

**Sitzungsvorlage DS 2015/365**

Stadtplanungsamt  
Sylvia Sorg  
(Stand: 11.11.2015)

Mitwirkung:  
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung  
Tiefbauamt

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 25.11.2015

Aktenzeichen:

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "2. Änderung des Bebauungsplanes Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str." bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung, jeweils vom 11.11.2015 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich textlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung, jeweils vom 11.11.2015, wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Das Bezner Areal war Teil der Stadterweiterungen im 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts und wurde bis vor kurzem als Produktionsstandort der Metallverarbeitung gewerblich genutzt. Als frühindustrieller Standort hat er durch die veränderten Rahmenbedingungen innerhalb der neueren Stadtentwicklung an Bedeutung verloren.

Das leer stehende Gewerbeensemble des ehemaligen Beznerbetriebs soll im Rahmen des Sanierungsgebiets "östliche Vorstadt" revitalisiert werden. Dadurch wird die städtebauliche Situation und zukünftige Qualität des gesamten Areals neu bestimmt. Im Rahmen der Neuordnungsziele des Sanierungsgebiets wurden angrenzende Bereiche mit einbezogen, um für das Gesamtquartier eine städtebauliche Lösung zu finden. In einer Mischung aus Erhalt von Gebäuden durch Umnutzung und durch Neubauten wird diese Neustrukturierung das bauliche Gesicht dieser Plätze und Straßen der östlichen Vorstadt neu prägen.

In der Stadt Ravensburg herrscht ein deutliches Defizit an zeitgemäßen und altersgerechten Wohnformen. Außerdem besteht eine hohe Nachfrage nach unterschiedlichsten Arbeitsformen. Das brachgefallene Bezner Areal mit dessen heterogenen Umgebung bietet die Möglichkeit diese unterschiedlichen Nutzungsanforderungen in diesem Quartier zu vereinen.

So sollen Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen und alternative Wohnformen (z.B. Wohngenossenschaften) geschaffen werden und gleichzeitig standortangemessene ergänzende Nutzungen realisiert werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 24.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "2. Änderung des Bebauungsplanes Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str." beschlossen.

Die Planungsziele waren insbesondere:

- Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO
- Erhalt des prägenden Gebäudeensembles an der Holbeinstraße und Wiederherstellung der historischen Gebäudevorzone
- Entwicklung eines halböffentlichen Platzes im Inneren des Quartiers
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes für die östliche Vorstadt
- Ordnung der Parkierung für die Bewohner
- Erhalt des prägenden Gehölzbestands an der Wangener Straße
- 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 Straße

## **2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 04.10.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 13.10.2014 bis einschließlich 27.10.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **2.2 Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 13.10.2014 bis zum 14.11.2014. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr. 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB".

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.11.2015, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.11.2015, im Originalmaßstab 1:500 (für die Fraktionen)
- Anlage 3: Entwurf der textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 11.11.2015
- Anlage 4: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 11.11.2015
- Anlage 5: Auszug aus Orientierende Untersuchung des Untergrundes auf Schadstoffe, Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co KG, April 2011(für die Fraktionen)
- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Dipl.-Biologe Wilfried Löderbusch, Dezember 2012 (für die Fraktionen)
- Anlage 7: Auszug aus Geotechnisches Gutachten, Dr.-Ing. Georg Ulrich - Geotechnik GmbH, Januar 2013 (für die Fraktionen)
- Anlage 8: Ergänzung Geotechnisches Gutachten, Dr.-Ing. Georg Ulrich - Geotechnik GmbH, August 2014 (für die Fraktionen)
- Anlage 9: Schalltechnische Stellungnahme, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Oktober 2015 (für die Fraktionen)

Anmerkung: Bei den Anlagen 5 und 7 wurden nur die Gutachtentexte und Übersichtspläne beigelegt.

Die vollständigen Gutachten mit zugehörigen Darstellungen der Rammkernbohrungen, detaillierten Befunden der Bodenuntersuchungen, Baugrundprofilen, Laborberichten und Untersuchungsprotokollen sowie Fotodokumentation liegen während der Ausschusssitzung bereit und sind im Rahmen der Offenlegung im Technischen Rathaus einsehbar und im Internet abrufbar.