

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 24.02.2010

**Bebauungsplan "Schlegelwinkel zwischen Schussen und Bahntrasse,  
Teilbereich Süd"  
- Teilungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan "Meersburger Straße/Eisenbahnbrücke" Nr. 320, rechtsverbindlich seit dem 31.08.1996, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Der Bebauungsplan "Schlegelwinkel zwischen Schussen und Bahntrasse" ist gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 12.02.2010 zu teilen.
3. Der Bebauungsplan "Schlegelwinkel zwischen Schussen und Bahntrasse, Teilbereich Süd" ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Der Beschluss über die Teilung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Für den Planungsbereich wurde bereits am 03.03.1999 im Zusammenhang mit den damaligen Planungen zur Schaffung einer Straßenverbindung zwischen der Meersburger Straße und der Stadionstraße, ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Schlegelwinkel zwischen Schussen und Bahntrasse" gefasst. Mit Beschluss vom 11.07.2007 wurde das Plangebiet vor dem Hintergrund der Planungen der IGA 2017 räumlich ergänzt, ebenfalls erfolgte eine Anpassung der Planungsziele.

Derzeit laufen mit der AURELIS Grundstücksverhandlungen, die den gesamten Bahnstadtbereich umfassen. Diese beinhalten auch die Flächen westlich der Bahnlinie. Seitens der Eigentümer des WLZ-Gebäudes gibt es Bestrebungen, sowohl von der AURELIS als auch von der Stadt notwendige Grundstücksflächen zu erwerben, um das Gebäude und den Standort dauerhaft für eine gewerbliche Nutzung zu sichern.

### **2. Ausgangssituation**

Dem Gebiet zwischen der Meersburger Straße und der südlichen Grundstücksgrenze der Firma Schindele liegen als wesentliche Planungsziele die Schaffung einer öffentlichen Durchwegung entlang der Bahntrasse, die Sicherung und Aufwertung der Verkehrsflächen und die Sicherung des gewerblichen Standortes zu Grunde.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Wesentlichen "Fläche für Bahnanlage" dar. Ausgenommen davon ist der Böschungstreifen zur Schussen (Grünfläche) sowie eine kleine Teilfläche des WLZ-Gebäudeareals, das als Gewerbefläche dargestellt ist.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss)  
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 ha.

### **4. Erfordernis der Planung / Teilung des Bebauungsplanes**

Die Teilung des aufgestellten Bebauungsplanes "Schlegelwinkel zwischen Schussen und Bahntrasse" ist erforderlich. Für den südlichen Teilbereich ist die zeitnahe Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens auf Grund der derzeit laufenden Grundstücksverhandlungen mit der AURELIS und der Planungen der Eigentümer für den Bereich des WLZ-Gebäudes zur Sicherung des gewerblichen Standortes angezeigt. Ebenfalls ist für die Schaffung der Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Bahntrasse sowie für die Aufwertung der Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie der öffentlichen Grünbereiche die Fortführung des Bebauungsplanes erforderlich. Für den nördlichen Teilbereich besteht noch Klärungsbedarf hinsichtlich fachspezifischer Themen (Hochwasserschutz).

## 5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der AURELIS, im Bahneigentum und im städtischen Eigentum.

## 6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden die für den südlichen Teilbereich gültigen Planungsziele aus dem Anpassungsbeschluss vom 11.07.2007 zu Grunde gelegt.

- Festsetzung eines Gewerbegebietes und Festsetzungen zum Maß der Nutzung für die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich WLZ-Gebäude
- Erhaltung und Stabilisierung der Nutzungen des WLZ-Gebäudes mit der Aufwertung des Außenraumes und Stellplatzflächen sowie der Berücksichtigung der geplanten Geh- und Radwegeverbindung
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen für Park + Ride-Anlagen
- Sicherung einer Trassenführung für eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Bahntrasse und unter der Brücke Meersburger Straße mit Anschluss an die Schwanenstraße
- Verlagerung und Umgestaltung des Betriebsparkplatzes der Firma Voith
- Aufwertung des Eingangsbereiches der Firma Voith und des Bereiches um den westlichen Treppenturm des Escher-Wyss-Steges
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Aufwertung der Flächen durch großkronige Grünstrukturen
- Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste

## 7. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan als Plan für den Teilungsbeschluss vom 12.02.2010, Maßstab 1:2.500
- Anlage 2: Abgrenzung des Plangebietes, Maßstab 1:5.000
- Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:2.500
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:2.500
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000