

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 04.03.2015

Aktenzeichen:

**Bebauungsplan "Seestraße 7 und 9"
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Leinerweg, Seestraße, Federburgstraße – Teilbereich Parkpalette Oberamteigasse" Ravensburg, Nr. 290, rechtsverbindlich seit dem 19.04.1986, ist im Bereich des Lageplanes des Stadtplanungsamtes vom 26.11.2014 zu ändern.
2. Für das Gebiet "Seestraße 7 und 9" ist ein Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 26.11.2014 aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan "Seestraße 7 und 9" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Es erfolgte eine Bekanntmachung bezüglich einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 08.12.2014 bis 23.12.2014.
4. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Seestraße 7 und 9" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 18.02.2015, wird zugestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 18.02.2015, wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
6. Der Beschluss über die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die Verwaltung der Stadt Ravensburg ist bisher auf viele Standorte im Stadtgebiet verteilt. Um sowohl die Bürgerfreundlichkeit als auch die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen, sollen die Verwaltungsstandorte konzentriert und die benötigte Fläche insgesamt reduziert werden.

Das vorliegende Planungsgebiet soll für einen solchen Verwaltungsstandort genutzt werden. Das Gebäude Seestraße 7, das sich in städtischem Eigentum befindet und vom Amt für Schule, Jugend und Sport genutzt wird, wird erhalten und in dieses Konzept integriert. Ergänzt werden Neubauten für zwei weitere Ämter, das Amt für Soziales und Familie und das Ordnungsamt.

Aus einem nichtoffenen Wettbewerbsverfahren mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren ging der in Anlage 5 und 6 dargestellte Architektenentwurf des Architekturbüros Oberst & Kohlmayer Generalplaner GmbH als 1. Rang hervor. Die Preisgerichtssitzung war am 17.10.2014.

Der Entwurf wurde seither überarbeitet und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2014 dargestellt (siehe Anlage 1). Die Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.

3. Rechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan überschreitet die Detailschärfe des Flächennutzungsplanes und wird daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.04.1986 rechtskräftigen Bebauungsplans "Leinerweg, Seestraße, Federburgstraße – Teilbereich Parkpalette Oberamteigasse". Als Art der Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt, wobei die Parkpalette darüber hinaus als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist. Ausgenommen von dem Mischgebiet sind die Grünflächen entlang der Seestraße. Der Grundstücksteil im Zugangsbereich zur Parkpalette ist als öffentliche, der nördlich angrenzende als private Grünfläche festgesetzt, beide mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die Bäume an der Seestraße sind mit einer Pflanzbindung versehen.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Festsetzungen von Wand- und Gebäudehöhen
- Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Festsetzung von Pflanzbindungen

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2014
- Anlage 2: Flächennutzungsplanauszug
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Orthobild
- Anlage 5: Lageplan Siegerentwurf
- Anlage 6: Ansicht / Schnitt Siegerentwurf
- Anlage 7: Bebauungsplanentwurf vom 18.02.2015, DIN A3
- Anlage 8: Bebauungsplanentwurf vom 18.02.2015, im Originalmaßstab
1: 500 für die Fraktionen
- Anlage 9: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 18.02.2015
- Anlage 10: Tabelle zur Auswertung der Behördenbeteiligung