

Grundlagen:

Städtebauliche Rahmenplanung "An der Schussen"

Beschluss Ausschuss für Umwelt und Technik am 21.06.2017

Städtebauliche Rahmenplanung "Georgstraße – Metzgerstraße"

Beschluss Ausschuss für Umwelt und Technik am 04.05.2016

A) Übergeordnete Sanierungsziele der Stadtentwicklung und der Stadtsanierung für das zukünftige Sanierungsgebiet "An der Schussen" und der angrenzenden Stadtbereiche

1. Sicherung von Gewerbeflächen sowie Schaffung von weiteren gewerblichen Flächen durch Nachverdichtungen untergenutzter Bereiche

Ravensburg hat nach derzeitigem Stand der Entwicklungen nur noch wenig Reserven für gewerbliche Nutzungen und ist dringend darauf angewiesen, insbesondere in bestehenden Gewerbegebieten/Brachflächen weitere Flächen für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe zu gewinnen. Hier wird insbesondere in den oben genannten Planbereichen die Chance gesehen durch die Neuordnung der bestehenden Gewerbeflächen bzw. Nachverdichtung von bisher untergenutzten Grundstücksbereichen, Flächen für bestehende Betriebe und für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe und hochwertige Dienstleistungsbetriebe zu gewinnen im Sinne des Gewerbeflächenkonzeptes. Die zukunftsfähige Entwicklung von Gewerbeflächen setzt die Reduzierung von Nutzungskonflikten (z.B. mit Wohnflächen) zu Gunsten der gewerblichen Nutzbarkeit voraus. Bei dieser Entwicklung sind auch die Festlegungen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes zu berücksichtigen.

2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Einsparung von Ressourcen

Die Innenentwicklung der Stadt leistet einen wertvollen Beitrag zur Eindämmung des Landverbrauches. Jede Nutzung, die in einem bestehenden Gebäude in der Altstadt bzw. in der Innenstadt oder über eine Nachverdichtung untergenutzter Flächen realisiert wird, erspart nicht nur Neuausweisungen und Neuversiegelungen von Bauland, sondern auch die Erschließungskosten, die für neue Baugebiete aufzubringen sind. Durch die fortdauernde Nutzung von Bestandsgebäuden wird darüber hinaus die Neuproduktion von Baustoffen reduziert und ein Beitrag zur Energieeinsparung geliefert.

3. Verbesserung der Anbindung des Sanierungsgebietes an die Innenstadt sowie Verbesserung der Verkehrsverbindungen innerhalb der Planungsgebiete

Das Gebiet befindet sich westlich der Schussen an der Eisenbahntrasse Ulm/Ravensburg/Friedrichshafen und ist Teil der gewerblich geprägten Flächen, auf denen Ravensburger Betriebe seit Jahrzehnten erfolgreich gewirtschaftet haben. 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 Bahngleise bilden allerdings eine Barriere, aufgrund derer teils lange und wenig attraktive Umwege zur Erreichung umliegender Ziele in Kauf genommen werden müssen. Ein Ziel ist es, dieses Gebiet **langfristig besser zur Innenstadt hin anzubinden** und innerhalb der Plangebiete und über die Plangebiete hinaus in die angrenzenden Stadträume für eine bessere Anbindung insbesondere für

Fussgänger und Radfahrer zu sorgen. Die Planungen für eine bessere Anbindung innerhalb der Plangebiete, die Auswirkungen auf bestehende Betriebe haben und private Grundstücksbereiche betreffen, müssen mit den dortigen Betrieben abgestimmt werden.

4. Sicherung und Neuschaffung von innenstadtnahen gut erreichbaren Arbeitsplätzen sowie Aufwertung des Gebietes u.a. durch die Erlebbarmachung der Schussen und deren Umfeld in Teilabschnitten

Eine Neuordnung der Flächen im Untersuchungsgebiet "An der Schussen" bietet langfristig die städtebauliche Chance, durch die Entwicklung von angepasst maßstäblichen Baustrukturen den kleinräumigen Luftaustausch zu verbessern, attraktive Verbindungen und Blickbeziehungen zur Schussen und kurze Wege zur Innenstadt zu schaffen. Es soll ein innenstadtnahes Gewerbequartier gesichert und ausgebaut werden, in dem die Menschen an ihren Arbeitsplätzen vom hochwertigen Umfeld des Schussenufers und von den kurzen Wegen zur Innenstadt profitieren. Dabei ist bei entsprechenden Eingriffen und Umgestaltungen die Folgen für das Kleinklima und sowie das Thema Schutz des FFH-Gebietes sowie Artenschutz jeweils im Detail zu prüfen.

5. Langfristige Entflechtung gewerblich und wohnungswirtschaftlich genutzter Flächen zur Stärkung des innerstädtischen Gewerbegebietes

Aufgrund der Nähe der stark belastenden Straßen (Meersburger Straße, Brühlstraße, B30) und der Freizeitflächen eignet sich das Plangebiet nicht für eine Wohnnutzung, zumal die bisherigen Wohnungen und Wohngebäude sich in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet oder direkt angrenzend zu beeinträchtigenden gewerblichen Nutzungen befinden. Die Neuschaffung von Wohnungen direkt angrenzend an ein Gewerbegebiet oder in Gewerbegebieten bringt erfahrungsgemäß Probleme mit sich oder ist planungsrechtlich ausgeschlossen.

Der Stadtbereich soll deshalb weiter zur Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Flächen entwickelt werden.

6. Verbesserung der Vernetzung /Anbindung Sport- und Freizeitflächen und Naherholungsbereiche mit der Innenstadt über das Sanierungsgebiet "An der Schussen"

Weiter westlich befinden sich Sport- und Freizeitflächen sowie Naherholungsbereiche. Es sollen geeignete Strukturen und attraktive Verbindungen entwickelt werden, um diese Freiflächen mit der Innenstadt zu vernetzen und Nutzer dazu zu bewegen, auf ihrem Weg zu den Sportstätten die Plangebiete zu beleben.

Der in Richtung Weststadt anschließende Grünbereich Galgenhalde soll für die Bereiche der Unterstadt und der Bahnstadt einen gut erreichbaren und erlebbaren Grünraum für die Zukunft darstellen. Was für die Oberstadt der Bereich Veitsburg – St. Christina darstellt, könnte für die Unterstadt und die Bahnstadt in Zukunft der Bereich Galgenhalde und Rechenwies darstellen.

Die bisher bestehende unterirdische Fussgänger/Radwegeverbindung durch das Quartier der Fa. EBZ auf Höhe der Brücke über die Schussen muss gesichert werden und sollte langfristig durch eine oberirdische attraktivere Verbindung ersetzt werden. Diese oberirdische Verbindung kann aber nur im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung mit dem dortigen Betrieb und in Abstimmung mit deren Entwicklungen erfolgen. Eine Aufwertung der Gewerbestandorte und eine attraktive Vernetzung der Innenstadt mit den Freizeitflächen ist nur unter der Mitwirkung der Grundstückseigentümer im städtebaulichen Rahmenplangebiet möglich. Der bestehende erfolgreiche Gewerbestandort soll nicht beeinträchtigt werden. Gleichzeitig muss die langfristige Entwicklungsvision weiterverfolgt werden und schrittweise umgesetzt werden, sobald sich an den einzelnen Stellen des städtebaulichen Rahmenplanes hierfür Möglichkeiten abzeichnen.

Die Plangebiete sollen an die Wegeverbindungen zur Ravensburger Weststadt und zum Wohnquartier Galgenhalde angeknüpft werden. Hierzu gilt es auch, Verbesserungen für den Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Deisenfangbrücke zu prüfen.

- 7. Verbesserung der Verbindungen in die Stadtquartiere Deisenfang - Ummenwinkel**
Weiter sind Verbindungen nach Norden über die Wohn-, Gewerbe- und Freizeitflächen am Ummenwinkel und an der Deisenfangstraße zu entwickeln, um auch diese Quartiere näher an die Kernstadt und in das Bewusstsein der Bürger zu rücken.
- 8. Neuordnung Gewerbeflächen/Industrieflächen und Aufwertung von Standorten**
Langfristig soll mit diesem Projekt Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie Gewerbeflächen und Industrieflächen mit flächengreifenden Nutzungen zu einem hochwertigeren, attraktiveren Dienstleistungs- und Produktionsstandort mit arbeitsplatznahen Erholungsflächen in der Nähe der Innenstadt entwickelt werden können.
Die Umsetzung dieser Ziele muss stets unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs der bestehenden Gewerbebetriebe und ihrer zukünftigen betrieblichen Entwicklungen erfolgen.
- 9. Stellplatzherstellung für weitere Bauprojekte bzw. Schaffung von Ersatzstellplätze für wegfallende ebenerdige Stellplätze in Parkierungsbauwerken**
Ziel muss es langfristig sein, dass bei baulichen Nachverdichtungen für gewerbliche Nutzungen die dazu notwendigen Stellplätze bzw. die dann wegfallenden ebenerdigen Stellplätze in Parkierungsbauwerken der bestehenden Betriebe nachgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist dann jeweils zu prüfen, ob nicht in solchen Parkierungsbauwerken evtl. auch noch weitere öffentliche Stellplätze hergestellt werden können.
- 10. Altlastensanierung im Vorfeld zur Herstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen**
In einzelnen Baublöcken und auf einzelnen Grundstücken muss vor einer Neubebauung und Nachverdichtung bzw. vor einer Weiterentwicklung der Standorte für bestehende Gewerbebetriebe und vor Neuansiedlung von weiteren Betrieben zuerst eine Sanierung der dortigen Altlasten nach dem Altlastenfond erfolgen. Ohne eine vorherige Altlastensanierung können hier im Einzelfall keine neuen Gewerbeflächen angeboten werden.

B) Sanierungsziele in den Baublöcken 1 - 6
Abgrenzungsvorschlag und Blockbezeichnungen vom 15.02.2018

Baublöcke 1 - 3:

Entwicklung der Sanierungsziele aus dem Städtebaulichen Rahmenplan

"An der Schussen"

Beschluss Ausschuss für Umwelt und Technik am 21.06.2017

Erläuterungen zur Flächenabgrenzung

Die Flächen der bestehenden Gewerbebetriebe der Fa. EBZ (früheres Voith-Areal) zwischen der Schussen und der Brühlstraße sowie Teilflächen der Fa. Andritz Hydro GmbH zwischen der Brühlstraße und der Schussen sowie die Flächen des Gewerbebetriebes Schindele wurden zwar in die Bestandserhebungen und in die Untersuchungen zur städtebaulichen Rahmenplanung sowie in den Beschluss zum städtebaulichen Rahmenplan aufgenommen.

Diese Flächen werden jedoch nicht in die Gebietskulisse des förmlichen Sanierungsgebietes "An der Schussen" aufgenommen, da sich hier kurzfristig und mittelfristig keine Änderungen in den Zielsetzungen ergeben, die die Aufnahme in ein förmliches Sanierungsgebiet notwendig machen. Die Entwicklung der bestehenden Betriebe soll nicht durch zusätzliche sanie-

rungsrechtliche Vorgaben beeinträchtigt werden. Grundsätzlich hat die städtebauliche Rahmenplanung gezeigt, dass insbesondere im EBZ-Areal ein erhebliches Nachverdichtungspotential liegt. Auch ohne sanierungsrechtliche Instrumente soll es möglich sein durch gemeinsame Gespräche die bauliche Entwicklung der Betriebe im Sinne der Sanierungsziele zu lenken sowie des städtebaulichen Rahmenplanes.

Baublock 1:

Bereich zwischen Bahngleise – Schussen - Meersburger Brücke - Escher-Wyss-Straße bis auf Höhe Privatgrundstücke der Fa. Schindele und Objekte Pfannenstiel 18 und 20

Ein Großteil der Flächen in diesem Baublock liegen bisher schon im Sanierungsgebiet "Bahnstadt". Hierzu gehören auch Teilflächen über die Gleisanlagen auf Höhe des abgebauten Eschersteges sowie die Flächen um die Treppentürme zum Eschersteg. Die bisherigen im Sanierungsgebiet "Bahnstadt" liegenden Flächen werden ins neue Sanierungsgebiet übernommen.

Ein Großteil der Flächen zwischen den Bahngleisen und der Schussen befindet sich in städtischem Eigentum. Hier wurden von der Stadt Grundstücksflächen von der Deutschen Bahn erworben.

Speziell für diesen Bereich sowie das Bahnhofsumfeld wurde der Ideenwettbewerb "Stadteingang an Bahnhof und erlebbarer Schussen" mit Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik am 11.10.2017 ausgelobt. Das Preisgericht tagte am 19.01.2018. Im Rahmen dieses Ideenwettbewerbes wurden u.a. folgende grundsätzliche Ziele bestätigt:

- Im Bereich der städtischen Grundstücke bis zu den Grundstücken der Fa. Schindele sollten die Flächen neu geordnet werden. Die bauliche Neuordnung und Umsetzung von Baumaßnahmen kann aber im Wesentlichen erst nach der Elektrifizierung der Südbahn erfolgen. Vorher muss u.a. in diesem Bereich in der Bauzeit der Elektrifizierung der Südbahn der Schienenersatzverkehr abgewickelt werden (voraussichtlich im Zeitraum 2019 - 2021).
- Herstellung öffentlicher Platzbereich u.a. evtl. mit einem Cafe, Sitzgelegenheiten und einem terrassenartigen Abgang zur Schussen und somit einer Verbesserung der Zugänglichkeit bzw. Erlebbarkeit der Schussen.
- Im Bereich der ebenerdigen Parkplatzflächen sowie der teilweise ungenutzten Brachflächen sollen im Rahmen einer Neuordnung Bauflächen für eine Neubebauung für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und zur Herstellung verdichteter Stellplätze ausgewiesen werden. Wo diese Baufelder abschließend liegen werden, muss der weitere Planungsprozess zeigen.
- Die Escher-Wyss-Straße soll in einem Teilbereich in Richtung der Bahngleise verlegt werden, um einen erlebbaren öffentlichen Platz herstellen zu können.
- Sanierung des Bestandsgebäudes WLZ-Gebäude - Escher-Wyss-Straße 2 - Umnutzung von einem Lager- und Bürogebäude zu einer Hotelnutzung sowie Umgestaltung des Umfeldes dieses stadtbildprägenden Gebäudes.
- Sanierung des als erhaltenswert eingestuften Gebäudes Escher-Wyss Straße 9 und möglichst Unterstützung bei der Neueinteilung der dortigen Stellplatzflächen
- Unterstützung der Gebäudeeigentümer beim Erhalt der Gebäude Pfannenstiel 18 (teilweise Kulturdenkmal) und Pfannenstiel 20
- Herstellung einer Rad-/Gehwegverbindung von der Escher-Wyss-Straße entlang der Bahngleise unter der Meersburger Brücke hindurch zur Schwanenstraße.
- Schaffung von Stellplätzen als Ersatz für den Wegfall der derzeitigen ebenerdigen Parkierungsflächen und als Stellplatznachweis für die geplanten Dienstleistungsflächen und als Ersatz für evtl. wegfallende derzeit öffentlich genutzte Stellplätze in Zu-

ordnung zum Bahnhof in einem Parkierungsgebäude. Der abschließende Standort muss im weiteren Planungsprozess festgelegt werden.

- Langfristige Herstellung einer barrierefreien Rad-/Fußgängerverbindung von der Altstadt über die Bahnstadt auf Höhe zentraler Omnibusbahnhof zum Sanierungsgebiet "An der Schussen". Dies hängt u.a. von der Entscheidung im weiteren Rechtsverfahren ab, ob der abgebaute denkmalgeschützte "Eschersteg" wieder aufgebaut werden muss. Hier sind die Entwicklungen abzuwarten.

Baublock 2:

Flächen zwischen Brühlstraße - Meersburger Brücke - Gossnerstraße - Escher-Wyss-Weg - Schussen

Die Grundstücksflächen im Baublock 2 befinden sich im Eigentum von 3 Grundstückseigentümern, der VAtech Escher-Wyss-GmbH, der Stadt Ravensburg und einem weiteren privaten Eigentümer.

Die Entwicklungen in diesem Baublock sind somit zwischen diesen 2 privaten Grundstückseigentümern und der Stadt abzustimmen und hängen im Wesentlichen von zukünftigen Entwicklungen des dortigen Betriebes der Fa. Andritz Hydro GmbH ab (Nachfolgefirma der Fa. Escher-Wyss).

Folgende langfristige Sanierungsziele werden aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet:

- Umgang mit den dort vorhandenen Wohngebäuden (frühere Betriebswohnungen der Fa. Escher-Wyss) Escher-Wyss-Weg 3 und 5 sowie Gossnerstraße 4 und 6:
Langfristig sollen diese Flächen zu Gunsten der Entwicklungsmöglichkeiten und der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entwickelt werden, um die bestehenden Zielkonflikte – Wohnen im Umfeld Gewerbe – und Industrie sowie innerhalb von Gewerbegebieten zu reduzieren bzw. zu vermeiden. Dort könnten dann durch Neuordnungsmaßnahmen weitere Flächen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen gewonnen werden. Die Wohngebäude und Grundstücksflächen müssten dann voraussichtlich von der Stadt zwischenerworben werden.
- Bei der Umsetzung dieser langfristigen Ziele ist auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt und auf die bisherigen Bewohner soweit als möglich Rücksicht zu nehmen. Somit kann aufgrund der derzeitigen angespannten Wohnungssituation nicht mit einer kurzfristigen Wegnahme der Wohngebäude gerechnet werden.
- Nutzungsüberlegungen zu den städtischen Flst. 703/7, 705 und 775:
Die städtebauliche Rahmenplanung kommt zum Ergebnis, dass sich diese Flächen für Wohnungsbau wegen der unmittelbaren Nähe zum Gewerbe- und Industriegebiet sowie der Lage an der verkehrlich hochbelasteten Meersburger Straße nicht eignen und hier langfristig gewerbliche Nutzflächen/Dienstleistungsflächen je nach Bedarf entwickelt werden sollten. Teilflächen könnten zur Stellplatzversorgung bzw. zum Bau eines Parkdeckes genutzt werden.
- Die Flst. 716 und Flst.716/1 werden derzeit als ebenerdige Parkplatzflächen genutzt. Hier sollte langfristig eine höherwertige Nutzung dieser Flächen z. B. mit einer gewerblichen Nachverdichtung zusammen mit den Grundstückseigentümern überprüft werden. Die vorhandenen Stellplätze müssten im Rahmen einer Neubebauung integriert und weitere Stellplätze geschaffen werden.
- Überprüfung Zusammenfassung der vorhandenen ebenerdigen Parkierung auf ein Parkdeck je nach gewerblicher Flächenentwicklung in diesem Baublock bzw. je nach der Betriebsentwicklung der bestehenden Betriebe.
- Rückkauf der als Straße genutzten privaten Grundstücke Flst. 702/1 und 702/2 der Rechenwiesenstraße, wenn hier der Bedarf zur Neuentwicklung von Baufeldern für die Schaffung von gewerblichen Flächen auf den angrenzenden Parkplatzflächen entsteht.

- langfristig Umnutzung der wohnungswirtschaftlich genutzten Gebäude Im Wiesental 3 und 5 zu gewerblichen Nutzungen unter Erhalt der Gebäude, da diese Wohngebäude sich direkt in einem Industriegebiet befinden

Baublock 3:

Grundstücksbereich zwischen Brühlstraße und Im Wiesental

Im Baublock 3 befinden sich alle Grundstücke bis auf das städtische Grundstück Brühlstraße 15 im privaten Eigentum. Es haben sich dort im Laufe der Zeit mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt. Für 3 Grundstücke, die sich bis vor kurzem noch im Eigentum von einem Einzeleigentümer befanden und die zwischenzeitlich verkauft worden sind, besteht derzeit noch eine landwirtschaftliche Nutzung. Weitere Gebäude sind teilweise reine Wohngebäude oder gemischt genutzte Gebäude. Im Baublock 3 wohnen in den verschiedenen Gebäuden noch über 40 Personen (teilweise frühere Betriebswohnungen der Fa. Escher-Wyss). Die Gebäude genießen grundsätzlich Bestandschutz.

Die Grundstücke im Baublock 3 sind Teile des Bebauungsplans "Rechenwiesen" vom 28.02.1969. In diesem Bebauungsplan ist für den gesamten Baublock ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Sanierungszielsetzung:

- Vermittlung von weiteren Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Betriebe bei anstehendem Verkauf von Grundstücksflächen und Bestandsgebäuden.
- Im Einzelfall Prüfung, ob evtl. ein Zwischenerwerb von Grundstücken in der Sanierung vorgenommen werden sollte.
- Bei Kauf von Wohngebäuden in der Sanierung evtl. Vermittlung von Ersatzwohnungen für Alteigentümer und Mieter vor dem Weiterverkauf zur Durchführung von Baumaßnahmen und Umnutzung in gewerbliche Nutzungen.
- Der Erwerb der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Brühlstraße 7 in diesem Baublock war übergangsweise ein Sanierungsziel. Diese Flächen waren u.a. zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und übergangsweise als Standortvariante für den Bau einer dreigliedrigen Schulsporthalle in der Diskussion.
- Diese landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zwischenzeitlich von privat an privat veräußert worden. Es soll dort zum einen ein neues Hotel entstehen und voraussichtlich in Teilbereichen Werkstätten und Ausbildungseinrichtungen für Menschen mit Handicaps, Anlagen zur Kinder- und Jugendbetreuung usw. bzw. sonstige in dem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen.
- Sobald die Baupläne für die Umnutzung dieser noch landwirtschaftlich genutzten Flächen der Bauherren feststehen, muss für die Umgestaltung der öffentlichen Straßenflächen im Vorfeld zu den Grundstücken Brühlstraße 1- 7 und zu den Nachbargrundstücken eine Planung in Auftrag gegeben werden.
- Verbesserung der Verkehrsführung für Radfahrer in der Brühlstraße im Bereich zwischen der signalisierten Fußgängerfurt (Höhe Flst. 715) und dem Betriebsgelände der Fa. EBZ an der Einmündung Brühlstraße in Richtung Im Wiesental durch einen breiteren Geh-/Radweg als Bestandteil der Radvorrangroute von Weingarten nach Schmalegg. Im Rahmen einer Neuordnung der Flächen müssten Grundstücksflächen erworben werden. Eine Verbreiterung dieses Geh-/Radweges wird jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand erst erfolgen, wenn die derzeitige Unterführung des EBZ- Geländes durch eine oberirdische Querung ersetzt werden kann.

Baublöcke 4 - 6
Städtebauliche Rahmenplanung "Georgstraße – Metzgerstraße"
Beschluss Ausschuss für Umwelt und Technik am 04.05.2016

Erläuterungen zur Aufnahme dieser Baublöcke in das Sanierungsgebiet "An der Schussen"

Die Grundstücke in diesen 3 Baublöcken liegen bisher fast vollständig in der Gebietskulisse des Sanierungsgebietes "Bahnstadt". Diese Maßnahme musste gegenüber dem Land auf Ende 2015 abgerechnet werden. Weiterhin drängt das Land darauf, möglichst zeitnah auch die Sanierungssatzung "Bahnstadt" aufzuheben.

In diesen Baublöcken steht aber noch die Umsetzung von mehreren Baumaßnahmen an, es sind noch einige Sanierungsziele nicht erreicht. Da auch diese Baublöcke in unmittelbarem Umfeld zum Bahnhofsumfeld und den Gleisanlagen liegen und die Aufgabenstellungen teilweise ähnlich sind – Schaffung der Voraussetzungen zur Gewinnung weiterer innenstadtnaher Gewerbeflächen – werden diese 3 Baublöcke in das Sanierungsgebiet "An der Schussen" übernommen bei zeitgleicher Entlassung aus dem Sanierungsgebiet "Bahnstadt". Alle Grundstücke in diesen Baublöcken befinden sich im Eigentum von nur 4 Grundstückseigentümern (Stadt Ravensburg, Fa. Bausch, TWS und Bundesvermögen - Zollverwaltung). Die baulichen Entwicklungen in den Baublöcken sind zum Teil voneinander abhängig.

Baublock 4:

Metzgerstraße 45 – Flst. 498/29 – Fläche zwischen Metzgerstraße und Gleisanlagen

Das Sanierungsgebiet "Bahnstadt" wurde nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.02.2013 um eine weitere Teilfläche vom Flst. 498/29 mit ca. 1,4 ha erweitert. Dies erfolgte u.a. aufgrund der Hinweise vom Land, dass es hinsichtlich der Fördervoraussetzungen im Altlastenfonds von Vorteil ist, wenn dieses von der Stadt erworbene und in Teilbereichen mit Altlasten belastete Grundstück ganz in das Sanierungsgebiet "Bahnstadt" aufgenommen wird.

In den vorderen Bereichen dieses Flst. wurden in der Sanierung "Bahnstadt" die Voraussetzungen geschaffen, dass dort u.a. bereits 2 Gewerbebetriebe angesiedelt werden konnten.

Weiter wurde das Grundstück auch wegen den vorhandenen Abhängigkeiten der baulichen Weiterentwicklungen in den Baublöcken 5 und 6 und der dortigen Nutzungen sowie der jetzigen Nutzung des Flst. 498/29 in das Sanierungsgebiet "Bahnstadt" aufgenommen.

Auf der Grundlage der im Städtebaulichen Rahmenplan festgestellten städtebaulichen Mängel werden für die jetzt ins Sanierungsgebiet "An der Schussen" übernommenen Flächen im Baublock 4 folgende Entwicklungsziele festgelegt:

- Grundstücksneuordnung und teilweise Neubebauung nach der Durchführung der Altlastensanierung
- Aufwertung des Standortes durch Entwicklung als stadtverträglicher Gewerbe- und Dienstleistungsstandort mit Grünvernetzung entlang der Bahntrasse
- Standortsicherung und Verbesserung der Betriebsabläufe für örtliche bestehende Gewerbebetriebe
- Sicherung eines Standortes für Infrastruktureinrichtungen des Versorgungsunternehmens TWS

Ob diese städtebaulichen Entwicklungen auf dem Flst. 498/29 auch Auswirkungen und Änderungen auf den Straßenkörper der Metzgerstraße hat, wird sich in den nächsten Jahren zeigen. Die Metzgerstraße (Flst. 498/23 und 498/8) wird deshalb auch in die Gebietskulisse "An der Schussen" neu aufgenommen.

Die Auswirkungen auf die Straßen- und Verkehrsführung im Einmündungsbereich Metzgerstraße/Stadionstraße durch eine für Radfahrer ertüchtigte Brücke oder einen Brückenneubau über die Schussen im Verlauf der Stadionstraße sind zu berücksichtigen und noch nicht abschließend geprüft.

Baublock 5:

Georgstraße - Am alten Gaswerk - Kapuzinerstraße

Die Grundstücke in diesem Baublock befinden sich im Eigentum der Technischen Werke Schussental, der Fa. Bausch und dem Bund – Zollverwaltung

Hier gelten folgende Sanierungsziele:

- Errichtung mehrgeschossiger Neubau im Bereich Georgstraße 25 nach vorheriger Altlastensanierung und Überprüfung bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten an der Straße "Am alten Gaswerk" durch die Technischen Werke Schussental.
- Überprüfung Zusammenlegung Bundeseinrichtungen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Gebäude und Grundstück "Am alten Gaswerk 8"- Umbau, Erweiterung oder Abbruch und Neubau.
- Überprüfung Schaffung von weiteren Dienstleistungsflächen und Stellplätze im Bereich der bisherigen alten Halle der früheren Maschinenfabrik Georgstraße 31 anstelle der jetzigen Hallen – Machbarkeitsstudien liegen vor; abschließende Verhandlungen zur Realisierung von Bauprojekten in diesem Bereich bzw. Grunderwerbsverhandlungen zum Erwerb von Teilflächen sollen mit den Grundstückseigentümern in den nächsten 2 -3 Jahren geführt werden.

Baublock 6:

Georgstraße – Schussenstraße - Ulmerstraße

In diesem Baublock sind schon mehrere Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Bahnstadt" umgesetzt worden, weitere Maßnahmen stehen zur Umsetzung an.

U.a. soll das Gebäude Georgstraße 24 im Bestand umgebaut werden und dort weitere gewerbliche Nutzflächen entstehen.

Weitere Gebäudebereiche im Innenhof stehen mittelfristig noch zur Sanierung an.

Hinzukommt, dass es zwischen der Stellplatzversorgung der Nutzungen im Baublock 5 und im Baublock 6 enge Verzahnungen und Abhängigkeiten gibt.

C) Anpassung und Änderungen von Sanierungszielen

Die oben genannten Sanierungsziele können sich während der Laufzeit der Sanierung ändern und sind den städtischen Entwicklungen in diesen Stadtbereich anzupassen. Änderungsbedarf kann sich u.a. auch durch Änderungen in der Betriebsentwicklung der dort bestehenden Betrieben im gebiet und im Umfeld oder durch Änderungen im Grundstückeigentum ergeben.

Auf solche Änderungen muss dann entsprechend in der Stadtentwicklung, auf der Grundlage der Städtebaulichen Rahmenplanung und im Rahmen von Bauleitverfahren reagiert werden.

15.11.2018

Stadtplanungsamt – Abteilung Stadtsanierung
Nonnenmacher