

Besprechungsnotiz

**Amt für Stadtsanierung
und Projektsteuerung**
Seestraße 32/1
88214 Ravensburg
Tel.-Zentrale (0751) 82-0
www.ravensburg.de

Thema: **Bürgerinformation Bebauungsplan "Bahnhofsumfeld/Postblock"**

Aktenzeichen: 623.25

am: 02.12.2010, 19 Uhr

Ort: TWS, Schussenstraße 22

Teilnehmer: Frau Utz (BD)*
Herr Klink (SPA)*
Frau Rosol (SPA)*
Frau Bentele (SPA)*
Herr Storch (SPA)*
Herr Herbst (SPA)*
Herr Rothenhäusler (ASP)*
Herr Engele (WF)*
Herr Riebler (ROA)*
Herr Tapper (ASP)
18 Bürger laut angefügter Anwesenheitsliste

Verteiler: siehe Teilnehmer mit * gekennzeichnet und Herr OB Dr. Rapp

Martin Tapper
Zimmer 1.1
Telefon (0751) 82-700
Telefax (0751) 82-60700
martin.tapper@ravensburg.de

07.12.2010

wer bis wann?	
1. Begrüßung	
Frau Bürgermeisterin Utz begrüßt die anwesenden Bürger und stellt kurz den Ablauf der Informationsveranstaltung vor.	
<ul style="list-style-type: none">• Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens, Öffentlichkeitsbeteiligung• Entwicklungsstrategie Bahnstadt• Bebauungsplan "Bahnhofsumfeld/Postblock", Information über Ziele und Zwecke der Planung• Realisierungswettbewerb Postblock• Diskussion	
Es sei begrüßenswert, dass nach vielen Jahren der Planung und Verhandlung nun ein Investor gefunden werden konnte, der sehr nahe an den Vorstellungen der Stadt agiere und sich insbesondere zur Erfüllung der Bedingungen "Erhalt des Eckgebäudes Bahnhofstraße 44" sowie "Durchführung eines Realisierungswettbewerbes" bereiterklärt habe.	

Besprechungsnotiz

Seite 2

wer bis wann?

2. Erläuterungen zum Verfahren, Aktueller Planungsstand

Herr Klink beginnt seinen Vortrag mit dem Hinweis, dass die Überlegungen zum Bebauungsplan nicht nur den Postblock an sich sondern auch das nähere Bahnhofsumfeld östlich der Bahnlinie umfassen. Er stellt zunächst die allgemeinen Rahmenbedingungen für die Abwicklung eines Bebauungsplanverfahrens dar und erläutert, zu welchen Zeitpunkten die Bürger wie informiert werden. Das Verfahren nach BauGB steht im Falle des Bebauungsplans "Bahnhofsumfeld/Postblock" noch in der Anfangsphase. Die derzeitige Auslegung der Planunterlagen und die heutige Bürgerinformation stellen insofern die ersten Schritte der Öffentlichkeitsbeteiligung im förmlichen Bebauungsplanverfahren dar.

Weiter geht Herr Klink ausführlich auf die gesamte Entwicklung der letzten ca. 10 Jahre im Bereich der Bahnstadt beginnend bei der Entwicklungsstrategie Bahnstadt 1999 ein. Bereits damals seien wesentliche Eckpunkte festgelegt worden, die für die heutigen Überlegungen weiter maßgebend seien. Die damalige Entwicklungsstrategie sei durch verschiedene Planungen fortgeschrieben worden, etwa die Bestandsuntersuchungen im Postblock mit Machbarkeitsstudie im Jahr 2005, das Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld/Postblock 2009 oder den GR-Beschluß zur Erweiterung des ZOB vom 08.03.2010. Wesentlicher Bestandteil seien auch Überlegungen zur Straßenraumplanung, die langfristig wieder einen Zweirichtungsverkehr in der Karl- und der Georgstraße in Erwägung ziehen. Hierfür müsse aber in der Georgstraße der Straßenraum aufgeweitet werden, was in den Bebauungsplanentwurf und in die Überlegungen zur künftigen Nutzung des Postblocks bereits eingeflossen sei.

Herr Klink weist darauf hin, dass zahlreiche größere Projekte in der Bahnstadt in den letzten 10 Jahren bereits umgesetzt worden seien – beispielsweise das Parkhaus P7, die Bahnunterführung, der Neubau des TWS-Gebäudes und der Post oder das Einkaufszentrum im Bereich Möttelin-/Ulmerstraße. Dies sei möglich gewesen, da umfangreiche Fördermittel aus der Städtebauförderung im Rahmen des Sanierungsgebietes "Bahnstadt" hätten eingesetzt werden können.

Das Bahnstadtkonzept entwickle sich insofern nach und nach, leider habe sich für den sehr zentral gelegenen Postblock bislang noch keine Lösung umsetzen lassen. Gerade aufgrund seiner zentralen Lage als "Eingangssituation in die Stadt für Bahnreisende" sei eine gelungene Umsetzung von großer

Besprechungsnotiz

Seite 3

wer bis wann?

Bedeutung. Für viele ältere Ravensburg stellt das alte Postgebäude (Eckgebäude Bahnhofstraße 44) eine "Erinnerung an die alte Zeit dar", was letztlich auch im Beschluß des Gemeinderates, dieses Gebäude zu erhalten, berücksichtigt wurde. Im Postblock seien in den vergangenen Jahren zahlreiche Überlegungen und Machbarkeitsstudien angestellt worden, die vom kompletten Erhalt aller Gebäude über den teilweisen Abbruch bis zum flächigen Abriss mit kompletten Neubau sämtliche denkbaren Varianten in Erwägung gezogen hätten. Die Versuche der Stadt, eine Entwicklung im Postblock anzuschieben, seien bis heute allerdings erfolglos geblieben. Umso mehr sei begrüßenswert, dass nun ein Investor habe gefunden werden können.

2009 hätten sich für die Planungen neue Rahmenbedingungen ergeben, da seitens des ÖPNV der Bedarf zur Ausweitung des ZOB angemeldet wurde. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Fahrgastzahlen im ÖPNV ist der ZOB langfristig zu klein dimensioniert. Es habe daher Handlungsbedarf zur Überplanung des ZOB gegeben, was mit in die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes Bahnstadt eingeflossen sei. Die Erweiterung des ZOB gehe dabei zu Lasten des Postblocks, andere Lösungen seien aber trotz Überlegungen in alle Richtungen nicht möglich. Das 2009 entwickelte Konzept ist mit Grundlage für den ausgelegten Bebauungsplanentwurf. Einer der Kerngedanken des Konzeptes sei die Einrichtung eines möglichst verkehrsfreien "Transferiums" im Bereich des Bahnhofsvorplatzes. Lediglich Taxiverkehr soll künftig dort noch zulässig sein. Hierdurch soll der Bereich für Bahnreisende und Bürger attraktiver gemacht werden und ein "einladendes Entree" bilden. Aus dem anstehenden Realisierungswettbewerb mit dem gefundenen Investor wird darüber hinaus weiterer Input für die Festsetzungen des Bebauungsplans erhofft. Daher seien beispielsweise auch die Geschossflächenzahl und Gebäudehöhen noch offen gehalten.

Der gewonnene Investor plane eine Belegung des Postblocks mit der AOK Allgäu-Oberschwaben ergänzt durch Gastronomie/Einzelhandel und Fahrkartenschalter BODO/RAB. Auch ein Stadthotel sei im Gespräch mit verhältnismäßig guten Realisierungschancen. Details würden sich hier noch aus den Ergebnissen des Wettbewerbs geben.

Städtebauliche Vorgaben für den Realisierungswettbewerb:

- vier Vollgeschosse, in Teilbereichen 5. Geschoss

Besprechungsnotiz

Seite 4

wer bis wann?

- Eckgebäude Bahnhofstraße 44 ist zu erhalten und zu sanieren
- offene, transparente Gestaltung in allen Richtungen, insbesondere zum ZOB
- Zu- und Abfahrt TG nur über Georgstraße
- Witterungsschutz für ZOB-Erweiterung.

Der Gestaltungsbeirat habe in seiner Sitzung vom 25.11.2010 allerdings dafür plädiert, die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb möglichst offen zu halten und z.B. auch eine TG-Zufahrt von anderen Seiten her zuzulassen.

Zeitschiene:

Wettbewerbsvorbereitung	läuft bereits
Auslobung des Wettbewerbs	Februar 2011
Abgabe Wettbewerb	Ende April 2011
Abschluss Wettbewerb mit Preisgericht	Ende Mai 2011
Abschluss Bebauungsplanverfahren	Sept./Okt. 2011
Baubeginn	Oktober 2011
Fertigstellung	Frühjahr 2013

3. Rückfragen/Stellungnahmen/Diskussion

Bürger:

Kann vom Gebäude Eisenbahnstraße 44 evtl. nur die Fassade erhalten werden. Der Rest des Gebäudes sei doch in sehr schlechtem baulichem Zustand.

Antwort:

Erhaltenswert sei nicht nur die Fassade, sondern das Gesamtgebäude. Die Innenräume seien durchaus auch für den gefundenen Investor interessant. Der Gemeinderat habe sich auch ausdrücklich für den Erhalt des Gebäudes ausgesprochen.

Herr Petzold:

Er kritisiert allgemein, dass es für interessierte Bürger häufig schwer sei, die Inhalte von aufgezeigten Plänen überhaupt zu verstehen. Er regte diesbezüglich eine noch bessere/verständlichere Aufbereitung von Plänen für künftige Bürgerinformationen an.

Gut finde er die Idee eines Transferiums auf dem Bahnhofsvorplatz, da diese eine wirkliche Verbesserung für die Fußgänger darstelle. Die Bürger, die bisher gewohnt waren, hier

Besprechungsnotiz

Seite 5

wer bis wann?

zumindest vorübergehend parken zu können, würden sich daran aber wohl dann gewöhnen müssen.

Tadel müsse er hinsichtlich der Erweiterung des ZOB zu Lasten des Postblocks aussprechen. Es gehe hier eine wichtige städtebauliche Kante verloren. Aus seiner Sicht sei der zusätzliche Bedarf für den ZOB nicht erwiesen. Der ZOB wirke nicht überlastet. Er stelle daher die Aussagen, dass eine Erweiterung erforderlich sei, stark in Frage.

Antwort:

Die Anregung zur noch besseren Aufbereitung von Planunterlagen wird aufgenommen.

Es ist richtig, dass hinsichtlich des Transferiums/Wegfall der Kurzzeitparkplätze vor dem Bahnhof ein Umgewöhnungsprozess bei den Bürgern erforderlich werde.

Die Erweiterung des ZOB sei sehr kontrovers diskutiert worden. Zuletzt seien hier nochmals umfangreiche Überlegungen angestellt worden, weshalb auch eine verhältnismäßig lange Zeit zwischen Aufstellungsbeschluss (TA vom 11.11.2009) und Veröffentlichung (20.11.2010) gelegen habe. Die Aufgabe der städtebaulichen Kante sei nicht leichtgefallen. Allerdings gebe es keine Alternativen, da der Erweiterungsbedarf nachgewiesen sei. Zum einen würden die Busse immer größer. Schon dadurch werde ein Rückbau der bisherigen Gebäudelinie erforderlich. Zudem liegen fundierte Zahlen vor, dass sich die Fahrgastzahlen im ÖPNV in den nächsten Jahren signifikant erhöhen werden. Hinzu komme auch noch die im Raum stehende Elektrifizierung der Bahn, die in einigen Jahren eine noch bessere Taktung der Busfahrten erfordere. In der Summe habe daher dem Anliegen der Verkehrsbetriebe zur Erweiterung nicht widersprochen werden können. Es handle sich letztlich um eine schmerzliche aber so notwendige Kompromißlösung.

Herr Petzold:

In einigen Jahren könnte der Vorwurf kommen, dass eine Alternative, bei der der Postblock in seiner bisherigen Gesamtfläche belassen wurde, nie ernsthaft geprüft worden sei. Er verweist in diesem Zusammenhang auf die Fehler beim Bahnprojekt "Stuttgart 21".

Besprechungsnotiz

Seite 6

wer bis wann?

Antwort:

Im Baudezernat sei ebenfalls zunächst die Auffassung vertreten worden, dass die Gebäudekante des Postblocks nicht aufgegeben werden sollte. Es seien daher durchaus Alternativen wie eine Optimierung der Eintaktung der Buslinien, Terminallösungen oder sogar eine Verlegung einiger Linien auf die Westseite der Bahnlinie in die Escher-Wyss-Straße geprüft worden. Diese würden aber allesamt nicht funktionieren. Momentan ergeben sich Probleme tatsächlich nur in Spitzenzeiten, dann aber platzt der ZOB bereits jetzt schon aus allen Nähten. Langfristig reiche der Platz definitiv nicht aus, auch bei allen Optimierungsversuchen wie doppelter/mehrfacher Anfahrt einzelner Haltestellen usw.

Herr Nagel:

Wäre es eventuell denkbar, den Bereich der ZOB-Erweiterung z.B. ab dem 3. Stock zu überbauen, damit dann die städtebauliche Kante zumindest andeutungsweise erhalten bleibt?

Antwort:

Der Gestaltungsbeirat habe sich gegen eine Überbauung der ZOB-Erweiterung ausgesprochen. In der Regel seien die architektonischen Lösungsvorschläge hierzu wenig ansprechend.

Herr Nagel:

Steht die Belegung mit der AOK im Bereich des früheren Postblocks noch zur Disposition? Wie offen ist der Wettbewerb diesbezüglich angelegt? Wünschenswert sei aus seiner Sicht die Unterbringung eines Stadthotels, was sich seiner Meinung nach bei einer vernünftigen Größe mit den AOK-Bedarfen flächenmäßig kaum in Einklang bringen lasse.

Antwort:

Die Belegung mit der AOK sei vom Investor so fest vereinbart worden. Ohne konkrete Belegungsanfragen würde auch kaum ein Investor in dieser Größenordnung investieren. Der Wettbewerb soll offen hinsichtlich der Ausgestaltung der Gebäude angelegt sein, gleichzeitig aber den Belangen des Investors Rechnung tragen. Der Investor selbst habe angedeutet, dass es gute Chancen für die Unterbringung eines Stadthotels gebe. Näheres lasse sich aber wohl erst nach Abschluss des Wettbewerbes sagen.

Besprechungsnotiz

Seite 7

wer bis wann?

Herr Nebel:

Er wundere sich, weshalb so viele Taxen im Bahnhofsvorplatzbereich zugelassen werden sollen. Laut Plan gebe es offenbar an die 20 Taxihalteplätze.

Er sehe zudem insgesamt für das Bahnhofsumfeld künftig Parkierungsprobleme angesichts der künftigen intensiven Nutzungen im "Sommereck" (Neubau des Medienhauses Schwäbischer Verlag) und im Bereich des Postblocks.

Antwort:

Der Bedarf der Nutzungen im Postblock soll durch dortige Stellplätze im Untergeschoss sowie durch Nutzungsrechte im P7 abgedeckt werden. Sollte sich langfristig abzeichnen, dass der Stellplatzbestand in der Bahnstadt nicht ausreichend ist, müssten die Möglichkeiten der Erweiterung des P7 bzw. ggf. des Neubaus eines zusätzlichen P9 ausgeschöpft werden.

Bürger:

Er sei Anwohner in der Charlottenstraße, wo man schon heute um jeden Parkplatz kämpfen müsse. Er könne nicht verstehen, weshalb der Schwäbische Verlag für das Medienhaus mit ca. 300 Mitarbeitern lediglich gut 100 Stellplätze nachweisen müsse. Ein Großteil der Mitarbeiter komme aus Richtung Leutkirch/Wangen/Bad Wurzach, von wo aus die Verbindungen des ÖPNV Richtung Ravensburg nicht wirklich günstig seien. Er rechne daher mit deutlich mehr Fahrzeugen, die dann den Parkdruck auf das Umfeld des Medienhauses noch weiter verstärken würden.

Antwort:

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen seien beim Neubau des Medienhauses erfüllt. Kalkulatorisch dürften hier aufgrund der Nähe zu Bahnhof/ZOB sowie Einbeziehung weiterer Faktoren wie Fahrgemeinschaften usw. Abschlag eingerechnet werden. Zudem habe der Schwäbische Verlag zugesichert, im Problemfall mit seinen Mitarbeitern Lösungen zu finden. Man werde den Schwäbischen Verlag hier auch beim Wort, wenn es je zu Schwierigkeiten kommen sollte.

Herr Speth:

1. bleiben die Haltestellen am ZOB direkt vor dem TWS-Gebäude erhalten?
2. Handelt es sich bei den in "Sägezahnformation" angeord-

Besprechungsnotiz

Seite 8

wer bis wann?

neten Bushalteplätzen westlich des TWS-Gebäudes um reine Wartepplätze oder um normale Haltestellen?

3. Kann von der Schussenstraße wie bisher weiterhin geradeaus Richtung ZOB weitergefahren werden?

Antwort:

1. Ja
2. Ein Teil dieser Halteplätze soll als normale Haltestellen ein Teil als Wartebereich genutzt werden.
3. In der Schussenstraße ergeben sich keine Veränderungen, da die Anfahrt des ZOB von der Schussenstraße her auch weiterhin gewährleistet bleiben muss.

Bürgerin:

Wieviele Geschosse sollen beim Postblock in die Tiefe gebaut werden? Auch aus Ihrer Sicht gebe es zu wenig Stellplätze in der Bahnstadt. Könnte man ggf. durch Bau einer Tiefgarage mit zwei Ebenen unterhalb des Postblocks hier für Entspannung sorgen?

Antwort:

Es sei nur ein eingeschossiger Unterbau (Tiefgarage) geplant. Der schlechte Untergrund lasse hier keinen Spielraum für eine tiefergründige Bebauung.

Herr Nebel:

Er habe die Sorge, dass das Eckgebäude Eisenbahnstraße 44 mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes für mögliche Neubebauungen im Bahnhofsumfeld für in Ravensburg ankommende Bahnreisende gar nicht zur Geltung komme. Er bezweifle insofern, ob hier wirklich von einer einladenden Entreesituation gepsorchen werden könne. Man laufe von der Unterführung ja künftig direkt auf einen Neubau zu. Das alte Postgebäude gehe hier womöglich unter.

Antwort:

Die Sorge wird so nicht gesehen. Erstens läuft man von der Bahnunterführung schräg Richtung Innenstadt zur Eisenbahnstraße weiter und somit praktisch direkt auf das Eckgebäude Nr. 44 zu. Zweitens wird mit der Umsetzung des "Transferiums" ein neuer Aufenthaltsbereich für Fußgänger mit ganz neuen Qualitäten geschaffen, so dass auch das Umfeld des Transferiums an Bedeutung gewinnt (der Fußgänger befindet sich nicht gleich im Verkehrsgeschehen, sondern hat

Besprechungsnotiz

Seite 9

wer bis wann?

noch etwas Zeit, die Umgebung auf sich wirken zu lassen).

Herr Nebel:

Wie kann das Gebäude Eisenbahnstraße 44 barrierefrei erschlossen werden?

Antwort:

Hier werden Vorschläge aus dem Wettbewerb erwartet.

Herr Petzold:

Er sehe es nicht als so entscheidend an, dass die AOK künftig diesen zentralen Bereich belegen werde. Sicherlich gebe es spektakulärere Nutzer, im Prinzip sei der Name "AOK" aber auch beliebig austauschbar. Viel entscheidender sei für ihn, dass mit einer Verwaltungseinheit eine verträgliche Nutzung gefunden worden sei. Ergänzt durch Gastronomie/kleine Einzelhandelsgeschäfte oder vielleicht sogar ein Stadthotel sei dies eine sinnvolle Lösung.

Antwort:

Diese Einschätzung wird bestätigt. Es sei für den Standort auch ein Glücksgriff, dass die Investorengruppe hier nicht nur auf ein kurzfristiges Geschäft aus ist, sondern hier langfristig plane. Die Gebäude sollen im Besitz des Investors bleiben und vermietet werden. Es sei insofern auch zu erwarten, dass keine "Billig-Lösung" sondern eine qualitätvolle Ausgestaltung umgesetzt werde. Wichtig werde sein, dass im Erdgeschoss attraktive und zum Bahnhof passende Nutzungen gefunden werden.

4. **Abschluß**

Frau Utz bedankt sich für das Interesse und die Beteiligung an der Diskussion. Sie ermuntert dazu, sich auch weiterhin in den Prozess einzubringen. Es werde nun insbesondere mit Spannung erwartet, welche weiteren Anregungen sich aus dem Realisierungswettbewerb ergeben. Die Ergebnisse des Wettbewerbs würden der Öffentlichkeit in einer weiteren Veranstaltung vorgestellt.

gez.
Tapper