

Sitzungsvorlage DS 2014/135

Stadtplanungsamt
Christian Storch
(Stand: 16.04.2014)

Mitwirkung:
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Stadtkämmerei

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 07.05.2014

Aktenzeichen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center"
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der R & G GmbH Objekt Ravensburg KG vom 24.04.2014 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Erweiterung Gänsbühl-Center" wird ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB eingeleitet.
2. Die Bebauungspläne Nr. 264 "Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Obertor, Marktstraße, Humpisstraße und Leonhardstraße", rechtsverbindlich seit 11.10.1979 und Nr. 316 "Sanierungsgebiet Gänsbühl - nördlicher Bereich" rechtsverbindlich seit 27.04.1996 werden in Teilbereichen geändert.
3. Für das Gebiet "Erweiterung Gänsbühl-Center" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 15.04.2014 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Das Gänsbühl-Center ist Standort für flächenintensive Einzelhandelsnutzungen und ein gelungenes Beispiel für die Ansiedlung großflächiger Betriebe innerhalb historischer Strukturen. Es ist ein wichtiger Frequenzbringer für den gesamten östlichen Bereich der Ravensburger Innenstadt und mit seinen Dachgauben und abwechslungsreichen Fassaden gut in die Altstadtstrukturen integriert (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg, Dr. Acocella, 2008).

Einzelne Branchen sind seit Jahren Veränderungen unterworfen, die mit der Notwendigkeit größerer Verkaufsflächen einhergeht. Dies zeigte sich bisher in Leerstand oder Abwanderungstendenzen. Es ist daher von Nöten das in die Jahre gekommene Einkaufszentrum als wichtigen wirtschaftlichen und städtebaulichen Baustein der Ravensburger Einzelhandelslandschaft wieder attraktiv zu machen. Hierfür sind vom Vorhabenträger neben vielfältigen Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren auch Verkaufsflächenerweiterungen geplant. Vorgesehen ist insbesondere ein mit einem Dachgarten versehener Anbau an der südöstlichen Gebäudeseite, welcher die bereits unterbaute Grünfläche an der Stadtmauer beanspruchen soll.

Mit dem Vorhabenträger werden Vereinbarungen zur Kostenübernahme festgelegt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 15.04.2014 dargestellt (siehe Anlage Nr. 2).

3. Rechtliche Situation / Erfordernis der Planung

Im Plangebiet sind in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Kerngebiet, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

Die bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums soll auf derzeit planungsrechtlich festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen erfolgen, wofür künftig überbaubare Flächen festzusetzen sind. Um die geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für das Vorhaben ist die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen vorgesehen, wofür geeignete Vereinbarungen noch zu treffen sind.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie von überbaubaren Flächen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Festsetzung und Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben und dgl.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens vom 24.04.2014
- Anlage 2: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 15.04.2014
- Anlage 3: Orthobild
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Planung Vorhaben, (Lageplan, Ansichten) Stand 10.04.2014/ 21.11.2013; ohne Maßstab