

Sitzungsvorlage DS 2009/099

Stadtplanungsamt
Helmut Dunkelberg
Klaus Aisenbrey
Christian Storch
(Stand: **25.02.2009**)

Mitwirkung:

Technischer Ausschuss
öffentlich am 04.03.2009

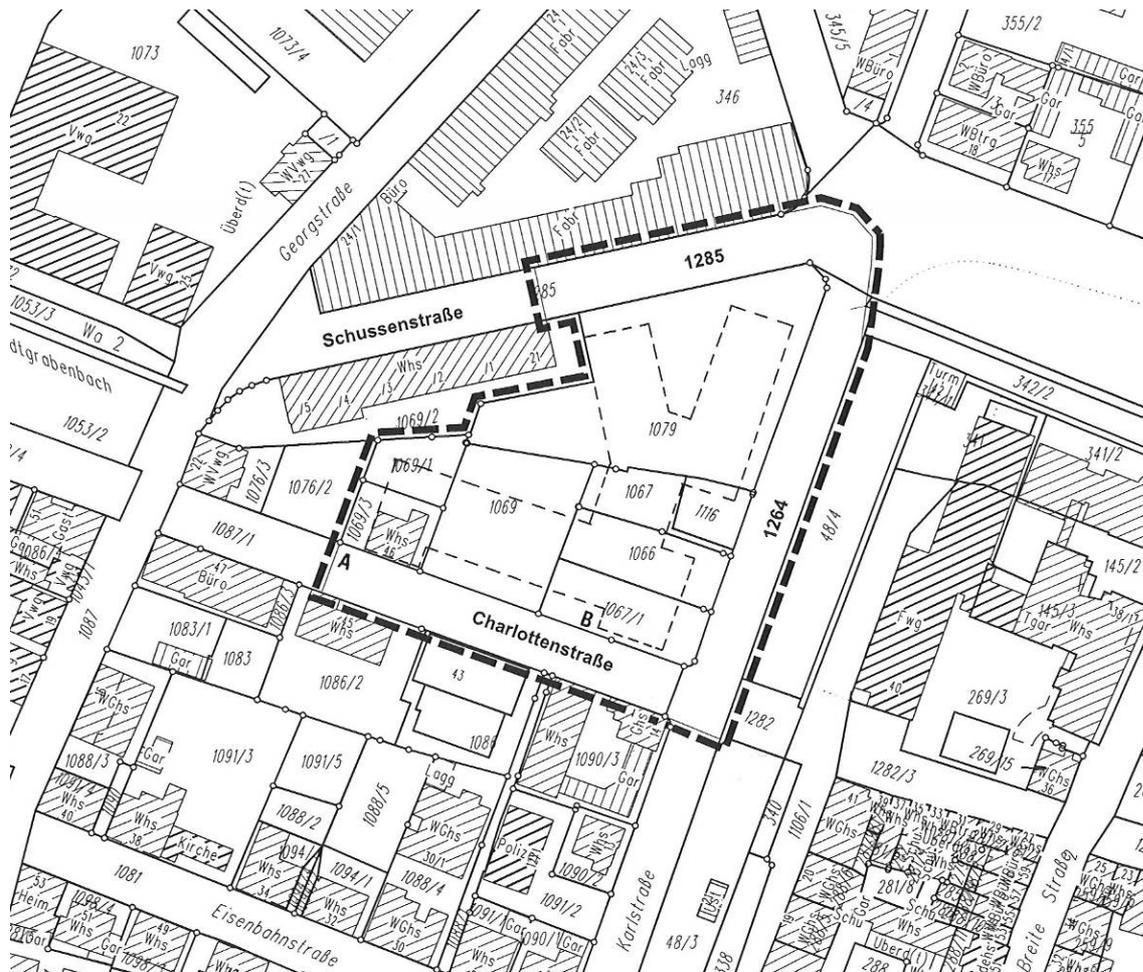
Aktenzeichen: 621.41/41/182

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schwäbischer Verlag"

- 1. Einleitungsentscheidung**
- 2. Beschluss zur Bebauungsplanänderung**
- 3. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Einleitungsentscheidung
Dem Antrag des Schwäbischen Verlags GmbH & Co KG vom 19.01.2009 auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das in Ziff. 4 genannte Gebiet wird das Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung "Schwäbischer Verlag" gemäß § 12 BauGB eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan "Entlastungsstraße – Mitte" Nr. 220, rechtsverbindlich seit 12.01.1972, wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Schussenstraße) geändert.



Lageplan M 1 : 2.000

3. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
 - 3.1. Für das Gebiet "Schwäbischer Verlag" in Ravensburg ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend dem Übersichtsplan vom 05.02.2009 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
 - 3.2. Gleichzeitig wird dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schwäbischer Verlag" entsprechend dem Lageplan vom 20.02.2009 einschließlich der Textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2009 zugestimmt.
 - 3.3. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schwäbischer Verlag" einschließlich Begründung vom 24.02.2009 und der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2009, werden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

1. **Vorgang**

Der Technische Ausschuss fasste am 26.04.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Karlstr./Schussenstraße/Charlottenstr.".

Es war geplant, ein Kerngebiet in geschlossener Blockrandbebauung und Tiefgaragenparkierung festzusetzen.

Der Schwäbische Verlag hat mehrere Grundstücke innerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes erworben und für den Neubau des Verlagsgebäudes einen Architektenwettbewerb durchgeführt, dem die o. g. Planungsziele zu Grunde lagen.

Der Gemeinderat hat das Ergebnis des Wettbewerbs zustimmend zur Kenntnis genommen und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Der Siegerentwurf bildet die Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanung. Er sieht entlang der Karlstraße und der Charlottenstraße an der Grundstücksgrenze eine Glaswand als Schallschutz und zur Sicherheit vor.

Der bisher vorliegende Aufstellungsbeschluss hätte an beiden Straßen eine Blockrandbebauung mit 4 Geschossen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

2. **Zur Glaseinfriedung an der Charlottenstraße**

Der aktuelle Entwurf des Architekten sieht entlang der Charlottenstraße zwischen den im Lageplan gekennzeichneten Punkten A – B die o. g. Glaseinfriedung mit einer zulässigen Höhe von bis zu 3,55 m vor. Nach Aussage des Vorhabenträgers sei die Höhe aus Gründen der Sicherheit und des Schallschutzes erforderlich und verbinde die differenzierten Baukörper des Schwäbischen Verlags zu einer gestalterischen Einheit. Dies sei auch das Ergebnis des Wettbewerbs.

In den Verhandlungen über den Auslegungsentwurf hat die Stadtplanung abweichend vom Wettbewerbsergebnis Folgendes zu bedenken gegeben:

Die Charlottenstraße wird neben der Eisenbahnstraße, eine weitere wichtige Verbindung zwischen Bahnhof, Bahnstadt und Innenstadt sein – also ist hier auf die Wirkung des öffentlichen Raumes besonders zu achten.

Neben der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Begrenzung des Stadtraums mit den Gebäuden und den zugehörigen Freiflächen für die Aufenthaltsqualität bedeutend. Das Verhältnis der Gehwegbreite von 4 m zur Höhe der Glaseinfriedung mit bis über 3 m und auf einer Länge von 70 m würde nach Auffassung der Stadtplanung einengend wirken.

Die schalltechnische Begutachtung für den VEP hat ergeben, dass bei einer Einfriedungshöhe von 1,25 m für die gegenüber liegende Bebauung eine geringfügige Reduzierung des Lärmpegels um bis zu 0,8 dB(A), je nach Geschosslage, erzielt werden kann.

Aber eine Glaswand mit 1,25 m Höhe als Einfriedung würde gestalterisch nicht überzeugen. Eine überzeugende Alternative wäre nur der Verzicht auf die im Wettbewerb vorgesehene Einfriedung entlang der Charlottenstraße und stattdessen eine offene Grünfläche bis an die dahinter liegenden bis zum Boden durchgehenden Glasfassaden der Gebäude.

Dies lehnt der Vorhabenträger auch aus Gründen der Sicherheit ab.

Mit Blick darauf und auf die grundsätzliche Zustimmung der Stadt zum Wettbewerbsergebnis stellt die Verwaltung ihre Bedenken zurück.

3. Begründung zum Bebauungsplan

- Siehe Anlage –

4. Anlagen

- Anlage 1: Antragsschreiben des Schwäbischen Verlags GmbH & Co KG vom 19.01.2009
- Anlage 2: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 24.02.2009 (Planzeichnung DIN A3, unmaßstäblich)
- Anlage 3: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Originalmaßstab M 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2009 bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Schnitten, Ansichten, Details (jeweils DIN A3, unmaßstäblich)
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan, im Originalmaßstab M 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 6: Schalltechnische Beurteilung der städtebaulichen Veränderungen vom 17.02.2009 mit ergänzender Stellungnahme vom 20.02.2009 für die Fraktionen
- Anlage 7: Verkehrstechnische Stellungnahme vom 29.01.2009 mit ergänzender Stellungnahme vom 17.02.2009 für die Fraktionen
- Anlage 8: Übersichtsplan vom 05.02.2009