

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 24.09.2014

Aktenzeichen:

**Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str."  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die einfachen Bebauungspläne "Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str", Nr. 369, rechtsverbindlich seit dem 07.10.2010 sowie "1. Änderung des Bebauungsplans Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str.", Nr. 369-1, rechtsverbindlich seit dem 06.10.2012 werden geändert.
2. Für das Gebiet "2. Änderung Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str." in Ravensburg ist entsprechend des im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 03.09.2014 umgrenzten Bereiches ein qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. 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**

Zur Revitalisierung des leerstehenden Gewerbeensembles des ehemaligen Beznerbetriebes wurde im Jahre 2013 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Gemeinderat wurde am 27.01.2014 über das Ergebnis unterrichtet. Das städtebauliche Konzept wurde überarbeitet und es wurden die Planung begleitende Untersuchungen durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde in mehreren Veranstaltungen über den Fortgang der Planungen informiert. In der Gehölzzone an der Wangener Straße verläuft ein Fußweg über Grundstücke verschiedener Eigentümer, der wegen der Hangsituation jedoch nicht grundsätzlich anders geführt werden kann. Es sind geeignete Vereinbarungen zu treffen, welche die vorgesehenen Wegebeziehungen und Nutzungsmöglichkeiten. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sowie auf Grund der vorgesehenen Bodenordnung im Zuge der Investorenausschreibung für das Gewerbegrundstück ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 03.09.2014 schwarz gestrichelt dargestellt (siehe Anlage 1).

### **3. Rechtliche Situation**

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und Grünfläche entlang der Wangener Str. dargestellt. Die einfachen Bebauungspläne "Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str.", Nr. 369, rechtsverbindlich seit dem 07.10.2010 sowie "1. Änderung des Bebauungsplans Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str.", Nr. 369-1, rechtsverbindlich seit dem 06.10.2012 sind rechtsverbindlich. Sie enthalten jedoch nur Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum, im Eigentum der Stadt Ravensburg (Verkehrsflächen) sowie im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Flächen entlang der Wangener Straße).

### **4. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt, die auch Grundlage der städtebaulichen Konzeption sind:

- Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO
- Erhalt des prägenden Gebäudeensembles an der Holbeinstr. und Wiederherstellung der historischen Gebäudevorzone
- Entwicklung eines halböffentlichen Platzes im Inneren des Quartiers unter Einbeziehung des mit "Markthalle" bezeichneten Gebäudes
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes für die östliche Vorstadt
- Ordnung der Parkierung für die Bewohner
- Erhalt des prägenden Gehölzbestands an der Wangener Str.

- Lösung des Lärmkonfliktes zwischen Baugebiet und Bundesstraße durch Festsetzung der notwendigen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Sicherung und Aufwertung der fußläufigen Verbindung zur Innenstadt
- Sicherung von Verkehrsgrünflächen entlang der Wangener Str.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan als Plan für Aufstellungsbeschluss vom 03.09.2014  
Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Anlage 3: Orthobild  
Anlage 4: Bebauungsplanübersicht  
Anlage 5: Städtebauliches Konzept M 1:1.000