

EIL II: BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirchstr. 2,4,6 / Gespinstmarkt 5“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. WIRTSCHAFTLICHKEITSABWÄGUNG
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 8.1 ERSCHLIESSUNG
 - 8.2 VER- UND ENTSORGUNG
 - 8.3 STADTBILD
9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
 - 10.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - 10.2 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 3 (2) BAUGB
12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
13. ANLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.225 qm, mit den Flurstücken Nr. 140, 140/1, 140/2, 140/3 und 140/4.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Kirchstrasse 8, Flurstück Nr. 138/2 sowie durch die Flurstücke Nr. 138, 139 und 136,

Im Osten durch das Grundstück Gespinstmarkt 9, Flurstück Nr. 136/5,

Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kirchstrasse, Flurstück Nr. 141,

Im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche des Gespinstmarktes, Flurstück Nr. 132 und durch die Grundstücke Gespinstmarkt 1, Flurstück Nr. 140/5 und Gespinstmarkt 3, Flurstück Nr. 140/6.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Ravensburg, in der historischen Altstadt. Es handelt sich hier um ein innerstädtisches Kerngebiet mit Einzelhandels- und Wohnfunktion. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Planbereichs liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadtbereich zwischen Kirchstrasse, Herrenstrasse, Hochstatt und Gespinstmarkt“. Die Stadt Ravensburg ändert den entsprechenden Bebauungsplan in diesem Teilbereich.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für das Plangebiet "Mischbaufläche" dar.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Firma Reischmann GmbH beabsichtigt, das zum Unternehmen gehörende Modehaus Sommer in der Kirchstrasse / Gespinstmarkt zu ihrem dritten großen Standort in Ravensburg auszubauen. Das Modehaus Sommer soll hierzu durchgreifend erneuert und neu strukturiert werden. Nach Aussage der Gebrüder Reischmann liegen die derzeitigen Defizite im betriebswirtschaftlichen und strukturellen Bereich, zu dem sei das Haus mit der vorhandenen Verkaufsfläche zu klein. Geplant ist daher der Abbruch und Neubebauung der Häuser Kirchstraße 2-6 und der Umbau des Bestandes Gespinstmarkt 5.

Das geplante Vorhaben verstößt gegen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans „Altstadtbereich zwischen Kirchstrasse, Herrenstrasse, Hochstatt und Gespinstmarkt“, der eine geringere Überbauung der Grundstücke festsetzt. Darüber hinaus verstößt das Vorhaben gegen die bestehende Stadtbildsatzung und die Erhaltungssatzung.

Der Vorhabenträger, Modehaus Reischmann GmbH hat daraufhin mit Schreiben vom 05.03.2007 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das Vorhaben gestellt.

§ 13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren

Das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich im Altstadtbereich der Stadt Ravensburg, in einem bereits dicht bebauten Bereich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt - die Planung entspricht den Zielsetzungen der Stadtsanierung und Stadtverwaltung der Stadt Ravensburg. Auch wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Zuge des Abbruchs und der Neubebauung der Häuser Kirchstraße 2-6 und des Umbaus des Bestandes Gespinstmarkt 5 sollen die Gebäude komplett unterkellert werden, um die Verkaufsfläche zu vergrößern.

Aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen der Häuser an der Kirchstraße ergeben sich nach dem heutigen Standard, schlecht zu bewirtschaftende Handelsflächen.

Die Neuplanung sieht eine Anpassung der Geschosshöhen an die Höhen der Hauptflächen vor. Zur Verbesserung der Erschließungssituation werden die Rolltreppen mit einem großzügigen Luftraum in den vorderen Gebäudebereich verlegt, und ein zusätzliches Fluchttreppenhaus zur Kirchstraße hin erstellt.

Für diese Maßnahmen wird ein Abriss und Neubau der Gebäude Kirchstraße 2, 4 und 6 erforderlich.

Durch den Neubau kann die Verkaufsfläche im Untergeschoss bis zur Kirchstraße erweitert werden, die historischen Gewölbekeller des Gebäudes Gespinstmarkt 1 werden integriert.

Der Verkaufsbereich 1.UG- 2.OG wird komplett umstrukturiert. Die zentrale Erschließungszone mit den Rolltreppen erhält über dem Luftraum ein großzügiges Glasoberlicht.

Im 1. Dachgeschoss der Neubauten entsteht eine zentrale Verwaltungseinheit für Reischmann Ravensburg, im 2. Dachgeschoss befinden sich die Personalräume.

Die Dachgeschosse der Häuser Gespinstmarkt 1-5 bleiben von den Baumaßnahmen unberührt.

Die Gebäudefluchten des Bestands werden übernommen. Der neue Eingang wird an die städtebaulich wichtige Durchgangsachse vom Marienplatz zwischen Blaserturm und Kirchstraße 1 verlegt und durch ein 2-geschossiges Portal gebildet. Die neuen Häuser Kirchstraße 2-6 erhalten verputzte Lochfassaden. Haus 4 und 6 sind im EG und 1.OG durch großformatige, rechteckige Öffnungen geprägt, im 2.OG wird die Fassade durch wenige hochformatige Fenster geschlossener ausgebildet.

Die ruhige, mit roten Biberschwanzziegeln gedeckte Dachfläche wird durch ein schmales Fensterband von der Fassade abgesetzt, das die vorderen Büroräume belichtet. Die Personalräume im 2. DG werden über Oberlichter auf der straßenabgewandten Seite belichtet und zur Dachterrasse nach Osten über Glasfassaden.

Zum Blockinnenbereich erhalten die Häuser 2-6 ein mit ca. 20° flach geneigtes Ziegeldach und die Verkaufsbereiche Dachterrassen.

Die städtebauliche Struktur der bisherigen Einzelhäuser bleibt beim Neubau ablesbar:

- An das Nachbarhaus Kirchstraße 8 wird mit einem Gebäuderücksprung von ca. 12cm angeschlossen. Dadurch wird einerseits die Eigenständigkeit des gesamten Neubaukomplexes hervorgehoben, andererseits auch der Knickwinkel zwischen Haus 6 und 4 vergrößert und damit die Ablesbarkeit der Einzelhäuser gestärkt,
- Das Dach entspricht mit Neigung und Firsthöhe dem Bestandshaus Kirchstraße 6,
- Jede Einzelfassade bildet eine Einheit mit eigenen Gestaltungsmerkmalen (Fensterformate EG/OG),
- Die Hausteilung wird durch die Detailausbildung im Putz, durch die konstruktive Trennung der Dachdeckung an den Knickstellen und durch die Teilung, bzw. konstruktive Trennung des Fensterbandes im DG hervorgehoben.

Im Rahmen des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses werden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Kerngebietes mit erhöhter Baudichte und geschlossener Bauweise
- Satteldächer entlang des Straßenraumes
- Aussetzung der Stadtbildsatzung und der Erhaltungssatzung

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSABWÄGUNG

Eine wirtschaftliche Betreuung des Modehauses Sommer im alten Zustand ist aus unternehmerischer Sicht aus folgenden Gründen nicht möglich:

1. Das Haus ist mit seinen 3.500 qm für ein wirtschaftliches Betreiben eines Reischmann-Konzeptes als Nachfolgekonzept des der insolventen Spechtgruppe entnommenen Sommer-Konzeptes zu klein. Deutliche Vergrößerung des Hauses um 1.100 qm sowie wesentlich wirtschaftlichere Möglichkeit der Warenpräsentation nach dem Umbau machen diesen zwingend erforderlich.
2. Die Erschließung der 2. Etage im heutigen Zustand ist ausgesprochen schwierig. Die Lage der Rolltreppe im hinteren Gebäudeteil führt den Kunden in die eine Ecke des Hauses. Um das Haus zu erleben, muss er dann rückwärts in die andere Ecke zurückgehen. Erfahrungen der letzten 3 Jahre haben gezeigt, dass der Kunde dies einfach nicht tut.
3. Speziell die 2. Etage hat mit einem in der Vergangenheit erzielten Quadratmeterumsatz von 1.050 EUR noch nicht einmal 50% eines durchschnittlichen Quadratmeterumsatzes der 2. Etage in vergleichbaren Häusern. Damit ist diese Etage völlig unrentabel und für das Gesamtkonzept nicht nutzbar.

4. Im gleichen Maße wie die 2. Etage ist auch das Untergeschoss betroffen. Dieses ist mit knapp 400 qm für eine wirtschaftliche Nutzung einfach zu klein und mit 1.800 EUR pro qm Umsatz in der Vergangenheit ca. 25% unter dem Bundesdurchschnitt eines UG-Umsatzes. Auch damit ist dieses Geschoss wirtschaftlich nicht betreibbar.
5. Die derzeitige Eingangssituation im Haus Kirchstraße 4 als Haupteingang lässt eine Gesamterschließung des neu zu bauenden Trendhauses Reischmann nicht zu.
6. Die innere Wegeführung ist aufgrund der Stufensituation in der 1. und 2. Etage unterhalb der Häuser nur unbefriedigend möglich.
7. Die vielen Winkel und Kanten im Erdgeschoss, in der 1. und vor allem auch in der 2. Etage führen zu einer völlig überhöhten Mitarbeiterkostenstruktur, da sowohl das alte Sommer-Konzept wie auch das neue Trend-Reischmann-Konzept ein Service-Konzept ist, ist die Mitarbeiterkostenkalkulation deutlich überhöht.
8. Durch die verwinkelte Immobiliensituation hatten wir in der Vergangenheit deutlich überdurchschnittliche Inventurdifferenzen, d.h. durch die schwierige Kundenbetreuungsmöglichkeit entstehen hohe Diebstahlsquotienten.
9. Die Raumstruktur in der 3. und 4. Etage ist aufgrund der alten Immobilienstruktur für eine Zentralverwaltung absolut ungeeignet.

Sowohl die Quantität als auch die Qualität der oben angeführten Punkte führen dazu, dass die wirtschaftliche Führung des bestehenden Modehauses im Jahre 2008 rentabel nicht darstellbar ist.

Wie sich eine Entscheidung, die Neubaumaßnahmen auf Haus 2 und 4 zu beschränken und Haus 6 zu erhalten auswirkt, wurde mittels der in der Anlage dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung untersucht.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kirchstrasse und Gespinstmarkt erschlossen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs befinden sich in ausreichender Dimensionierung in dem angrenzenden Straßenraum der Kirchstrasse und Gespinstmarkt.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

8.3 Stadtbild

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der am 16.07.1976 erlassenen Stadtbildsatzung und im Bereich der Erhaltungssatzung von 1990.

Die Gebäude Kirchstraße 2 und 4 werden gemäß der o.g. Erhaltungssatzung nicht als prägend eingestuft. Anders das Gebäude Kirchstraße 6, welches in Teilen und somit insgesamt als prägend bewertet wird. Es müsste nach § 172 BauGB erhalten werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen der Häuser an der Kirchstraße ergeben sich nach dem heutigen Standard schlecht zu bewirtschaftende Handelsflächen. Im Gebäude Kirchstraße 6 ist derzeit ein gewölbtes Kellergeschoss, 4 Obergeschosse und ein Dachgeschoss, sowie ein mittig gelegenes Treppenhaus vorhanden. Bei Erhalt dieser Geschossigkeit wäre eine Integration in die angrenzenden Kaufhausebenen nicht möglich. Eine wirtschaftliche Führung des bestehenden Modehauses wäre künftig rentabel nicht darstellbar.

Der Erhalt des Gebäudes Kirchstr. 6 ist nach Aussage der Fa. Reischmann somit nicht zumutbar (siehe hierzu Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung). Danach wird die Unrentabilität der notwendigen Sanierungsmaßnahme belegt.

Es ergibt sich beim Erhalt des Gebäudes ein jährlicher Abmangel von 47.500,- € und bei einer Integration des Gebäudes in das Gesamtvorhaben ein jährlicher Überschuss von 32.000,- €. Der jährliche Differenzbetrag beläuft sich auf ca. 80.000,- €.

Im Zuge der geplanten Gesamtmaßnahme wurde daher von der Fa. Reischmann für die Gebäude Kirchstr. 2 – 6 ein Abbruchartrag bei der Stadt eingereicht.

Im Rahmen von Erörterungsgesprächen mit Vertretern der Stadt Ravensburg, dem Denkmalamt, dem Sanierungsbeauftragten, den Architekten und dem Eigentümer wurde deutlich, dass in diesem historischen Bereich der Altstadt nur eine auf die Zukunft ausgerichtete zeitgemäße Architektursprache eine angemessene Antwort für diese Bauaufgabe darstellen kann, die respektvoll auf die Besonderheiten der vorhandenen Situation, insbesondere bei der Dach- und Fassadengestaltung, eingeht. Dies entspricht den Zielsetzungen der Stadtsanierung und Stadtverwaltung der Stadt Ravensburg.

Die vorhandene Kleinteiligkeit der Fassadengestaltung der angrenzenden Gebäude kann somit bei einer Neubebauung nicht vollständig aufrecht erhalten werden. Ziel ist die Ablesbarkeit einer einheitlichen Struktur, das „Modehaus“ sollte als solches erkennbar sein. Dabei sind fassadenprägende Elemente der Umgebung, wie matte, geputzte Oberflächen, Lochfassade und Ziegeldach sowie eine vertikale Fassadengliederung beizubehalten.

Insoweit ist die Stadtbildsatzung und die Erhaltungssatzung für den Bereich Kirchstraße 2 - 6 außer Kraft zu setzen.

Da es sich hier um einen Abbruch mit Neubebauung handelt, müssen primär die stadtbildprägenden Zusammenhänge Berücksichtigung finden. Das Vorhaben fügt sich trotz Abweichungen von der Stadtbildsatzung hinsichtlich der Baukörpergliederung und Fassadengestaltung der geplanten Gebäude in die vorhandene städtebauliche Situation ein. Die Höhenentwicklung der Dächer orientiert sich dabei an den angrenzenden Gebäuden. Die geplanten Wand-/ Gebäudehöhen nehmen bezug auf die angrenzenden Gebäude. Im Straßenraum zeichnet sich somit eine gleichmäßige Höhenentwicklung der geplanten Gebäude ab, die bisherigen Gebäudefluchten werden übernommen.

9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens
- Fristenregelung über die Einreichung des Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens
- Vorbereitung- und Ordnungsmaßnahmen: Beweissicherung der umliegenden Gebäude, der Straße und Kanäle

- Baustellenabwicklung
- Regelung der Kostentragung
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages

10. BEGRÜNDUNG

10.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet wird für das vorgesehene Quartier ein „Kerngebiet“ im Sinne von § 7 BauNVO entsprechend dem historischen Bestand festgesetzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch mehrgeschossige Gebäude mit Geschäfts- und Wohnnutzungen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Parkhäusern und Großgaragen sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden bzw. da das Plangebiet im Altstadtbereich liegt, kommen vorgenannte Nutzungen nicht in Betracht.

Das Plangebiet befindet sich in der historischen Ravensburger Oberstadt mit umgebenden Kerngebietsnutzungen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die künftigen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadtbereich zwischen Kirchstrasse, Herrenstrasse, Hochstatt und Gespinstmarkt“. Durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Wandhöhen (WH) und der Gebäudehöhen (GH) wird die vorhandene Struktur aufgegriffen unter besonderer Berücksichtigung altstadtrelevanter Belange.

Nach § 17 (3) BauNVO können in Gebieten, die überwiegend bebaut sind, die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem dicht bebauten Altstadtbereich. Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgesehene Nutzung eines Wohn- und Geschäftshauses funktional und baulich als Ergänzung und Anbindung an die bestehenden Nutzungen angemessen und standortgerecht. Die besonderen Rahmenbedingungen – Lage, Nutzung und Zuschnitt des Grundstückes - erfordern daher Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO wie es sich auch in den angrenzenden Quartieren der Altstadt wiederfindet. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet:

In Anbetracht einer überwiegend vorherrschenden geschlossenen Blockrandbebauung wird „geschlossene Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung zum Verzicht auf Abstandsflächen im rückwärtigen Blockinnenbereich für den Baubestand ist erforderlich, um den Bestand und die Nutzung dieser Gebäudeteile auch für die Zukunft zu gewährleisten. Eine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation tritt nicht ein.

Die Festsetzung einer Baulinie ist notwendig, weil nur so die vorgesehene Stellung des Gebäudes bzw. die geknickte Gebäudefront gewährleistet werden kann. Diese Gebäudefront schließt an die Baufluchten der beidseitigen Bestandsgebäude an. Damit wird der städtebauliche Kontext der Kirchstrasse gewährleistet.

Die vorgegebene Fassadenhöhe vermittelt zwischen den beiden benachbarten Bestandsgebäuden. Der Neubau führt zwangsläufig zu einer anderen Charakteristik in diesem Teil der Kirchstrasse.

10.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Dachform sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die Gestaltungsvorschrift setzt für die straßenseitigen Gebäude in Anlehnung an die umgebende Bebauung als Dachform das Satteldach fest.

Die Festlegung der gesamten Baukörpergestaltung erfolgte in Abstimmungsgesprächen mit der Stadt und der höheren Denkmalbehörde. Ausführungen zur Stadtbildsatzung siehe Ziffer 8.3 der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Es gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Stadt Ravensburg in der jeweils gültigen Fassung.

11. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) BAUGB

Durch amtliche Bekanntmachung vom in der Schwäbischen Zeitung wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom bis im Stadtplanungsamt statt.

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Es fallen für die Stadt Ravensburg keine Kosten für städtebauliche Maßnahmen an.

13. ANLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

1. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Aufgestellt:
Kressbronn, 14.03.2007

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Aisenbrey
Ravensburg, 14.03.2007

.....
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

.....
Dunkelberg