

Sitzungsvorlage DS 2018/415

Stadtplanungsamt/ Stadtsanierung
Konrad Nonnenmacher
(Stand: 21.11.2018)

Mitwirkung:
Stadtplanungsamt-Stadtentwicklung
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 05.12.2018

Gemeinderat

öffentlich am 10.12.2018

Sanierungsgebiet "An der Schussen"

- **Satzungsbeschluss und Gebietsabgrenzung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets**

- **Festlegung Grundsatzziele und Einzelziele für die Baublöcke 1-6**

- **Festlegung mittelfristiger Finanzrahmen**

- **Bezug: Bericht "Stadtsanierung Ravensburg" im Gemeinderat am 25.06.2018**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Sanierungsgebiet "An der Schussen" wird die Sanierungssatzung mit dem Abgrenzungsplan in der Anlage 1 beschlossen. Die Sanierungssatzung ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme "An der Schussen" gelten die Oberziele sowie die Einzelziele in den Baublöcken 1 - 6 in der Anlage 3, die auf der Basis der städtebaulichen Rahmenplanung "An der Schussen" und "Georgstraße – Metzgerstraße" (Anlagen 2a- 2g) festgelegt werden. Die Sanierungsziele in einzelnen Baublöcken werden in der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme angepasst, sofern dies aufgrund der allgemeinen Entwicklungen im Gesamtgebiet und im Umfeld notwendig wird.
3. Die Durchführung des Sanierungsverfahrens erfolgt nach dem "vereinfachten Verfahren" gemäß § 142 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152-156 a BauGB wird ausgeschlossen. Hierzu wird auf die Begründung in der Anlage 4 verwiesen.
4. Die bisherige Aufnahme eines mittelfristigen Förderrahmens von 5 Mio. € sowie einem Eigenmittelanteil der Stadt in Höhe von 2,0 Mio. € (40 % aus 5 Mio. €) in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Ravensburg bis zum Jahr 2025 (bisher Fipos.6150.9820.050 VKZ 0100 und Unterabschnitt 2.6159ff) wird beibehalten. Der vorläufige Kosten- und Finanzplan in der Anlage 5 ist bei den jährlichen Fortsetzungsanträgen auf die aktuellen Entwicklungen anzupassen.
5. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange – Anlage 6 – sind soweit als möglich, bei der Umsetzung von Projekten zu berücksichtigen

Sachverhalt:

1. Allgemein - Entwicklungen in den Jahren 2015 - 2018

1.1 "Ravensburger Weg - Innenentwicklung vor Außenentwicklung"/ bisherige Sanierungsgebiete im Altstadt-/Innenstadtbereich

In Ravensburg haben sich seit Jahrzehnten Gemeinderat, Wirtschaft und Verwaltung auf den "Ravensburger Weg" verständigt, nämlich darauf, dass die Altstadt und die Innenstadt als lebendige Mitte der Stadt für Einkaufen, Wohnen, Kultur, für Dienstleistungen und Stadterlebnis weiterentwickelt wird. Unterstützt wurde und wird dieses Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" maßgeblich durch die Bereitstellung von Finanzhilfen in den verschiedenen Programmen der Städtebauförderung.

Seit dem Jahr 1972 wurden in Ravensburg Sanierungsgebiete ausgewiesen und Finanzmittel vom Land für die Stadtsanierung Ravensburg bewilligt. Neben den in der Altstadt und in der Innenstadt ausgewiesenen Sanierungsgebieten "Altstadt und Erweiterung", "Östliche Vorstadt" und der "Nordstadt" wurden insbesondere im Bereich des im Jahr 2001 ausgewiesenen Sanierungsgebietes "Bahnstadt" in der Stadtsanierung die Voraussetzungen und die Rahmenbedingungen zur Umsetzung von zahlreichen Projekten im gewerblichen Bereich und im Dienstleistungsbereich geschaffen, die zur Sicherung und Neuschaffung von stadtnahen Arbeitsplätzen geführt hat.

Die Aufwertung des Umgebungsbereiches in der "Bahnstadt" und den über den Bahngleisen gelegenen teilweise brach liegenden bzw. untergenutzten Flächen (u. a. Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Ravensburg befinden) soll nunmehr Schritt für Schritt in den nächsten Jahren fortgeführt werden. Die zeitweise vorgesehene Erweiterung des Sanierungsgebietes "Bahnstadt" war nicht mehr möglich, da das für die "Bahnstadt" geltende SE- Förderprogramm (Bund-/Länderprogramm) vom Bund ab dem Jahr 2014 nicht mehr weitergeführt wurde. Diese Sanierungsmaßnahme musste beim Land auf Ende 2015 nach 14 Jahren Laufzeit abgerechnet werden.

1.2 Konkreter Anlass zur Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplanes und zum Antrag auf Aufnahme des Sanierungsgebietes "An der Schussen" in ein Städtebauförderungsprogramm

Nachdem sich im Bereich des sog. Voith-Areals an der Schussen Ende 2014 umfangreiche Änderungen durch die angekündigte Produktionsstandortaufgabe der Firma Voith Paper für das Jahr 2016 angedeutet haben, wurden von der Stadt Ravensburg für die überwiegend gewerblich genutzten Flächen zwischen den Bahngleisen/Brühlstraße/Deisenfangbrücke und der Meersburger Brücke (Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes ca. 26,94 ha) ein Antrag beim Verkehrsministerium für die Entwicklung einer städtebaulichen Rahmenplanung für diesen Gesamtbereich im Programm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" beantragt.

Allein die Flächen der seinerzeit mittelfristig zur Disposition stehenden Grundstücke der Firma Voith Paper belief sich auf ca. 8,84 ha. Deren Entwicklung kann/konnte jedoch nicht losgelöst von den Flächen der umliegenden Grundstücke und Betriebe gesehen werden. Die Programmaufnahme in dieses Programm erfolgte im Juni 2015.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde der Bestand, die Nutzungen der Flächen und der Gebäude vorrangig für das Voith - Areal erhoben. Ein erster Grobentwurf eines städtebaulichen Rahmenplanes für diesen Bereich wurde

vom Büro Stadtplanung Nocke aus Konstanz ausgearbeitet vor dem Hintergrund der drohenden Zerschlagung der Grundstücksflächen der Firma Voith Paper.

Mitte des Jahres 2015 hatte die Firma Voith Paper dann überraschend erklärt, dass sie die Produktionsstätten und die Arbeitsplätze im Produktionsbereich am Standort Ravensburg bereits auf Ende 2015 abbauen wird.

Durch die angekündigte Aufgabe der Produktionsstätten in Ravensburg standen deshalb größere Grundstücksbereiche direkt an der Schussen und gegenüber vom Bahnhofsgelände zum Verkauf und zur Umstrukturierung bzw. zur Neuordnung an.

Eines der Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes war und ist es, in Folge von Neuordnungsmaßnahmen in Zukunft innerstädtische Gewerbeflächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bzw. hochwertige Dienstleistungsbetriebe zu gewinnen und im Gesamtgebiet anbieten zu können, um die Arbeitsplatzverluste durch die Standortaufgabe der Firma Voith Paper möglichst durch neue Gewerbebetriebe mittelfristig ausgleichen zu können.

1.3 Aufnahmeantrag in ein Städtebauförderungsprogramm im Jahr 2015

Nachdem die Standortaufgabe durch die Firma Voith Paper bereits auf Ende 2015 angekündigt und vollzogen wurde, hat die Stadt für das gesamte Untersuchungsgebiet mit 26,9 ha im September 2015 einen Antrag auf Ausweisung eines Sanierungsgebiets "An der Schussen" gestellt und Finanzhilfen für die langfristige Entwicklung des Gesamtgebietes im Programm "Stadtumbau West" beantragt.

Dieses Programm beinhaltet u. a. schwerpunktmäßig die Unterstützung und Förderung von Umstrukturierungs-, Neuordnungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen und die Entwicklung von gewerblich genutzten bzw. untergenutzten innerstadtnahen Grundstücksflächen und unterstützt somit die städtebauliche Zielsetzung der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" bei überwiegend gewerblich genutzten Flächen.

1.4 Programmaufnahme 2016 - mittelfristig beantragtes Förderrahmenvolumen – vorläufige Kosten- und Finanzplanung - Förderrahmenzeitraum

Die Stadt hat in einem Aufnahmeantrag im Jahr 2015 für das Programmjahr 2016 ein mittelfristiges Förderrahmenvolumen bis zum Jahr 2025 in Höhe von 5.000.000 € und somit Landes- und Bundesfinanzhilfen in Höhe von 3.000.000 € (60 %) beantragt. Das Land Baden-Württemberg hat mit Bescheid vom 08.02.2016 diese Maßnahme in das Stadterneuerungsprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen und hat eine 1. Fördertranche mit einem Förderrahmenvolumen in Höhe von 1.833.333 € und Landes-/Bundesfinanzhilfen in Höhe von 1.100.000 € für die nächsten Jahre bereitgestellt. Auf die vorläufige Kosten- und Finanzübersicht in der **Anlage 5** und die bisherigen Veranschlagungen im Haushaltsplan und Finanzplan der Stadt wird verwiesen. Diese Kosten- und Finanzübersicht ist jährlich fortzuschreiben und auf die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Als Bewilligungszeitraum zur Durchführung der Maßnahme und Abruf der Mittel wurde hierbei ein Zeitraum vom 01.01.2016 **bis 30.04.2025** festgelegt.

Nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch ist eine Frist festzulegen, in die Sanierung durchgeführt wird. Der Förderrahmenzeitraum (derzeit bis 30.04.2025) kann in der Regel maximal um 4 Jahre (2 x 2 Jahre) verlängert werden. Hier müssen aber nachvollziehbare Gründe vorliegen und diese Gründe müssen frühzeitig dem Land mitgeteilt werden, im Gemeinderat muss dann ein Beschluss zum

Antrag zur Verlängerung des bisher bewilligten Förderrahmenzeitraumes getroffen werden.

Damit unterstützt das Land Baden-Württemberg den Ravensburger Weg "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" auch maßgeblich in einem gewerblich strukturierten Stadtbereich. Die Aufnahme erfolgte u. a. vor dem Hintergrund, dass in diesem Stadtbereich und vorgesehenen Sanierungsgebiet großes Entwicklungspotential gesehen wird, weitere Gewerbeflächen durch Neuordnungen und Nachverdichtungen von bisher direkt an der Innenstadt gelegenen untergenutzten Flächen zu gewinnen und damit zukünftig weitere Arbeitsplätze zu schaffen bzw. den Arbeitsplatzverlust durch die Standortaufgabe der Firma Voith Paper möglichst schnell auszugleichen.

2. Erwerb des gesamten Voith-Areals durch die Firma EBZ – Maßgebliche Änderungen gegenüber der Antragsstellung

Dass die Firma EBZ als Ravensburger Firma dann das gesamte Voith-Areal erwirbt und für ihre betriebliche Weiterentwicklung alle Werkshallen und Gebäude größtenteils bereits im Jahr 2016 belegen wird, war zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht erkennbar. Es war eher zu befürchten, dass das Areal zum Verkauf aufgeteilt wird.

Der Kauf des gesamten Voith - Areals durch die Ravensburger Firma EBZ ist für Ravensburg als "Glücksfall" zu sehen. Dadurch ist gewährleistet, dass größere Leerstände vermieden werden können und der Arbeitsplatzverlust durch die Standortaufgabe der Firma Voith Paper zeitnah durch eine am Weltmarkt operierende Firma ausgeglichen werden kann. Weiter besteht für die Firma EBZ auf dem jetzigen Standort die Möglichkeit, kurzfristig bei Bedarf weitere gewerbliche Flächen zu entwickeln.

Andererseits muss es der Stadt aber gelingen, grundsätzlich langfristige Sanierungsziele für das Gesamtgebiet, von denen auch das EBZ-Areal betroffen ist, festzulegen und umzusetzen, aber immer in Abstimmung mit der Entwicklung des Betriebes.

3. Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Gesamtgebiet in Abstimmung mit den Gewerbebetrieben

Die ersten Grobentwürfe der städtebaulichen Rahmenplanung für das Gesamtgebiet wurden Ende 2016 bis Mitte 2017 in zahlreichen Gesprächen mit den Hauptgrundstückseigentümern bzw. mit den dort vorhandenen großen Gewerbebetrieben abgestimmt und mussten auf deren betriebliche Entwicklungen fortgeschrieben werden.

Für das Gesamtgebiet wurde am 21.06.2017 im Ausschuss für Umwelt und Technik öffentlich eine städtebauliche Rahmenplanung beschlossen.

4. Sanierungsgebietsabgrenzung

4.1 Bereich Städtebaulicher Rahmenplan "An der Schussen"

Auf Basis dieser städtebaulichen Rahmenplanung und der dort festgestellten Mängel und städtebaulichen Zielsetzungen soll nunmehr das Sanierungsgebiet "An der Schussen" ausgewiesen werden. Im Rahmen der Gespräche zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung mit den bestehenden Betrieben hat sich gezeigt, dass die eigentliche Sanierungsgebietskulisse um größere Bereiche der derzeit bereits gewerblich genutzten Flächen reduziert werden sollte. Insbesondere die Flächen, die sich jetzt im Eigentum der Firma EBZ befinden sowie ein Großteil der Flächen der Firma Andritz Hydro GmbH, auf denen sich die bestehenden Produktionsstätten befinden, sowie die Flächen der Firma Schindele werden größtenteils aus der Sanierungsgebietsab-

grenzung herausgenommen. Auf diesen gewerblich genutzten Flächen sind mittelfristig keine Änderungen bei den bestehenden Betrieben erkennbar, die die Aufnahme in ein förmliches Sanierungsgebiet notwendig machen. Die Entwicklung der bestehenden Betriebe soll nicht durch zusätzliche sanierungsrechtliche Vorgaben beeinträchtigt werden. Grundsätzlich hat die städtebauliche Rahmenplanung gezeigt, dass insbesondere im EBZ-Areal ein erhebliches Nachverdichtungspotential liegt. Auch ohne sanierungsrechtliche Instrumente soll es möglich sein, durch gemeinsame Gespräche die bauliche Entwicklung der Betriebe im Sinne der Entwicklungsziele aus dem städtebaulichen Rahmenplan zu lenken, wenn sich dort Veränderungsbedarf ergibt. Im Jahr 2018 wurden dann noch mit den Eigentümern Am Pfannenstiel 18 und 20 Kontakt aufgenommen und diese Grundstücke in die Gebietskulisse des Sanierungsgebietes "An der Schussen" aufgenommen.

4.2 Übernahme von Flächen aus dem Altgebiet "Bahnstadt" im Bereich der Georgstraße -Metzgerstraße

Nachdem größere Flächenreduzierungen gegenüber dem Untersuchungsgebiet für das Sanierungsgebiet "An der Schussen" vorgenommen werden, werden weitere Flächen aus 3 Baublöcke aus dem bisherigen Sanierungsgebiet "Bahnstadt" dem Sanierungsgebiet "An der Schussen" zugeordnet, bei denen verschiedene Sanierungsziele noch nicht umgesetzt sind und für die zusätzliche Ziele im Rahmen der Untersuchungen zum städtebaulichen Rahmenplan "Georgstraße – Metzgerstraße " im Jahr 2016 festgelegt wurden. Die städtebaulichen Ziele sowie der städtebauliche Rahmenplan für diese Blockbereiche wurden im Ausschuss für Umwelt und Technik am 04.05.2016 grundsätzlich beschlossen und passen in die städtebaulichen Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet "An der Schussen".

5. Festlegung von Sanierungszielen

Es wurden auf Basis der oben genannten städtebaulichen Rahmenpläne "An der Schussen" und "Georgstraße – Metzgerstraße" übergeordnete Sanierungsziele der Stadtentwicklung und der Stadtsanierung für das zukünftige Sanierungsgebiet "An der Schussen" und der angrenzenden Stadtbereiche sowie für die Baublöcke Nr. 1 - 6 jeweils Einzelziele festgelegt.

Auf die ausführliche Beschreibung in der Anlage 3 und die Planauszüge aus den städtebaulichen Rahmenplänen in den Anlagen 2 a - 2 g wird verwiesen. Grundsätzlich gelten folgende langfristige Oberziele:

- Sicherung von Gewerbeflächen sowie Schaffung von weiteren gewerblichen Flächen durch Nachverdichtung untergenutzter Bereiche
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Einsparung von Ressourcen
- Verbesserung der Anbindung des Sanierungsgebietes an die Innenstadt sowie Verbesserung der Verkehrsverbindungen innerhalb der Planungsgebiete
- Sicherung und Neuschaffung von innenstadtnahen gut erreichbaren Arbeitsplätzen sowie Aufwertung des Gebietes u.a. durch die Erlebbarmachung der Schussen und deren Umfeld in Teilabschnitten und wo rechtlich machbar
- Langfristige Entflechtung gewerblich und wohnungswirtschaftlich genutzten Flächen zur Stärkung des innerstädtischen Gewerbegebietes
- Verbesserung der Vernetzung /Anbindung Sport- und Freizeitflächen und Naherholungsbereiche mit der Innenstadt über das Sanierungsgebiet "An der Schussen"

- Verbesserung der Verbindungen in die Stadtquartiere Deisenfang/ Ummenwinkel
- Neuordnung Gewerbeflächen/Industrieflächen und Aufwertung von Standorten
- Stellplatzherstellung für weitere Bauprojekte bzw. Schaffung von Ersatzstellplätze für wegfallende ebenerdige Stellplätze in Parkierungsbauwerken
- Altlastensanierung im Vorfeld zur Herstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen

Einzelne jetzt festgelegte Sanierungsziele in den Baublöcken Nr. 1 - 6 können sich während der Laufzeit der Sanierung ändern und sind den Entwicklungen in diesem Stadtbereich anzupassen, wenn dies erforderlich ist und dies im Rahmen der Bauleitplanung im Gemeinderat festgelegt wird.

6. Verzicht auf die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch aufgrund der vorliegenden Untersuchungen

Aufgrund der Untersuchungen und Bestandserhebungen für die Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplanes "An der Schussen" im Programm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" sowie der Verabschiedung des städtebaulichen Rahmenplanes kann auf die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch verzichtet werden.

Das gleiche gilt für den Bereich "Georgstraße/ Metzgerstraße. Die städtebaulichen Mängel sind im Zusammenhang mit den Untersuchungen zu diesen Rahmenplänen ausführlich dargestellt, die langfristigen Entwicklungsziele und mittelfristigen Sanierungsziele können/konnten aus diesen Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "An der Schussen" mit der jetzt vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung entwickelt werden. Es liegen/lagen somit hinreichende Beurteilungsgrundlagen zur Ausweisung des Sanierungsgebietes nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch vor.

7. Vereinfachtes Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme soll nach dem vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt werden. In diesem Sanierungsverfahren werden keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen (Ausgleichsbeträge nach § 154 ff. Baugesetzbuch) erhoben. Auf die Begründung und die Abwägung zur Wahl des vereinfachten Verfahrens wird auf die Anlage 4 verwiesen.

8. Anhörung Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.03.2018 im Zeitraum März 2018 – April 2018. Auf die Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen und die Wertung/Abwägung durch die Stadtverwaltung in der Anlage 6 wird verwiesen.

Es wurden bis auf einen Einspruch der Deutschen Bundesbahn, der nach weiteren Erläuterungen schriftlich zurückgenommen wurde, keine grundsätzlichen Bedenken erhoben bzw. die Sanierungsgebietsausweisung grundsätzlich von den Trägern öffentlicher Belange, soweit sie betroffen sind, positiv bewertet und unterstützt.

Es wurden einige Anregungen, Hinweise für den Fall von konkreten Umsetzungen von Einzelmaßnahmen gegeben.

Sobald konkrete Maßnahmen zur Umsetzung anstehen, die die Zuständigkeit einzelner Träger berühren, sind diese im Vorfeld der Planung abzustimmen. Die erfolgt in der Regel in den Bauleitverfahren.

9. Bürgerinformation

Es fand eine Bürgerinformation am **Donnerstag, den 25.10.2018 um 19.00 Uhr** im Technischen Rathaus, Salamanderweg 22 statt, zu der alle betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstige von der Sanierungsgebietsausweisung Betroffenen und alle interessierten Bürgerinnen und Bürger mit einer öffentlichen Bekanntmachung in der Schwäbischen Zeitung eingeladen waren. Weiterhin wurden alle Grundstückseigentümer mit gesonderten Schreiben auf diese Informationsveranstaltung hingewiesen. Es waren ca. 15 Personen, in der Mehrzahl Grundstückseigentümer, anwesend. Es wurden einige allgemeine Fragen gestellt. Da keine Bedenken zur Neuausweisung erhoben wurden, wird auf die Beifügung des Protokolls der Informationsveranstaltung verzichtet.

Anlagen:

- Anlage 1: Sanierungssatzung "An der Schussen" mit Abgrenzungsplan
- Anlage 2 a: farbiger Abgrenzungsplan mit Baublockbezeichnungen
- Anlage 2 b: Rahmenplan an der Schussen – Städtebauliche Analyse - Mängel und Bindungen
- Anlage 2 c: Rahmenplan an der Schussen – Städtebauliche Analyse - Erschließung
- Anlage 2 d: Rahmenplan an der Schussen - Städtebaulicher Entwurf – Entwicklungspotential im Bestand
- Anlage 2 e: Rahmenplan an der Schussen - Städtebaulicher Entwurf – Entwicklungspotential -Vision
- Anlage 2 f: Rahmenplan Georgstraße/Metzgerstraße - Städtebauliche Analyse
- Anlage 2 g: Rahmenplan Georgstraße/Metzgerstraße - Bindungen und Mängel
- Anlage 3: Sanierungsziele – Übergeordnete Ziele, Sanierungsziele in den Baublöcken 1-6
- Anlage 4: Begründung und Abwägung Verfahrenswahl
- Anlage 5: Kosten und Finanzplan (Kuf), Veranschlagungen Haushalt und Finanzplan
- Anlage 6: Zusammenstellung Stellungnahmen Träger Öffentlicher Belange mit Abwägung - Bewertung