

**Sitzungsvorlage DS 2017/085**

Stadtplanungsamt  
Sylvia Sorg  
Michael Griebe  
(Stand: **07.03.2017**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 15.03.2017

**Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße  
- Rahmenbeschluss zur Entwicklung des ehemaligen "Rinker-Areals"**

**Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag der H2R GmbH & Co.KG vom 06.03.2017 auf Begleitung eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich wird stattgegeben.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Die ca. 3 ha große Fläche des ehem. "Rinker Areals" liegt zwischen der Wangener Straße und der Holbeinstraße in der östlichen Vorstadt und befindet sich zum Teil in dem seit 2006 ausgewiesenen Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt".

Am 19.10.2016 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Verwaltung beauftragt mit dem Vorhabenträger Verhandlungen aufzunehmen, ob grundsätzlich die Bereitschaft besteht, unter Wahrung der Rahmenbedingung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum, die gewerblichen Nutzung zu Gunsten einer überwiegenden Wohnnutzung aufzugeben.

Mit öffentlichem Beschluss vom 24.10.2016 hat der Gemeinderat dann abschließend entschieden, dass die Grundzüge des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum auch auf diese Planung anzuwenden sind.

Im Anschluss haben der bisherige und der künftige Eigentümer der Flächen erneut über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verhandelt. Diese sind nun abgeschlossen. Es kann nun auch Sicht des Vorhabenträgers wieder in die inhaltliche Arbeit zur städtebaulichen Entwicklung der Fläche eingestiegen werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens ist im Lageplan (Plan vom 16.02.2017) dargestellt (siehe Anlage 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 zum Wettbewerb nachfolgend erforderlichen Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart.

Hierzu bekennt sich der Vorhabenträger bereits im Antrag auf Begleitung eines städtebaulichen Wettbewerbs (siehe Anlage 1).

### **4. Städtebauliche Entwicklungsziele**

Dem Wettbewerb werden folgende städtebauliche Entwicklungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung des Areals zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnstandortes "Östliche Vorstadt"
- Einfügen der Neubebauung in die umgebende Bebauung
- Auseinandersetzung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten, insb.:

- Nähe zur Innenstadt
- Bewusstes Anknüpfen an den Infrastrukturbereich in der Holbeinstraße und die umliegenden Siedlungsteile
- Nähe zum Siedlungsrand und der daran anschließenden freien Landschaft
- Belichtungs- und Belüftungssituation der Hanglage
- Potenzial für differenzierte Wohnraumangebote
- Bewusster Umgang mit bestehenden Grünstrukturen
- Bewusster Umgang mit baukulturellen Elementen, insb. der Dachlandschaft
- Vermeidung einer gestalterischen Konkurrenz zur Historischen Altstadt von Ravensburg als die "Stadt der Türme"
- städtebaulich verträgliche Nutzung der Wohnflächenpotenziale
- Entwicklung von städtebaulich konzeptionellen Ansätzen zur Minimierung von Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr (auch den ruhenden Verkehr)
- Berücksichtigung einer verträglichen Entwicklung in mehreren Bauabschnitten

Im Rahmen der Ausarbeitung der Auslobung erfolgt noch eine nähere Ausdifferenzierung.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist im Anschluss an das städtebauliche Qualifizierungsverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Über diesen wird zu gegebener Zeit ebenfalls zu beraten sein.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag Vorhabenträger vom 06.03.2017
- Anlage 2: Plan mit räumlichem Geltungsbereich des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens vom 16.02.2017