

Rahmenplan an der Schussen



Auftraggeber

Stadt Ravensburg
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

gefördert durch



Ministerium für Verkehr
Baden-Württemberg

Bearbeitung

Stadtplanung Nocke
Gottlieberstraße 2
78462 Konstanz

faktorgrün

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdlb
Beratende Ingenieure
Freiburg, Rottweil, Heidelberg, Stuttgart

Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele.....	4
2.	Geschichte des Planungsgebiets	5
3.	Gesamtstädtische Ziele.....	11
3.1	Leitbild Ravensburg 2030	11
3.2	Gewerbeflächenkonzept.....	11
3.3	Rahmenplan Bahnstadt	12
4.	Planungsrechtliche Situation	14
4.1	Flächennutzungsplan aktuell	14
4.2	Bebauungsplan von 1969	14
5.	Städtebauliche Analyse.....	16
5.1	Lage im städtischen Kontext und umgebende Nutzungen.....	16
5.2	Erschließung.....	17
5.2.1	Straßen	17
5.2.2	Parkierung	19
5.2.3	Öffentlicher Verkehr.....	19
5.2.4	Fußwege	20
5.2.5	Radverkehr	21
5.2.6	Technische Infrastruktur	21
5.3	Eigentumsverhältnisse.....	22
5.4	Nutzung des Gebäudebestands.....	23
5.5	Potentiale, Mängel und Bindungen	23
6.	Landschaftsplanerische Analyse und Ziele.....	26
6.1	Schutzgebiete	26
6.2	Grünbestand und Ökologie.....	27
6.3	Besonderer Artenschutz	29
6.4	Gewässer und Hochwasserschutz	29
6.5	Stadtklima	31
6.6	Freiräume und Verbindungsachsen.....	32
7.	Ziele des Rahmenplans.....	34
7.1	Nutzungen und Bebauung	34
7.2	Erschließung und Parkierung.....	34
7.3	Landschaftsplanerische Ziele.....	35

8.	Der städtebauliche Entwurf	36
8.1	Bereich 1: EBZ - Gruppe	37
8.2	Bereich 2: Firma Andritz-Hydro und städtische Grundstücke	42
	Neugestaltung des Stadteingangs	46
8.3	Bereich 3: Schindele-Areal zwischen Bahn und Schussen	47
8.4	Bereich 4: Areal Firma Schlegel	51
8.5	Bereich 5: Gewerbe und Sport.....	53
8.6	Bereich 6: Südliche Fläche zwischen Schussen und Bahn	55
	Stadtplatz zwischen Bahnhof und Industrie- und Gewerbegebiet.....	56
9.	Zusammenfassung der Entwicklungspotentiale.....	58
	Plananlagen.....	59



1. Anlass und Ziele

Auf Grund der Absicht des Anlagenbauers Voith-Paper GmbH, im Herbst 2015 seinen Ravensburger Fertigungsstandort mit ca. 8,8 ha Lager- und Produktionsflächen aufzugeben, wurde das Stadtplanungsbüro Bettina Nocke mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt. Es war nicht ausgeschlossen, dass das Grundstück der Firma Voith aufgeteilt an und mehrere neue Nutzer veräußert wird. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung waren Vorüberlegungen zwingend erforderlich, da die Fläche nicht über eine innere öffentliche Erschließung verfügt. Durch eine umfangreiche Neuordnung der Grundstücksflächen hätte sich auch die Chance ergeben können, über ein neu geordnetes Quartier die Vernetzung der Innenstadt mit den vorhandenen Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzubereiten und Teile des Schussenufers aufzuwerten, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen oder das unmittelbare Arbeitsumfeld der Betriebe aufzuwerten.

Ende 2015 hat die EBZ-Gruppe das Gelände der Firma Voith insgesamt übernommen und alle vorhandenen Gebäude weiter genutzt. Die Notwendigkeit, an der städtebaulichen Rahmenplanung dennoch festzuhalten, ergibt sich aus den sehr langfristig angelegten städtebaulichen Zielen einer Vernetzung von Innenstadt und Sport- und Erholungsflächen. Neben den Grundstücksflächen der Firma Voith waren auch die angrenzenden Flächen zwischen Eisenbahntrasse und Brühlstraße sowie zwischen Stadionstraße und Meersburger Straße in den Blick zu nehmen, um die Durchgängigkeit eines Gesamtkonzeptes sicherzustellen.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen und befindet sich in geringer Entfernung zur Ravensburger Innenstadt. Die ausschließlich nord-süd ausgerichteten Produktions- und Lagergebäude sowie die Schussen und die Bahntrasse bilden eine Barriere, auf Grund derer teils lange und wenig attraktive Umwege zur Erreichung umliegender Ziele in Kauf genommen werden müssen. Eine die Betriebsgelände querende Unterführung kann hierfür ein lediglich pragmatischer Ausgleich sein.

Die Firma Andritz Hydro hat im Jahre 2010 ihr Verwaltungsgebäude am Ufer der Schussen durch eine moderne Architektursprache aufgewertet. Es entstand ein Baustein mit einer hochwertigen Produktions- und Dienstleistungsarchitektur.

Innerhalb des Planungsgebiets sollen für die Firma mögliche Entwicklungspotentiale dargestellt und Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung formuliert werden. Aus diesem Grund bleibt das Planungserfordernis bestehen, auch wenn eine Zerschlagung des Voith-Areals in einem überschaubaren Zeitraum nicht mehr zu befürchten ist.

Das im Mittelpunkt stehende Ziel ist, das stadtnahe Industrie- und Gewerbegebiet langfristig zu sichern.

Heute bildet das Planungsgebiet eine Barriere im Stadtkörper, langfristig soll es zu einem erlebbaren Teil der inneren Stadt werden.

2. Geschichte des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet wurde im 19. Jhd. im Zuge der Industrialisierung erstmals nutzbar gemacht. Wesentlich war die Entstehung des württembergischen Eisenbahnnetzes. Die ersten Planungen dafür begannen im Jahr 1830. Die Entwicklung des Schussenbeckens zu einer Industrieregion hatte damit begonnen.

Im Süden war eine Bahnlinie Ulm-Biberach-Ravensburg-Friedrichshafen vorgesehen, deren Bau 1846 mit dem Teilstück Friedrichshafen-Ravensburg begonnen wurde. Zum einen war im Schussenbecken die Streckenführung technisch am einfachsten zu bewerkstelligen, zum anderen gewann Württemberg vor seinen Nachbarn Bayern und Baden das für den Handelsverkehr mit der Schweiz wichtige Wettrennen zum Bodensee. Die Eisenbahnlinie zwischen Friedrichshafen und Ravensburg konnte am 8. November 1847 feierlich eröffnet werden.



Die Weiterführung der Strecke nach Norden war eine größere technische Herausforderung, vor allem im engen Schusstobel zwischen Mochenwangen und Durlesbach, wo auf einer Strecke von knapp fünf Kilometern zahlreiche Flussübergänge sowie eine Verlegung der Schussen auf einer Länge von 1,4 km notwendig wurden. Vorgenommen wurden Aufdämmungs- und Chaussierungsarbeiten. Neben der Schussenverlegung und Begradigung wurde eine Entwässerung und Aushebung notwendig. Um die Absenkung und seitliche Verschiebung des Bahndamms zu verhindern, wurden Wasserentzugsräben angelegt.

Am 26. Mai 1849 nahm die Strecke Ravensburg-Biberach den Betrieb auf, und bis Ende Juni 1850 war die letzte Lücke geschlossen, so dass nun tatsächlich Züge auf der Strecke Stuttgart-Ulm-Biberach-Durlesbach-Mecklenbeuren verkehren konnten.

Ravensburg als Eisenbahnstation und die Bahnstrecke haben die bisherige freie Landschaft des Gebiets Rechenwiesen verändert. Die Begradigung der Schussen, Dämme und Übergänge prägen das neue Bild.

Bereits 1856 erteilte die Stadt Ravensburg der Firma Escher Wyss & Cie aus Zürich die Konzession zur gewerblichen Niederlassung und zur Errichtung von Wasserwerken an der Schussen. Der Stiftungsrat des Armenfonds steuerte die Grundstücke an der Rechenwiese zu günstigen Bedingungen bei.

Escher Wyss & Cie hatte sich aus einer Maschinenspinnerei zu einer allgemeinen Maschinenfabrik entwickelt. Im Mittelpunkt standen neben dem Bau von Spinnmaschinen der Bau von Wasserrädern zur frühindustriellen Energieversorgung sowie der Bau von Papiermaschinen. Die eigene Fertigung umfasste ab 1859 Wasserräder, Turbinen, Spinnmaschinen, Mühlen, Transmissionen, Luftpumpen, Hobel- und Bohrmaschinen und Maschinen zur Papierherstellung und auch den Bau von Schiffsmaschinen. Für viele Fertigungsbereiche war das Wasser der Schussen unabdingbar und die Schussen wurde besonders zur

Energiegewinnung genutzt. Waren im Gründungsjahr 18 Arbeiter beschäftigt, so zählte das Unternehmen 1892 bereits 362 Mitarbeiter. Diese Zahl sollte sich im Laufe der Jahrzehnte mit wenigen Unterbrechungen kontinuierlich weiter erhöhen. 2013 zählt die Unternehmergruppe Andritz Hydro, zu der Escher Wyss seit 2006 gehört, 1400 Mitarbeiter am Standort Ravensburg.

Die steigende Produktion erforderte auch eine stete Erweiterung des Werkes und deren Einrichtungen. Die Stadt erteilte Baugenehmigungen zum Bau einer dritten Brücke über die Schussen und deren Regulierung, einerseits zur Nutzung der Wasserkraft, andererseits zur Eindämmung der Überschemmungsgefahr. 1889 wurde die Firma als GmbH rechtlich selbstständig. Sie hatte bis dahin bereits einen wesentlichen Beitrag zum Aufstieg der Kreisstadt geleistet.



Neue Werkshallen entstanden um 1900, die betriebliche Infrastruktur wurde durch den Umbau der Schmiede und Schreinerei und der Errichtung einer eigenen Wasserkraftanlage entscheidend verbessert.

In den Jahren des Zweiten Weltkriegs war der Bau von Turbinen für die Stromversorgung der Schwerpunkt in der Produktion. In den Nachkriegsjahren konnte die Firma durch die Unterstützung des Stammwerkes in Zürich wieder zahlreiche Aufträge realisieren und trug wesentlich zum wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt bei.

Die beträchtliche Vielfalt großer Produkte des Einzelmaschinenbaus war nur durch einen großzügigen Ausbau der Fertigungsmittel und der Konstruktions- und Verwaltungsbüros möglich. So wurden die Werkstätten weiter ausgebaut, 1956 folgte der Bau einer hochwertig ausgestatteten Versuchsanstalt sowie der Bau einer 200 Meter langen Montagehalle, ein neues Verwaltungsgebäude (das 1963 um drei Stockwerke erhöht wurde), die Erweiterung der Kesselschmiede nach Süden hin. Für die Ausbildung des Nachwuchses wurde 1959 eine „Lehranstalt“ für damals 170 Auszubildende im Norden des Firmengeländes errichtet.

Die Modelle wurden in der eigenen, modern eingerichteten Modellschreinerei hergestellt und nach dem Einförmvorgang in einem neuen 7-stöckigen Modellhochhaus eingelagert, heute das Bürogebäude von Andritz Hydro.

1967 wurde die Escher Wyss AG an die Sulzer AG verkauft.

1978 erfolgte schließlich der Bau der Großmaschinenhalle 8.

Die Gründung eines Joint Ventures zwischen der J.M. Voith GmbH, Heidenheim und der Sulzer AG zur Voith Sulzer Papiertechnik führte 1994 zu gesellschaftsrechtlichen Veränderungen am Standort und zu einer Neustrukturierung.

In den folgenden Jahren ging der Anteil der Sulzer AG immer weiter zurück und in den Folgejahren wurde der Betrieb vollständig von Voith übernommen.

1995 gründete Sulzer die Sulzer Hydro GmbH und schließlich erfolgte der Zusammenschluss mit VA TECH zur VA TECH Escher Wyss GmbH.

2005 wurde der VA TECH Konzern von der Siemens AG übernommen und VA TECH Hydro 2006 an den Anlagenbauer Andritz verkauft. Heute produziert Andritz Hydro hauptsächlich Turbinen und Speicherkraftwerke.

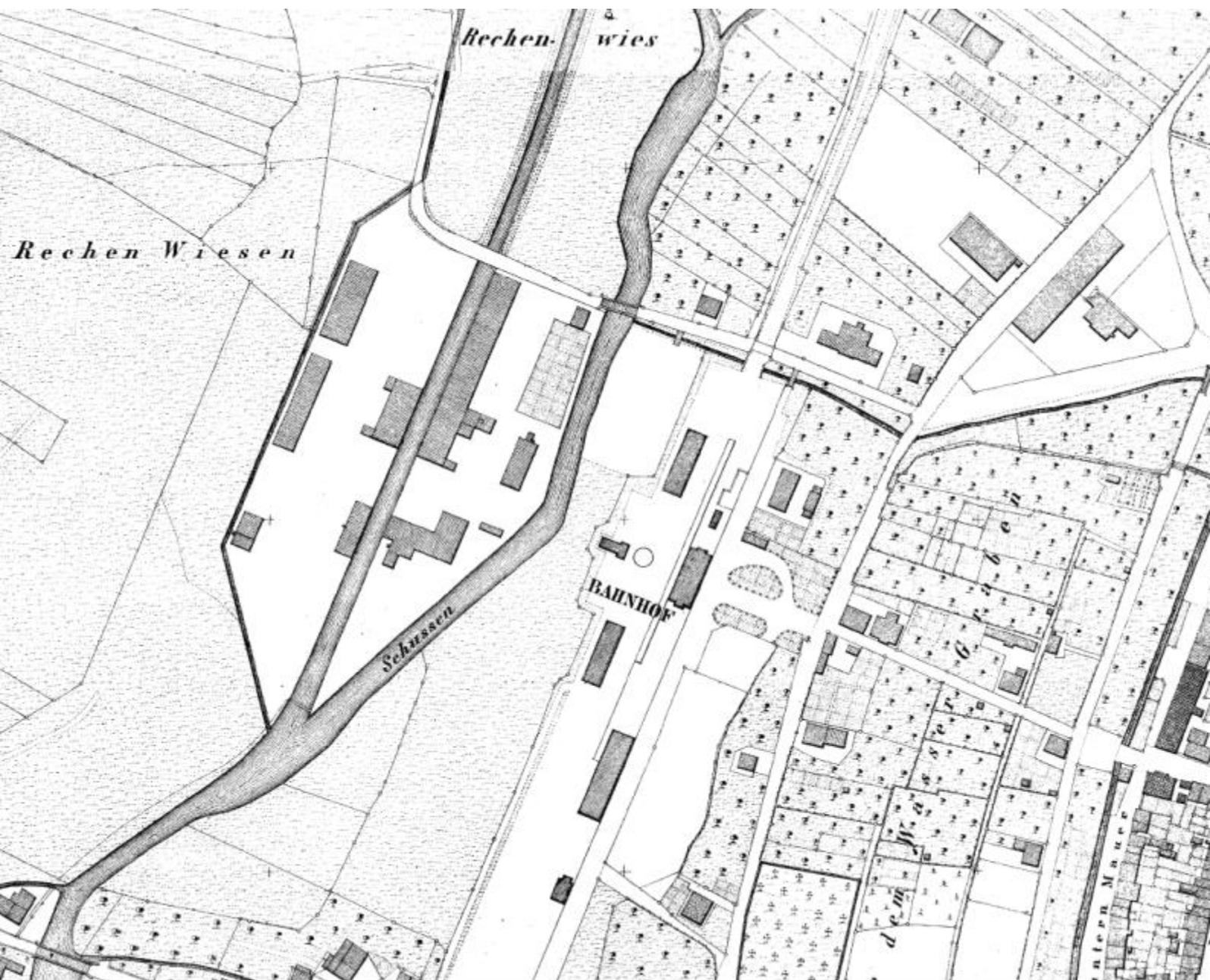
Neben Escher Wyss hat sich seit 1878 auch die Firma Schindele auf einem eigenen Teilbereich des Planungsgebiets entwickelt.

Als erste Kohlehandlung in Ravensburg gegründet, bezog die Firma Schindele 1906 das Betriebsgelände an der Schützenstraße und hat heute eine große Palette an Energieprodukten und Dienstleistungen "Im Schlegelwinkel" aufgebaut.

Seit 1976 befinden sich dort eine 24 Stunden-Tankstellen mit Autoshop und Reifendienst, Waschanlagen für Pkw und Lkw und Imbiss.

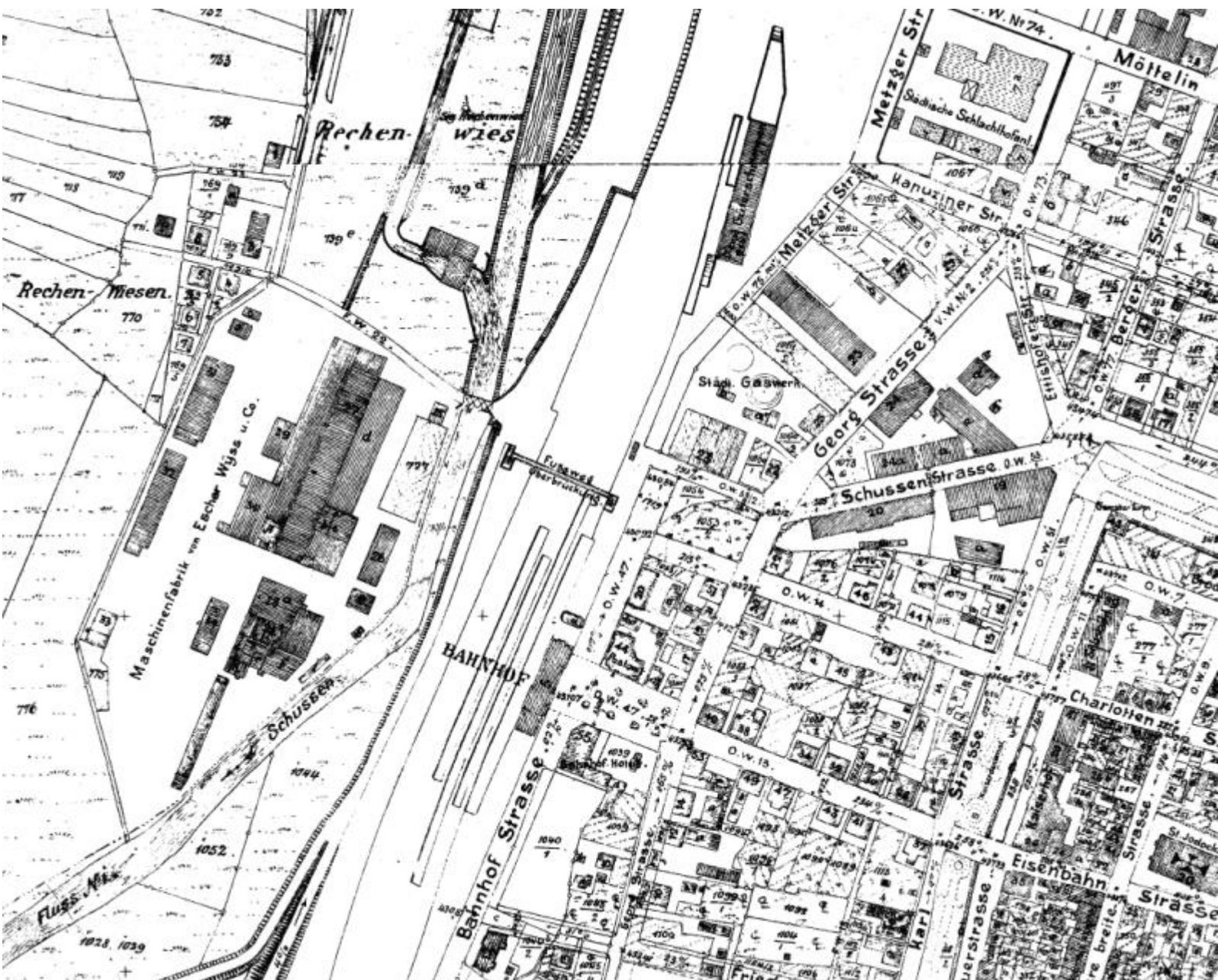
Neben einer Flotte von Tankzügen; einem Tanklager, dem Handel mit Heiz- und Brennstoffen hat die Firma Schindele 1986 mit dem Bau der Tiefbunker-Anlage für Kohle-Ganzzüge mit Selbstentladewagen am Bahnhof seinen Standort Ravensburg weiter gefestigt.





Karte von 1875

Auf der Karte von 1875 sind die ersten Gebäude der Maschinenfabrik Escher Wyss & Cie. dargestellt. Der Bahnhof ist gebaut. In Verlängerung der heutigen Schussenstraße am Busbahnhof vorbei gibt es einen Weg und eine Brücke über die Schussen in die Rechenwiese. Der Kanal ist sichtbar und verläuft durch das gesamte Industriearial, bevor er wieder in die Schussen mündet. In der Vorstadt zwischen Bahnhof und Stadtgraben sind nur vereinzelte Gebäude vorhanden.



Karte von 1907

Bis 1907 hat die Bebauung zwischen historischer Stadt und Bahn erheblich zugenommen. Über die Bahn ist der Eschersteg gebaut. Der Kanal ist zwischenzeitlich abgekröpft, es ist ein neues Wasserkraftwerk entstanden. Der Kanal mündet vor der Brücke in die Schussen. Der Weg in die Rechenwiese geht nach wie vor nördlich an der Maschinenfabrik vorbei.

Die Bebauung im Bereich der Maschinenfabrik Escher Wyss & Cie. hat eine erhebliche Verdichtung erfahren. In den Rechenwiesen nordwestlich der Fabrik entstehen die ersten Wohnbauten.



Karte von 1919

Die letzte historische Karte aus dem Stadtarchiv ist von 1919. Das Gelände südlich des o.g. Weges ist dicht bebaut, die Bebauung hat den Weg übersprungen und reicht weit nach Norden. Der Weg selbst ist überbaut. Die Schussen ist auf die ganze Länge begradigt und dicht angebaut. Die Brücke über die Schussen ist verbreitert.

Es gibt jetzt Straßen auf der Westseite der Schussen: die Rechenwiesenstraße mit den Wohnhäusern, die Brühlstraße und die beide Straßen verbindende Straße Im Wiesental auf der Trasse des alten Weges in die Rechenwiesen.

Die älteste, noch genutzte Halle auf dem ehemaligen Escher-Wyss-Areal ist aus dem Jahr 1863 (Halle 3), die letzte (Halle 12.1) wurde im Jahr 2008 gebaut.

Eine Übersicht über die Baualter der Hallen (H) und Bürogebäude (G), die heute im Planungsgebiet vorhanden sind, ist im Anhang beigefügt.

3. Gesamtstädtische Ziele

3.1 Leitbild Ravensburg 2030

Die Ziele des Rahmenplans sind aus dem Leitbild Ravensburg 2030 - insbesondere aus dem Themenfeld „Wirtschaft und Tourismus“ - entwickelt. Hervorgehoben werden sollen folgende Handlungsziele zu Gewerbe, Dienstleistung, Handwerk und Landwirtschaft:

1.1 Wir begreifen den vielfältigen Branchenmix aus Gewerbe, Dienstleistung, Verwaltung, Handwerk und Landwirtschaft als starke Basis für einen robusten Arbeitsplatzstandort mit hochwertigen wie qualifizierten Arbeitsplätzen. Dieses spezifische Ravensburger Standortprofil soll gesichert und ausgebaut werden.

1.2 Wir setzen die bisherige Bestandspflege durch Schaffung von Entwicklungspotentialen vor Ort fort. Dazu verfolgen wir ein aktives Flächenmanagement und den Ausbau zeitgemäßer Infrastruktur sowie den Abbau von siedlungsstrukturellen Gemengelagen und verkehrsbedingten Nutzungskonflikten.

Aus dem Themenfeld „Natur, Umwelt, Naherholung, Freizeit“ wird das Impulsprojekt „Sporthallenneubau“ aufgenommen und ein Standortvorschlag gemacht.

Das „Erlebbar machen der Schussen“ als Erholungs- und Aktivraum ist nach intensiver Abwägung innerhalb des Planungsgebiets lediglich eingeschränkt umsetzbar, da hier dem Erhalt und der Entwicklung der Betriebe und damit der Sicherung von einer sehr großen Zahl an Arbeitsplätzen der Vorrang gegeben wird. Innerhalb des trotzdem vorhandenen Gestaltungsspielraums sollen Vorschläge für eine Aufwertung und Vergrößerung der Schussenufer aufgenommen werden.

Langfristiges Ziel ist die Vernetzung von Innenstadt und Grün- und Sportflächen in Verlängerung der Schussenbrücke in der Mitte des Planungsgebiets. Ferner soll die Radhauptverbindung in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahn bzw. der Schussen zwischen der Escher-Wyss-Straße und der Stadionstraße ergänzt werden.

3.2 Gewerbeflächenkonzept

Die im Rahmenplan verfolgten Ziele sind kompatibel mit den Zielen und Maßnahmen des Gewerbeflächenkonzepts für Ravensburg, in dem der Gewerbeflächenbedarf und seine Deckungsmöglichkeiten bis zum Jahr 2030 abgeschätzt werden und Nutzungsperspektiven für die bestehenden Gewerbestandorte und ihr Beitrag für die Zukunft untersucht werden.

Die Bedarfsermittlung an Bauflächen für Gewerbe kommt zu einem Bruttoflächenbedarf von ca. 65 ha. Dieser Mangel könnte theoretisch durch Ausweisung neuer Flächen oder durch die Aktivierung vorhandener, aber brachliegender oder untergenutzter Flächen behoben werden.

Dies ist in der Praxis schwierig, weil neue Flächen nicht vorhandenen sind, auch nicht im überlokalen Bereich, da auch dort Flächenknappheiten vorliegen.

Außerdem sind Flächen durch Umwidmung gewerblicher Flächen zugunsten renditeträchtigerer Nutzungen – in der Regel Wohnnutzungen - verlorengegangen.

Brachliegende und gewerblich nutzbare Flächen sind durchaus in nicht unerheblichem Umfang vorhanden. Deren Aktivierung war allerdings häufig nicht zuletzt aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer - teilweise auch durch nutzungsbeschränkende Eigenschaften der Flächen (Bodenbelastungen, aufgehende Gebäude) - bisher nicht möglich. Angesichts der Flächenknappheiten muss sich die Stadt zukünftig verstärkt um die Aktivierung dieser Flächen kümmern.

Das Gewerbeflächenkonzept empfiehlt dazu „selektive Flächenvergaben“ nach Branchen und Nutzungsintensitäten. Dies ist jedoch, wenn man nicht Eigentümer der Flächen ist, nur schwer steuerbar.

Die Gewerbestandorte sollen von nicht gewerblichen Nutzungen freigehalten werden. Dies betrifft Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten sowie im Regelfall betriebsgebundenes Wohnen (allenfalls in baulicher Einheit mit dem Betrieb).

Vor diesem Hintergrund wird das Ziel verfolgt, das vorliegende Planungsgebiet nicht umzunutzen. Vielmehr sollen die Entwicklungsmöglichkeiten, die dieses Areal beinhaltet, ausgelotet werden. Es soll zum einen Raum für den Erhalt und die Entwicklung von produzierendem Gewerbe geschaffen bzw. gesichert werden, zum anderen auch eine verträgliche Nachverdichtung vorbereitet werden. Insbesondere sollen Nutzungen, die die Entwicklung der vorhandenen Betriebe behindern können, mittel- bis langfristig verlagert werden.

Insgesamt soll das Gebiet seiner besonderen Lage entsprechend durch eine qualitative Aufwertung, insbesondere des unmittelbaren Umfelds, attraktiver gemacht werden.

3.3 Rahmenplan Bahnstadt

Um das Jahr 1999 nahm die Stadt Ravensburg eine komplexe Aufgabe in Angriff: die Entwicklung der „Bahnstadt“, die Fläche zwischen Schussen und Karlstraße, Deisenfang / Meersburger Straße. Aus dem „Hinterhof“ der Stadt zwischen historischer Altstadt und Bahn sollte ein lebendiger Stadtteil entwickelt werden. Dies war mit ca. 46 ha für die Stadt Ravensburg die größte Fläche, die bis dahin umstrukturiert werden sollte. Aus einer „Zwischenstadt“ sollte ein Stadtteil werden. Folgende Ziele wurden verfolgt:

Aus gewerblichen Restflächen sollte eine zeitgemäß interpretierte Vorstadt werden, die sich in das bandförmige Siedlungsgefüge Ravensburgs integriert. Es sollte sich ein neuer Stadtteil mit städtischer Funktionsmischung und Erweiterung der Innenstadt entwickeln. Neben verträglichen Gewerbenutzungen sollten auch hochwertige Büro-, Handels- und Wohnfunktionen aufgenommen werden. Das Siedlungsband mit der Altstadt als Mittelpunkt und das westliche Gewerbeband sollten miteinander verknüpft, die Bahnstadt mit den umgebenden

Landschaftsräumen vernetzt werden. Gleichzeitig sollte der Verlauf der Schussen landschaftsräumlich aufgewertet werden.

Durch die Ausschöpfung der Potentiale sollte eine Zersiedlung in den Stadtrandbereichen vermieden und somit ein Beitrag zur nachhaltigen flächensparenden Siedlungsentwicklung geleistet werden.

Nach fast 20 Jahren kann man feststellen, dass die Stadt Ravensburg die damals gesteckten Ziele weitgehend und sehr erfolgreich umgesetzt hat.

Die Blöcke 4 und 15 – also die Fläche zwischen der Bahn und der Schussen – werden in den hier vorliegenden Rahmenplan „An der Schussen“ noch einmal aufgenommen.

Für den Block 4 – der Bereich zwischen den Bahngleisen mit dem Bahnhof und der Schussen nördlich des Escherstegs – wurden im Rahmenplan Bahnstadt folgende Entwicklungsziele formuliert:

„Innerstädtischer Standort für stadtverträgliches Gewerbe / Mischnutzungen, Nutzungsintensivierung/-optimierung möglich, gesamtstädtische Wegeverbindung entlang der Schussen, straßenausbau als Gewerbe- / Entlastungsstraße.“

Die Firma Schindele hat ihren Betrieb an diesem Standort ausgebaut und entwickelt. Ansonsten sind im Block 4 keine Änderungen vorgenommen worden.

Für den Block 15 – der Bereich zwischen den Bahngleisen und der Schussen südlich des Escherstegs – wurden eine geringe Nutzungsintensität und ein Neuordnungsbedarf festgestellt. Als Ziele wurden aufgeführt:

„Einbeziehung von Park & Ride-Anlage in Grünraumgestaltung, evtl. Integration von Speichergebäuden in Umnutzungskonzept, Zwischennutzungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude.“

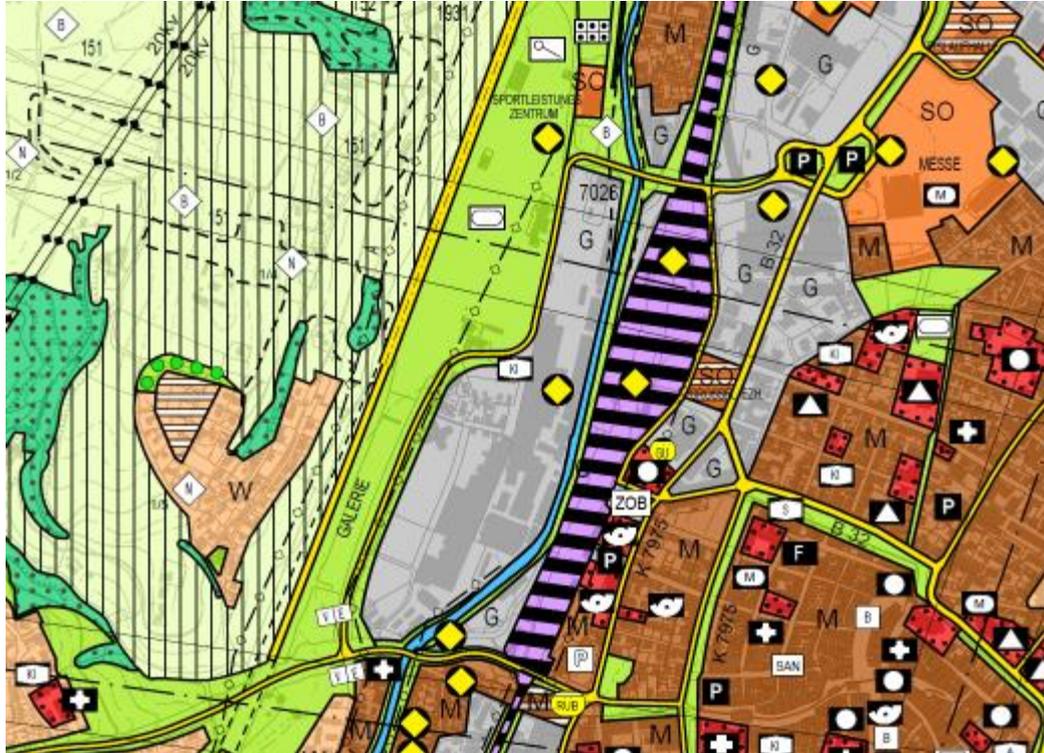
Die Gebäude wurden bzw. werden umgenutzt, eine neue Schule für Physiotherapie ist entstanden. Die Park & Ride-Parkplätze wurden neu gestaltet.

Im Zuge des vorliegenden Rahmenplans sollen mögliche Nutzungsalternativen überlegt werden.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan aktuell

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Untersuchungsraum als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Brühlstraße und entlang der Ostseite der Schussen sind schmale Grünstreifen dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

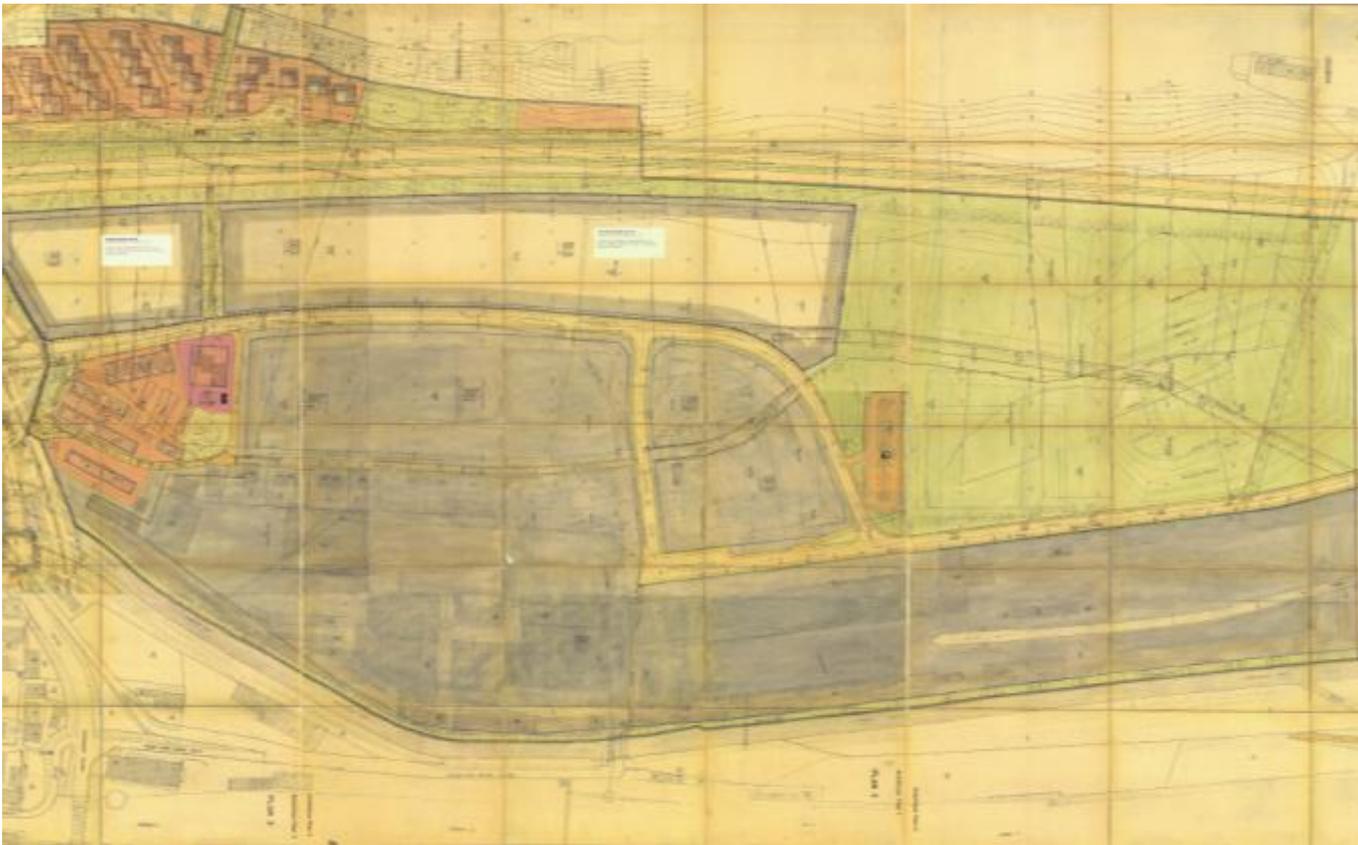
4.2 Bebauungsplan von 1969

Die Bebauung des Planungsgebiets erfolgte bis 1969 ohne planerische Vorgaben. Erst im Jahr 1969 wurde ein Bebauungsplan für die Fläche zwischen Schussen und Brühlstraße aufgestellt.

In den größten Teilen wurde ein Industriegebiet festgesetzt, in Randbereichen ein allgemeines Wohngebiet, eine Fläche für den Gemeinbedarf für einen Kindergarten und ein Spielplatz wurden festgesetzt.

Auf öffentliche Verkehrsflächen wurde verzichtet, vielmehr wurde eine vorhandene Straße, an der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch eine ganze Reihe Wohngebäude gestanden haben, aufgegeben und an deren Stelle ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Festsetzungen folgten im Wesentlichen der damals vorhandenen Nutzung. Nach heutigen Maßstäben ist zumindest in Teilen eine klassische Gemengelage mit den bekannten Problemen und Entwicklungshemmnissen entstanden.



Für die Grundstücke zwischen Schussen und Bahngleisen gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Sämtliche Nutzungen sind nach dem Prinzip des Einfügens entstanden.

Die Flächen nördlich des Escherstegs gehören überwiegend der Firma Schindele, die dort eine Tankstelle, Waschanlagen, den Verkauf von Brennstoffen, Kraftstoffen und Reifen betreibt. Außerdem wurde ein Fahrradfachmarkt angesiedelt.

5. Städtebauliche Analyse

5.1 Lage im städtischen Kontext und umgebende Nutzungen

Das hier untersuchte Planungsgebiet wird begrenzt

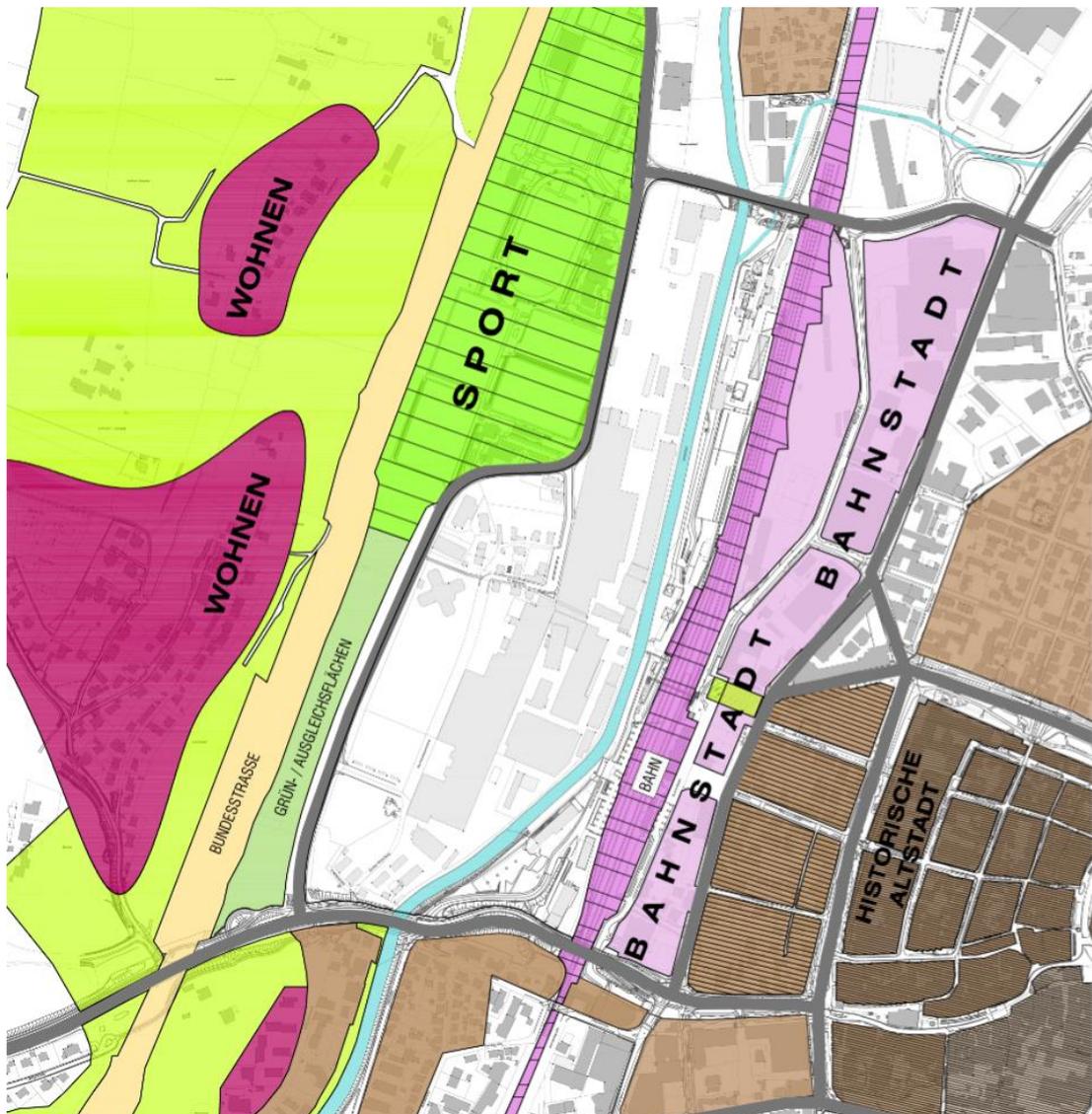
im Westen von der Bahnlinie

im Süden von der Meersburger Straße

im Osten von der Brühlstraße

im Norden von der Stadionstraße

Es umfasst eine Fläche von ca. 28 ha.



Das Planungsgebiet grenzt westlich an das Bahngelände und definiert über weite Teile den westlichen Stadtrand von Ravensburg. Bis zur teilweise in einer Galerie geführten B 30 schließen eine Grün- und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und weiter nördlich umfangreiche Sportanlagen an. Nördlich der Stadionstraße entlang der Deisenfangstraße befindet sich eine Gemengelage,

ein weiteres Aufgabenfeld für die städtebauliche Planung. Östlich neben den Bahngleisen beginnt die Bahnstadt, die in den letzten 20 Jahren eine umfangreiche Aufwertung erfahren hat. Weiter östlich anschließend bis an die historische Altstadt befinden sich die Stadterweiterungsgebiete des beginnenden 20. Jahrhunderts. Südlich der Meersburger Straße schließen gemischte Bauflächen an, die entlang der Bahn immer wieder durch größere gewerbliche Flächen dominiert werden.

5.2 Erschließung

5.2.1 Straßen

Das Planungsgebiet ist nur randlich und im Innern nicht durchgängig mit öffentlichen Straßen erschlossen. Dies ist nicht zuletzt durch die besondere Geschichte dieses Gebiets begründet, die anfängliche Nutzung von nur einer großen Firma. Andere Teile, nämlich die zwischen Bahn und Schussen in der nördlichen Hälfte, wurden nicht baulich genutzt, dann insgesamt der Firma Schindele zur Verfügung gestellt, die an anderer Stelle zugunsten anderer Nutzungen weichen musste.

Es haben sich Erschließungssysteme entwickelt, die solange problemlos funktionieren, solange es ein konstruktives Miteinander aller beteiligten Firmen gibt und darüber hinaus bei baulichen Veränderungen auch die Belange der Nachbarschaft berücksichtigt werden.

An das überörtliche Straßennetz ist das Gebiet durch die Brühlstraße, die Stadionstraße und die Meersburger Straße angebunden.

Die innere Erschließung ist auf die vorhandenen Betriebsgrößen ausgerichtet:

- Die Firma Andritz Hydro hat eine direkte Zufahrt von Osten von der Brühlstraße über den Escher-Wyss-Weg bzw. die Rechenwiesenstraße. Sie kann zusätzlich über das Betriebsgelände der Firma EBZ von Osten angefahren werden.
- Die Firma EBZ wird von Nordwesten von der Brühlstraße aus direkt angefahren. Eine weitere Zufahrt gibt es über die Schussenbrücke von Südosten aus.
- Das Bürogebäude der Firma Vetter wird ebenfalls über den Escher-Wyss-Weg und die Rechenwiesenstraße erschlossen.
- Die Firma Reifen Feneberg kurz vor dem Kurvenbereich der Brühlstraße wird von dieser direkt angefahren.
- Der Steinmetzbetrieb an der Ecke Im Wiesental / Brühlstraße ist über die Brühlstraße erschlossen. Von hier aus ist auch die Wohnbebauung in dem Dreieck, das mit der nordwestlichen Brühlstraße gebildet wird, anzufahren. Die Wohnbebauung ganz im Südwesten (Betriebswohnungen von Escher-Wyss) werden über den Escher-Wyss-Weg erschlossen.
- Im Areal der Firma Schindele gibt es lediglich eine private Erschließung ausgehend von der Stadionstraße.

Die fehlenden Teile der Erschließung werden sowohl westlich als auch östlich der Schussen durch Privatstraßen ersetzt:

- Auf der Ostseite werden die öffentlichen Straßen Escher-Wyss-Weg und die Straße Im Wiesental durch die auf Privatgrund liegende Rechenwiesenstraße verbunden.



Blick von Norden in die Rechenwiesenstraße



Blick von Westen in die Straße Im Wiesental

- Auf der Westseite der Schussen wird die von Süden kommende Escher-Wyss-Straße mit der Stadionstraße über die private Straße Schlegelwinkel verbunden. Die Eigentümer der Straßen gestatten die allgemeine Nutzung.



Blick von Süden



Blick von Norden

Während die Rechenwiesenstraße für den Schwerlastverkehr ausgelegt ist, ist der Schlegelwinkel eine schmale Erschließung auf der Oberkante der Schussenböschung, die nur bedingt Gegenverkehr erlaubt.

Die Erschließung wäre für eine kleinteiligere Nutzung mit mehreren Firmen völlig unzureichend. Derzeit und voraussichtlich auf längere Zeit wird nicht mit Umstrukturierungen in dieser Richtung zu rechnen sein, so dass die Veränderung der Erschließungssituation nur dann erfolgen wird, wenn diese von den Betrieben selbst veranlasst werden sollte.

5.2.2 Parkierung

Die Nutzungsintensität im Gebiet führt zu einem erheblichen Stellplatzbedarf. Der Standort ist durch die unmittelbare Lage am Bahnhof zwar mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Dies führt auch ohne Zweifel zu einer erheblichen Entlastung, nach wie vor werden aber viele Arbeitnehmer mit dem Pkw kommen, für die Stellplätze vorgehalten werden müssen.

Heute sind ca. 700 oberirdische Stellplätze zwischen Brühlstraße, Andritz Hydro und dem Bürogebäude der Firma Vetter vorhanden.

Diese werden von den anliegenden Firmenmitarbeitern und auch von solchen der Firma EBZ und außerhalb des Gebiets genutzt. Die Firma EBZ hat ca. 120 Stellplätze im nordöstlichen Grundstücksteil neu errichtet. Weitere über 100 Stellplätze sind im Planungsgebiet an verschiedenen Stellen verteilt. Darüber hinaus hat die EBZ-Gruppe auf dem Grundstück der Firma Schindele nördlich der Schussenbrücke noch ca. 140 Stellplätze angemietet. 22 Besucherstellplätze und 3 Behindertenstellplätze befinden sich unmittelbar südlich des Escherstegs.

Auf dem Grundstück der Firma Schindele sind eine Vielzahl von Stellplätzen für die verschiedenen Nutzungen vorhanden. Hervorzuheben sind hier besonders die Lkw-Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich.



Parkplatz Schlegel zwischen der Brühlstraße und der Straße Schlegelwinkel



Parkplatz zwischen Schussen und Bahn auf dem Grundstück Schindele

Für die übrigen Nutzungen sind auf den jeweiligen Grundstücken die erforderlichen Stellplätze vorhanden.

Öffentliche Stellplätze sind in Form von Park & Ride-Parkplätzen beidseits der Bahnunterführung in den letzten Jahren neu angelegt worden. Es handelt sich um 48 Stellplätze.

5.2.3 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden, bedingt durch die unmittelbare Lage am Bahnhof und den benachbarten Busbahnhof. Der Stadtbus (Linie 1 und 2) hält auf der Meersburger Straße in der

Nähe des Kreuzungsbereichs mit der Brühlstraße. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich auf der Brücke der Stadionstraße (Linie 9).

Derzeit befindet sich die Haltestelle der Fernbusse neben den Park & Ride-Plätzen zwischen Schussen und Bahnhof. Diese Busse wenden an der Brücke über die Schussen neben dem Eschersteg. Es liegt eine Planung vor, die Busstation an diesem Standort zu verfestigen. Aufgrund der vielen Nutzungsansprüche gerade an diese besonders schmale Stelle wird aus städtebaulicher Sicht diese Entwicklung kritisch gesehen. Es sollten für die Fernbusse alternative Standorte an anderer, weniger problematischer Stelle gefunden werden.

5.2.4 Fußwege

Innerhalb des Planungsgebiets sind an den Straßen zum Teil einseitige, zum Teil beidseitige, in der Regel sehr schmale Gehwege vorhanden. An verschiedenen Stellen hören die Gehwege unvermittelt auf. Am Ende der Straße Im Wiesental führt ein eigenständiger Fußweg zur Brühlstraße, am Ende des Escher-Wyss-Wegs zur Meersburger Straße.



Fußweg zwischen Brühlstraße und der Straße Im Wiesental



Fußweg zwischen Escher-Wyss-Weg und Meersburger Straße

In Richtung Stadt wird eine Fußwegverbindung unter den Gebäuden der EBZ-Gruppe als Unterführung bis zur Schussenbrücke im Osten fortgeführt.

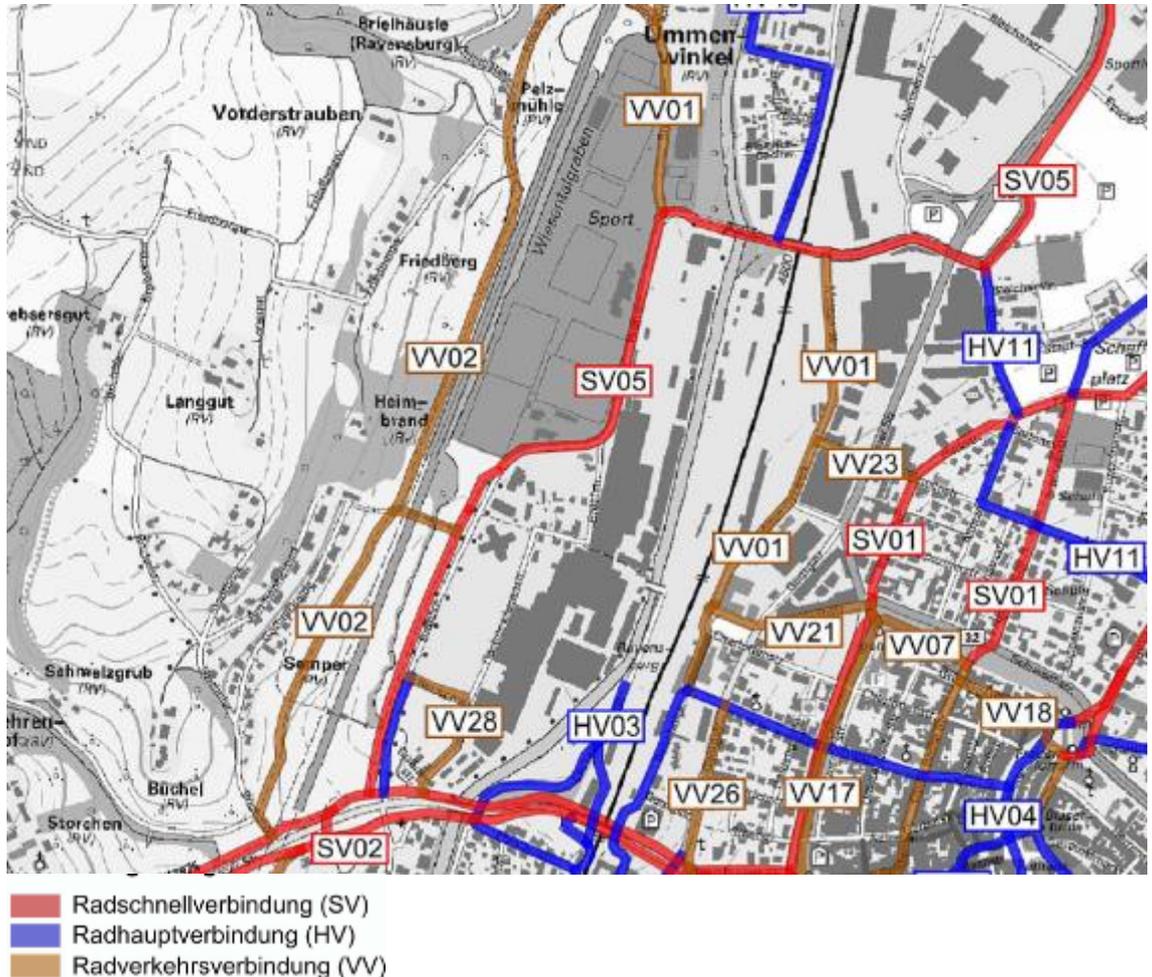


Unterführung von der Stadtseite aus



5.2.5 Radverkehr

Das Areal soll in das übergeordnete Rad- und Wanderwegenetz eingebunden werden, um neue Rundweg- und Vernetzungsmöglichkeiten zu nutzen (Anbindung an die Fuß-/Radwegeverbindungen auf den Ausgleichsflächen B 30 Mitte, Wernerhof, Höllbachmündung, Ummenwinkel, Deisenfang).



Ziel der Stadt ist eine Verknüpfung der Radhauptverbindung durch das Areal zwischen Schussen und Bahngleisen.

5.2.6 Technische Infrastruktur

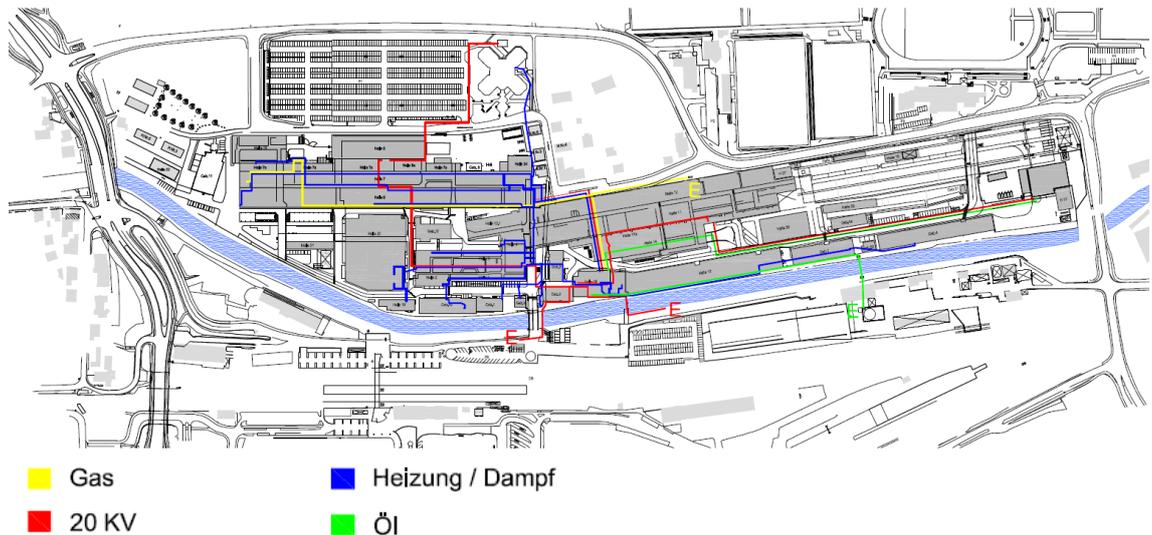
Eine Besonderheit des Planungsgebiets westlich der Schussen ist, dass sämtliche Gebäude der ehemaligen Escher-Wyss-GmbH versorgungstechnisch zusammenhängen. Die Abhängigkeiten der Gebäude untereinander sind bei allen Änderungen zu berücksichtigen.

Im Jahr 2010 wurde die Energiezentrale der Voith-Paper GmbH erneuert und für den Bereich des Planungsgebiets und darüber hinaus ein flächendeckendes Nahwärmenetz konzipiert und implementiert, das dafür geeignet ist, eine Vielzahl höherwertiger Nutzungseinheiten zu versorgen.



Die Entwässerung der westlich der Schussen liegenden Firmen erfolgt ebenfalls über ein privates System. Sie entwässern in die öffentlichen Mischwasserkanäle, die in den Straßen Rechenwiesenstraße, Im Wiesental und Brühlstraße verlaufen und dann über den Schussendüker in den Schussendammsammler.

Die Escher-Wyss-Straße (Abschnitt Meersburger Straße und Zufahrt EBZ-Gruppe über die Schussen) ist durch einen öffentlichen Mischwasserkanal abwassertechnisch erschlossen.



Das Firmengelände Schindele entwässert über Privatkanäle sowie zwei private Pumpwerke in die öffentlichen Kanäle in den Bleichebachweg sowie in die Metzgerstraße.

Sofern neue Straßen hergestellt werden sollten bzw. Grundstücksteilungen vorgenommen würden, wäre die gesamte Entwässerung neu herzustellen. In diesem Zuge ist ein Trennsystem herzustellen, wobei das Regenwasser gedrosselt in die Schussen einzuleiten ist. Für gewerblich genutzte Flächen ist zu prüfen, ob eine zusätzliche Regenwasservorbehandlung vorzusehen ist.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Auf dem beigefügten Plan in der Anlage sind die Eigentumsverhältnisse dargestellt. Die Grundstücke befinden sich ganz überwiegend in privaten Händen. Der größte Grundstückseigentümer ist die Firma EBZ (1), gefolgt von Andritz Hydro (2), Schindele (3) und Schlegel (4 - Bürobau der Firma Vetter). Kleinere Einheiten befinden sich im Besitz von weiteren Gewerbebetrieben und Privatpersonen, insbesondere im Quartier 5 und 6 des Bahnstadtkonzepts.

Im öffentlichen Eigentum sind neben den wenigen Straßenflächen und der Schussen mit sehr eingeschränktem Randbereich lediglich Flächen im Zwischenbereich zwischen Schussen und Bahn. Hier ist auch ein größeres, zur Bebauung vorgesehenes Grundstück vorhanden.

5.4 Nutzung des Gebäudebestands

Westlich der Schussen:

Die Gebäude der Firma Escher Wyss sind parallel zu Schussen und Bahn entstanden. Entsprechend der Produktionsanforderungen wurden Gebäude mit Längen bis über 300 m gebaut. Insbesondere diese großen und auch miteinander verknüpften Gebäude für sehr große Traglasten können bis heute den Produktionsanforderungen gerecht werden.

Derzeit werden mit ganz geringen Ausnahmen sämtliche Gebäude im ehemaligen Areal der Firma Escher Wyss genutzt. Im Bereich der EBZ-Gruppe werden einzelne Gebäude gerade den neuen Anforderungen der Firma angepasst.

Die Wohngebäude im Umfeld der Firma Andritz Hydro sind im Wesentlichen als Betriebswohnungen errichtet worden. Entlang der Rechenwiesenstraße waren nach 1910 auf die ganze Länge mehrere Meister- und Arbeiterhäuser gebaut worden, die aber ab den 1970er Jahren den Hallenerweiterungen weichen mussten. Übrig geblieben sind drei Gebäude an der Straße Im Wiesental sowie vier Geschosswohnungsbauten am Escher-Wyss-Weg. Die industrielle Nutzung ist bis auf wenige Meter herangerückt ist.

Die Wohnhäuser am Escher-Wyss-Weg beherbergen Einfachwohnungen, die derzeit dringend benötigt werden. Erst wenn für diese an anderem Ort Ersatz geschaffen wird, könnten sie für eine dem Standort angemessene Nutzung weichen.

Weitere Wohngebäude und Gewerbebetriebe befinden sich im Dreieck zwischen Brühlstraße und der Straße Im Wiesental.

Durch die Wohngebäude, die heute überwiegend keine Betriebswohnungen mehr sind, ist eine konflikträchtige Gemengelage entstanden. Selbstverständlich gibt es einen Bestandsschutz auch für die Wohngebäude, als übergeordnete Nutzungen werden jedoch Industrie, Gewerbe und solche Nutzungen gesehen, die mit den Dreischichtbetrieben kompatibel sind. Dies entspricht im Übrigen auch den planungsrechtlichen Grundlagen der Stadt Ravensburg.

Zwischen der Schussen und der Bahn befinden neben der Firma Schindele und großen oberirdischen Stellplatzflächen im Süden an der Escher-Wyss-Straße das ehemalige Paketpostamt, das Lagergebäude der Raiffeisen, das gerade zum Hotel umgenutzt werden soll und ein im letzten Jahr neu gebautes Gebäude für Physiotherapieausbildung.

5.5 Potentiale, Mängel und Bindungen

Bereich westlich der Schussen:

Besondere Qualitäten und damit Potentiale des Planungsgebiets liegen darin, dass es sich um einen gewachsenen Standort mit qualifizierten, ortsgebundenen Mitarbeitern handelt. Das Gebiet befindet sich in der Nähe zur historischen Altstadt, die fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden kann.

Das Planungsgebiet ist optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Es liegt direkt am Bahnhof und Busbahnhof. In der Meersburger Straße und in der Industriestraße befinden sich Bushaltestellen.

Das Gebiet ist bis auf wenige Ausnahmen nur randlich von öffentlichen Straßen erschlossen. Im Innern des Planungsgebiets sind außer dem Escher-Wyss-Weg, dem Stich der Brühlstraße und der Straße Im Wiesental keine öffentlichen Straßen vorhanden. Die Erschließung des Grundstücks der EBZ-Gruppe mit ca. 8,8 ha erfolgt über einen Anschluss an der Brühlstraße sowie über die Schussenbrücke an der Escher-Wyss-Straße.

Die Erschließung der Firma Andritz Hydro erfolgt ausgehend von der Brühlstraße über den Escher-Wyss-Weg, der aber nur hälftig im öffentlichen Eigentum ist. Die andere Hälfte befindet sich auf dem Betriebsgelände der Firma Andritz Hydro. Im Weiteren wird Andritz Hydro und das von der Firma Vetter genutzte Bürogebäude von der Rechenwiesenstraße erschlossen, deren südliches Teilstück zum Firmengelände Andritz Hydro, das nördliche, längere Teilstück zum Grundstück Schlegel gehört. Die Nutzung dieser Straße als Durchgangsstraße wird von den Grundstückseigentümern geduldet.

Eine weitere Erschließung der Firma Andritz Hydro erfolgt von Osten über die Schussenbrücke und über das Gelände der EBZ-Gruppe.

Das Fehlen öffentlicher Straßen hat zur Konsequenz, dass die Erschließung von Grundstücksteilen immer abhängig ist von der Akzeptanz der Grundstückseigentümer.

Der vorhandene bauliche Bestand ist mit seiner Ausstattung auf die ausgeübten Nutzungen ausgerichtet. Es gibt Flächenreserven in allen Teilbereichen.

Das historisch gewachsene Gebiet ist gut auffindbar. Die Anbindung an das örtliche und insbesondere überörtliche Straßennetz ist teilweise unbefriedigend. Die Erschließung von Andritz Hydro verläuft teilweise über Fremdgrundstücke (EBZ-Gruppe). Dies ist der zentralen Lage und der Geschichte des Gebiets geschuldet.

Die langen, in Nord-Süd-Richtung parallel zur Schussen stehenden Gebäude bilden eine Barriere zwischen der Stadt und den westlich des Industrie- und Gewerbegebiets liegenden Grün- und Sportanlagen. Seit Jahrzehnten wird diese Barriere nur durch eine Unterführung überwunden. Die nächsten Brücken liegen in weiter Entfernung und sind hinsichtlich der Benutzungsqualität für Fußgänger und Radfahrer eingeschränkt.

Parallel zur Schussen stehen unmittelbar neben der Oberkante der Böschung in der Regel zweigeschossige Hallen und Bürogebäude. Diese Gebäude befinden sich innerhalb des rechtlich notwendigen Gewässerrandstreifens. Bei Änderungen wäre zu beachten, dass die Gebäude gleichzeitig einen Hochwasserschutz bilden.

Große Flächen werden für ebenerdige Parkplätze in Anspruch genommen. Aus Sicht der Firmen ist das Stellplatzangebot eine Qualität, aus städtebaulicher Sicht werden wertvolle Flächen unzureichend genutzt.

Als Bagatellnutzung sind in dieser Lage auch Kleingärten und die übrig gebliebene landwirtschaftliche Fläche im Bogen der Brühlstraße zu bewerten. Diese Nutzungen können an eine andere Stelle, an der ein Industriegebiet nicht möglich ist, umgelagert werden.

Als wesentlicher Konflikt sind die Wohnbauten in direkter Nachbarschaft zu den Industriebetrieben zu bewerten. Die dadurch entstehende Gemengelage kann zu erheblichen Störungen für die Entwicklung der Betriebe führen.

Bereich Schussen bis Bahngleise:

Die besondere Problematik des Geländes zwischen Schussen und Gleisen liegt in den vielfältigen Nutzungsanforderungen.

Die Schussen und ihre Böschungsbereiche gehören zum FFH-Gebiet „Schussenbecken und Schmalegger Tobel“. Die Schussen ist durch ihre Tieflage und die dicht angrenzende Bebauung im Stadtraum kaum erlebbar. Die bisher vorhandene Plattform „Escher-Wyss-Platz“ kann kaum Aufenthaltsqualität entfalten, sowohl wegen ihrer heutigen Gestaltung als auch wegen der Intensität des vorbeifließenden Verkehrs.

Weite Teile der Fläche sind HQ₁₀₀-Überflutungsflächen. Lediglich der mit Hochbauten überstellte Bereich der Firma Schindele fällt vollständig aus der Überflutungsfläche HQ₁₀₀ heraus.

Auch hier werden große Flächen für ebenerdige Parkplätze in Anspruch genommen. Es handelt sich sowohl um privat genutzte Parkplätze als auch um Park & Ride-Stellplätze beidseits der Bahnunterführung.

Es gibt nur eine öffentliche Straße, die Escher-Wyss-Straße, die in der Mitte des Planungsgebiets bei der Schussenbrücke endet. Ab hier geht eine private Erschließung durch das Gelände der Firma Schindele bzw. knapp auf der Böschungsoberkante auf der Westseite des Betriebsgeländes. Von der Firmenleitung wird die Nutzung dieser Straße geduldet.

Im Süden und um das ehemalige Paketpostamt gibt es mehrere kleine Grundstücke, die bisher einer sinnvollen Verwertung im Wege stehen.



6. Landschaftsplanerische Analyse und Ziele

6.1 Schutzgebiete

Der durch das Plangebiet verlaufende Abschnitt der Schussen ist Teil des FFH-Gebiets „Schussenbecken und Schmalegger Tobel“. In diesem FFH-Gebiet unterliegen folgende Lebensraumtypen und Arten einem besonderen Schutz:

- Fließgewässer mit flutender Wasservegetation
- Galeriewald (im Plangebiet z. T. standortfremde Hybrid-Pappeln)
- Fische: Groppe, Strömer
- Muscheln: Bachmuschel
- Libellen: Helm-Azurjungfer, Grüne Flussjungfer
- Säugetiere: Bechsteinfledermaus

Für das FFH-Gebiet werden im Standarddatenbogen als negative Auswirkungen mit geringem und mittlerem Einfluss auf das Gesamtgebiet unter anderem Siedlungsgebiete und Urbanität genannt. Im Bereich des Plangebiets spiegeln sich die Folgen der Siedlungsentwicklung in der Begradigung und Befestigung des Gewässers wider. Der Gewässerrandstreifen ist nur fragmentarisch ausgebildet, teilweise sind standortfremde Ufergehölze vorhanden und das Gewässer selbst ist weitgehend naturfern ausgeprägt, sodass hier keine naturnahen Gewässerabschnitte vorhanden sind.

Ob und welche der o. g. Arten oder Lebensraumtypen im Plangebiet vorkommen, muss im Falle von konkret geplanten Eingriffen in den Gewässerlebensraum (einschließlich der Ufervegetation) im Rahmen einer Verträglichkeits(vor)prüfung geklärt werden.

Bauliche Eingriffe in das Fließgewässer einschließlich der Begleitvegetation sind aber grundsätzlich zu vermeiden.



6.2 Grünbestand und Ökologie

Von Norden nach Süden hin besteht eine durchgehende Grünverbindung durch den gewässerbegleitenden Galeriewald entlang der Schussen.

Größere Grünflächen mit Gehölzbestand sind darüber hinaus am südwestlichen Plangebietsrand (Ecke Meersburger Straße/Brühlstraße) sowie am nordwestlichen Rand zwischen Brühlstraße und der Straße Im Wiesental zu finden.

Daneben kommen einzelne Baumgruppen und Baumreihen entlang von Straßen, auf Parkplätzen sowie sonstigen kleineren privaten und öffentlichen Grünflächen vor (vgl. nachfolgende Fotodokumentation).

- A) Prägender Grünbestand entlang der Schussen (Galeriewald), z.T. mit standortfremden Hybridpappeln: hohe ökologische Bedeutung und unbedingt erhaltenswert. Eine Ausnahme bilden die standortfremden Hybridpappeln, die sukzessive durch heimische standortgerechte Baumarten ersetzt werden sollten.



- B) Prägende Säulen-Pappeln entlang der Rechenwiesenstraße: sorgen für eine gute Einbindung der Andritz-Hydro-Halle auf der Westseite und sind erhaltenswert.



- C) Baumbestand am ehemaligen Gewerbekanal mit geringer bis mittlerer ökologischer Funktion und nur bedingt erhaltenswert.



- D)** Landwirtschaftliche Fläche (Weide) mit Fichten-Reihe im Nordwesten des Plangebietes: geringe bis mittlere ökologische Funktion und nur bedingt erhaltenswert.



- E)** Grünfläche mit Kleingärten und Bachlauf im Südwesten des Plangebietes: von mittlerer ökologischer Bedeutung, der Baumbestand ist teilweise erhaltenswert. Kein besonders alter Baumbestand, aber kleinräumig Strukturreichtum in den Kleingärten vorhanden.



- F)** Spielplatz mit erhaltenswertem Baumbestand



- G)** Parkplätze mit jüngeren Baumpflanzungen: (noch) geringe ökologische Bedeutung.



- H)** Sonstige städtische und private Grünflächen mit erhaltenswertem Gehölzbestand



6.3 Besonderer Artenschutz

Auf Grund der großflächigen industriellen Nutzung, allseitig umlaufender stark frequentierter Verkehrswege und ebenfalls intensiver Nutzung des überwiegenden näheren Umfeldes des Plangebietes ist vor allem mit dem Vorkommen von weit verbreiteten, störungstoleranten Arten zu rechnen, die artenschutzrechtlich keine besondere Relevanz haben. In einzelnen Bereichen können artenschutzrechtlich relevante Arten jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden:

Bereich A) Schussen mit Ufergehölzen: Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten wahrscheinlich, außerdem eventuell Quartierbäume, Jagdhabitat und Leitstruktur für Fledermäuse.

Bereich E) Grünflächenkomplex mit Bachlauf im Südwesten: Struktureiche Kleingartensiedlung mit Gehölzen, Saumbereichen, Rasenflächen und Lagerplätzen, in der neben einem Brut- und Nahrungshabitatangebot für verschiedene Vogelarten auch Habitatpotential für Fledermäuse und Reptilien, wie z. B. der Zauneidechse (Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Nahrungshabitate) besteht.

In den Bereichen A) und E) kann bei Eingriffen in die Gewässer auch eine Betroffenheit von Fischen und Muscheln (Bachmuschel) nicht ausgeschlossen werden.

6.4 Gewässer und Hochwasserschutz

Gewässerstruktur

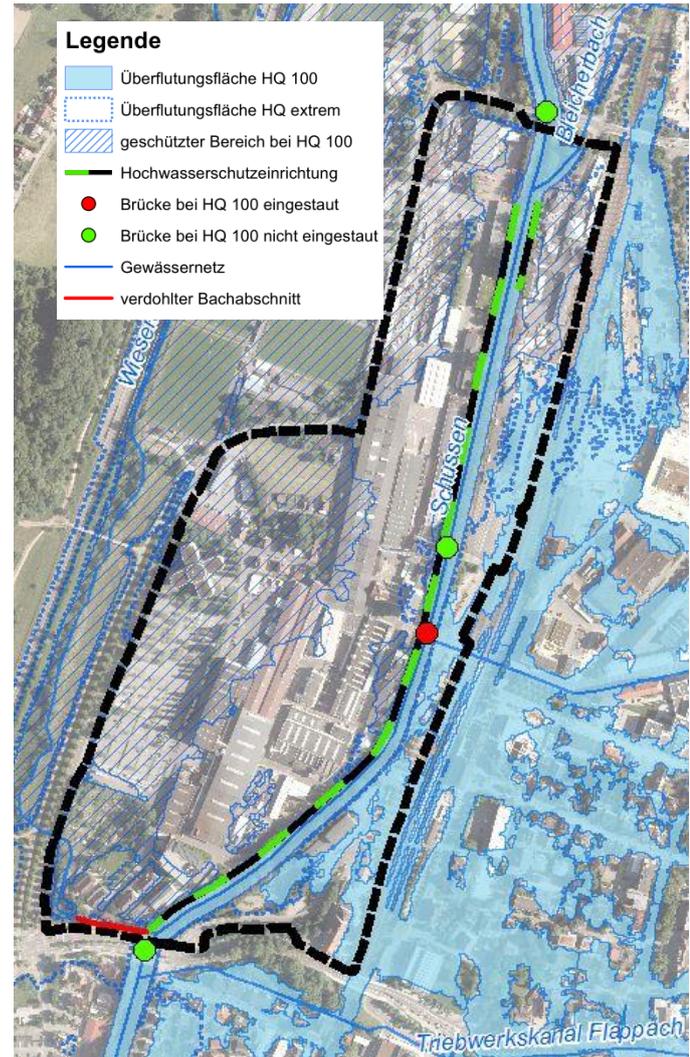
Die Schussen als Gewässer 1. Ordnung ist im Plangebiet ein begradigter, gleichförmig ausgebauter, stark eingetiefter und somit weitgehend naturferner Flusslauf mit Ufer- und Sohlbefestigungen. Der Gewässerrandstreifen ist nur fragmentarisch ausgebildet, Ufergehölze sind teilweise als standortfremd zu betrachten (v. a. Hybrid-Pappeln). Das Gewässer ist im Rahmen der Gewässerstrukturkartierung 2004 in die Strukturklasse 5 „sehr stark bis vollständig verändert“ eingestuft worden.

Der Wiesentalgraben (Gewässer 2. Ordnung) quert das Plangebiet im Südwesten in einem ebenfalls künstlich angelegten Bett. Durch die rund 40 m lange Unterquerung der Brühlstraße und eine rund 85 m lange Verdolung vor der Mündung in die Schussen besteht keine ökologische Durchgängigkeit in Richtung Oberlauf und Vorfluter. Von Osten münden der Bleichebach und der unter der ganzen Altstadt verdolte Flappbach in die Schussen.

Hochwasserschutz

Die Schussen ist im Sinne des Hochwasserschutzes der angrenzenden Siedlungsflächen auf einen schnellen, ungehinderten Abfluss ausgelegt. Die Ufer sind v.a. am Westufer teilweise erhöht und verhindern in Verbindung mit der auf der Böschungsoberkante anschließenden Bebauung die Ausbreitung eines HQ_{100} in die Fläche. Ohne Schutzeinrichtungen (auch oberstromig des Plangebiets) wären große Teile beiderseits der Schussen bei einem HQ_{100} überflutet. Die Brücke am Escher-Wys-Platz (Eingang Voith-Areal) ist bei einem HQ_{100} eingestaut. Etwa auf Höhe des Escherstegs mündet von Osten der Flappach in die Schussen, der im Stadtgebiet ebenfalls verdolt ist. Während die Schussen durch das tief eingeschnittene, hydraulisch leistungsfähige Abflussprofil und Hochwasserschutzeinrichtungen auch bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ_{100}) in ihrem Bett bleibt, bringt der Flappach beim HQ_{100} eine Überflutung größerer Flächen im zwischen Schussen und Bahnlinie liegenden Bereich.

Zum Abfluss des Wiesentalgrabens liegen keine Angaben vor.



6.5 Stadtklima

Aus der Thermalkartierung der PH Weingarten lassen sich folgende Aussagen ableiten: Eine durch dichte Bebauung hervorgerufene signifikante Abweichung vom Mittelwert nach oben (Temperaturerhöhung) zeigt das Stadtgebiet von Ravensburg v. a. östlich der Schussen, während das Plangebiet von einem Nord-Süd gerichteten Kaltluftstrom profitiert und allenfalls sehr geringe Abweichungen vom Mittelwert zeigt, also nicht als besonders wärmebelastet einzustufen ist. Gleichwohl ist die durch den Kaltluftabfluss hervorgerufene signifikante Abweichung der nördlich und südlich anschließenden Talräume nach unten (Temperaturabsenkung) durch die großflächige industrielle Bebauung im Plangebiet unterbrochen.

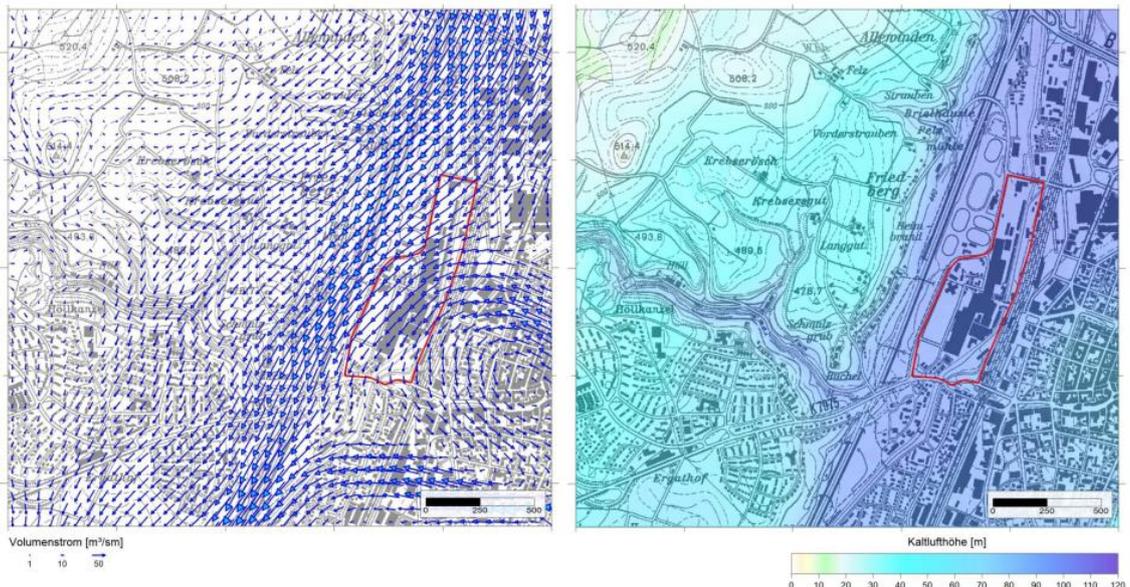
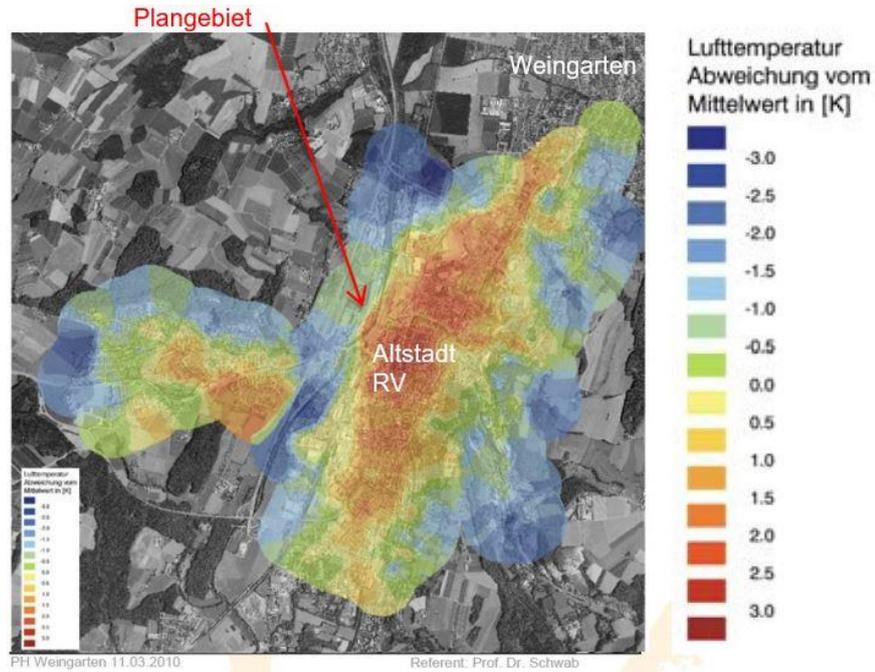


Abbildung 7-5: Kaltflusssituation 3 Stunden nach Sonnenuntergang. Links – Volumenstromdichte, rechts – Kaltluftmächtigkeit.

Einschätzung der Auswirkungen auf das lokale Klima des Büros iMA Richter & Röckle¹: Aktuell ist die Klimavielfalt im Plangebiet als sehr gering zu bewerten. An Strahlungstagen sind mit Ausnahme des Baumbestands entlang der Schussen kaum thermisch angenehme Bereiche vorhanden. An Strahlungstagen heizen sich die bestehenden Gebäudeflächen und sonstigen versiegelten Flächen stark auf.

Das Gebiet befindet sich im Zustrom abendlicher Kaltluft, die Luft kühlt im Vergleich zur Innenstadt gut ab.

Die bodennahe Durchlüftung wird sich durch eine höhere und teilweise dichtere Bebauung etwas verschlechtern. Davon ausgehend, dass keine erheblichen bodennahen Emissionen im Plangebiet produziert werden, sind keine signifikanten Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten.

6.6 Freiräume und Verbindungsachsen

Im Norden, Osten und Süden grenzt dichte Bebauung an, teils Gewerbegebiete, teils Wohngebiete bzw. die historische Altstadt. Im Nordwesten liegen großflächige Sportanlagen, im Westen Grünflächen entlang der B 30, bevor sich weiter westwärts die freie Landschaft mit lockerer Bebauung anschließt.

Freiräume

Öffentliche nutzbare Freiräume sind derzeit auf Grund der überwiegenden Nutzung als Industriegebiet kaum vorhanden. Ein kleiner Platz wurde am östlichen Schussen-Ufer auf Höhe der Bahnunterführung angelegt, der aber keine sehr hohe Aufenthaltsqualität bietet. Die Gewässer bieten aufgrund von Verdolung oder fehlender Zugänglichkeit wenig „Erlebbarkeit“.

Die bestehenden Kleingärten am südwestlichen Rand des Gebiets dienen der Erholungs- und Freizeitnutzung. Das Kleingartenareal ist jedoch nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Zwischen den Kleingartenparzellen und dem Escher-Wyss-Weg befindet sich zudem ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Sitzmöglichkeiten und Baumbestand mit Funktion als öffentlich nutzbarer Freiraum. Es herrscht jedoch eine gewisse Nutzungskonkurrenz durch Jugendliche.

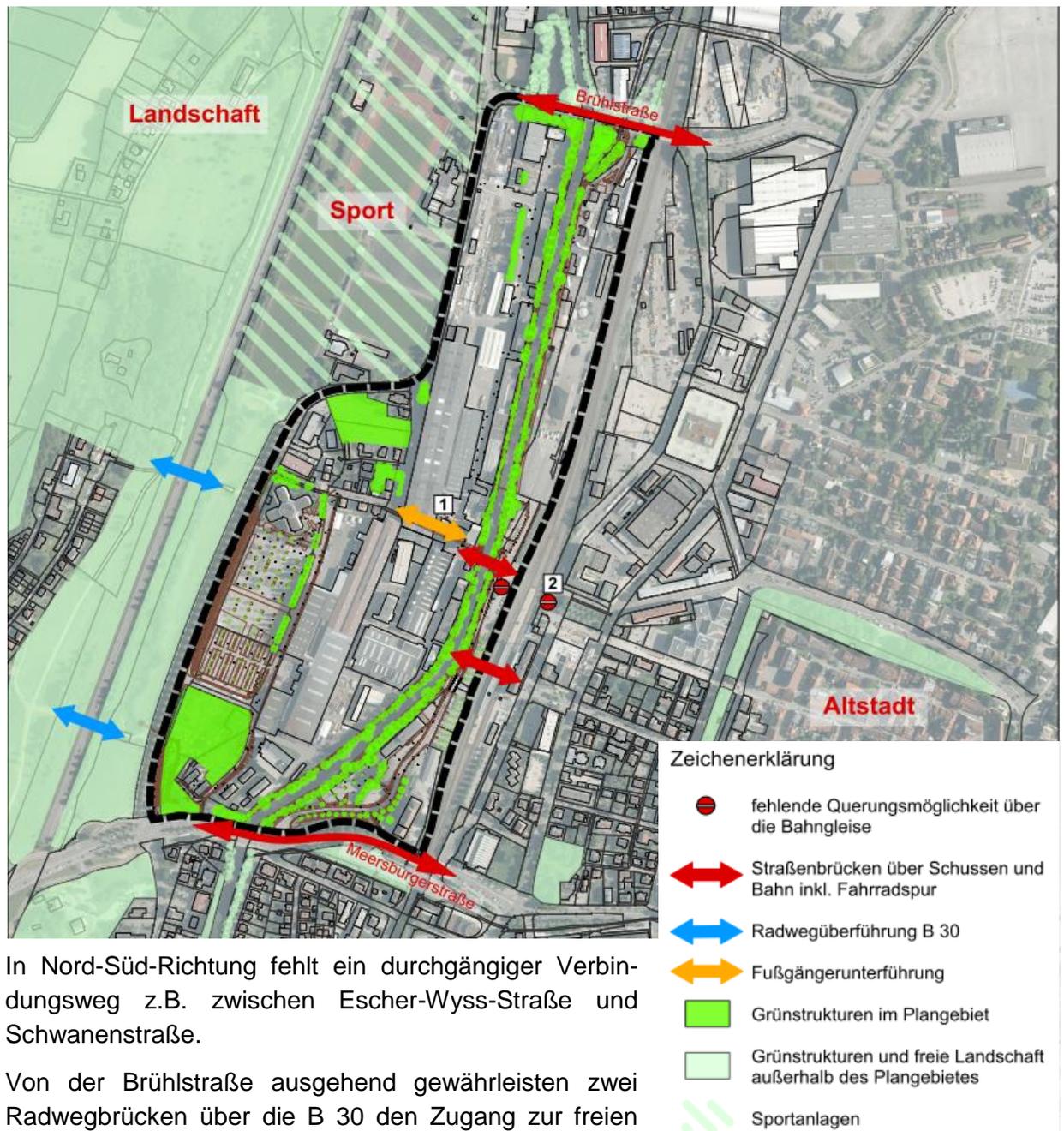
Verbindungsachsen

Die Brühlstraße im Norden sowie die Meersburger Straße im Süden führen Autos, Radfahrer und Fußgänger in West-Ost-Richtung über die Bahnlinie und Schussen. Dazwischen liegen folgende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger:

¹ iMA (16.06.2016): Stellungnahme zu den Auswirkungen der Überplanung des Gebiets „An der Schussen“ in Ravensburg auf die lokalklimatischen Verhältnisse; Freiburg

- Unterführung der Bahnlinie beim Hauptbahnhof
- Ca. 150 m nördlich Brücke über die Schussen beim Eingang in das Voith-Areal, von dort in öffentlicher Unterführung unter dem Betriebsgelände durch in die Brühlstraße/Im Wiesental.

Der Escher Steg über die Bahnlinie in Verlängerung der Charlottenstraße ist derzeit wegen Sicherheitsmängeln abgebaut, ein Wiederaufbau ist derzeit ungewiss, sodass eine durchgängige, für Fußgänger und Radfahrer attraktive Ost-West-Verbindung im zentralen Teil des Plangebiets, z.B. zwischen Altstadt und umgebenden Wohngebieten im Osten und Sportflächen im Westen fehlt.



In Nord-Süd-Richtung fehlt ein durchgängiger Verbindungsweg z.B. zwischen Escher-Wyss-Straße und Schwanenstraße.

Von der Brühlstraße ausgehend gewährleisten zwei Radwegbrücken über die B 30 den Zugang zur freien Landschaft.

7. Ziele des Rahmenplans

7.1 Nutzungen und Bebauung

Die Planung, die als Ergebnis eines längeren Prozesses vorgelegt wird, soll die Grundlage dafür bilden, den innenstadtnahen Industrie- und Gewerbestandort langfristig zu sichern und die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Qualitätssteigerung aufzeigen. Die potentiellen Probleme der heutigen Gemengelage können aufgrund der Rechte aus dem Bestandsschutz nicht kurzfristig gelöst werden, es können aber bei künftigen Entscheidungen durch das klare Bekenntnis zum Industrie- und Gewerbestandort zusätzliche Störpotentiale vermieden werden.

Zu Beginn der Planung vorgestellte Entwicklungsansätze können aufgrund der übergeordneten Zielsetzungen – Erhalt und Entwicklung der Betriebe am Standort – nicht weiter verfolgt werden. Bei Änderungen sollen aber nach wie vor folgende zentrale Ziele angestrebt werden:

- Innenentwicklung des stadtnahen Industrie- und Gewerbegebiets durch Nachverdichtung
- Gestaltung eines Stadteingangs an der Meersburger Straße
- Freistellung und Zugänglichmachung der Ufer der Schussen
- Aufgabe großer reiner Parkierungsflächen und Nachverdichtung auf den untergenutzten Flächen
- Vernetzung des Gebietes mit dem Stadtraum
- Städtebauliche Qualitätsanforderungen an die Bebauung

7.2 Erschließung und Parkierung

Sobald das System geduldeter privater Erschließungen nicht mehr funktioniert, müssten öffentliche Verkehrsflächen entwickelt werden. Im vorliegenden Rahmenplan sind Haupterschließungsachsen dargestellt, die im Bedarfsfall als Grundlage für öffentliche Straßen herangezogen werden könnten. Voraussetzung hierfür wären dann auch Bebauungsplanverfahren.

Durch die im Rahmenplan vorgeschlagene Nachverdichtung wird ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst werden. Dieser Bedarf kann nur befriedigt werden, indem man in die Höhe oder Tiefe geht.

Tiefgaragen sind nur an solchen Stellen denkbar, an denen keine Infrastruktur- bzw. Produktionshallen entstehen sollen, also in Bereichen, in denen Gebäude mit Büronutzungen entwickelt werden. Dies ist z.B. im Bereich des zukünftigen Stadteingangs im Südosten oder bei Bürogebäuden auf dem Schindele-Areal denkbar, sofern die Baugrundverhältnisse dies zulassen.

Für die Industrie- und Gewerbeflächen wird vorgeschlagen, die vorhandenen ebenerdigen Stellplatzanlagen durch mehrgeschossige Parkhaussysteme zu ersetzen und damit die mögliche Zahl an Stellplätzen zu vervielfachen. Es ist

auch denkbar, auf den Dächern zukünftiger Produktionshallen die notwendigen Stellplätze unterzubringen. Aus Gründen der Stadtgestalt und bei der besonderen Topographie von Ravensburg sollte eine Überdachung der Stellplätze vorgesehen werden.

Eine Nachverdichtung von Stellplätzen ist auch parallel zu den Bahngleisen über den heutigen Park & Ride-Plätzen vorstellbar. Auch hier könnten in mehreren Geschossen mehrere 100 Stellplätze gebündelt werden.

7.3 Landschaftsplanerische Ziele

Ökologie und Stadtklima

- Schussen mit Ufergehölzen als ökologische Verbundstruktur erhalten und stärken (FFH-Gewässer!).
- Erhalt markanter Einzelbäume und Baumreihen mit besonderer Gestaltungsfunktion (z. B. Säulen-Pappeln entlang Andritz-Hydro-Halle).
- Erhöhung des Grünflächenanteils zur Verbesserung von Ökologie, Stadtbild, thermischer Belastungssituation und Lufthygiene.
- Erschließung und Gebäudestellung weitest möglich an NO-SW verlaufendem Kaltluftstrom ausrichten, oder Höhe neuer Gebäude auf 16,5 m begrenzen.
- Klimavielfalt erhöhen und Erreichbarkeit von „Klimaoasen“ gewährleisten.
- Dachbegrünung neuer Flach- und Pultdächer.
- Fassadenbegrünung.

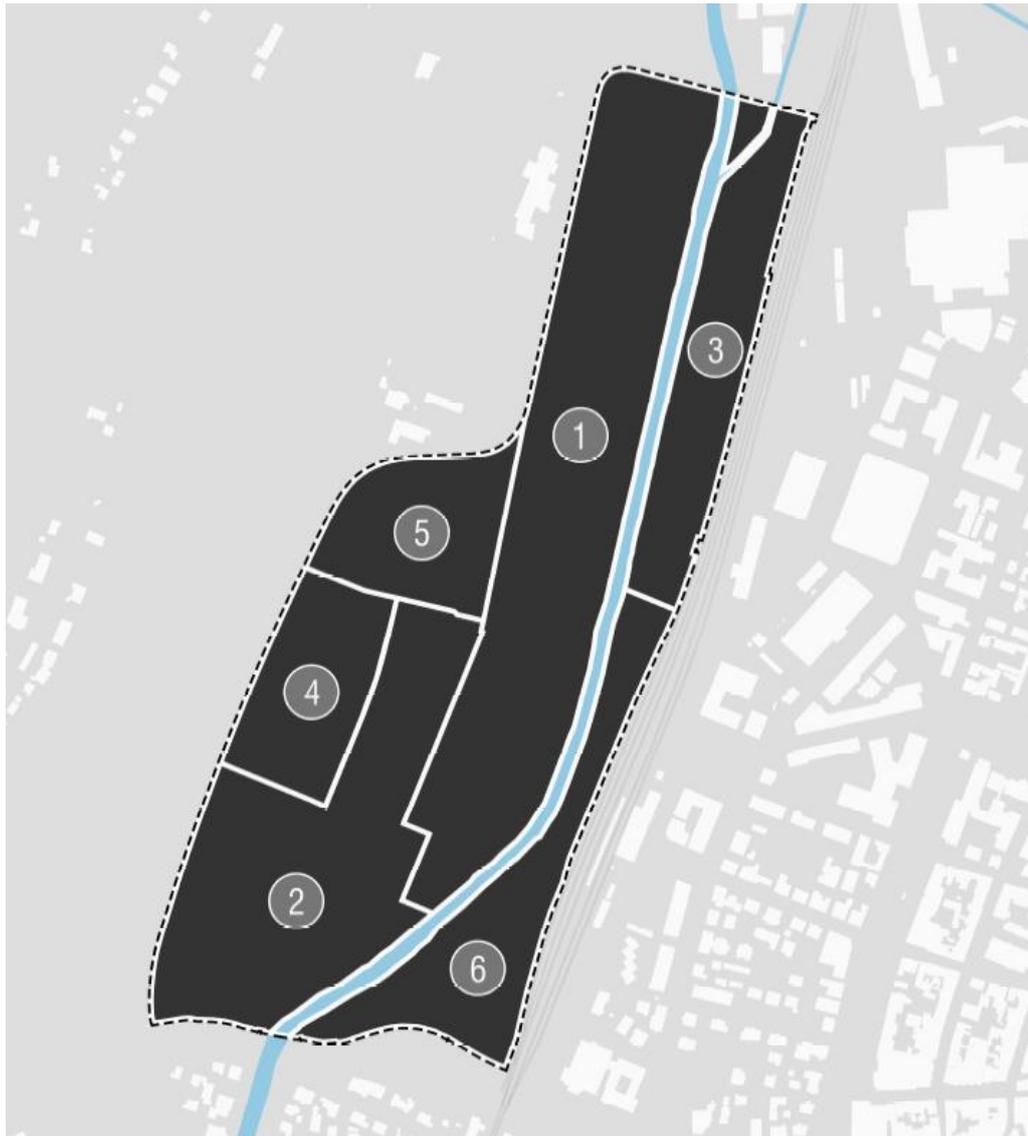
Gewässer

- hydraulische Leistungsfähigkeit/Hochwasserschutz aufrechterhalten.
- Ufergehölze: standortfremde Hybrid-Pappeln sukzessive ersetzen.
- Wiesentalbach verlegen/offenlegen.

Freiräume/Erholung

- Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Schussen herstellen.
- Platzsituationen an den zentralen Achsen/Knotenpunkten schaffen.
- Durchgängige Radwegverbindungen Nord-Süd und Ost-West.

8. Der städtebauliche Entwurf



Bereich 1	EBZ-Gruppe
Bereich 2	Andritz Hydro GmbH und anschließende städtische Grundstücke
Bereich 3	Schindele Handels-GmbH & Co.KG und anschließende städtische Grundstücke
Bereich 4	Grundstücke Schlegel, vermietet an Firma Vetter
Bereich 5	Gemengelage zwischen Brühlstraße und Straße Im Wiesental
Bereich 6	Grundstücke südlich der Schussenbrücke zwischen Schussen und Bahn

8.1 Bereich 1: EBZ - Gruppe

Grundstücksgröße	8,77 ha
Gebäude auf dem Grundstück:	
- Industriehallen (GR)	24.500 m ²
- Büroflächen (BGF)	9.200 m ²



Die EBZ-Gruppe hat Anfang 2016 das gesamte Gelände der Firma Voith übernommen. Wesentliche Teile der Gebäude und Flächen werden eigengenutzt, einige Gebäude werden derzeit noch instand gesetzt. Mit der Verlagerung des Betriebs in das Areal kann die Firma EBZ vormals versprengte Firmenteile an einem Standort konzentrieren und damit logistisch erhebliche Verbesserungen erreichen.

Wesentliche Teile der Bürogebäude und kleinere Teile der Hallen werden nach wie vor von der Firma Voith oder von anderen Fremdfirmen genutzt. Die Gebäude sind zum Teil längerfristig vermietet. In diesen vermieteten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen liegen langfristig erhebliche Entwicklungspotentiale für die Firma EBZ.

Halle (H) Gebäude (G)	Bruttogrundfläche in m ²				
	Selbst genutzte Fläche in m ² BGF		vermietete Flächen in m ²	ungenutzte Flächen	zusätzlich gemietete Flächen
H 1, 2, 3, 4, 11, 11a, 12, 12.1, 27	21.121		Voith	500	
H 16, 17			Voith	1.750	
H 13	3.401				
H 20			IDS	1.696	
			Andritz Hydro	3.391	
H 19					388
Summe	24.522			7.337	388

	eigengenutzte Flächen		Fremd genutzte Flächen			ungenutzte Flächen
	Grundfläche	BGF		Grundfläche	BGF	
G1 - VI			Voith	384	2.304	
G2 - IX			Voith	460	4.140	
G3 - IV			MAN	516	2.064	
G4 - II	1.229	1.229				2.459
G7 - II	1.133	2.266				
G10 - I			ASK	659	659	
G22 - I	129					
G10 - I						
	2.491	3.495		2.019	9.167	2.459



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential EBZ-Gruppe – Ausschnitt Nord

Große Flächen des Firmenareals werden derzeit als Lagerfläche genutzt. Teile des Areals umfassen Freiflächen ohne spezifische Nutzung. Durch eine Konzentration der Lagerflächen und eine Optimierung der Verkehrsflächen könnten noch erhebliche Flächenreserven für eine Bebauung aktiviert werden.

Ganz im Norden sind Gebäude längerfristig an Voith Paper Rolls vermietet. Dieser Bereich könnte einer wesentlich dichteren Bebauung zugeführt werden. Der neu angelegte Parkplatz kann als Standort für ein großes Parkdeck entwickelt werden, das bei einer größeren Nutzungsdichte erforderlich würde.

Die Gebäude direkt auf der Böschungsoberkante der Schussen sind zweigeschossige Bürogebäude. Derzeit sind sie frisch instand gesetzt und werden genutzt. Diese Gebäude befinden sich innerhalb des rechtlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens. Bei Änderungen wäre zu beachten, dass sie gleichzeitig einen Hochwasserschutz bilden. Sie wären am bisherigen Standort nicht mehr zulässig. Hier sollte langfristig eine Fläche für den Gewässerrandstreifen entwickelt werden. Die Lage der Erschließung ist so vorgesehen, dass die Nutzung der Gebäude möglich bleibt.



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential EBZ-Gruppe – Ausschnitt Süd

Der Grundstücksbereich südlich der Schussenbrücke ist die Keimzelle der industriellen Entwicklung. Hier befinden sich die ältesten Hallen. Sie sind verhältnismäßig kleinteilig und teilweise an Fremdfirmen vermietet. Mit einer großen zusammenhängenden Bebauung wäre hier eine Intensivierung der Nutzung möglich.

Unmittelbar an der Schussen befinden sich das kleine Ärztehaus, eins der großen Bürohochhäuser, das noch komplett an die Firma Voith vermietet ist, sowie die Kantine, die verpachtet ist und von allen Firmen im Gebiet genutzt wird.

Die kleine Halle 19 aus dem Jahr 1939 ganz im Südosten ist ungenutzt. An diesem Standort könnte man im Zusammenhang mit der Kantine eine Freifläche als qualitätvollen Aufenthaltsbereich entwickeln.

Die Erschließung über das Betriebsgelände von der Schussenbrücke bis zum Grundstück von Andritz Hydro ist langfristig sicherzustellen. Ebenso muss bei Neubauten beachtet werden, dass die Halle 6 von Andritz Hydro auf der östli-

chen Grundstücksgrenze steht und eine Erschließung neben dem Gebäude unbedingt erforderlich ist. Ein direkter Anbau im Sinne eines Grenzbaus ist nicht möglich.

Entwicklungspotential auf den Grundstücken der EBZ-Gruppe

Durch Nachverdichtung, Konzentration der Erschließung und Eigennutzung bisher fremdvermieteter Flächen können auf den Grundstücken folgende Flächen aktiviert werden:

Flächenbilanz Hallen Bestand					
Grundfläche in m² Hallen	eigengenutzte Flächen	vermietete Flächen	ungenutzte Fläche	Grundfläche insgesamt	
	24.522	7.337	388	32.247	
Flächenbilanz Hallen Rahmenplan					
Grundfläche in m² Hallen	Mögliche Gesamtfläche Hallen	Zusätzlich zu erzielende Fläche	nicht selbst genutzte Fläche	Flächen- potentiale	
	48.169	15.922	7.725	23.647	
Flächenbilanz Gebäude					
Geschossfläche in m² Gebäude	eigengenutzte Flächen		fremd genutzte Flächen		ungenutzte Flächen
	Grundfläche	BGF	Grundfläche	BGF	BGF
	2.491	3.495	2.019	9.167	2.459
Geschossfläche in m² insgesamt	15.121				

Bisher werden ca. 77 % der vorhandenen Büroflächen (BGF) auf den Grundstücken der EBZ-Gruppe von fremden Firmen genutzt. Dies bedeutet, dass für die EBZ-Gruppe zumindest langfristig erhebliche Entwicklungspotentiale am Standort vorhanden sind.



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential Vision im Bereich EBZ-Gruppe Süd

Ein wichtiges Ziel für die Stadt Ravensburg ist die Verknüpfung der historischen Stadtbereiche östlich der Schussen mit den Grün-, Sport- und Freizeitflächen westlich der Schussen. Durch die heutige Gebäudestruktur ist dies nur mittels einer unterirdischen Passage möglich. Langfristig wird angestrebt, dass eine oberirdische Verbindung geschaffen wird. Mit der Gestaltung eines Platzes am Verknüpfungspunkt könnte ein Aufenthaltsbereich im Zentrum des Industrie- und Gewerbegebiets entstehen.

Diese Veränderung ist auf absehbare Zeit leider nicht realistisch, solange sie für die EBZ-Gruppe eine unakzeptable Einschränkung ihrer Betriebsabläufe bedeuten würde.

8.2 Bereich 2: Firma Andritz-Hydro und städtische Grundstücke

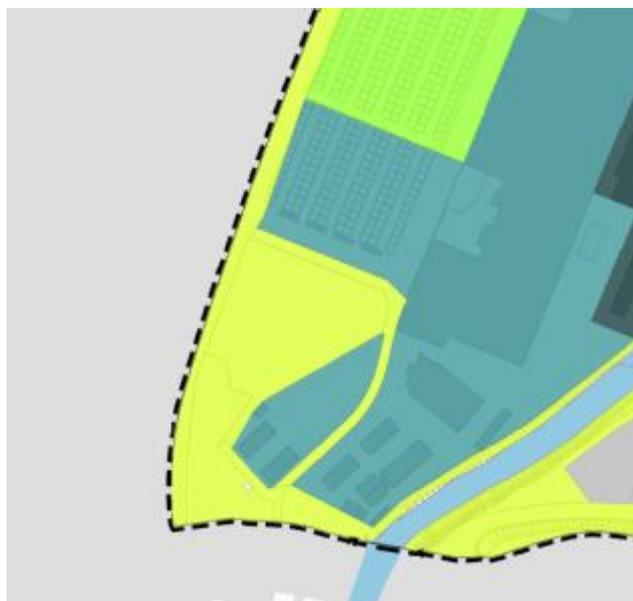
Andritz-Hydro Grundstücksgröße	4,79 ha
Gebäude auf dem Grundstück:	
- Industriehallen (GR)	16.600 m ²
- Büroflächen (BGF)	6.900 m ²
Stadt Ravensburg	
- Kleingärten, Spielplatz, sonstige Grünflächen	4.800 m ²



Das Betriebsgebäude ist mehr als 300 m lang und steht mit seiner Ostseite über 2/3 seiner Länge auf der Grundstücksgrenze. Auf der Westseite sind große ebenerdige Parkplätze angelegt.

Im Südwesten gehören angrenzende Grundstücke der Stadt Ravensburg (Kleingartenanlage, Straßengrundstück, Straßenbegleitgrünflächen usw.), in die Grundstücke der Firma Andritz Hydro fingerförmig hineinragen. Auf diesen Grundstücken stehen Mehrfamilienhäuser, die als Werkswohnungen in den Jahren 1922 und 1923 errichtet wurden.

Bis auf eine kleine Fläche, die an die Firma MAN vermietet ist, werden alle Gebäudeteile selbst genutzt. Zusätzlich sind Nutzflächen bei der EBZ-Gruppe angemietet.



Für eine zukünftige Entwicklung stehen auf den Grundstücken der Firma Andritz-Hydro keine sinnvollen Flächen zur Verfügung. Es wird deshalb ein Flächentausch mit der Stadt Ravensburg vorgeschlagen.

Eine Grundstücksarrondierung könnte zu einer für beide Seiten günstigeren Ausgangslage beitragen:

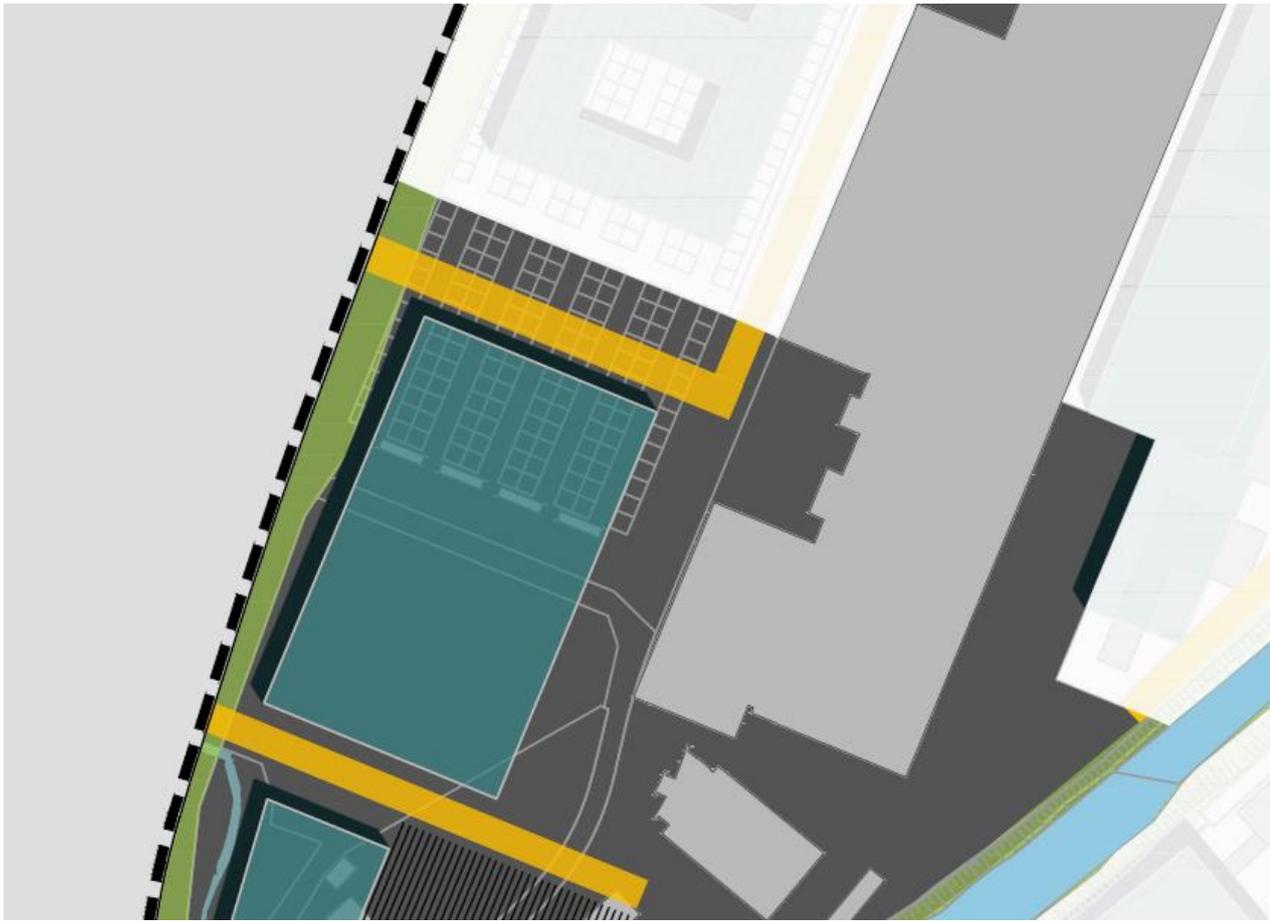
- die Firma Andritz Hydro erhält eine gut geschnittene Fläche, auf der eine Erweiterung von Produktionshallen um ca. 7.500 m² möglich ist. Diese Halle

kann, wenn dies für die Optimierung von Betriebsabläufen nötig ist, auch an die bestehenden Hallen angebunden werden. Dazu wäre eine Verlagerung der Erschließungsflächen erforderlich. Alternativ ist diese Fläche selbstverständlich auch für alle anderen Nutzungen verwendbar, die mit den Dreischichtbetrieben im Industriegebiet kompatibel sind, z.B. Büros.

- die Stadt Ravensburg erhält die Grundstücksflächen im unmittelbaren Einmündungsbereich der Brühlstraße in die Meersburger Straße. Hier könnte langfristig ein neuer Stadteingang gestaltet werden.



Flächengleicher Tausch Andritz Hydro – Stadt Ravensburg



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential Andritz Hydro

Durch die vorgeschlagene Überbauung werden Flächen, die derzeit als Stellplätze genutzt werden, in Anspruch genommen. Diese Stellplätze sind bereits für die heutige Nutzung erforderlich. Die durch die Neubebauung ausgelösten Stellplatzbedarfe sind zusätzlich unterzubringen. Entweder müssen Teile des Neubaus als Parkdecks ausgebildet werden, oder die Stellplätze sind – je nach Traglasten – in Tiefgaragen, auf den Dächern der Gebäude oder an anderem Standort nachzuweisen.

Entwicklungspotential auf den Grundstücken der Firma Andritz Hydro:

In den nachfolgenden Übersichten werden überschlägig die bisher genutzten Flächen (BGF) sowie die zusätzlich aktivierbaren Flächen zusammengefasst.

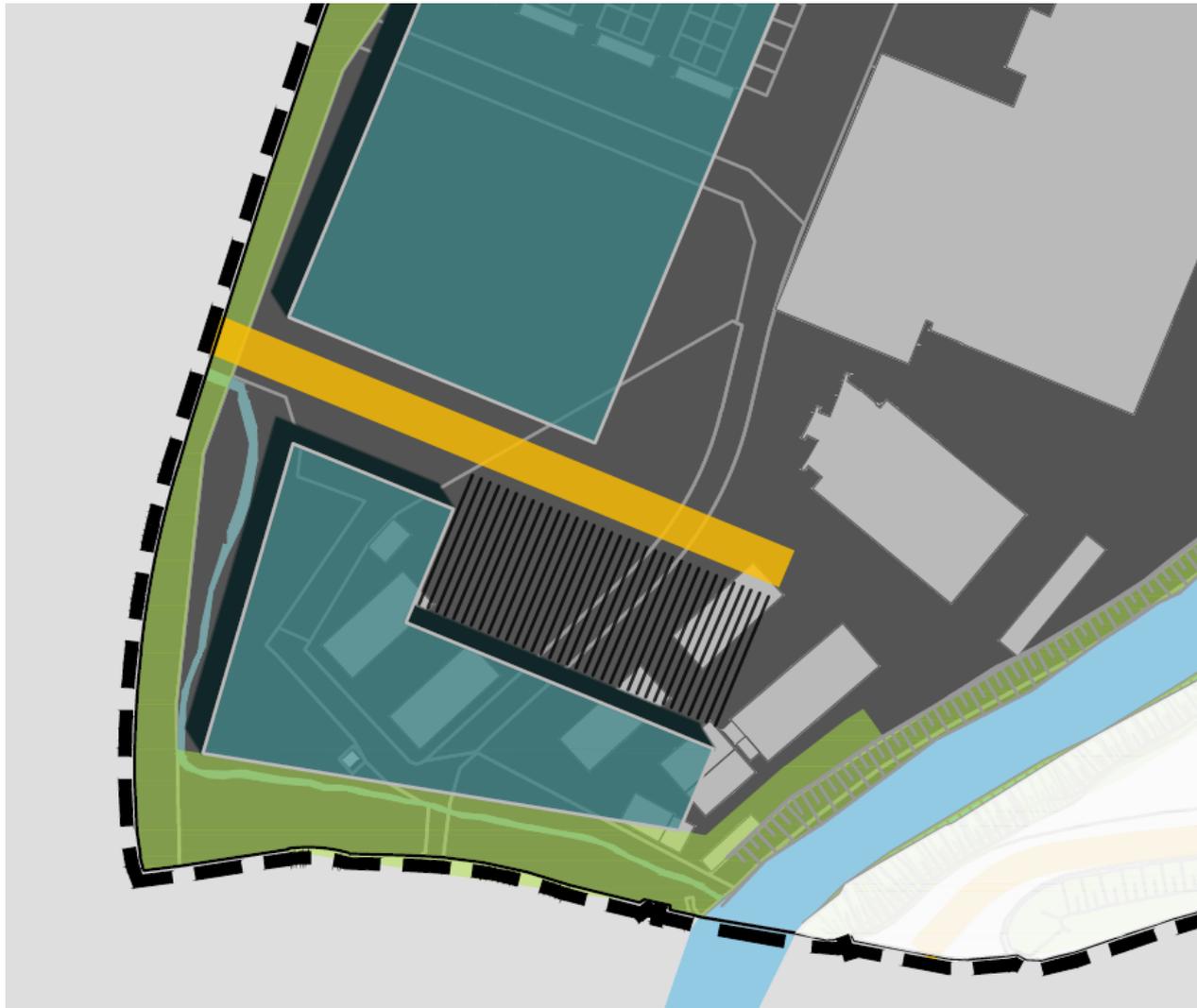
Halle (H) Gebäude (G)	Bruttogrundfläche in m ²				
	Selbst genutzte Fläche in m ² BGF		vermietete Flächen in m ²	zusätzlich gemietete Flächen in m ² BGF	
H 6, 7, 8, 15, 34	16.282				
			IDS	70	
			TCM	221	
			PTS	943	
			MAN	1.420	
H 22	338				
H 20				3.391	
Summe	16.620		2.654	3.391	
	Grundfläche		BGF		
G11 - VII	985		6.895		
Flächenbilanz Hallen Rahmenplan					
Grundfläche in m² Hallen	Gesamtfläche Hallen Bestand	zusätzlich zu erzielende Fläche	nicht selbst genutzte Fläche	abzüglich gemietete Fläche	Flächen- potentiale
	16.620	7.500	2.654	3.391	6.763

Zusätzliche Nutzflächen können durch Nachverdichtung, Verlagerung der Erschließung und Eigennutzung bisher fremdvermieteter Flächen aktiviert werden.

Gebäude auf der Fläche, die durch Grundstücksarrondierungen gewonnen werden können, könnten durch eine Verknüpfung mit den bestehenden Hallen noch vergrößert werden.

Die Berechnung geht von einer Vergrößerung der Hallenfläche mit einem Geschoss aus. An gleicher Stelle könnte ebenso eine mehrgeschossige Bebauung realisiert werden. Die Höhe dürfte aufgrund der Durchlüftungsproblematik nicht höher werden als das heute von der Firma Vetter genutzte Bürogebäude auf dem Grundstück Schlegel mit vier Geschossen.

Neugestaltung des Stadteingangs



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential Stadteingang

Ein zentraler Aspekt ist die Neugestaltung des Stadteingangs an der Einmündung der Brühlstraße in die Meersburger Straße. Der vorliegende Entwurf ist hier als Platzhalter zu verstehen. Hier ist eine Bebauung mit zwei Vorderseiten, einmal innerhalb des Gebiets und zum Stadteingang zu entwerfen.

Die Bebauung könnte in einem Architektenwettbewerb konkretisiert werden.

Eine kurzfristige Umsetzung wird hier aber derzeit nicht gesehen, solange die in diesem Bereich vorhandenen Wohnungen noch dringend benötigt werden bzw. für diese kein Ersatz geschaffen werden kann.

Entwicklungspotential auf den Grundstücken im Stadteingang:

Flächenbilanz Stadteingang Rahmenplan			
Grundfläche in m ² Gebäude	Grundfläche	mögliche Zahl Vollgeschosse	Brutto- grundfläche
	3.700	IV	14.800

8.3 Bereich 3: Schindele-Areal zwischen Bahn und Schussen

Schindele Grundstücksgröße	2,93 ha	
Tankstelle		
Waschanlagen für Pkw und Lkw		
Lager für Brennstoffe (ober- und unterirdisch)		
Stellplätze für Pkw und Lkw		

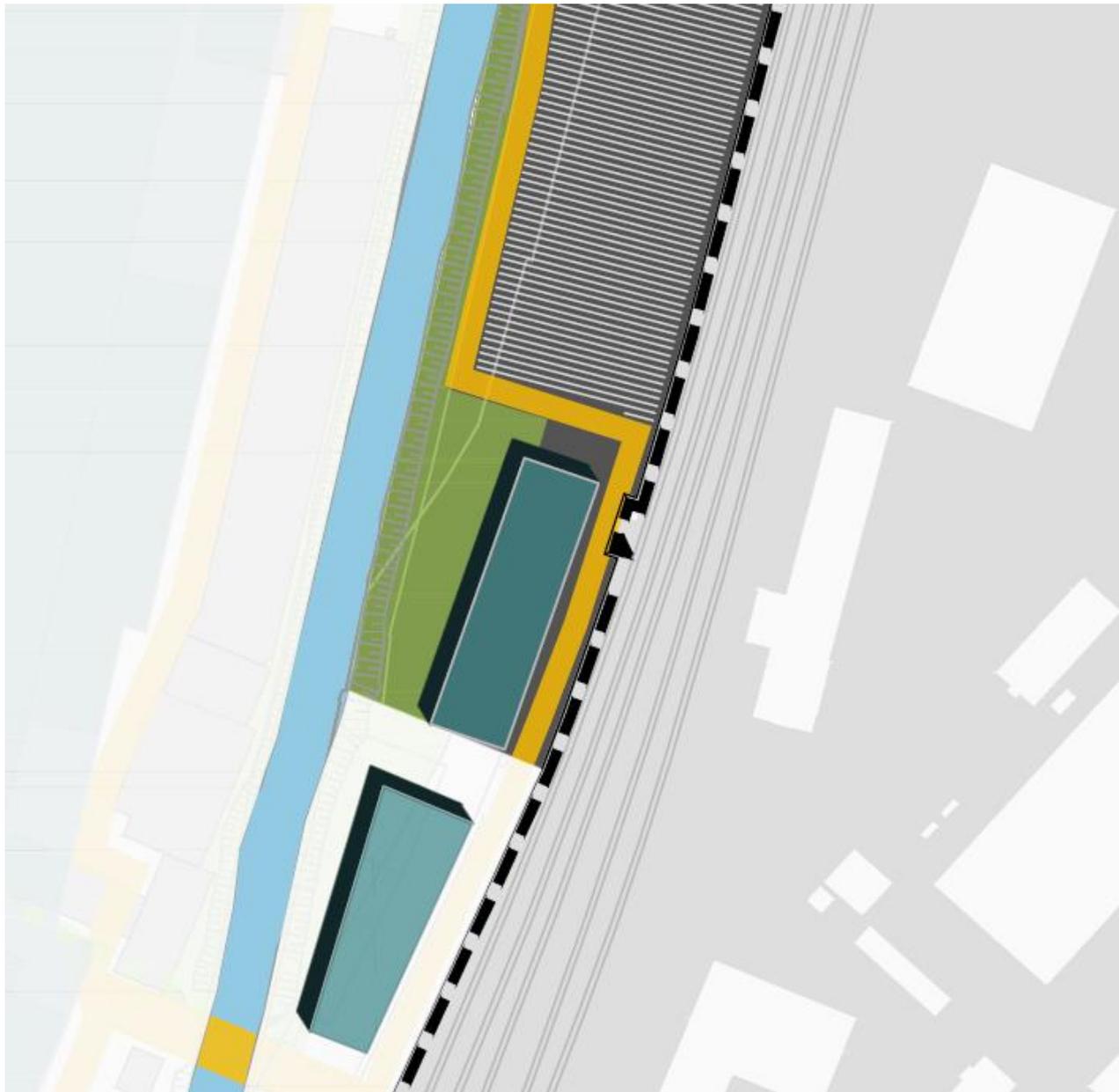
Das Areal wird insgesamt von der Firma Schindele genutzt – im Mittelpunkt stehen Tankstelle, Waschanlagen und Brennstoffhandel. Diese Nutzung wird langfristig an diesem Standort erhalten bleiben.



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential Handelsges. Schindele

Der südliche Bereich des Firmenareals wird für Stellplätze genutzt, teilweise verpachtet an die Firma Voith, teilweise als Stellfläche für Lkw. Im Rahmenplan

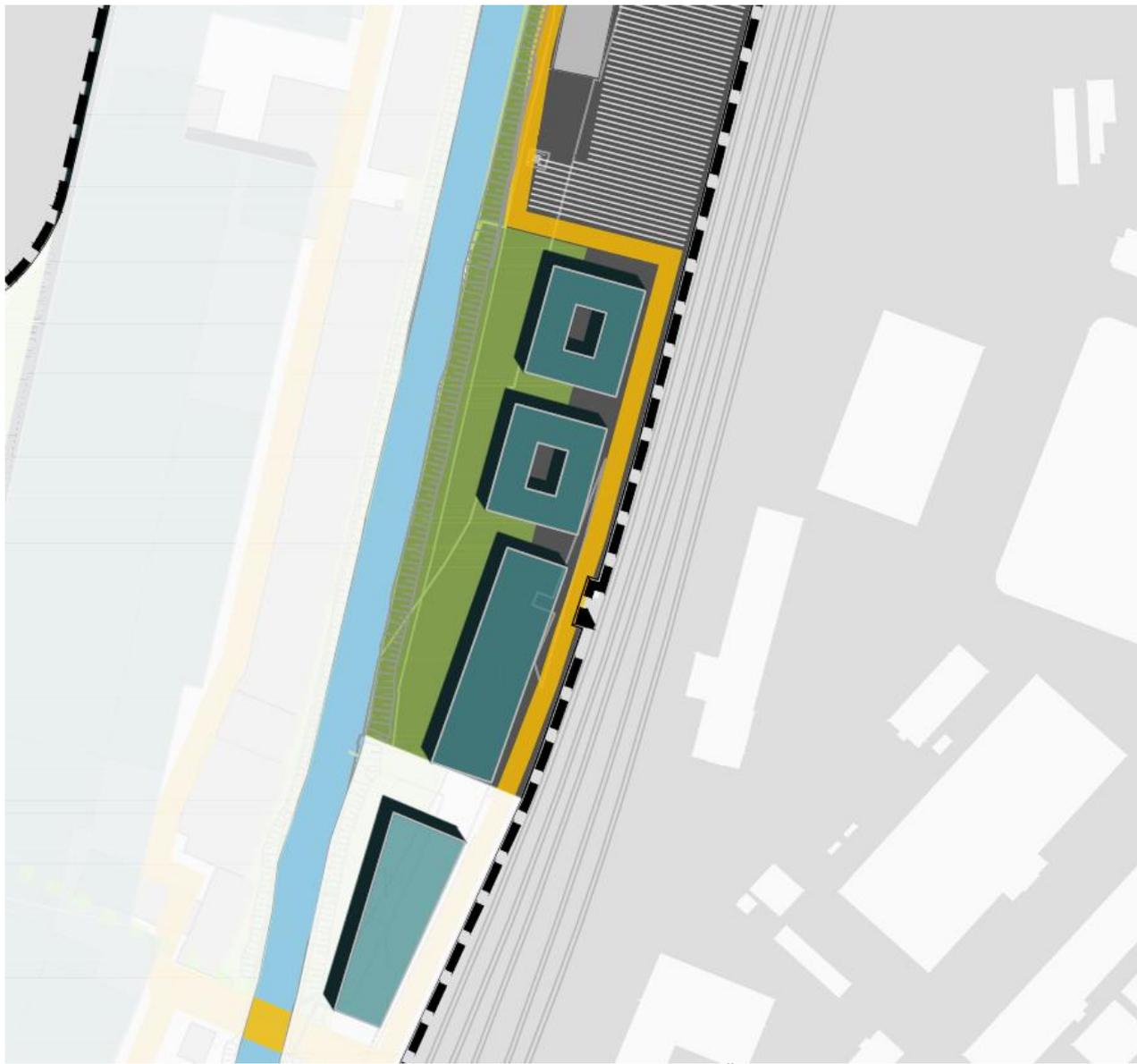
wird für diese Parkierungsflächen als Entwicklungsoption eine Bebauung vorgeschlagen.



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential Schindele – Ausschnitt Änderung Phase 1

Phase 1 – Bereich Pkw-Stellplätze: Eine an die Ostseite des Grundstücks angelehnte Bebauung mit ca. 4 Geschossen für eine gewerbliche Nutzung wird durch eine Erschließungsstraße von den Bahngleisen getrennt. Es sind ausschließlich gewerbliche oder Dienstleistungsbetriebe möglich, die kompatibel mit den auf der anderen Seite der Schussen vorhandenen 3-Schicht-Betrieben sind.

Der Abstand der Bebauung zur Böschungsoberkante der Schussen sollte hier 15 m bis 20 m nicht unterschreiten und durchgängig begrünt werden. Hinter der Bebauung schwenkt die Straße nach Westen an das Schussenufer zurück auf den bisherigen Verlauf.



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential Schindele – Ausschnitt Änderung Phase 2

Phase 2 – Bereich Lkw-Stellplätze: Die bahnseitige Bebauung wird ebenfalls erschlossen von Osten fortgeführt. Die Körnung der Bebauung kann den jeweiligen Erfordernissen angepasst werden. Eingehalten werden soll der Mindestabstand zur Schussen. Das tiefer werdende Grundstück ermöglicht eine intensivere Bebauung.

Hinter der Bebauung schwenkt wie oben beschrieben die Straße auf die alte Trasse zurück.

Je nach der Entwicklung der Firma Schindele könnte diese Entwicklung fortgesetzt werden. Mit jeder Phase kann die gewünschte Verbreiterung des grünen Schussenumfeldes entwickelt werden.

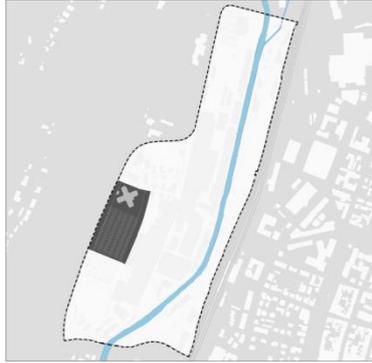
Entwicklungspotential auf den Grundstücken Schindele

Flächenbilanz Handelsges. Schindele Rahmenplan					
Grundfläche in m ² Gebäude		Grundfläche	mögliche Zahl Vollgeschosse	Brutto- grundfläche	Flächen- potential
	Phase 1	1.450	IV	5.800	13.000
	Phase 2	1.800	IV	7.200	

Die beiden aufgezeigten Phasen sind beispielhaft zu verstehen, ebenso die Grundfläche der Gebäude und die Ausformung.

Einer Planung zugrunde zu legende Vorgaben sind aber die Einhaltung einer vergrößerten Grünfläche zur Schussen hin und die Verlagerung der Straße an die Bahngleise auf der Ostseite.

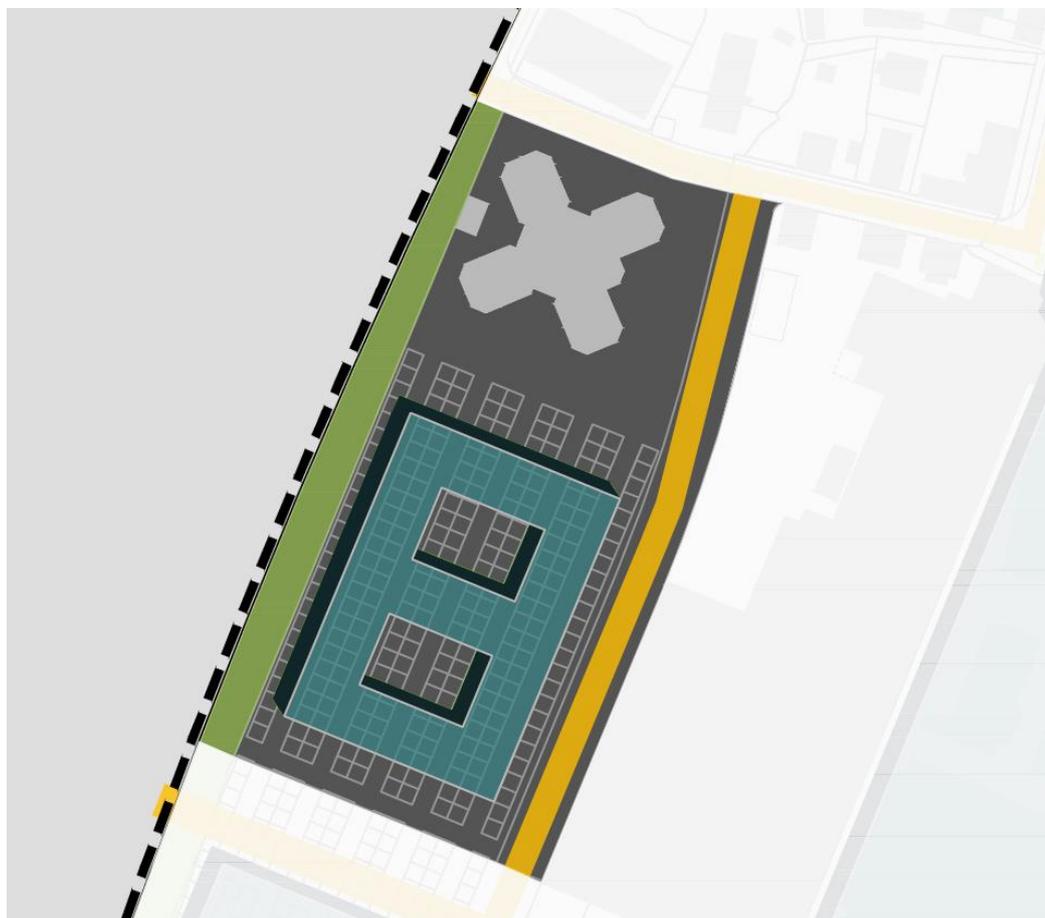
8.4 Bereich 4: Areal Firma Schlegel

Grundstücksgröße	1,99 ha	
Gebäude auf dem Grundstück:		
- Büroflächen (BGF)	6.750 m ²	
-	2	

Das Bürogebäude auf dem Grundstück Schlegel, in dem ca. 400 Personen arbeiten, ist insgesamt an die Firma Vetter vermietet. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem knapp 500 oberirdische Stellplätze, die aber nicht insgesamt von der Firma Vetter genutzt werden.

Es bestehen vielfältige Verflechtungen und Abhängigkeiten mit dem Planungsgebiet, die sich sowohl aus den Eigentumsverhältnissen als auch gegenseitigen Nutzungsrechten ergeben. U.a. wird das Gebäude von der Heizzentrale der EBZ-Gruppe (ehem. Voith) versorgt.

Aufgrund der Zielsetzung, mit den vorhandenen Ressourcen sparsam umzugehen, wird als Option eine Überbauung der Parkplätze vorgeschlagen.



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential Schlegel

Dabei sind sowohl die vorhandenen Stellplätze als auch die für die neue Nutzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Dies ist nur durch eine Stapelung oder unterirdische Unterbringung der Stellplätze möglich.

Entwicklungspotential auf dem Grundstück Schlegel

Flächenbilanz Schlegel Rahmenplan				
Grundfläche in m ² Gebäude	Grundfläche	mögliche Zahl Vollgeschosse	Bruttogrundfläche	Flächenpotential
	4.000	III	12.000	12.000

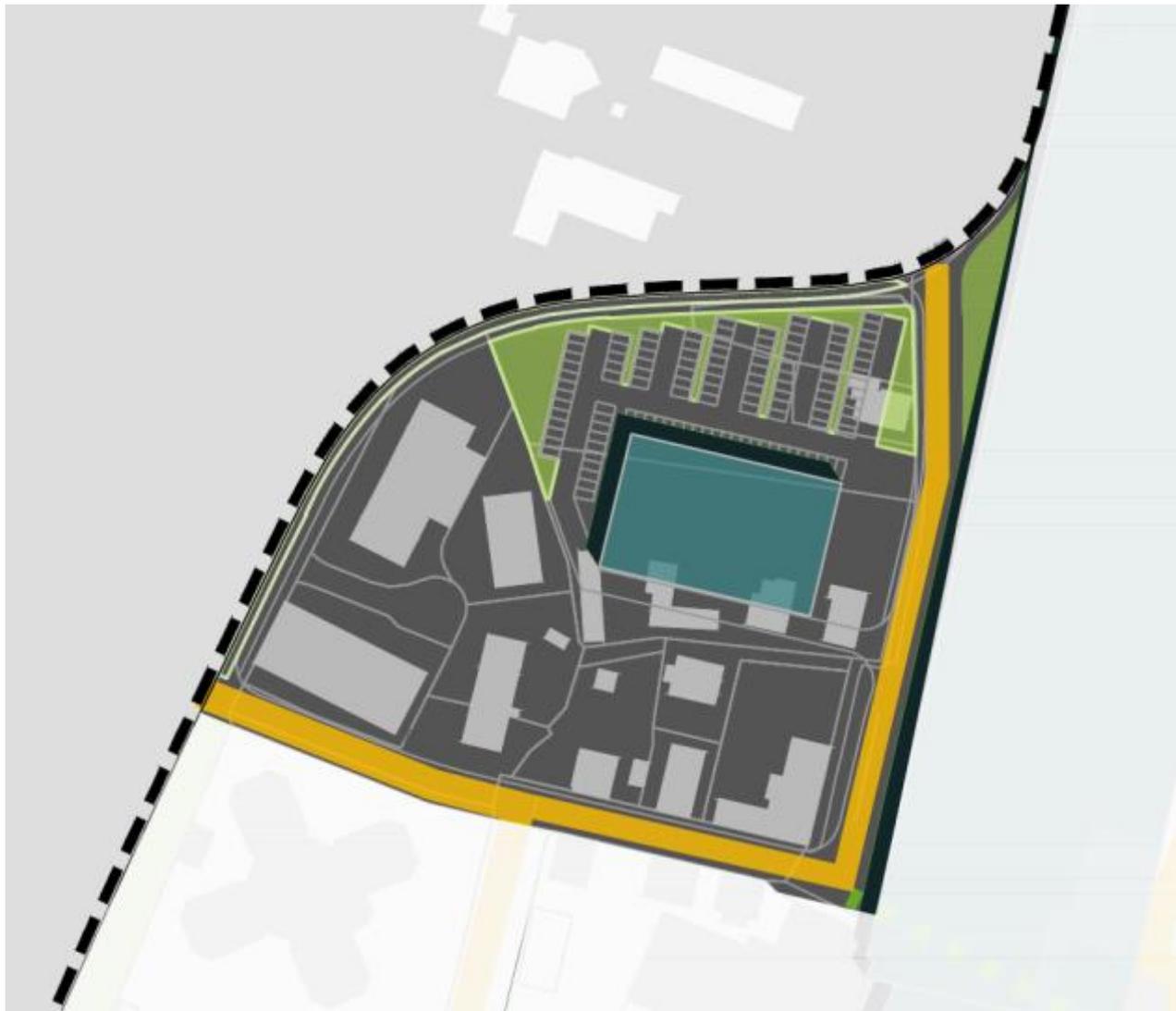
Die aufgezeigte Bebauung ist beispielhaft zu verstehen, dies gilt sowohl für die Grundfläche als auch die Ausformung.

8.5 Bereich 5: Gewerbe und Sport

Grundstücksgröße gesamt	1,69 ha
davon landwirtschaftliche Fläche	0,69 ha



Zwischen Brühlstraße und der Straße Im Wiesental befindet sich heute eine gemischte Nutzung, die u.a. für die Gemengelage verantwortlich ist: zwischen einem Reifenhandel und einem Steinmetzbetrieb befinden sich Wohnungen, die nur zum kleinsten Teil dem vorhandenen Gewerbe zugeordnet werden kann. Außerdem befindet sich im nördlichen Teil eine landwirtschaftliche Fläche und ganz im Norden ein Gebäude, das derzeit von Vereinen genutzt wird.



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential Bereich landwirtschaftliche Fläche

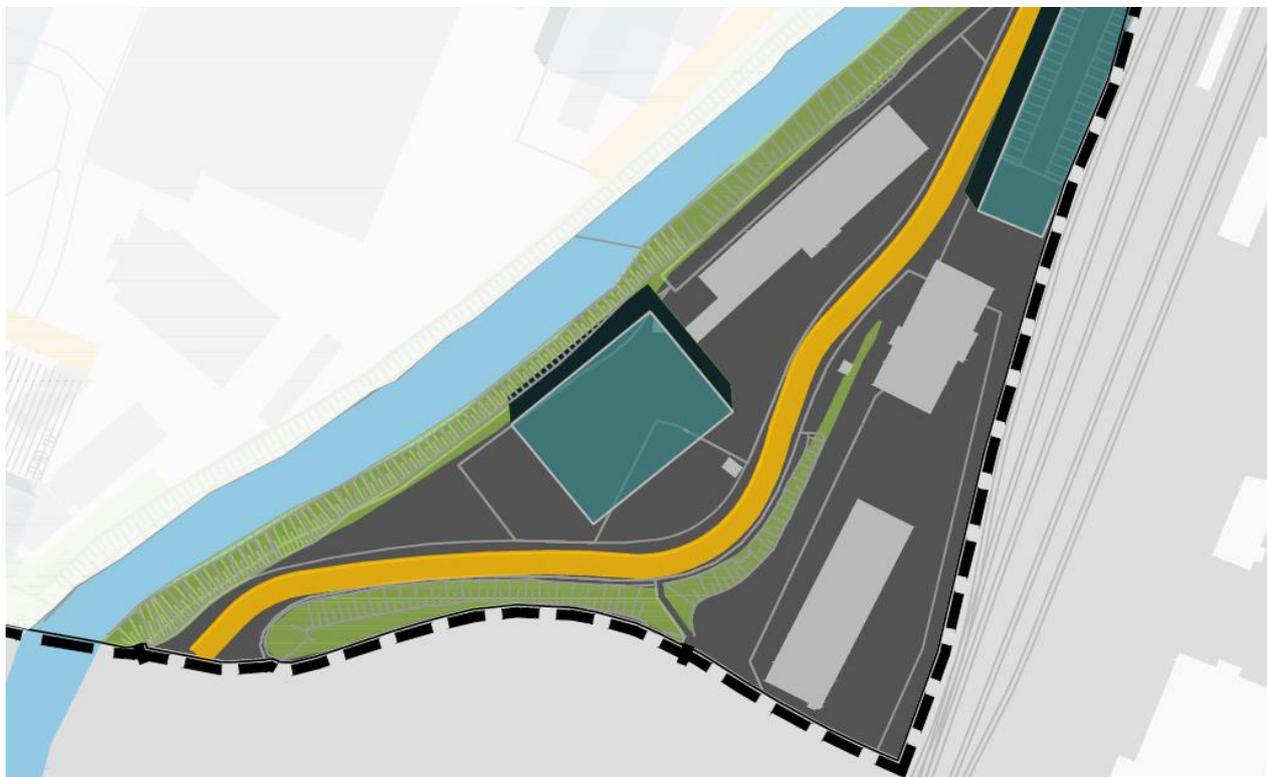
Im nördlichen Teilbereich ist ausreichend Raum für eine Dreifachsporthalle mit den dazugehörigen Stellplätzen. Dieser Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zu den umfangreichen Sportanlagen der Stadt Ravensburg wäre für eine entsprechende Ergänzungsnutzung gut geeignet. Die Stellplätze könnten bei Veranstaltungen auch für die Sportplätze auf der anderen Seite der Brühlstraße genutzt werden.

8.6 Bereich 6: Südliche Fläche zwischen Schussen und Bahn

Größe insgesamt	2,84 ha	
städtische Grundstücke:	1,61 ha	
- Straße - Grünfläche - Park& Ride		
gewerblich genutzte Grundstücke	1,23 ha	

Unmittelbar an der Bahn an der Meersburger Straße befindet sich das Speichergebäude der Raiffeisen, erschlossen über die Escher-Wyss-Straße, sowie gegenüber das ehemalige Paketpostamt, in dem sich heute eine Diskothek befindet. Das Speichergebäude wird derzeit zu einem Hotel umgenutzt, daneben wurde im Jahr 2016 eine neue Schule für Physiotherapie gebaut.

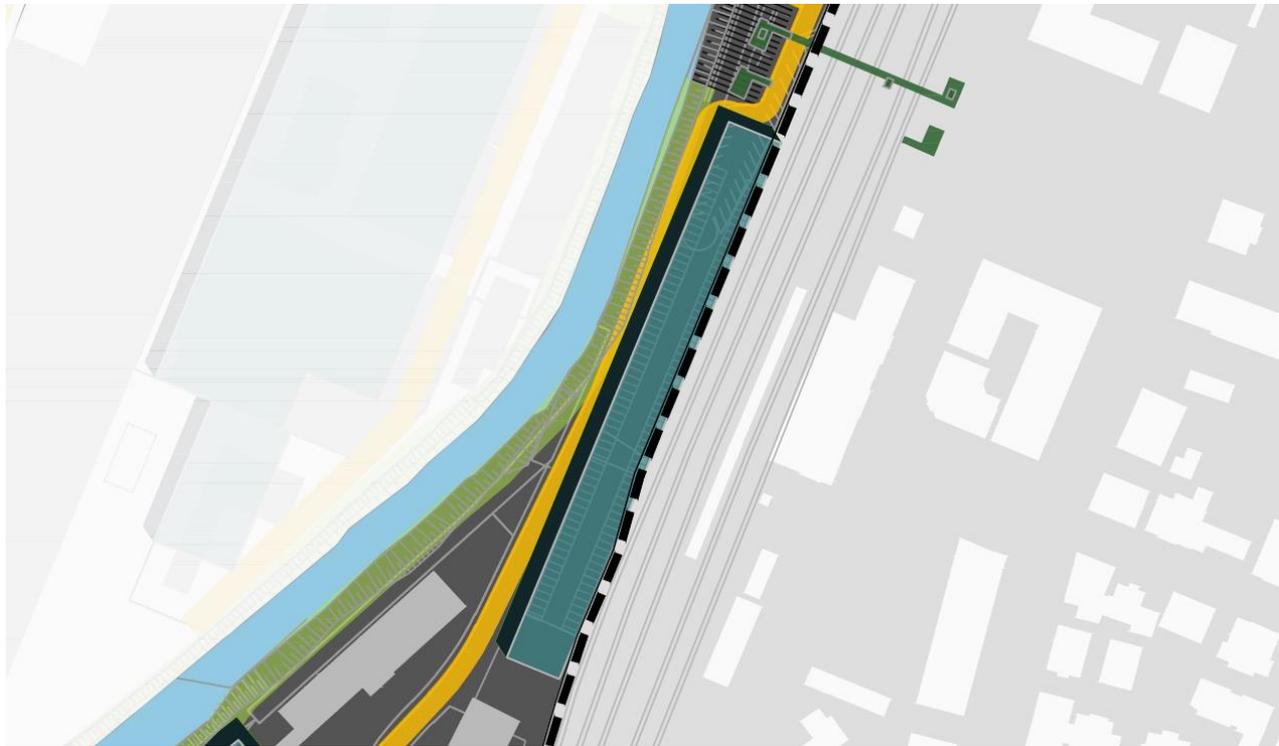
Auf den Freiflächen sind teilweise ortswirksame Baumbestände vorhanden, zum Teil handelt es sich um wenig geordnete Stellplatzflächen. Im Umfeld der Bebauung an der Bahn wird sich die Freibereichsgestaltung mit der Aufnahme der neuen Nutzungen positiv entwickeln. Auf der Westseite an der Schussen könnte noch eine Bebauung ergänzt werden. Unter Umständen wäre hier auch Raum für ein Parkhaus.



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential zwischen Bahn und Schussen – im Süden

Im nördlichen Anschluss an die Bebauung sind Park & Ride-Parkplätze in den letzten Jahren neu gestaltet und mit Bäumen überstellt worden. Die noch nicht

gestalteten Stellplätze sind an die Firma Voith Paper GmbH vermietet. Obwohl es sich hier um die engste Stelle zwischen Bahngelände und Schussen handelt, wird im Rahmenplan aufgrund der Standortgunst vorgeschlagen, Stellplätze hier nachzuverdichten durch die Anlage eines mehrgeschossigen Parkdecks. Bei einer Länge von über 180 m könnten bei vier Geschossen über 400 Stellplätze untergebracht werden.



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential zwischen Bahn und Schussen – Bereich Park & Ride-Parkplätze südlich Eschersteg

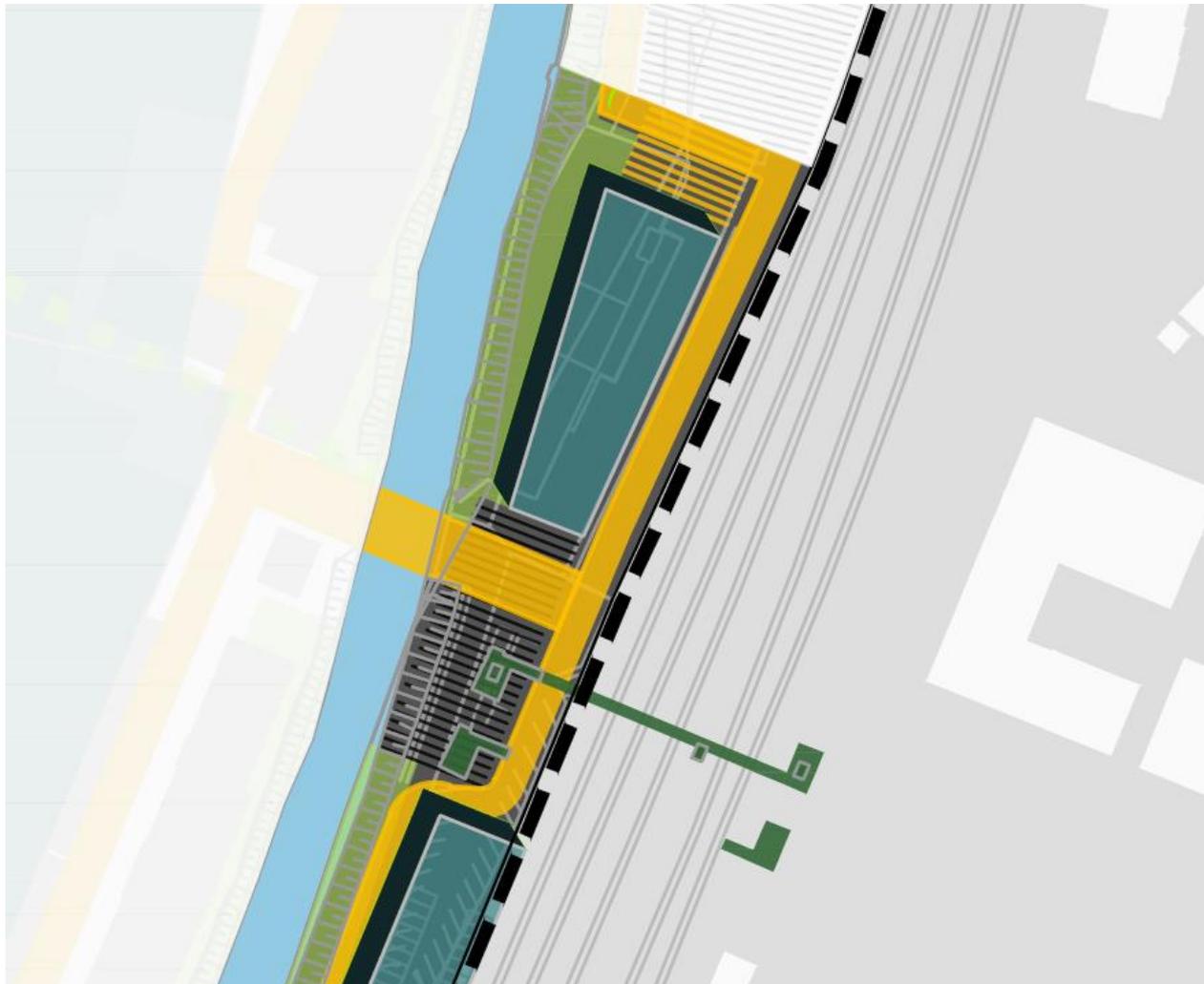
Die Escher-Wyss-Straße gehört neben der Brühlstraße zu den Hauptzufahrten in das Industrie- und Gewerbegebiet. Insbesondere wird hier in erheblichem Umfang Schwerlastverkehr abgewickelt. Derzeit befindet sich hier auch die Haltestelle der Fernbusse. Derzeit ist geplant, die Fernbushaltestelle durch die Gestaltung einer Bushaltestelle zu verfestigen. Mit dieser Maßnahme wären andere Optionen langfristig nicht umzusetzen.

Bei allen Änderungen müssen viele Verkehrsfunktionen aufrechterhalten werden. Die Möglichkeit einer Aufwertung dieser Teilfläche setzt aber voraus, dass der Busverkehr verlagert wird.

Stadtplatz zwischen Bahnhof und Industrie- und Gewerbegebiet

Eines der Hauptziele seit Beginn der Arbeit am Rahmenplan war die Neugestaltung eines zentralen Platzes im Zentrum des Planungsgebiets als Verknüpfungsort zwischen Bahnhof, Schussenufer und Industrie- und Gewerbegebiet. Die vielen Nutzungsansprüche und Verkehrsfunktionen, die hier nebeneinander bestehen, werden die Aufenthaltsqualität des Platzes auch zukünftig wesentlich

bestimmen. Hier befinden sich auch die Aufgänge des unter Denkmalschutz stehenden Escherstegs. Die durch den Eschersteg unterstützte Verknüpfung von Stadt und Industrie- und Gewerbegebiet soll hier aufgenommen werden. Er kann zusätzlich einen behindertengerechten Zugang zu den Bahngleisen schaffen.



Städtebaulicher Entwurf Entwicklungspotential zwischen Bahn und Schussen – öffentliche Fläche am Eschersteg und nördlich davon

Um einen qualitätvollen Platz gestalten zu können, soll der Autoverkehr an die Ostgrenze direkt neben die Bahngleise geschoben werden. Die Verschwenkung hat gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung. Die Straße soll langfristig nach Norden parallel zu den Gleisen fortgeführt werden.

Das städtische Grundstück, das den Platzbereich nach Norden abschließt, könnte einer Bebauung zugeführt werden. Als Nutzung gilt für dieses Grundstück wie für alle innerhalb des Rahmenplans, dass sie mit der industriellen Nutzung auf der anderen Seite der Schussen kompatibel sein muss. Ein mehrgeschossiges Gebäude mit Büros, Dienstleistungen, Parkierung und vielleicht einem Café auf dem Dach könnte hier eine angemessene Platzwand schaffen. Die Fläche zwischen dem Gebäude und der Schussen ist zu begrünen als Auftakt zu einem langfristig größeren Freiraum entlang des Flusses.

9. Zusammenfassung der Entwicklungspotentiale

Derzeit ist das Planungsgebiet durch eine intensive Nutzung aller Grundstücke, Gebäude und Freiflächen, geprägt. Durch die Übernahme der Grundstücke von Voith durch die EBZ Gruppe ist die noch vor kurzem nicht auszuschließende Zerschlagung der Industrielandschaft mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen für die anderen vorhandenen Betriebe, insbesondere Andritz Hydro und Schindele, die im Dreischichtbetrieb bzw. im Nachtbetrieb arbeiten, nicht mehr zu befürchten. Das gesamte Industriereal funktioniert durch die gute Abstimmung der Betriebe untereinander auf der Grundlage der Akzeptanz der gemeinsamen Geschichte. Es funktioniert auch trotz der bisherigen Fremdvermietungen im Areal, die aber überwiegend in funktionalem Zusammenhang mit den Hauptnutzungen stehen.

Vor dem Hintergrund dieser Faktoren sind trotzdem noch erhebliche Entwicklungspotentiale innerhalb des Gebiets vorhanden. Um diese Potentiale so steuern zu können, dass für die Stadt Ravensburg wichtige Zielsetzungen dabei berücksichtigt werden, ist der Rahmenplan als Orientierungsfaden zu verstehen.

	zusätzliche Fläche für Industriehallen GR in m ² ca.	Grundfläche Gebäude	Vollgeschosse	BGF in ²	Sonstige Gebäude
EBZ Gruppe	15.900				
Andritz Hydro	7.500				
Schindele					
Phase 1		1.450	IV	5.800	
Phase 2		1.800	IV	7.200	
Schlegel		4.000	III	12.000	
Stadt Ravensburg					
Am Platz Schussenbrücke		1.300	IV	5.200	
Stadteingang		3.700	IV	14.800	
Dreifachsporthalle					2.000
Summe	23.400			45.000	2.000

Plananlagen

1. Geltungsbereich des Rahmenplans

Städtebauliche Analyse

2. Eigentumsverhältnisse
3. Gebäudealter
4. Gebäudenutzungen
5. Erschließung
6. Mängel und Bindungen

Städtebaulicher Entwurf

7. Nutzungskonzept
8. Entwicklungspotential im Bestand
9. Entwicklungspotential Vision