

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 16.05.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Marktstraße 29"
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Einleitungsentscheidung
Dem Antrag von Herrn Erich Lange vom 20.03.2012 auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das in Ziffer 2 genannte Gebiet wird das Bebauungsplanverfahren "Marktstraße 29" gemäß § 12 BauGB eingeleitet.
2. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
 - 2.1 Der Bebauungsplan Nr. 236 "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße", rechtskräftig seit 19.07.1974 ist in einem Teilbereich zu ändern.
 - 2.2 Für das Gebiet "Marktstraße 29" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 02.05.2012 im beschleunigten Verfahren gemäss § 13 BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
 - 2.3 Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marktstraße 29" entsprechend dem Lageplan einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils vom 02.05.2012 wird zugestimmt.
 - 2.4 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marktstraße 29" einschließlich Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils vom 02.05.2012 werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Eigentümer des Gebäudes Marktstraße 29 beabsichtigte das Gebäude zu sanieren. Durch den Architekten wurden jedoch erhebliche statisch-konstruktive und brandschutztechnische Mängel festgestellt. Ein Gutachten des Sanierungsbeauftragten ergab, dass dem Eigentümer Erhalt und Sanierung des Gebäudes wirtschaftlich nicht zumutbar ist und ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB besteht.

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich der Ravensburger Erhaltungssatzung, derzufolge stadtbildprägende Gebäude zu erhalten sind. Das Gutachten des Sanierungsbeauftragten hat die stadtbildprägende Wirkung des Gebäudes festgestellt. Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal, ist aber von unmittelbar angrenzenden Kulturdenkmälern umgeben. Da die Erhaltung des Gebäudes nicht zumutbar ist, könnte der Eigentümer gemäss § 173 BauGB die Übernahme der Liegenschaft durch den Satzungsgeber einfordern. Eine Übernahme durch die Stadt Ravensburg ist jedoch nicht beabsichtigt und der Eigentümer plant die Bebauung der baulichen und brandschutztechnischen Mängel durch einen Neubau zu realisieren.

Die hierfür erforderliche Außerkraftsetzung der Erhaltungssatzung kann nicht allein durch Entscheidung der Baurechtsbehörde erfolgen, sondern bedarf der Entscheidung des damaligen Satzungsgebers – also des Gemeinderats.

Daher ist ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren erforderlich, in dem – in Verbindung mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen des Architekten und dem Durchführungsvertrag – sichergestellt wird, dass der Neubau in die charakteristische Abfolge der Gebäude in die Marktstraße einfügt und insbesondere die Fassade zur Marktstraße unter Beibehaltung der wesentlichen stadtbildprägenden Elementen wiederhergestellt wird.

2. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Neubau des Gebäudes Marktstraße 29
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhe zur Sicherung einer behutsamen Einfügung des Neubaus in die vorhandene Altstadtstruktur
- Wiederherstellung der stadträumlich wirksamen Fassadengestaltung zur Marktstraße
- Sicherung der Einzelhandels- und Gastronomienutzungsstruktur in den Erdgeschossen
- Sicherung der Wohnnutzung in den oberen Geschossen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss) vom 02.05.2012 dargestellt.

Anlagen:

- 1 Antragschreiben von Herrn Erich Lange vom 20.03.2012
- 2 Plan für Aufstellungsbeschluss vom 02.05.2012
- 3 Orthobild
- 4 Bebauungsplanübersicht
- 5 Flächennutzungsplanauszug
- 6 Bebauungsplanentwurf vom 02.05.2012, DIN A3
- 7 Bebauungsplanentwurf vom 02.05.2012, im Originalmaßstab M 1:250
für die Fraktionen
- 8 Textliche Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 02.05.2012
- 9 Vorhaben- und Erschließungspläne vom 02.05.2012
- 10 Gutachten Marktstraße 29 vom Oktober 2011