

**Sitzungsvorlage 2020/132**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Christian Storch

Stand: 11.05.2020

Beteiligung:

Az.

Ausschuss für Umwelt und Technik	24.06.2020	öffentlich
----------------------------------	------------	------------

**Ausweisung Urbaner Gebiete "MU" in Ravensburg  
- Beschluss Städtebauliche Konzeption**

**Beschlussvorschlag:**

Der städtebaulichen Konzeption zur Ausweisung Urbaner Gebiete "MU" gem. § 6a BauNVO in Ravensburg wird zugestimmt.

## Sachverhalt:

Die urbanen Stadtgebiete der Gründerzeit sind die beliebtesten Wohngebiete in deutschen Städten. Sie sind gekennzeichnet durch eine dichte Bebauung, eine soziale und funktionale Mischung von Wohnen, Gewerbe, Handel sowie kulturellen Einrichtungen. Die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten und Freizeit, führt zu einem lebendigen Austausch der Stadtbewohner, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Vermeidung von langen Verkehrswegen. Sie stellen nach Auffassung der Bundesarchitektenkammer die Stadtquartiere der Zukunft dar (Baulandkommission - Vorschläge der Bundesarchitektenkammer vom 10.04.2019).

Mit der Erweiterung der Gebietskulisse der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Einführung der sogenannten Urbanen Gebiete "MU" gibt der Gesetzgeber den Trägern der Bauleitplanung die Möglichkeit das Trennungsprinzip der einzelnen Gebietstypen der BauNVO zu durchbrechen und ebensolche Baugebiete zu entwickeln, die sich durch eine zukunftsfähige soziale und funktionale Mischung der verschiedenen Funktionen auszeichnen. Damit unterscheiden sich Urbane Gebiete "MU" von Mischgebiete "MI" (§6 BauNVO) und Kerngebieten "MK" (§7 BauNVO). In Mischgebieten verlangt die Rechtsprechung eine Gleichwertigkeit der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Kerngebiete wiederum dienen schon von ihrer Zweckbestimmung her nicht hauptsächlich dem Wohnen, wohingegen die Förderung des innerstädtischen Wohnungsbaus gerade erklärtes Ziel des Urbanen Gebietes ist. Bei den Urbanen Gebieten wird demgegenüber auf eine ausgeglichene Nutzungsmischung ausdrücklich verzichtet. Hierdurch bietet dieser Baugebietstyp mehr Flexibilität bei der Zusammensetzung einzelner Nutzungsarten.

Die Ravensburger Innenstadt ist das - historisch bedingt - am dichtesten bebaute Gebiet. Seit es gelungen ist trotz dieser Dichte Grünstrukturen zu entwickeln und zu erhalten, schätzen die Bewohner wieder die Lebendigkeit und Vielfalt der Innenstadt und die unmittelbare Nähe von Wohnen, Arbeiten, Handel und Kultur. Damit in Zukunft in Ravensburg mehr Menschen von den Vorteilen lebendiger Stadtquartiere profitieren können, hat das Stadtplanungsamt eine Konzeption und Kriterien entwickelt in welchem Bereich zukünftig Urbane Gebiete höherer baulicher Dichte und heterogener Nutzungsmischung zulässig sein können.

In Urbanen Gebieten liegen die Immissionsrichtwerte über denen eines Misch- oder Kerngebiets, wodurch das Nebeneinander bisher nur schwer miteinander vereinbareren Nutzungen erst ermöglicht wird. Die Ausweisung von Urbanen Gebieten löst zwar keine Immissionskonflikte, sie ermöglicht aber vor dem Hintergrund von Wohnungs- und Flächenknappheit eine erleichterte Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich, unterstützt das Ziel der städtebaulichen Innenentwicklung und schützt den Außenbereich. Aufgrund der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und zum Erhalt des Kaltluftabflusses in den Halbhöhenlagen soll die Möglichkeit zur Ausweisung Urbaner Gebiete auf die Tallage und die Nähe zum überregionalen Verkehrs- und Mobilitätsschwerpunkt begrenzt bleiben.

Innerhalb des nicht parzellenscharf abgegrenzten Vorbehaltsbereichs können nach Einzelfallprüfung Urbane Gebiete ausgewiesen werden, weil durch die Nähe zum multifunktionalen Versorgungsschwerpunkt Innenstadt und zum leistungsfähigen Mobilitätsschwerpunkt Bahnhof / ZOB nur kurze Wege entstehen und die Bewohner alle notwendigen Einrichtungen der Stadt erreichen können ohne ein eigenes Kraftfahrzeug nutzen zu müssen. Hierdurch ist die zentrale Voraussetzung für die Entwicklung Urbaner Gebiete eingehalten. Trotz einer höheren Anzahl von Wohnungen und Bewohnern aufgrund höherer baulicher Dichte kann die Stellplatzverpflichtung für Pkw reduziert werden. Durch Urbane Gebiete können an Hauptverkehrsstrassen oder der Bahntrasse zum einen durch die höheren zulässigen Immissionsgrenzwerte Immissionsschutzkonflikte reduziert werden. Zum anderen muss die mögliche bauliche Dichte gleichzeitig dazu genutzt werden den Lärmeintrag ins Quartier zu mindern

und die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier zu steigern. Die Ausweisung Urbaner Gebiete muss außerdem einhergehen mit nachhaltigen Mobilitätskonzepten und mit einer Steigerung der Qualität der Freiräume.

Eine veränderte Verkehrskonzeption im Rahmen eines Modellprojektes, welche eine im Zweirichtungsverkehr verlaufende Verkehrsführung zwischen Schussen- und Zwergerstraße sowie zwischen Georg- und Karlstraße und folglich eine Verlagerung der Verkehrsströme zum Ziel hat, soll die innenstadtnahe Tangente Karl- / Olgastraße entlasten um die Lebensqualität und Urbanität der historischen Altstadt über die Stadtmauer hinaus in Richtung Bahnhof / ZOB zu tragen.

In Ravensburg kann das Urbane Gebiet entsprechend nach Einzelfallprüfung durch das Stadtplanungsamt im Vorbehaltsbereich in Frage kommen, wenn möglichst alle folgenden Voraussetzungen gegeben sind:

- bei fußläufiger Erreichbarkeit des Zentralen Omnibus-Bahnhofs (ZOB) und des Bahnhofs Ravensburg und
- bei Beschränkung auf Bereiche der sehr stark lärmbelasteten Verkehrsachsen, entlang welcher Wohnraum mit bisherigen Gebieten nach BauNVO (WR; WA; MI) kaum umsetzbar ist und
- bei einer bestehenden / zukünftigen kleinteiligen Nutzungsmischung und
- einer baulichen Dichte, deutlich über jener eines MI, jedoch regelmäßig innerhalb des Rahmens der BauNVO für ein MU und
- bei einem Flächenumgriff, der die Bewältigung der besonderen Lärmkonflikte baulich zulässt und
- bei Nutzungsgliederung und dezentraler und konsequenter Durchgrünung zur Förderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Bei der Ausweisung Urbaner Gebiete ist nicht automatisch von der nach BauNVO höchstzulässigen baulichen Dichte auszugehen, sondern diese ist jeweils unter Würdigung der städtebaulichen Umgebung und der o.a. Kriterien zu prüfen. Aufgrund der Parzellenunschärfe sind im Randbereich des Vorbehaltsbereichs Urbane Gebiete nur nach Einzelfallprüfung und Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe möglich.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Keine finanziellen Auswirkungen

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Lageplan Städtebauliches Dichtemodell – Urbane Gebiete vom 11.05.2020