Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2017/197

Stadtplanungsamt
Guido Schmid
(Stand: **19.06.2017**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 05.07.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Goetheplatz 8-10"
- Einleitungsbeschluss
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der Amann Wohnbau GbR vom 10.06.2017 auf Grundlage der zeichnerischen Darstellungen vom 19.06.2017 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Goetheplatz 8-10" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

2. Für das Gebiet "Goetheplatz 8-10" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 12.06.2017 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

3. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

4. Der Baulinienplan Nr.125 "Ortsbauplan Goetheplatz", genehmigt am 31.01.1958, ist in einem Teilbereich zu ändern.

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

Die Firma Amann Wohnbau GbR aus Ravensburg hat die Grundstücke der Hausnummern Goetheplatz 8-10 erworben und möchte dort zeitgemäßes Wohnen umsetzen. Durch die Lage am Nachversorgungszentrum Goetheplatz sollen im Erdgeschoss auch Gewerbeflächen (z.B. Büro, Praxen, Ladenflächen) entstehen. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, in dem er sich zugleich zu den Grundsätzen des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum bekennt.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik wurde am 15.03.2017 nichtöffentlich über die Planungsvarianten debattiert. Der Ausschuss beauftragte nach der Diskussion die Verwaltung damit ein konkurrierendes Verfahren für den Planbereich durchzuführen.
Der Vorhabenträger hat sich gegen ein solches Vorgehen ausgesprochen, da er gute Erfahrungen mit seinem Architekten gemacht hat und die Zusammenarbeit mit diesem fortführen möchte. Dem Ausschuss für Umwelt und Technik wurde dieses Beratungsergebnis am 05.04.2017 mitgeteilt, woraufhin der Ausschluss beschlossen hat direkt in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzusteigen. Als Grundlage für die weitere Planung hat der Ausschuss beschlossen, den Variantenentwurf 1, aus der Ausschusssitzung vom 15.03.2017, des Stadtplanungsamtes zu verfolgen. Diese sieht eine dreigeschoßige, gegliederte, überwiegend durch das Satteldach geprägte Blockrandbebauung mit großzügigen Ladenflächen im Erdgeschoss vor.

Da das aktuelle Planrecht eine Realisierung des in den Anlagen aufgeführten Vorhabens nicht ermöglicht, wird es notwendig einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Der Vorhabenträger wird sich hierbei in einem noch zu vereinbarenden Durchführungsvertrag dazu verpflichten, die Erschließungs- und Planungskosten zu tragen. Für das Vorhaben werden die im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum beschlossenen Grundsätze gelten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke der Nummern: 1169, 1172, 1173, 1174 und 1179. Die Flurstücke 1172, 1173, 1174 und 1179 befinden sich im Besitz des Vorhabensträgers. Das Flurstück 1169 ist im Besitz der Stadt. Dieses Flurstück stellt den Standort für einen Stromverteiler. Im Zuge der Planung wird erörtert wie mit diesem Flurstück und dessen Nutzung umgegangen wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 12.06.2017) dargestellt (siehe Anlage Nr.3).

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 des Durchführungsvertrages vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart. Hierzu bekennt sich der Vorhabenträger bereits im Antrag zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

4. Rechtliche Situation

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental, stellt die abgegrenzten Flächen als Mischgebiet dar.

Aktuell besteht auf dem Gebiet Planrecht aus dem Jahr 1958. Der Baulinienplan "Ortsbauplan Goetheplatz, Nr.125" setzt für das Plangebiet eine Baulinie fest.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Schaffung von qualitativ hochwertigen Wohnraums in Nähe der Innenstadt
- Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum in der Nähe der Innenstadt gemäß dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum
- Verträgliche Nachverdichtung in einem gewachsenen Umfeld
- Schaffung einer klaren Raumkante zur Betonung des Goetheplatzes
- Ausformung eines gegliederten Blockrandes und einer klaren städtebaulichen Unterscheidbarkeit zwischen Blockrand und Blockinnerem

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 10.06.2017
Anlage 2: Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers vom 19.08.2016
Anlage 3: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 12.06.2017
Anlage 4: Orthobild
Anlage 5: Bebauungsplanübersicht
Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 7: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 19.06.2017, Lageplan, Ansichten, Schnitte und Grundrisse, DIN A3
Anlage 8: Entwurf des Vorhaben und Erschließungsplanes vom 19.06.2017, Lageplan, DIN A3
Anlage 9: Vorhabensbeschreibung