

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 15.03.2017

Konkurrierendes Verfahren "Wangener Straße 134 und 138"
- Information über den Verfahrensstand und das Beratungsergebnis des Beirates für Städtebau vom 09.03.2017
- Preisrichterbenennung

Beschlussvorschlag:

Für das Preisgericht des konkurrierenden Verfahrens für ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet werden folgende Stadträte benannt:

als Fach- oder Sachpreisrichter/in:

als stv. Fach- oder Sachpreisrichter/in:

als Fach- oder Sachpreisrichter/in:

als stv. Fach- oder Sachpreisrichter/in:

Sachverhalt:

1. Vorgang

Das Gebiet befindet sich in Schornreute-West, im Süd-Osten von Ravensburg. Es handelt sich um die Grundstücke Wangener Straße 134 und 138 sowie Schornreuteweg 78/1 und 78/2, mit den Flurstücknummern 1951/1, 1951/6 und 1951/4. Bis vor Kurzem standen hier Wohngebäude und ein Gastronomie-Gebäude. Diese wurden abgebrochen. Derzeit werden die Grundstücke mit den Flurnummern 1951/1 und 1951/6 zur temporären Wohnunterbringung zwischengenutzt. Während dieser Zeit wird das zukünftige Baukonzept entwickelt. Das Grundstück mit der Flurnummer 1951/4 stellt ein bisher unbebautes Grundstück dar, für das Baurecht für eine Reihenhausbebauung besteht.

Die Grundstücke mit ansteigender Topografie haben eine Größe von 5.174m². Auf der Südwestecke des Grundstücks 1951/1 verläuft der Flapbach. Dieser ist teilweise verdolt.

Die direkte nachbarschaftliche Bebauung besteht vorwiegend aus Reihen- und Doppelhäusern. Die gegenüberliegende Bebauung ist von einer Mischung und unterschiedlichen Kubaturen geprägt.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum eines Bauträgers. Für einzelne Flächen hat er sich bisher lediglich Kaufoptionen gesichert. Der Bauträger nimmt sich der Realisierung von Wohnbauprojekten und Objekten unterschiedlicher Nutzung an. Er möchte mit dem städtebaulichen Entwurf und dem anschließenden Neubau Wohnen in moderner Architektur als innovativen Wohnungsbau (z.B. Holzbau) realisieren und den Standort damit aufwerten.

Für das Grundstück ist eine gemischte Nutzung mit mindestens 20% Gewerbe und maximal 80% Wohnen vorgesehen.

Da es sich bei den Flächen um den Teil eines Siedlungsauftraktes und damit um einen städtebaulich prägenden Kontext handelt, soll als städtebauliches Qualifizierungsverfahren ein sogenanntes konkurrierendes Verfahren durchgeführt werden. Mit diesem soll sichergestellt werden, dass für die Entwicklung dieser Flächen eine angemessene Anzahl an Umsetzungskonzepten erarbeitet wird und so die bestmögliche Konzeption zur Umsetzung gebracht werden kann.

2. **Städtebauliches Zielbild** (*Entwurf für den Beirat für Städtebau 09.03.2017*)

Mit der Weiterentwicklung des Gebietes soll eine zeitgemäße und tragfähige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich angemessenen Nachverdichtung erfolgen. Diese muss der grundsätzlichen Planungsleitlinie "Innen vor Außen" in geeigneter Form mit einem angemessenen Maß an städtebaulicher Qualität für die künftigen Eigentümer, Nutzer und Nachbarn verbinden.

Es sollen insbesondere neue Wohnungen geschaffen werden. Mit diesen kann ein weiterer Schritt zur Entlastung des Wohnungsmarktes in Zentrumsnähe erreicht werden. Gemeinsam mit der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, soll so eine städtebauliche Situation ggf. in Form eines „Stadttores“ entstehen, die bzw. das dem Siedlungsauftritt ein bewusstes Erscheinungsbild gibt.

Im Planungsbereich wird angestrebt insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Über eine große Bandbreite von Wohnungsgrößen und Wohnungstypen soll den unterschiedlichen Bedürfnissen der künftigen Bewohner entsprochen werden. Zur Unterstützung eines breiten Wohnraumangebots hat der Gemeinderat am 24.10.2016 die Grundzüge für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" beschlossen. Das vorliegende Vorhaben muss diesen Grundzügen entsprechen. Insbesondere muss beachtet werden, dass mindestens 20% der Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren mindestens 14% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete anzubieten ist.

Schwerpunkte, nach denen ein neues Konzept entwickelt werden soll, sind die Einbindung in die umgebende Bebauung, der sinnvolle Anschluss an die bestehende Verkehrssituation, der sorgfältige Umgang mit den Kaltluftströmen und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit.

Hierzu gehört im Rahmen der Abwägung auch die Frage nach einer verstärkten Ausnutzung der vom Gesetzgeber ermöglichten baulichen Dichten. Zur Sicherung und Wiederherstellung durchgrünter Freiräume stellt die Höhenentwicklung der Gebäude eine maßgebliche Größe dar. Sie darf jedoch den Bezug zum Charakter des Gebiets nicht verlieren und soll in den kommenden Jahren möglichst einheitlich auch im umgebenden, städtebaulich maßgeblichen Umfeld umgesetzt werden können. Bei einer für eine dauerhaft funktionierende Begrünung ausreichenden Erdüberdeckung unterirdischer Bauteile, wie beispielsweise von Tiefgaragen, können das Nutzungsmaß erhöht und gleichzeitig der Eindruck und wesentliche Funktionen durchgrünter Freiräume für Mensch und Umwelt erhalten bzw. weiter entwickelt werden. Auf Einfriedungen sollte verzichtet und auf eine harmonische Einbindung in die bewegte Topografie hingewirkt werden. Die prägende Topografie muss ablesbar bleiben.

Die Qualität der Freiflächen ist für die Wertigkeit der Entwicklung des Plangebietes von maßgeblicher Bedeutung. Es werden im Rahmen des konkurrierenden Verfahrens Beiträge erwartet, die qualitätvolle Freiräume entstehen lassen. Wichtig ist eine differenzierte Betrachtung der Freiräume in Bezug auf die vorhandenen und geplanten Funktionen. Zu nennen sind insbesondere das vorhandene Begleitgrün entlang der Wangener Straße, das im Gebiet ergänzt werden sollte und der Bezug auf die südlich angrenzenden Grün- und Freiräume der "freien" Landschaft.

Im Rahmen der Abstimmungen mit den Fachbehörden wurde deutlich, dass insbesondere die Stellplatzsituation im Hinblick auf den realen Stellplatzbedarf – vermutlich höher als baurechtlich erforderlich – intensiv zu prüfen ist und

auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das östlich angrenzende FFH-Gebiet berücksichtigt werden müssen.

3. Weiteres Vorgehen

Ein politischer Grundsatzbeschluss für das konkurrierende Verfahren wird noch in der 1. Jahreshälfte 2017 anvisiert. Im Weiteren ist die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens vorgesehen, für dessen Aufgabenstellung die wesentlichen Rahmenbedingungen auf der Grundlage des oben beschriebenen Zielbildes zu definieren sind. Der aktuelle Entwurf des Zielbildes soll im Beirat für Städtebau diskutiert werden.

Im Vorfeld dieses konkurrierenden Verfahrens werden derzeit die Unterlagen für die Aufgabenstellung vorbereitet. Außerdem ist die Zusammensetzung des Preisgerichtes zu bestimmen. Für dieses sind auch zwei Mitglieder des Gemeinderats für die Teilnahme am Verfahren als stimmberechtigte Fach- oder Sachpreisrichter/in vorgesehen.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit Umgriff
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Ausschnitt aus der Bebauungsplanübersicht