

Sitzungsvorlage DS 2019/194

Stadtplanungsamt
Maria Jäger
(Stand: 06.06.2019)

Mitwirkung:
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Amt für Soziales und Familie
Bauordnungsamt
Rechtsamt
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Gemeinderat

öffentlich am 01.07.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52"
- Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 29.11.2018**

Beschluss:

1. Dem Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 29.11.2018 (Stand 06.06.2019) zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Durchführungsvertrag zeitnah mit dem Vorhabenträger abzuschließen und die erforderlichen Beurkundungen vornehmen zu lassen.

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben "Ziegelstraße 50 und 52" wurde ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das Vorhaben umfasst insbesondere den Bau eines überwiegend 3-geschossigen Gebäuderiegels entlang der Ziegelstraße mit Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.12.2018 gefasst, der Bebauungsplan ist seit dem 15.12.2018 rechtskräftig. Zuvor wurde mit dem Vorhabenträger, der IVG Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen und die erforderlichen Beurkundungen vorgenommen.

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger sein Nutzungskonzept konkretisiert. Die Wohnungen sollen als "Senioren- und Pflegewohnungen" (insbesondere Altenwohnungen) bereitgestellt werden und damit ausschließlich mit Haushalten mit mindestens einer Person, die bereits das 60. Lebensjahr vollendet hat oder mindestens einen Pflegegrad 2 nachweisen kann, belegt werden.

Die Gesamtwohnfläche bleibt nahezu unverändert.

Die Tiefgarage soll jedoch dem Nutzungskonzept entsprechend reduziert werden.

Rechtslage/ Stellplatznachweis:

Eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans ist aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig. Der Durchführungsvertrag ist jedoch zu ergänzen, da das geänderte Nutzungskonzept Auswirkungen auf den Stellplatzbedarf hat.

Bei den geplanten Senioren- und Pflegewohnungen kann von einem geringeren Stellplatzbedarf als bisher angenommen ausgegangen werden. Deshalb beabsichtigt der Vorhabenträger beim Bauordnungsamt eine teilweise Befreiung von der Verpflichtung hinsichtlich der baurechtlich notwendigen Stellplätze nach Landesbauordnung i.V.m. mit der *Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg* zu beantragen. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs auf 0,5 je Senioren- und Pflegewohnung vertretbar, da eine vergleichbare Befreiung auch bereits bei anderen Seniorenwohnanlagen in Ravensburg zum Tragen kam. Hierdurch wird der Druck auf die Flächen des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum zunehmen. Durch die Nähe zu den Versorgungsbereichen Goetheplatz und Altstadt sowie die gute Anbindung an den ÖPNV kann dieser Druck jedoch abgemildert werden.

Die Anzahl der Stellplätze würde dann von bisher insgesamt 39 auf 22 Stellplätze (18 baurechtlich notwendige Stellplätze + 20% Besucherstellplätze) reduziert werden.

Soweit die zusätzlich zum baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf geforderten (Besucher-) Stellplätze (max. 4) nicht in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung eines Mobilitätzuschusses (Verwendungszweck: Umsetzung eines städtischen, flächendeckenden Mobilitätskonzepts) an die Stadt i.H.v. 10.000 € pro nicht nachgewiesenen Besucherstellplatz.

Weiteres Vorgehen:

Der Ergänzungsvertrag bedarf der notariellen Beurkundung.
Das Nutzungskonzept soll durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.
Im Rahmen einer später möglichen (Teil-) Befreiung von der Stellplatzverpflichtung durch das Bauordnungsamt würde das Nutzungskonzept ferner über eine Baulast gesichert werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhabenbeschreibung durch Vorhabenträger,
Schreiben vom 27.05.2019
- Anlage 2: Entwurf Ergänzungsvertrag, Stand 06.06.2019
- Anlage 3: Wohnflächenberechnung, Stand 27.05.2019