

**Sitzungsvorlage DS 2019/135**

Stadtplanungsamt  
Maria Jäger  
(Stand: 11.04.2019)

Mitwirkung:  
Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Bauordnungsamt  
Ordnungsamt  
Rechtsamt  
Stadtkämmerei  
Tiefbauamt

Aktenzeichen:

**Gemeinderat**

öffentlich am 29.04.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"  
- Durchführungsvertrag**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ravensburg und der Vorhabenträgerin zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138" wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Durchführungsvertrag -nach Prüfung der Erfüllung der noch notwendigen Voraussetzungen- vor Satzungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin abzuschließen und die erforderlichen Beurkundungen vornehmen zu lassen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wangener Straße 134 und 138" ist vor Satzungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abzuschließen (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Gegenstand des Vertrags ist das geplante Bauvorhaben "Wangener Straße 134 und 138". Das Vorhaben umfasst insbesondere:

- Abriss der vorhandenen Bebauung
- 4-geschossige Riegelbebauung und ein punktförmiges, 7-geschossiges Solitärgebäude entlang der Wangener Straße sowie 3 punktförmige, 4-geschossige Gebäude westlich der Riegelbebauung
- Bau einer 1-geschossigen Tiefgarage mit Erschließung vom Schornreuteweg
- Entwicklung des Gebäudevorraums zur Wangener Straße mit Ergänzung der straßenparallel bestehenden Eingrünung
- Fläche mit Stromanschluss für 3 Sharing-PKW's und 9 Elektroehräder
- Entwicklung hochwertiger, überwiegend gärtnerisch angelegter Freibereiche

### **2. Inhalte des Durchführungsvertrags:**

Auf folgende wesentliche Vertragsregelungen wird hingewiesen:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und Fristenregelung über die Fertigstellung des Vorhabens (vgl. § 4 des Vertrags)
- Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (vgl. § 5), insbesondere:
  - die Vorhaben- und Erschließungsplanung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan inklusive grünordnerischer Fachbeitrag und Abarbeitung der Umweltbelange, Objektplanung Verkehrsanlagen (vgl. HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 4), Objektplanung Freianlagen (§§ 38 ff. HOAI 2013)
  - sämtliche Gutachten im Zusammenhang mit Vorbereitung und Umsetzung der Planung
  - Maßnahmen zum Biotopschutz
  - Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens
- Grünflächen, Pflanzgebote und Maßnahmen zum Biotopschutz (vgl. § 6), insbesondere:
  - Pflanzgebote, Freianlagenplanung
  - Schutzmaßnahmen Bäume/Vegetationsflächen, Schutzmaßnahmen Biotop "Quelliger Hangbereich nordwestlich Ittenbeuren"
- Öffentliche Verkehrsflächen (vgl. § 7), insbesondere
  - Umgestaltung der Verkehrsfläche im Bereich der Straße nach Strietach und im Schornreuteweg
  - Entwurfs-/Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen
- Mobilitätskonzept (vgl. § 9), insbesondere:

- Herstellung, Betrieb und Unterhaltung einer E-Bike-Verleih-Station mit 9 funktionierenden E- Bikes/Pedelecs sowie einer Carsharing-Station mit 3 funktionierenden PKW's
  - Angebote werden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt
  - Sicherung durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch
  - ein städtisches, flächendeckendes Konzept sowie die Anbindung an dieses System wird angestrebt
- Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und deren Anwendungsvorschriften (vgl. § 10)  
Bereitstellung und Sicherung von 10 Bündniswohnungen
  - Grundstücksangelegenheiten (vgl. §§ 11-21) insbesondere:
    - Verkauf von Teilflächen entlang der Wangener Straße und der Straße nach Strietach an die Vorhabenträgerin
    - Sicherung der Umspannstation und der Geh-/Fahr- und Leitungsrechte
    - Abbau der bestehenden Werbeanlage, Ersatzstandort
  - Kostentragung (vgl. §§ 22, 22a)
  - Rechtsnachfolge (vgl. § 23)
  - Haftungsausschluss der Stadt (vgl. § 24)
  - Rücktrittsrechte (vgl. § 26)

Da im Durchführungsvertrag grundstücksrechtliche Angelegenheiten zu regeln sind, bedarf es einer notariellen Beurkundung des gesamten Vertrags. Diese hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Vorhabenträgerin soll neben der B+W Baupartner GmbH auch die BauPartner Invest I GmbH & Co.KG sein. Die Beurkundung der Firmengründung ist am 02.05.2019 vorgesehen.

Die Unterzeichnung und Beurkundung des Durchführungsvertrags erfolgt erst nach Beurkundung der Firmengründung, Eintragung im Handelsregister sowie Vorlage und Prüfung der notwendigen Unterlagen.

Die Gesellschaften haften gesamtschuldnerisch.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Durchführungsvertrag, Stand 11.04.2019
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wangener Straße 134 und 138" vom 11.06.2018/04.07.2018/03.12.2018/11.04.2019 im Originalmaßstab 1:500 (Anlage 1 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wangener Straße 134 und 138" vom 11.06.2018/04.07.2018/03.12.2018/11.04.2019, DIN A3
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung und Darstellung der Umweltbelange, jeweils vom 11.06.2018/04.07.2018/03.12.2018/11.04.2019

- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Grath Architekten BDA, Stand 22.03.2019 (Anlage 2 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 6: Grunderwerbsplan mit Darstellung der an die Vorhabenträgerin zu verkaufenden Flächen vom 22.06.2018 (Anlage 3 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 7: Lageplan mit Eintragung der E-Bike-Verleih-Station, Carsharing-Station, Stand 11.03.2019 (Anlage 4 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 8: Lageplan mit Darstellung der Umspannstation und der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Stand 01.04.2019 (Anlage 5 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 9: Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 6 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 10: Anwendungsvorschriften (Anlage 7 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 11: Bauzeichnungen Bündniswohnungen (Anlage 8 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 12: Wohnflächenberechnung (Anlage 9 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 13: Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums (Anlage 10 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 14: Plan Umgestaltung Verkehrsfläche Teilflurstück Nr. 1962/1 (Straße nach Strietach) Stand 29.01.2019 (Anlage 11 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 15: Plan Umgestaltung Verkehrsfläche Teilflurstück Nr. 1953 (Schornreuteweg) Stand 11.03.2019 (Anlage 12 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 16: Maßnahmenkonzept zur Untersuchung / Überwachung des Einflusses der geplanten Baumaßnahmen auf das südlich angrenzende Biotop Nr. 82234364007 "Quelliger Hangbereich nordwestlich Ittenbeuren" von Baugrund Süd vom 20.11.2018/03.04.2019 ("Maßnahmenkonzept Wechselwirkung Wasserhaltung/Biotop") (Anlage 13 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 17: Lageplan Werbeanlage (Anlage 14 des Durchführungsvertrags)