

Technische Ausschuss
öffentlich am 02.12.2009

**Bebauungsplan "Sondergebiet Am Alten Gaswerk"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 350 "Technische Werke Schussental (TWS)", rechtskräftig seit 04.03.2006 und Nr. 351 "Großflächiger Einzelhandel Metzgerstraße", rechtskräftig seit 05.08.2006 sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu ändern.
2. Für das Gebiet "Sondergebiet Am Alten Gaswerk" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 23.11.2009 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Bebauungsplanaufstellung ist gemäß § 2 (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

In der Entwicklungsstrategie Bahnstadt ist der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes als Fläche für Verwaltung/Handel/Freizeit/Erlebnis vorgesehen.

Seit dem Jahr 2000 laufen Gespräche zunächst mit der DB Imm, danach mit der AURELIS mit dem Ziel einer Revitalisierung dieser Flächen.

Zuletzt wurde im August 2009 seitens der Stadt der AURELIS ein Angebot zur abschließenden Regelung aller nicht mehr bahnbetriebsbezogenen Flächen gemacht.

Im Rahmen der Standortsuche der Firma "Domicil" hat die Verwaltung den Standort nördlich angrenzend an die Gast- und Vergnügungsstätte "Kantine" vorgeschlagen. Die Firma hat sich zwischenzeitlich zur Verlagerung ihres Standortes nach Ravensburg entschieden. Sie möchte auf dem Gelände nördlich der Kantine ein Domicil-Möbelhaus mit Verwaltungsgebäude errichten. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde im November 2009 eingereicht. Seitens der AURELIS wurde dem Antragsteller ein Kaufangebot für das Grundstück unterbreitet, ebenso den Pächtern der Liegenschaft Kantine für Gebäude und Grundstück.

Die bestehenden und vorgesehenen Nutzungen werden als geeignete Bausteine für die Entwicklung dieses Teilbereiches angesehen, auch unter Berücksichtigung der Aussagen des Einzelhandelsgutachtens. Sie sollen durch die Festsetzung eines Sondergebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Die Bauvoranfrage sieht ein Möbelhaus und ein Verwaltungsgebäude vor. Es sind ca. 1.200 qm Verkaufsfläche und ca. 300 qm Lagerfläche in einem 1-geschossigen Baukörper sowie Büronutzungen in einem 4-geschossigen Baukörper vorgesehen.

Für den Bereich "Südliche Metzgerstraße" hat der Technische Ausschuss am 10.09.2001 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der seither nicht mehr weitergeführt wurde, da einige der darin enthaltenen Planungsziele durch andere Planungen gesichert werden konnten. Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet "Bahnstadt".

Da sich innerhalb des Plangebietes Flächen für Bahnanlagen befinden, kann das Bebauungsplanverfahren nur bis zum Satzungsbeschluss geführt werden. Eine Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit ist erst mit Abschluss des Freistellungsverfahrens gemäß AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) möglich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss)

3. Rechtliche Situation, Erfordernis der Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen und als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Grundstücke befinden sich im Besitz der AURELIS und der Stadt Ravensburg.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, für das die Festsetzung eines Sondergebietes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Sondergebietes für die Liegenschaft mit Restaurant und Vergnügungsstätte Am Alten Gaswerk 1 (2 -geschossig)
- Festsetzung eines Sondergebietes für die Ansiedlung des Möbelhauses Domicil (2 – 4-geschossig)
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen
- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen)
- Festsetzungen zum Stellplatznachweis
- Begrenzung der Randsortimente zum Schutze der Innenstadt

5. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan als Plan für Aufstellungsbeschluss vom 23.11.2009
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan