

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 16.11.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Meersburger Straße/Absenreuterweg"**  
**- Einleitungsentscheidung**  
**- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Antrag der Bau- und Sparverein Ravensburg eG vom 06.10.2016 (Anlage 1) auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Meersburger Straße/Absenreuterweg" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Der Baulinienplan "Ortsbauplan Galgenhalde", Nr. 128, rechtsverbindlich seit dem 29.07.1957, sowie der Bebauungsplan "Sondergebiete Mittelösch", Nr. 345, rechtsverbindlich seit dem 11.06.2005, sind jeweils in einem Teilbereich zu ändern.
3. Für das Gebiet "Meersburger Straße/Absenreuterweg" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 19.10.2016 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. 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**

Für den größten Teil des Wohnquartiers Galgenhalde in der Ravensburger Weststadt wurden bereits 2013 umfangreiche städtebauliche Untersuchungen durchgeführt und eine Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Gebietes erarbeitet. Hier wurde deutlich, dass im Bereich der Garagenhöfe entlang der Meersburger Straße nicht nur ein deutlicher städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, sondern ebenso in besonderer Weise das Potential für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Wohngebietes sowie eine Verbesserung der Stellplatzsituation in diesem Bereich liegt.

Hierauf basierend haben die Stadt Ravensburg und die Bau- und Sparverein e.G. im Mai 2016 gemeinsam einen städtebaulichen Einladungswettbewerb ausgeschrieben, um auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum mit der Aktivierung von Wohnflächenpotentialen zu reagieren. In diesem Zuge soll auch ein Beitrag zur Klärung der Stellplatzsituation für diesen Teilbereich der Galgenhalde auf privaten Flächen erfolgen.

Während der Wettbewerb drei Entwicklungsbereiche umfasste, wird in einem ersten Schritt zunächst für den Entwicklungsbereich I ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Der am 19.07.2016 vom Preisgericht mit dem 1. Preis gekürte städtebauliche Entwurf des Büros "teleinternetcafé, Architektur und Urbanismus" wurde seitdem leicht überarbeitet und bildet nun die Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. (s. Anlage 6)

Als Nachverdichtung in einem gewachsenen Wohnquartier soll durch das Vorhaben kostengünstiger Mietwohnungsraum geschaffen werden. Dabei soll der besondere Charakter des in den 50er/60er-Jahre errichteten Wohngebietes mit seiner starken Durchgrünung gewahrt werden, während gleichzeitig das bereits vorhandene Stellplatzdefizit im Quartier nicht verschärft, sondern möglichst gemindert werden soll. Bei der vorgesehenen Umgestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes gilt es diesen Konflikt zu berücksichtigen. Außerdem muss der starken Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Meersburger Straße begegnet werden. Dies erfolgt in Form eines überwiegend 4-geschossigen Gebäuderiegels entlang der Meersburger Straße, dessen architektonische Ausgestaltung dem gesamten Quartier ein neues, zeitgemäßes Gesicht geben soll.

Dem am 24.10.2016 vom Gemeinderat gefassten Beschluss zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" entsprechend wird der Vorhabenträger 20% der entstehenden Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorhalten.

Mit dem Vorhabenträger werden Vereinbarungen zur Kostenübernahme festgelegt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan - Plan für Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2016 - dargestellt (siehe Anlage Nr. 2). Neben den unmittelbar betroffenen Grundstücken wird ein Teil der Meersburger Straße einbezogen, da für die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage im Kreuzungsbereich zum Mittelöschplatz bauliche Maßnahmen erforderlich werden.

## 3. Rechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1957 setzt für das Plangebiet lediglich Baukörper und Bauverbotszonen fest.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

## 4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Erneuerung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Reduzierung des Stellplatzdefizites durch Errichtung von Stellplätzen entsprechend des Nachverdichtungsvolumens
- Konfliktbewältigung hinsichtlich der emissionsintensiven Meersburger Straße und der Wohnnutzung
- Aufwertung der Freiflächen
- Planungsrechtliche Sicherung der o.g. Ziele durch Formulierung eines geeigneten Zulässigkeitsrahmens:  
Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO,  
Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie von überbaubaren Grundstücksflächen,  
Festsetzung öffentlicher Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen,  
Festsetzung einer Tiefgarage.

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: Antrag Vorhabenträger vom 06.10.2016
- Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2016
- Anlage 3: Orthobild
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 27.10.2016