Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2019/389

Stadtplanungsamt
Daniela Fischer
(Stand: 18.11.2019)

Mitwirkung:

H2R GmbH & Co. KG
Aldinger Architekten

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 04.12.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße"
- Vorstellung Weiterentwicklung städtebaulicher Entwurf

Kenntnisnahme:

1. Das Gremium nimmt den mündlichen Bericht des Vorhabenträgers über die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs (mit den Schwerpunkten 'bauliche Entwicklung', 'Freiraum' und 'Verkehr') zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger H2R hat in den zurückliegenden Monaten intensiv an der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs gearbeitet. Er hat der Verwaltung zwischenzeitlich einen Arbeitsstand vorgestellt, der die Änderungen der Gebäudestruktur und der privaten bzw. gemeinschaftlichen Freiräume darstellt. Dieser Prozess wurde vom Architekten des Siegerentwurfes begleitet. Bevor nun die umfangreichen Vorbereitungen für die politische Beratung über einen vollständig ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf samt Vorhabenplanung weitergeführt werden, sollen die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik über diese Änderungen informiert werden und sich zu diesen charakterisierenden Inhalten äußern. Der Vorhabenträger wünscht sich Klarheit darüber, ob der in der Sitzung vorzustellende Entwurf politisch mitgetragen wird.

Da zum Zeitpunkt der Anmeldung für die politische Beratung noch keine abschließenden Entwurfsunterlagen vorlagen, werden diese mündlich in der Sitzung vom Architekten und vom Vorhabenträger vorgestellt.

Bezüglich des öffentlichen Verkehrsraumes soll erst im Anschluss an diese Beratung die Vorplanung beauftragt und die Planungen zur Kindertagesstätte abgeschlossen werden.

<u>Begründung zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs durch den Vorhabenträger und Architekten</u>

Bauliche Weiterentwicklung

Auf Basis der Erkenntnisse der bisherigen Planungen, Gutachten sowie dem Bebauungsplanverfahren wurde der städtebauliche Entwurf im vergangenen halben Jahr weiterentwickelt. Die Anzahl der Gebäude reduziert sich, im Gegenzug vergrößern sich teilweise deren Abmessungen. Die Bruttogrundfläche und die Grundflächenzahl verändern sich insgesamt nur unwesentlich jedoch mit dem Effekt, dass die Freiraumqualität und die Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Gebäuden steigt.

Die städtebauliche Idee der Nachbarschaften bleibt erhalten. Die Setzung der Gebäude richtet sich nun mehr nach dem Geländeverlauf. Somit gliedert sich das Quartier noch stärker in die umgebende Bebauungsstruktur ein.

Der Riegel auf Baufeld A erhält am südlichen Ende, leicht versetzt, ein kleineres Pendant. Dieses ersetzt die bisherigen drei Zeilen auf Baufeld C und bildet einen neuen Hochpunkt in der Quartiersmitte. Gemeinsam formen die Gebäude A und C die Silhouette des Quartiers in Richtung der Wangener Straße. Das Rinker Areal erhält so eine neue, klare Stadtfassade.

Hinter den beiden Riegeln erstrecken sich die Nachbarschaften über verschiedene Niveaus hinauf bis zur Holbeinstraße: Im Anschluss an das Baufeld

A in zwei Reihen die Punkte des Baufelds B sowie die Zeilen auf Baufeld D, hinter dem C-Riegel etwas verteilt die kleineren Punkte von Baufeld F.

Die Häuser entlang der Holbeinstraße (G1 und G2) entfallen, so kann der Grünzug entlang der Holbeinstraße bestehen bleiben. Auf die ursprünglich geplante oberirdische Erschließung (inkl. Tiefgaragenzufahrt) über die Holbeinstraße kann im Zuge dieser Weiterentwicklung vollständig verzichtet werden.

Verkehr

Die Erschließung findet oberirdisch weitestgehend fußläufig und mit dem Fahrrad statt. Die Haupterschließungswege führen parallel zum Hang. Senkrechte Stichwege erschließen die einzelnen Baufelder. PKW-Stellplätze befinden sich primär in den Quartierstiefgaragen. Jedes Gebäude erhält einen direkten Zugang zur jeweiligen Tiefgarage.

Die bislang zusammenhängend geplante Tiefgarage wurde in drei separate Tiefgaragenstreifen aufgeteilt, die ebenfalls parallel zum Hang unter den Gebäuden verlaufen. Der Versiegelungsgrad kann dadurch zugunsten einer intensiveren Begrünung des Quartiers reduziert werden. Die Tiefgarage unter Gebäude A ist zweigeschossig, die beiden Ebenen werden unabhängig voneinander von der Rinkerstraße aus erschlossen. Ein unterirdischer Stich von der oberen Ebene führt in eine weitere Tiefgarage, die unter den Gebäuden B und C verläuft. Die dritte, im Gelände am höchsten sitzende, Tiefgarage verläuft unter den Gebäuden D und F, die Einfahrt befindet sich im nördlichen Teil der D Gebäude. So wird eine Untertunnelung des Triebwerkkanals vermieden.

Für PKW´s erfolgt die Erschließung primär über die Tiefgaragen. Oberirdischer PKW-Verkehr soll möglichst reduziert und nur dort zugelassen werden, wo dieser notwendig ist. Im Bereich der geplanten Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes A sind Hol- und Bringdienste sowie Besucherstellplätze angedacht. Das gesamte Areal ist zum Zwecke der Erreichbarkeit für Feuerwehr, Rettung oder Lieferdienste zugänglich.

Freiraum

Das im Bestand terrassierte Hanggrundstück soll in Anlehnung an die angrenzenden Geländeverläufe „renaturiert“ und wieder zu einer gemeinsamen Grünfläche zusammengeführt werden. Diese fließende Topographie kommt weitestgehend ohne bauliche Geländeversprünge aus, auch die Erschließungs- und Rettungswege folgen dem topographischen Verlauf. Die Abtrennung von privaten und öffentlichen Freibereichen wird insbesondere durch Bepflanzungen sichergestellt.

Den Auftakt von Norden herkommend bildet eine großzügige Terrasse vor Gebäude A. Ein zentraler Quartiersplatz an der Schnittstelle der Baufelder A, B, C und D vermittelt zwischen den Niveaus der beiden Haupterschließungs-

wege und leitet über in eine Abfolge von Freiräumen unterschiedlicher Gestaltung und Funktion, die sich senkrecht zum Hang Richtung Wald erstrecken und mit Baufeld F verzahnen. Dieses Freiraumsystem ermöglicht eine lockerere Setzung der Gebäude F in den Hang.

Weiteres Vorgehen:

Der Vorhabenträger erarbeitet in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg - entsprechend der Ergebnisse der politischen Beratung im Ausschuss für Umwelt und Technik zu dem vorgestellten Entwurfsansatz - das weitere Vorgehen für den Auslegungsbeschluss und die notwendigen Unterlagen/Gutachten, insbesondere den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), den Durchführungsvertrag, das Mobilitätskonzept & den Gestaltungsleitfaden.

Anlagen:

Anlage 1: Weiterentwicklung Städtebau, 3D-Perspektive, 23.10.19
Anlage 2: Weiterentwicklung Städtebau, 3D-Lageplan 23.10.19
Anlage 3: Frühzeitige Beteiligung, 3D-Lageplan, 20.05.2019