

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 07.03.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seestraße 32 und 36"
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag des Vorhabenträgers, der Hofkammer Projektentwicklung (HKPE) – teba Tettnang GbR vom 01.02.2018 auf Grundlage der zeichnerischen Darstellungen vom 19.02.2018 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Seestraße 32 und 36" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Für das Gebiet "Seestraße 32 und 36" 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 Bebauungsplan "Römerstraße" zwischen Seestraße und Weinbergstraße, Nr. 223, rechtsverbindlich seit dem 19.05.1972, ist in diesem Teilbereich zu ändern.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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

Die Stadt Ravensburg möchte die Innenentwicklungspotenziale auf ihren eigenen Flächen der Seestraße 32 und 36 durch einen Investor in städtebaulich geeigneter Art und Weise nutzen. Hierfür wurde ein Investoren- und Planungswettbewerb durchgeführt.

Aus diesem gingen die Hofkammer Projektentwicklung mit der teba Tettngang GbR zusammen mit ihrem Planungsteam, der Wwa woehr heugenhauer architekten, München als Sieger hervor.

Diese haben in der Zwischenzeit das für das angestrebte Bauleitplanverfahren erforderliche städtebauliche Zielbild mit der Stadtverwaltung weiter verfeinert und können zwischenzeitlich einen plausiblen Entwurf vorlegen. Außerdem konnte der Vorhabenträger den Nachweis führen, dass er gemäß § 12 BauGB "bereit und in der Lage" ist das Vorhaben umzusetzen.

Aus formaler Sicht sind damit die Voraussetzungen erfüllt, politisch über den Eintritt in das öffentliche Bauleitplanverfahren zu beraten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 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

Die Flächen des Geltungsbereichs der Planung sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental als bestehende Gemeinbedarfsflächen für Verwaltung dargestellt. Diese Darstellung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Für den Bereich der Planung gelten derzeit die Zulässigkeitsvoraussetzungen aus dem Bebauungsplan "Römerstraße" zwischen Seestraße und Weinbergstraße. Dieser setzt den Bereich insbesondere als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Verwaltungsgebäude und einer sehr offenen Baugrenze fest. Er sah eine bis zu viergeschossige Bebauung mit Flachdach vor.

5. **Erfordernis der Planung**

Unter Beteiligung eines kompetenten Preisgerichts aus Fach- und Sachpreisrichtern, der Fachverwaltung und Beratungen im Beirat für Städtebau sowie im Ausschuss für Umwelt und Technik wurde der Entwurf des Auslobungstextes mit den maßgeblichen städtebaulichen Rahmenbedingungen beschlossen und Grundlage der Arbeiten der Teilnehmer sowie Bewertungsgrundlage des Preisgerichts. Der Siegerentwurf, dessen Umsetzung nun angestrebt wird, entspricht diesen Zielvorgaben.

Da das bestehende Baurecht deren Umsetzung nicht zulässt, besteht das Erfordernis entsprechend dem städtebaulichen Zielbild des Vorhabenträgers und im Sinne der städtebaulichen Aufgabenstellung des Wettbewerbs das bestehende Baurecht anzupassen. Nur so kann das auf der Fläche vorhandene städtebauliche Potenzial insbesondere das Wohnraum- und Freiflächenpotenzial zeitnah umgesetzt werden.

6. **Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden in Übereinstimmung mit den Zielen des Wettbewerbs folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Neuinterpretation der bestehenden Villenstruktur entlang der Seestraße
- Erhalt der historisch prägenden Gebäude
- Einfügung der Neubebauung in die vorhandene Struktur mit zurückhaltender gestalterischer Wirkung
- Aufweisung einer hohen architektonischen und gestalterischen Qualität
- Erhalt der prägenden Grün- und Gehölzstrukturen

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 01.02.2018
- Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2018
- Anlage 3: Orthobild
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Städtebauliches Zielbild mit Lageplan, Grundriss Regelgeschoss, Grundriss Tiefgarage, Ansichten und Schnitten vom 19.02.2018