

**Sitzungsvorlage DS 2019/194/1**

Stadtplanungsamt  
Maria Jäger  
(Stand: 25.07.2019)

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

Aktenzeichen:

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 18.09.2019

**Gemeinderat**

öffentlich am 23.09.2019

**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.

*Nach Beschlussvorlage im Gemeinderat am 01.07.2019 wurde bezüglich Beratung bzw. Beschlussfassung über den Ergänzungsvertrag an den Ausschuss verwiesen.*

*Der Vorhabenträger wird nun das Nutzungskonzept in der Sitzung am 18.09.2019 (Ausschuss für Umwelt und Technik) bzw. 23.09.2019 (Gemeinderat) vorstellen und näher erläutern.*

## **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 könnte 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: *Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Stand 27.05.2019  
bzw. 06.06.2019 (Grundriss Tiefgarage)*

Anlage 3: Entwurf Ergänzungsvertrag, Stand 06.06.2019

Anlage 4: Wohnflächenberechnung, Stand 27.05.2019