

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 25.01.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52"
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der IVG Immobilien- und Verwaltungs- GmbH (Vorhabenträger) vom 12.04.2016 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der zeichnerischen Darstellungen vom 14.10.2016 wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Ziegelstraße 50 und 52" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Für das Gebiet "Ziegelstraße 50 und 52" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 04.10.2016 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan "Bebauungsplanänderung im Gebiet zwischen Ziegel-, Bismarck-, Tannenberg- und Goethestraße", Nr. 178, rechtsverbindlich seit dem 02.06.1964, ist in einem Teilbereich zu ändern.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken Ziegelstr. 50, 52 und 52/1 mit den Flst.-Nrn. 1160, 1160/1 und 1160/2, Gemarkung Ravensburg, eine Neubebauung mit gleichzeitiger Aufstockung der Bestandsbebauung Ziegelstr. 52 und 52/1 für Wohn- bzw. Mischnutzung zu realisieren.

Das Plangebiet diente bisher als Mischgebiet sowohl zur Gewerbe- als auch Wohnnutzung und grenzt ebenso an diese beiden Nutzungen an. Angesichts der Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld ist für den Bereich des Plangebiets eine Mischnutzung mit einem wohnbaulichen Schwerpunkt vorstellbar.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Ziegelstr. 50 und 52. Das Grundstück Ziegelstr. 52/1 liegt nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vertrag zur Kostenübernahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst daher lediglich die Grundstücke Ziegelstr. 50 und 52. Von Seiten der Stadtverwaltung wird jedoch gefordert, dass im Rahmen einer Neuentwicklung dieses Gebiets eine Aufstockung der vorhandenen Bestandsbebauung Ziegelstr. 52 und 52/1 zeitgleich vorgenommen wird. So umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan ergänzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan auch Ziegelstr. 52/1. Der Vorhabenträger ist mit dem Grundstückseigentümer Ziegelstr. 52/1 im intensiven Austausch, eine gemeinsame Umsetzung erscheint möglich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der voraussichtliche räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 04.10.2016) dargestellt (siehe Anlage Nr. 2). Dieser umfasst die Flurstücke Nrn. 1160, 1160/1 und 1160/2.

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

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. Dieses wird im Rahmen eines Vertrages vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart. Hierzu bekennt sich der Vorhabenträger bereits im Antrag zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

4. Rechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für das Grundstück Ziegelstr. 50 Wohnbaufläche und für die Grundstücke Ziegelstr. 52 und 52/1 Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 setzt lediglich die Baulinien, Grünflächen und Bauverbotsflächen fest. Da für den genannten Bereich ein Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens den Planungszielen entsprechend im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO, um im Sinne der Innenentwicklung ein die Umgebung prägendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen und weiter zu entwickeln.
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Wand- und Gebäudehöhen sowie einer Tiefgarage, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.
- Festsetzung von Baumstandorten, um den Grünzug, der entlang der Ziegelstraße über den Goetheplatz führt, zu sichern.

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 12.04.2016
- Anlage 2: Bekenntnis zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" vom 07.12.2016
- Anlage 3: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 04.10.2016
- Anlage 4: Orthobild vom 04.10.2016
- Anlage 5: Bebauungsplanübersicht vom 04.10.2016
- Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 04.10.2016
- Anlage 7: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 14.10.2016
- Anlage 8: Entwurf Grundriss der Tiefgarage vom 14.10.2016
- Anlage 9: Entwurf Schnitte vom 14.10.2016
- Anlage 10: Entwurf Süd- und West-Ansichten vom 14.10.2016
- Anlage 11: Entwurf Nord- und Ost-Ansichten vom 14.10.2016