

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 15.04.2015

**Bebauungsplan "Ziegelstraße / Friedrich-Schiller-Straße"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 203 "Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schubertstr., Wilhelm-Hauff-Str., Gottlieb-Daimler-Str., nördlich Flurstück Nr. 1209, Am Moltkeplatz, Jahnstr., Schillerstr., Ziegelstr., Neuwiesenstr., Rudolfstr., Olgastr. und Pfannenstiel" vom 25.06.1968 sowie der Bebauungsplan Nr. 203/1 "Bebauungsplanänderung zwischen Jahnstr./Zwargerstr./Ziegelstr./Friedrich-Schiller-Str." vom 11.07.1992 sind in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "Ziegelstraße/Friedrich-Schiller-Straße" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 26.03.2015 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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

Die Grundstücke nordwestlich der Ziegelstraße / Ecke Friedrich-Schiller-Straße sind derzeit mit Wohn-, Büro- und Werkstattgebäuden sowie mit Lager-
schuppen bebaut. Ein Teil der Fläche wird als privater Parkplatz genutzt. Im
Jahre 2014 wurde untersucht, ob sich diese vergleichsweise untergenutzten
Flächen für eine Wohn- und Mischnutzung eignen. Die schalltechnische Un-
tersuchung im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung unter 4 Architekturbüros
hat gezeigt, dass Wohn- und Mischnutzungen im Umfeld bisher gewerblich
geprägter Bebauung möglich sind. Dem Siegerentwurf des Architekturbüros
bächle meid bächle partner aus Konstanz folgend, sollen die Flächen mit Ge-
bäuden mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen überbaut werden.

Die Entwicklung auf dem ehemaligen Tekrum-Areal unmittelbar gegenüber
dem Plangebiet zeigt, dass die innenstadtnahen gewerblichen Standorte an
der Ziegelstraße Veränderungen unterworfen sind. Westlich der Ziegelstraße
grenzt eine Wohn- und Mischnutzung an, unmittelbar südlich der Friedrich-
Schillerstraße befinden sich ausschließlich Wohngebäude, sodass die Ent-
wicklung einer Wohn- und Mischnutzung im Plangebiet auch vor dem Hinter-
grund knappen Wohnraums in Ravensburg sinnvoll ist.

Nach § 11 BauGB können Städte einem Vorhabenträger insbesondere die
Planungs- und Gutachtenkosten sowie verwaltungsinterne Kosten, die im Zu-
sammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren stehen, in Rechnung stellen.
Die Kosten werden dann in Rechnung gestellt, wenn auch ein wirtschaftliches
Interesse von Privaten oder Investoren an der Planung besteht, das heißt,
wenn durch die Planung z. B. eine größere Ausnutzung (bezogen auf die Art
und das Maß der baulichen Nutzung) des Grundstücks ermöglicht wird. Dies
ist hier der Fall. Die Kostenübernahme wird über einen städtebaulichen Ver-
trag vereinbart.

2. Rechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres
Schussental ist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Be-
bauungsplan aus dem Jahr 1968 setzt für das Plangebiet uneingeschränktes
Gewerbegebiet fest. Der Flächennutzungsplan ist daher nach Abschluß des
Bebauungsplanverfahrens zu berichtigen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lage-
plan zum Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2015 dargestellt (siehe Anlage 1).

4. Planungsziele / Erfordernis der Planung

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, wobei anhand der Strukturen
im Plangebiet und seiner Umgebung zu prüfen ist, ob und in welchem Be-
reich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO oder Gewerbegebiet gem. § 8
BauNVO auszuweisen ist
- Festsetzung überbaubarer Flächen sowie von Wand- und Gebäudehöhen

- Entwicklung straßenbegleitender, vernetzender Grünstrukturen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2015
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Orthobild
- Anlage 5: Siegerentwurf Mehrfachbeauftragung, Plan 1, DIN A3
- Anlage 6: Siegerentwurf Mehrfachbeauftragung, Plan 2, DIN A3