# BEGRÜNDUNG

INHALT:


1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES
7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
9. BEGRÜNDUNG
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
12. FLÄCHENBILANZ
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m², mit dem Flurstück Nr. 1045/1 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche der Georgstraße (K 7975), Flurstück Nr. 1087.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

| | |
|---|---|
| Im Norden | durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 1040/3, |
| im Osten | durch die Georgstraße (K 7975), Flurstück Nr. 1087, |
| im Süden | durch die bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 1048 und 1046, |
| im Westen | durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 1040/1. |

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Darstellung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegt innerhalb des Plangebietes vollständig das Flurstück 1045/1 sowie teilweise das Flurstück 1087 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich westlich der Altstadt südlich des Bahnhofvorplatzes entlang der Georgstraße. Es handelt sich hier um ein innerstädtisches Quartier mit Wohnfunktionen, gewerblichen Funktionen und Dienstleistungen.

Das Grundstück liegt derzeit als einziges Grundstück in der Georgstraße brach und wird provisorisch als bewirtschafteter Parkplatz genutzt. Diese temporäre Nutzung strahlt negativ auf den umliegenden Stadtraum ab.

Die Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

## 3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Grundstück Georgstraße 13 (Flurstück 1045/1) befindet sich im privaten Einzeleigentum. Die Teilfläche der Georgstraße liegt im Eigentum der Stadt.

## 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Planungsrecht wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 359 "Georgstraße / Flurstück Nr. 1045/1", rechtsverbindlich seit dem 21.05.2008, gebildet

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.04.2008 ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein viergeschossiges Geschäfts- und Bürogebäude mit dazugehöriger Tiefgarage fest.

Diesem Plan vorausgegangen ist der Bebauungsplan Nr. 325 "Georgstraße / Bahnhofplatz", der im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt hat, in dem ausschließlich eine Tankstelle zulässig ist. Die Festsetzungen zu dem Nutzungsmaß, insbesondere zur Gebäudehöhe, sind ebenfalls auf eine Tankstelle ausgerichtet.

## 5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Post" dar.

## 6. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES

Das Plangebiet ist bis auf Randbereiche entlang der Georgstraße sowie entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen aufgrund der gewerblichen Nutzung als Parkplatz weitgehend vegetationsfrei. Der Boden ist unversiegelt, jedoch verdichtet.

Artenschutz

Besonders oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht betroffen.

Schutzgut Mensch

Die Lärmimmissionen der Georgstraße liegen aufgrund der Verkehrsbelastung der Straße auf einem hohen Niveau. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro ITA Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden, wurden bereits im Jahr 1998 und 2000 die Verkehrslärmeinwirkungen in diesem Bereich ermittelt und beurteilt. Ausgehend von der im Bebauungsplan „Georgstraße / Bahnhofplatz“ vorgesehenen Tankstelle wurden in dem Gutachten entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Vom Eigentümer des Grundstückes wurde daraufhin im Vorgriff auf die damals vorgesehene Tankstelle entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den gegenüberliegenden Gebäuden Georgstraße Nr. 10, Nr. 10a und Nr. 12 durchgeführt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind umfangreiche Flächenverdichtungen vorhanden, die als Vegetationsstandorte und als Raum für Tiere nicht zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Vegetationsflächen sind Ruderalvegetationen, die weder aus floristischer noch aus faunistischer Sicht besonders wertvolle bzw. schützenswerte Lebensbereiche bilden. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Schutzgut Boden und Grundwasser

Aufgrund der umfangreichen Verdichtung steht der Boden nicht als Träger höherer Vegetation zur Verfügung. In den unversiegelten Randbereichen ist er bereits stark anthropogen überformt.

Für die als Altlastenverdachtsflächen bekannten Altstandorte Bahnhofplatz *(ehem. Benzinzapfsäule und unterirdischer Tank)* sowie ehem. Esso-Station (Georgstraße 15) ist kein weiterer Handlungsbedarf erforderlich. Für den Altstandort Bahnhofplatz, der mit "A" (archivieren) bewertet wurde, ist eine Gefahrverdachtsermittlung durchgeführt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass von einer Beeinträchtigung bzw. Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser nicht auszugehen ist. Der Altstandort Georgstraße 15 wurde mit "B" (belassen) bewertet. Der Standort wurde nach Beendigung der Tankstellennutzung saniert.

Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen daher nicht.

Schutzgüter Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene benachbarte Bebauung und Flächenversiegelung sowie durch die Verkehrsbelastung der Georgstraße und den damit verbundenen Emissionen geprägt. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild wird durch die bestehende Bebauung und durch die verdichtete Freifläche geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Aus der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

## 7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Im Jahr 2008 wurde ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren mit einem dazugehörigen Vorhaben und Erschließungsplan durchgeführt, um Planungsrecht für den Bau eines Büro- und Geschäftsgebäudes zu schaffen.
Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag regelt im Kapitel Durchführungsverpflichtung die Fristen zur Einreichung des Bauantrages sowie die Fristen zum Beginn und zur Fertigstellung des Vorhabens. Aus dieser Durchführungsverpflichtung wurde nur die Frist zur Einreichung des Bauantrages eingehalten. Die übrigen Fristen, die sich auf die bauliche Umsetzung des Vorhabens beziehen, wurden trotz einer Verlängerung im Jahr 2010, nicht eingehalten (Frist zum Baubeginn), bzw. es ist abzusehen, dass die Fertigstellungsfrist, die am 08.05.2014 endet, nicht eingehalten werden kann, da mit dem Vorhaben noch nicht begonnen wurde.
Aufgrund dessen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan auf Umsetzung angelegt ist, und beim Vorhabenträger nicht erkennbar ist, dass eine Umsetzung zeitnah erfolgen wird, entfällt bei nicht fristgerechter Durchführung die Geschäftsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In einem solchen Fall sieht der § 12 Abs. 6 BauGB vor, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufzuheben ist.
Vor dem Hintergrund, dass dem Vorhabenträger im Jahr 2010 bereits eine Fristverlängerung gewährt wurde, sich jedoch das Vorhaben seit dieser Zeit nicht erkennbar weiter konkretisierte, ergibt sich seitens der Stadt kein weiterer Ermessensspielraum, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter fortbestehen zu lassen.

## 8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Aufhebungssatzung werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Georgstraße / Flurstück Nr. 1045/1"

Nach in Kraft treten der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Georgstraße / Flurstück Nr. 1045/1" wird das Planungsrecht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den vorherigen Bebauungsplan Nr. 325 " Georgstraße / Bahnhofplatz" bestimmt.

## 9. BEGRÜNDUNG

*Räumlicher Geltungsbereich:*

Der Geltungsbereich umfasst das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Georgstraße / Flurstück Nr. 1045/1". Die Aufhebung ist erforderlich, da das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde liegende bauliche Vorhaben nicht umgesetzt wurde, und der Vorhabenträger, trotz Verlängerung der Durchführungsfristen, nicht bereit und in der Lage ist, die im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen umzusetzen. Auch ist nicht erkennbar, dass ein anderer Vorhabenträger das Vorhaben zeitnah realisieren könnte.

Aus städtebaulicher Sicht bedarf das an prominenter Stelle liegende Grundstück einer baulichen Entwicklung, die der Lagegunst des Grundstückes gerecht wird. Dieses ist durch die derzeitige provisorischer Nutzung als bewirtschafteter Parkplatz nicht gegeben. Vielmehr ergeben sich hieraus negative Auswirkungen (Lärm- und Schadstoffimmissionen) auf die unmittelbare, teilweise durch Wohnen geprägte, Umgebung. Die Umsetzung des planerischen Ziels zur Aufwertung des Grundstückes war u.a. auch Anlass zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2008 und sollte einer attraktiven Wiederbelebung dieses Stadtraumes im Sinne der Entwicklungsstrategie Bahnhofstadt dienen, so wie es auf dem nördlich angrenzenden Grundstück bereits erfolgte.

## 10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Auswirkungen. Die Auswirkungen des nach in Kraft treten der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Georgstraße / Bahnhofplatz" wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2000 in die Abwägung eingestellt.
Der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegende Teilbereich des Flurstücks 1087 ist nach Aufhebung weiterhin durch den Bebauungsplan "Georgstraße / Bahnhofplatz" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB können aus der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wegen Nichteinhaltung der Durchführungsfrist keine Entschädigungsansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes: ca. 0,2 ha

## 13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 21.06.2013
Stadtplanungsamt / Herbst

gez.
Klink