Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2018/417

Stadtplanungsamt
Henning Backsmann
(Stand: **19.11.2018**)

Mitwirkung:
H2R GmbH & Co. KG

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 05.12.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße"
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der H2R GmbH & Co. KG vom 13.11.2018 auf Grundlage der zeichnerischen Darstellungen vom 12.11.2018 und 13.11.2018 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

2. Für das Gebiet "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend dem Umgrenzungsplan des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 13.11.2018 aufzustellen.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Parkplatz Schornreute-West", Nr. 179, rechtsverbindlich seit dem 29.07.1965, ist in einem 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 ca. 3 ha große Fläche des ehem. "Rinker-Areals" liegt zwischen der Wangener Straße und der Holbeinstraße. Bisher wurde das Areal überwiegend zu Gewerbezwecken genutzt. Da die auf dem Areal befindlichen Gewerbebetriebe bereits im Jahr 2017 in das Gewerbegebiet Erlen umgezogen sind, bietet die frei werdende Fläche enormes Potential für einen innenstadtnahen qualitätsvollen Wohnstandort in funktionalem Zusammenhang mit der Altstadt.

Um für die Wiederbelebung der bisher größten Konversionsfläche der Stadt Ravensburg vergleichbare und fundierte Lösungsvorschläge zu erhalten, wurde von der Vorhabenträgerin ein nicht offener städtebaulicher Wettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe "RPW 2013" durchgeführt. Bei diesem Einladungswettbewerb wurden am 07.07.2017 die Wettbewerbsunterlagen an die 14 gesetzten Teilnehmer ausgegeben.

Die eingegangen Arbeiten der Teilnehmer wurden dann am 13.10.2017 bei der ersten Preisgerichtssitzung gesichtet und beurteilt, sodass am Ende zwei erste Preise feststanden.

Bei der zweiten Preisgerichtssitzung am 05.12.2017 wurden dann die zwei überarbeiteten ersten Preise noch einmal den Preisrichtern vorgestellt. Das Stuttgarter Architekturbüro Aldinger, welches zusammen mit Kopperroth Architekten und Stadtumbau aus Berlin und den Stuttgarter Landschaftsarchitekten Koeber die Unterlagen erarbeitet haben, wurden hierbei vom Preisgericht - Vertreter der Stadt und der Vorhabenträgerin - einstimmig zum Sieger gekürt.

Auf Grundlage dieses Siegerentwurfs wurden in einem ersten Schritt der Umfang und die Struktur der Hochbauten sowie die Tiefgarage in den letzten Monaten weiter verfeinert und konkretisiert. Auf Grundlage dieses Massenentwurfs strebt die Vorhabenträgerin, die H2R GmbH & Co. KG, eine gemeinsame Gesellschaft der Rhomberg- und Reisch-Gruppe, die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Umgrenzungsplan des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 13.11.2018 dargestellt (siehe Anlage Nr. 2).

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das Vorhaben gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" umzusetzen. Dieses wird im Rahmen eines Vertrages vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart. Hierzu bekennt sich die Vorhabenträgerin bereits im Kostenübernahmevertrag der zwischenzeitlich zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin vereinbart wurde.

4. Rechtliche Situation

Für fast das komplette Areal, das für die zukünftige Entwicklung vorgesehen ist, liegt kein Bebauungsplan vor und wird somit derzeit nach § 34 BauGB

beurteilt. Entlang der Wangener Straße wird ein Teilbereich des Bebauungsplan "Parkplatz Schornreute-West", Nr. 179, rechtsverbindlich seit dem 29.07.1965 in den Geltungsbereich integriert. Der Bebauungsplan setzt für diese Fläche "Fahrbahn der öffentlichen Verkehrswege" fest.
Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, die von einer Grünflächendarstellung umrahmt wird. Im westlichen teil des Plangebiets ist zudem eine Hauptverkehrsstraße dargestellt.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines angemessen verdichteten, innenstadtnahen Wohnquartiers mit einzelnen quartiersbezogenen Infrastruktur- und Versorgungs einrichtungen
- qualitätsvolle und verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses und unter Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet
- Anschluss zur bestehenden Bebauung in einem angemessenen Verhältnis
- Entwicklung qualitätsvoller Freiräume und Grünstrukturen
- Ganzheitliches Mobilitätskonzept
- Bewältigung etwaiger Verkehrslärmkonflikte

6. Planungserfordernis

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

7. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der vorliegenden Grundlage, wird die Vorhabenträgerin den Bebauungsentwurf weiter verfeinern und gemeinsam mit den übrigen wesentlichen städtebaulichen Komponenten zu einem städtebaulichen Zielbild ausarbeiten. Dieses wird umfassend abgestimmt. Auf dessen Grundlage erfolgt dann die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Anlage 2: Abgrenzungsplan zum Einleitungsantrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB, 13.11.2018
Anlage 3: Orthobild
Anlage 4: Bebauungsplan-Übersicht
Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 6: Freianlagenplan, Städtebauliches Konzept, 2D, 12.11.2018
Anlage 7: städtebauliches Konzept, 3D, 12.11.2018
Anlage 8: Schnitt, 12.11.2018
Anlage 9: Freianlagen, 05.12.2017
Anlage 10: Städtebauliche Überarbeitung, Stand Überarbeitung, 05.12.2017
Anlage 11: Erschließung, Schnitt Überarbeitung, 05.12.2017