Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2018/075

Stadtplanungsamt
Guido Schmid
(Stand: **22.02.2018**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 07.03.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"
- Einleitungsbeschluss
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der Betz und Weber BauPartner GmbH vom 23.10.2017 auf Grundlage der zeichnerischen Darstellungen vom 19.02.2018 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Wangener Straße 134 und 138" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

2. Für das Gebiet "Wangener Straße 134 und 138" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 19.02.2018 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. Die Bebauungspläne Nr.190 "Bebauungsplanänderung und Erweiterung Schornreute-West", genehmigt am 03.07.1967, Nr. 260 "Bebauungsplan Schornreute-West, südlicher Teil", genehmigt am 13.06.1979, Nr. 300 "Abrundung Schornreute-West", rechtsverbindlich seit 08.09.1990, sind in Teilbereichen 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.

6. Es wird beschlossen, dass der Vorhabenträger durch Vorlage und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes, welches alternative Mobilitätsformen beinhaltet, eine Minderung der Anzahl der zusätzlich geforderten Besucherstellplätze erreichen kann. Durch einen Car-Sharing Stellplatz/ eine Velo-City-Station ist eine Reduzierung der Stellplatzanzahl um bis zu vier Stellplätze möglich.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die abgegrenzten Flurstücke befinden sich am südöstlichen Stadtauftakt Ravensburgs, an der Wangener Straße in Richtung Wangen. Der Vorhabenträger Betz und Weber BauPartner GmbH aus Markdorf will für diesen Bereich eine bauliche Entwicklung vorantreiben. Das aktuelle Planungsrecht lässt eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung und qualitativ hochwertigeren Gestaltung nicht zu. Damit eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird, wird es erforderlich, das Planungsrecht an dieser Stelle zu ändern.
Um die städtebaulich beste Lösung an diesem Ort zu finden, hat der Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt.
Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2017 die Auslobung des konkurrierenden Verfahrens "Stadtauftakt Ost – Wangener Straße, Ravensburg" beschlossen.
Am 18.07.2017 trat das Preisgericht, bestehend aus Mitgliedern der Verwaltung, Mitgliedern des Gemeinderats und Vertretern des Auslobers, Betz und Weber BauPartner GmbH zusammen um aus den eingegangenen Entwürfen jenen auszuwählen, der die gestellte Aufgabe am besten gelöst hat.
Insgesamt gingen sechs Arbeiten ein und wurden vom Preisgericht bewertet. Unter den sechs bewerteten Arbeiten wurde der Entwurf von Grath Architekten BDA aus Ravensburg mit dem ersten Preis ausgezeichnet.
Der Wettbewerbsentwurf sah eine viergeschossige Riegelbebauung entlang der Wangener Straße vor. Am Südenende des Riegels befand sich der fünfgeschossige Hochpunkt des Quartiers, der über ein Gelenk mit dem Riegel verbunden ist. Hinter dem Riegel befanden sich drei viergeschossige Punkthäuser. Die Parkierung erfolgte über eine Tiefgarage, in die über den Schornreuteweg eingefahren und über den Langes-Holz-Weg ausgefahren wurde.
Seit der Entscheidung des Preisgerichts wurde der Wettbewerbsentwurf überarbeitet (siehe Anlage Nr. 6). Auf anraten des Preisgerichts wurde insbesondere der Hochpunkt betont.
Der Vorhabenträger plant Teile der zusätzlich geforderten nicht bauordnungsrechtlich notwendigen Besucherstellplätze durch ein Angebot an alternativen Mobilitätsformen zu ersetzen. Dabei stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung die Stellplatzzahl zu reduzieren. Entweder der Vorhabenträger errichtet und unterhält eine Carsharingstation samt Ladesäule oder eine Velo-City-Station mit 6 bis 12 Leih-E-Rädern. Beide Möglichkeiten würden jeweils 3 PKW-Stellplätze einsparen und sind miteinander kombinierbar.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2018) dargestellt (siehe Anlage Nr. 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 einkommens-

schwache 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 Wohnbaufläche dar.

Im abgegrenzten Bereich sind aktuell drei Bebauungspläne rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 190 "Bebauungsplanänderung und Erweiterung Schornreute-West", genehmigt am 03.07.1967 regelt für das Flurstück Nr. 1951/6 und für Teile des Flurstücks 1984 das Baurecht. Es wurde ein Reines Wohngebiet und eine ein- bis zweigeschossige Bebauung anhand des Bestands festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 260 " Bebauungsplan Schornreute-West, südlicher Teil", genehmigt am 13.06.1979, wird das Baurecht für das Flurstück 1951/4 geregelt. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Reihenendhaus festgesetzt. Für die Flurstücke Nr. 1951/1, 1951/25 und 1962/1 gilt der Bebauungsplan Nr. 300 "Abrundung Schornreute-West", rechtsverbindlich seit 08.09.1990. Dieser Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Umsetzung eines differenzierten Wohnraum- und Gewerbeflächenangebots zur Deckung eines Teils des bestehenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs durch Ausweisung eines Mischgebietes
- Ausformulierung eines städtebaulich angemessen akzentuierten Stadtauftaktes, der die Frischluftversorgung über das Flappachtal beachtet
- Bewusster Umgang mit den Strukturen der Tallage (insb. Städtebau/ Freiraum)
- verträgliche Nachverdichtung in einer gewachsenen Siedlungsstruktur
- Kombination der Bebauung mit einem qualitätsvollen Freiraum

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 23.10.2017
Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2018
Anlage 3: Orthobild
Anlage 4: Bebauungsplanübersicht
Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 6: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 19.02.2018, Lageplan, Ansichten, Schnitte und Grundrisse, DIN A4
Anlage 7: Vorhabensbeschreibung