

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 19.02.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Georgstraße/ Meersburger Straße
(Raiffeisenbank)"**
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Einleitungsentscheidung

Dem Antrag der Raiffeisenbank Ravensburg eG vom 20.12.2013 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das in Ziffer 2 genannte Gebiet wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren "Georgstraße/ Meersburger Straße (Raiffeisenbank)" gemäß § 12 BauGB eingeleitet.

2. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

2.1 Der Bebauungsplan Nr. 325 "Georgstraße/ Bahnhofplatz", rechtskräftig seit 24.04.2001, ist in einem Teilbereich zu ändern.

2.2 Für das Gebiet "Georgstraße/ Meersburger Straße (Raiffeisenbank)" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.01.2014 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 "Georgstraße/ Meersburger Straße (Raiffeisenbank)" entsprechend dem Lageplan einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils vom 22.01.2014, wird zugestimmt.

- 2.4 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Georgstraße/ Meersburger Straße (Raiffeisenbank)" einschließlich Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils vom 22.01.2014, werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
- 2.5 Der Beschluss über die Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die Raiffeisenbank Ravensburg eG plant neben dem Parkhaus P7 an der Kreuzung der Georgstraße und der Meersburger Straße am Rande der Innenstadt vom Ravensburg einen Neubau, um dorthin ihren Verwaltungssitz zu verlegen. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet Bahnstadt, welches sich aufgrund der Lage sowohl für verträgliche Gewerbenutzung als auch für hochwertige Büro-, Handels- und Wohnfunktionen eignet. Der Stadtteil bildet von der Straße und der Schiene eine Eingangssituation nach Ravensburg; Bahnhof und Brücken stellen stadträumlich markante Punkte dar.

Auf Grundlage eines Realisierungswettbewerbs, der am 06.09.2013 zugunsten des Büros Fuchs.Maucher.Architekten entschieden wurde, wurde für das Grundstück ein Bankgebäude mit ergänzender Büronutzung entwickelt. Die Neubebauung bietet die Chance, den weitläufigen Kreuzungsbereich städtebaulich aufzuwerten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss) vom 22.01.2014 dargestellt.

3. Rechtliche Situation

Das bestehende Planungsrecht setzt im Bebauungsplan Nr. 325 "Georgstraße/ Bahnhofplatz" ein Kerngebiet fest. Bislang war auf der Fläche eine Erweiterung des Parkhauses hin zur Georgstraße vorgesehen.

Um das oben beschriebene Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Zu ändern sind insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche, die Gebäudehöhe sowie die Gestaltung des Gebäudeumfeldes.

4. Planungsinhalte

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Kerngebiets und eines Maßes der baulichen Nutzung entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen mit Tiefgarage und Gebäudehöhen gemäß des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs
- Festsetzung überbaubarer Flächen für das vorhandene Parkhaus P7 entsprechend des Bestandes sowie von Gebäudehöhen, die ggf. eine Erweiterung ohne Beeinträchtigung der Nebenbebauung zulassen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen entsprechend des Bestands
- Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten

Anlagen:

- Anlage 1: Antragschreiben der Raiffeisenbank Ravensburg eG vom 20.12.2013
- Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 22.01.2014
- Anlage 3: Orthobild
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 5: Flächennutzungsplanauszug
- Anlage 6: Bebauungsplanentwurf vom 22.01.2014, DIN A3
- Anlage 7: Bebauungsplanentwurf vom 22.01.2014, im Originalmaßstab M 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 8: Textliche Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 22.01.2014
- Anlage 9: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 22.01.2014 (Plan 1 - 12) , DIN A3
- Anlage 10: Gutachten Schallimmissionsschutz Tiefgarageneinfahrt
- Anlage 11: Gutachten Passiver Schallschutz
- Anlage 12: Gutachten Be- und Entlüftung