

Sitzungsvorlage DS 2009/469

Stadtplanungsamt
Christian Storch
(Stand: 22.10.2009)

Mitwirkung:
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung

Technische Ausschuss
öffentlich am 14.10.2009

Aktenzeichen: 621.41/183

**Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt/Oberstadt II"- Baublock 7
Bebauungsplan "Burgstraße"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Baulinienpläne Nr. 5.4 vom 21.03.1907, Nr. 63.1 vom 19.04.1913, Nr. 63.3 vom 29.08.1938 und Nr. 69.1 vom 17.04.1950 sind in Teilbereichen zu ändern bzw. durch eine qualifizierte Bebauungsplanung zu ersetzen. Die Bebauungspläne Nr. 292 vom 23.07.1986, Nr. 236 vom 14.06.1974 und Nr. 264 vom 28.09.1979 sind in Teilbereichen zu ändern.
2. Für das Gebiet "Burgstraße" in Ravensburg ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 01.10.2009 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Bebauungsplanaufstellung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Am 18.05.2009 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Marktstraße, Burgstraße, Eichelstraße" gefasst, dessen Geltungsbereich durch die Bebauung südlich der Burgstraße begrenzt war. Seit 15.07.2009 ist der Verwaltung bekannt, dass das Grundstück des Gasthofes "Räuberhöhle", im Baublock südlich der Burgstraße, umgestaltet werden soll. Die Baublöcke befinden sich im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" bzw. "Oberstadt II". Zur Sicherung der Sanierungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Ravensburger Altstadt und ist gekennzeichnet durch enge, historische Bebauung. Im Baublock südlich der Burgstraße befindet sich ein heterogenes Nutzungsgefüge bestehend aus Gastronomie, Dienstleistung, dem Gebäude der Berufsakademie und eines Kinocenters. In den Obergeschossen der Gebäude befinden sich zumeist Wohnungen. Im Baublock nördlich der Burgstraße, entlang der Eichel- und Marktstraße befinden sich Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturnutzungen mit einem erheblichen Wohnungsanteil in den Obergeschossen. Für den südlichen Teil dieses Baublocks werden gegenwärtig die Grundlagen der Umstrukturierung für eine Wohn- und Dienstleistungsnutzung sowie für ein Kunstmuseum geschaffen

3. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss)

4. Rechtliche Situation, Erfordernis der Planung

Für das Plangebiet gibt es, außer in Randbereichen, kein qualifiziertes Planungsrecht. Im Flächennutzungsplan ist gemischte Baufläche dargestellt.

5. Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Privatbesitz. Für den Innenbereich des nördlichen Baublocks ist eine neue freiwillige Bodenordnung geplant.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung von besonderen Wohngebieten und Kerngebiet
- Regelungen zum Maß der Nutzung unter Berücksichtigung der Bestands- und Neubausituation
- Verbesserung der Belüftung und Belichtung der Gebäude durch Neuordnung und Revitalisierung des südlichen Blockbereichs an der Burgstraße
- Bau eines Kunstmuseums im Bereich des Flst. Nr. 63/2, 63/3 und 63/4 und eines Dienstleistungs- und Wohngebäudes im Bereich der Flst. Nr. 56/1 und 63/1
- Sicherung und Stärkung der Wohn-, Dienstleistungs- und Kulturfunktionen
- Festlegung von Lage und Größe einer ein- oder zweigeschossigen Quartierstiefgarage im nördlichen Baublock
- Gestaltung der öffentlichen Flächen
- qualitative Aufwertung des Innenhofs des Gasthofes "Räuberhöhle" unter Erhaltung des Baumbestandes

7. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan als Plan für Aufstellungsbeschluss vom 01.10.2009
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Flächennutzungsplanausschnitt
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 5: Übersicht der Bebauungs- und Baulinienpläne
- Anlage 6: Städtebauliches Konzept, DIN A3
- Anlage 7: Städtebauliches Konzept im Originalmaßstab für die Fraktionen