

**Sitzungsvorlage DS 2014/309**

Stadtplanungsamt  
Michael Griebe  
(Stand: 30.09.2014)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 15.10.2014

**Bebauungsplan "Schlegelwinkel zwischen Schussen und Bahntrasse  
Teilbereich Süd"  
- Modifizierung der Planungsziele**

**Beschlussvorschlag:**

Der Modifizierung der Planungsziele wird zugestimmt. Sie sind der weiteren Bebauungsplanung zu Grunde zu legen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Am 11.07.2007 hat der Technische Ausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Schlegelwinkel zwischen Schussen und Bahntrasse" gefasst. Mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 24.02.2010 wurde der Bebauungsplan in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich aufgeteilt. Mit dem Beschluss sollte eine zügige Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens für den südlichen Teil des Plangebietes ermöglicht werden, da sich ein Abschluss der Grundstücksverhandlungen mit der AURELIS und ein Nutzungskonzept für das denkmalgeschützte WLZ-Gebäude abzeichnete. Ein tragfähiges Nutzungskonzept für das WLZ-Gebäude konnte lange jedoch nicht entwickelt werden.

Die mit dem Beschluss vom 24.02.2010 formulierten Planungsziele lauten wie folgt:

#### Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes und Festsetzungen zum Maß der Nutzung für die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich WLZ-Gebäude
- Erhaltung und Stabilisierung der Nutzungen des WLZ-Gebäudes mit der Aufwertung des Außenraumes und Stellplatzflächen sowie der Berücksichtigung der geplanten Geh- und Radwegeverbindung
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen für Park + Ride-Anlagen
- Sicherung einer Trassenführung für eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Bahntrasse und unter der Brücke Meersburger Straße mit Anschluss an die Schwanenstraße
- Verlagerung und Umgestaltung des Betriebsparkplatzes der Firma Voith
- Aufwertung des Eingangsbereiches der Firma Voith und des Bereiches um den westlichen Treppenturm des Escher-Wyss-Steges
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Aufwertung der Flächen durch großkronige Grünstrukturen
- Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste

Zwischenzeitlich plant ein Stuttgarter Bildungsträger aus dem medizinischen Bereich nördlich angrenzend an das WLZ-Gebäude einen Neubau mit Büro- und Schulungsräumen, Tiefgarage und ebenerdigen Stellplätzen zu errichten. Für das WLZ-Gebäude zeichnet sich in Ergänzung dieser Nutzungen ebenfalls ein Nutzungskonzept unter weitgehender Erhaltung der baubestehenden Böschung an der Escher-Wyss-Straße ab.

## 2. **Rechtliche Situation, Erfordernis zur Modifizierung der Planungsziele**

Um eine zeitnahe Umsetzung des Neubauvorhabens zu ermöglichen ist eine Modifizierung und Ergänzung der bisherigen Planungsziele des Teilungsbeschlusses vom 24.02.2010 erforderlich.

## 3. **Modifizierte Planungsziele**

Planungsziele

Folgende Planungsziele sind der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu Grunde zu legen:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes in dem ausnahmsweise zulässige Nutzungen des §8 Abs.3 Nr.2 BauNVO gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von städtebaulich verträglichen Gebäudehöhen und -abständen, die das denkmalgeschützte WLZ-Gebäude nicht beeinträchtigen
- Sicherung einer Trassenführung für eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Bahntrasse und unter der Brücke Meersburger Straße mit Anschluss an die Schwanenstraße
- Verlagerung und Umgestaltung des Betriebsparkplatzes der Firma Voith
- Aufwertung des Eingangsbereichs der Firma Voith und des Bereichs um den westlichen Treppenturm des Eschersteges
- Festsetzung von Grünflächen sowie weitgehende Erhaltung und Aufwertung der baumbestandenen Böschung an der Escher-Wyss-Straße
- Festsetzung von Anpflanzungen zur Gliederung der privaten Flächen entlang der Durchwegung an der Bahntrasse
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und Sicherung von Flächen für Park & Ride Anlagen
- Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste
- Ausschluss von Vergnügungsstätten entsprechend des Ravensburger Vergnügungsstättenkonzeptes sowie
- Ausschluss bordellartiger Betriebe Sicherung der erforderlichen Leitungsrechte und Versorgungsanlagen.