Sitzungsvorlage 2021/066

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 04.03.2021

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Amt für Bildung, Soziales und Sport
Ordnungsamt
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt
H2R GmbH & Co. KG

Technischer Ausschuss	17.03.2021	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße"
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der geänderten Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 15.02.2021 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist entsprechend bekannt zu machen.
2. Der Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str.", Nr. 407, rechtsverbindlich seit dem 23.04.2016, ist in einem Teilbereich zu ändern.
3. Der Bebauungsplan "Parkplatz Schornreute-West", Nr. 179, rechtsverbindlich seit dem 29.07.1965, ist in einem Teilbereich zu ändern.
4. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 19.02.2021 und Begründung vom 19.02.2021 mit Darstellung der Umweltbelange vom 19.02.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.02.2021, wird zugestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.
6. Der Beschluss über den Wechsel des Verfahrens zum beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bzw. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die ca. 3,6 ha große Fläche des sog. ehem. "Rinker-Areals" liegt zwischen der Wangener Straße und der Holbeinstraße. Bisher wurde das Areal überwiegend zu Gewerbezwecken genutzt. Da die auf dem Areal befindlichen Gewerbebetriebe bereits im Jahr 2017 in das Gewerbegebiet Erlen umgezogen sind, bietet die frei werdende Fläche enormes Potential für einen innenstadtnahen qualitätsvollen Wohnstandort in funktionalem Zusammenhang mit der Altstadt.

Um für die Wiederbelebung der bisher größten Konversionsfläche der Stadt Ravensburg vergleichbare und fundierte Lösungsvorschläge zu erhalten, wurde vom Vorhabenträger, der H2R GmbH & Co. KG, eine gemeinsame Gesellschaft der Rhomberg- und Reisch-Gruppe, ein nicht offener städtebaulicher Wettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe "RPW 2013" durchgeführt. Bei diesem Einladungswettbewerb wurden am 07.07.2017 die Wettbewerbsunterlagen an die 14 gesetzten Teilnehmer ausgegeben. Am Ende des Preisgerichtsverfahrens, wurde das Stuttgarter Architekturbüro Aldinger, welches zusammen mit Kopperroth Architekten und Stadtumbau aus Berlin und den Stuttgarter Landschaftsarchitekten Koeber die Unterlagen erarbeitet hatte, vom Preisgericht einstimmig zum Sieger gekürt.

Auf Grundlage dieses Siegerentwurfs wurden für den Aufstellungsbeschluss am 05.12.2018 der Umfang und die Struktur der Hochbauten sowie die Tiefgarage vom Vorhabenträger weiter verfeinert und konkretisiert. Vom 18.04. respektive 23.04.2019 bis zum 07.06.2019 wurde dann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

In Kenntnis der Rückläufe wurde vom Vorhabenträger der städtebauliche Entwurf mit den Schwerpunkten 'bauliche Entwicklung', 'Freiraum' und Verkehr' nochmals weiterentwickelt und der Verwaltung vorgestellt. Am 04.12.2019 erfolgte die Kenntnisnahme des Ausschusses für Umwelt und Technik zum mündlichen Bericht vom Vorhabenträger.

Mit diesem informellen positiven Signal zu den wirtschaftlich für den Vorhabenträger besonders relevanten Punkten wurde dann auch die Planung zum öffentlichen Verkehrsraum beauftragt sowie die Planungen zur Kindertagesstätte vertieft. Außerdem konnten zwischenzeitlich auch die Abstimmungsergebnisse zum Umbau des Anschlusses an die Wangener Straße in die Planung eingebunden werden. Die für die öffentliche Auslegung zwingend notwendigen Unterlagen wurden zwischenzeitlich erarbeitet. Mit diesen werden für alle bisher bekannten Themen im Bauleitplanverfahren grundsätzlich plausible Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Soweit dies rechtlich zulässig und mit dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Siegerentwurfs des Wettbewerbs vereinbar ist, sind in der Planung Spielräume für die Detailanpassung in der Ausführungsplanung und dem Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Für einen reibungsarmen Baustellenablauf und zur Erreichung der gemeinsam verfolgten Anforderungen insbesondere auch an den öffentlichen Verkehrsraum und der Kindertagesstätte werden diese nachfolgenden Planungen weitgehend parallel vorangetrieben und zwischen Vorhabenträger, Stadtverwaltung und Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Das Bebauungsplanverfahren wird von einem Normalverfahren auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB umgestellt. Nach eingehender Prüfung liegen die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans als solchen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren vor. Ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund

der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von einem Normalverfahren in ein Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB nicht zu erbringen. Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Der bisher erarbeitete Umweltbericht wird dementsprechend umgestellt und in Form einer „Darstellung der Umweltbelange“ dem Bebauungsplan / der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt. Wegen der Umstellung des Verfahren auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wird ein Beschluss zur Änderung des Verfahrens erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2021) dargestellt (siehe Anlage Nr.1).

Im Zuge der Auslegung ist ebenfalls die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich, da sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung im Bereich der Grundstücksverfügbarkeit und Erschließungsmaßnahmen Änderungen ergeben haben. Es wird gebeten, der Änderung des Geltungsbereiches und den Beschluss zur Auslegung der Planunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu fassen.

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Vorhaben gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" umzusetzen. Dieses wird im Rahmen eines Vertrages vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart.
Hierzu bekennt sich die Vorhabenträgerin bereits im Kostenübernahmevertrag der zwischenzeitlich zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin vereinbart wurde.

4. Rechtliche Situation

Für fast das komplette Areal, das für die zukünftige Entwicklung vorgesehen ist, liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit regelte sich bisher nach dem prägenden gewerblichen Bestand. Entlang der Wangener Straße wird ein Teilbereich des Bebauungsplan "Parkplatz Schornreute-West", Nr. 179, rechtsverbindlich seit dem 29.07.1965 in den Geltungsbereich integriert. Der Bebauungsplan setzt für diese Fläche "Fahrbahn der öffentlichen Verkehrswege" fest.

Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, die von einer Grünflächendarstellung umrahmt wird. Im westlichen Teil des Plangebiets ist zudem eine Hauptverkehrsstraße dargestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Erfordernis der Planung

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines angemessen verdichteten, innenstadtnahen Wohnquartiers mit einzelnen quartiersbezogenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen
- quälitätvolle und verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses und unter Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet
- Anschluss zur bestehenden Bebauung in einem angemessenen Verhältnis
- Entwicklung qualitätvoller Freiräume und Grünstrukturen
- Ganzheitliches Mobilitätskonzept
- Bewältigung etwaiger Verkehrslärmkonflikte

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

7.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlichen Bekanntmachungen vom 08.12.2018 und 13.04.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht bzw. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 23.04.2019 bis einschließlich 07.06.2019 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 9 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.
(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 9 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 11) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

7.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 18.04.2019 bis zum 07.06.2019. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 10 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Folgende Kosten sind unmittelbar mit der Planung – Bauleitplanung und Landschaftsplanung – und damit mit dem zur Beratung anstehenden Beschlussvorschlag unabhängig vom Erbringungsjahr verbunden.

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	**00.000€**
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Kostenstelle (10-stellig)	5110910061
Bezeichnung Kostenstelle	Bauleitplanung
Seite im Haushaltsplan	418 ff
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	250.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42711100 Aufwendungen für Planungen und Konzepte

Bei den genannten Kosten handelt es sich ausschließlich um voraussichtliche Kostenansätze nach den Vorgaben der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure "HOAI" für die mit dem Aufstellungsbeschluss angestrebten Planungsschritte abzgl. der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger. Aus den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger (Kostenübernahme- und Durchführungsvertrag) können weitere Aufwendungen aber auch Erlöse entstehen.

Daneben entstehen Kosten und Aufwendungen insb. im Zusammenhang mit der vorbereitenden Grundlagenermittlung und Tiefbauplanung und deren Umsetzung. Über diese erfolgen gesonderte Beschlussfassungen.

Anlage/n:

Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2021
Anlage 2: Orthobild vom 15.02.2021
Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 15.02.2021
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 15.02.2021
Anlage 5: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 19.02.2021, DIN A3
Anlage 6: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 19.02.2021, im Originalmaßstab 1:500
Anlage 7: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 19.02.2021
Anlage 8: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.09.2021, im Originalmaßstab 1:500
Anlage 9: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 18.02.2021
Anlage 10: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 18.02.2021
Anlage 11: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 30.10.2019 (nichtöffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
Anlage 12: Darstellung der Umweltbelange von König + PartmbB Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 15.02.2021
Anlage 13: Stellungnahme zu den lokalklimatischen Verhältnissen – Summenwirkung Innenentwicklungsvorhaben Östliche Vorstadt Ravensburg – von iMA Richter & Röckle, Freiburg, 12.11.2020
Anlage 14: Fachgutachterliche Stellungnahme zu den KFZ-bedingten Immissionen von iMA Richter & Röckle, Freiburg, 13.05.2020

Anlage 15: Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung des Rinker-Areals in Ravensburg sowie Empfehlungen für den Architekturwettbewerb von iMA Richter & Röckle, Freiburg, 12.05.2017

Anlage 16: Verkehrsgutachten zum Vorhabenbezogenen B-Plan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" (Neubebauung des Rinker-Areals in Ravensburg) – Aktualisierung – von BrennerPlan GmbH, Stuttgart, 11.02.2021

Anlage 17: Artenschutzfachliche und naturschutzfachliche Beurteilung des B-Plans " Areal zwischen Wangener und Holbeinstraße" Ravensburg von Wilfried Löderbusch, Markdorf, 07.11.2020

Anlage 18: Geotechnischer Untersuchungsbericht, Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH, Ravensburg, 25.02.2020

Anlage 19: Lärmschutz Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße (ehemaliges Rinker-Areal) – Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße" in Ravensburg von ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, August/Oktober 2020

Anlage 20: Orientierende Bausubstanzuntersuchung der Fläche Holbeinstraße 40, Ravensburg von Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, Ravensburg, 12.04.2016

Anlage 21: Orientierende Untergrunduntersuchung der Fläche Holbeinstraße 40, Ravensburg von Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, Ravensburg, 29.02.2016