigentümerin des Grundstücks (Fl.st. 53/2, 51/6), die Bürgerliche Brauhaus Ravensburg-Lindau AG (BB RV-LI AG), beabsichtigt das Gebäude zu sanieren und mit einem Anbau zu ergänzen, um ein tragfähiges Nutzungskonzept zu realisieren. Der ausschließlich im rückwärtigen Bereich mögliche Anbau ist so auszugestalten, dass er das städtebauliche Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt. In dem anvisierten Nutzungskonzept erstreckt sich die vorgesehene Tiefgarage auch über das Flurstücks 69/1, das sich im Eigentum der Stadt Ravensburg befindet. In Verbindung mit dem Verkauf eines Grundstückstreifens dieses Flurstücks an die BB RV-LI AG wurden auch umfangreiche Vereinbarungen zur Unterbauung des öffentlichen Flurstücks 69/1 mit einer privaten Tiefgarage getroffen.

Auf diesem Flurstück verläuft zudem die wichtige Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Burgstraße und der Federburgstraße. Dieser Bereich soll den verschiedenen Anforderungen (wie Fußgängerbereich, Radverkehr, Aufenthaltsqualitäten) entsprechend umgestaltet und aufgewertet werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 04.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burgstraße – 1. Änderung" beschlossen.

Die Planungsziele waren insbesondere:

- Erhalt der städtebaulich prägenden Gestalt des Kulturdenkmals und Art der baulichen Nutzung
- Entwicklung und Sicherung eines dauerhaft tragfähigen Nutzungs- und Baukonzeptes
- Festsetzung überbaubarer Flächen, von Wand- und Gebäudehöhen sowie die Entwicklung örtlicher Bauvorschriften, die eine umfeldverträgliche Nutzung gewährleisten
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

#### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 07.03.2015 wurde die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Ziffer 2 BauGB im Zeitraum vom 16.03.2015 bis einschließlich 30.03.2015 im Technischen Rathaus durch Auslage von Planungsunterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

## 2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 06.03.2015 bis zum 10.04.2015. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB".

### Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.01.2017, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.01.2017, im Originalmaßstab 1:500 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 13.01.2017
- Anlage 4: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 16.12.2016
- Anlage 5: "Ergänzender artenschutzfachlicher Bericht mit Erläuterung der Maßnahmen", Büro Luis Ramos, vom 21.06.2016
- Anlage 6: "Spezielle artenschutzfachliche Prüfung eines möglichen Wintervorkommens von Fledermäusen in dem Gewölbekeller der Räuberhöhle in Ravensburg", Büro Luis Ramos, vom 29.03.2016
- Anlage 7: "Artenschutzfachliche Einschätzung Fledermäuse und Vögel", Büro Luis Ramos, vom 08.11.2015
- Anlage 8: "Bauhistorische Kurzuntersuchung" der Burgstraße 14, Büro für historische Bauforschung, Warthausen, November 2009
- Anlage 9: "Bauhistorische Untersuchung" der Burgstraße 14, Erdgeschoss und Obergeschoss, Büro für historische Bauforschung, Warthausen, März 2012
- Anlage 10: "Torbogen an der Räuberhöhle – Bauhistorische Kurzuntersuchung und Schadenskartierung", Büro für Bauforschung Dr. Karin Uetz, Mai 2015