

Sitzungsvorlage 2022/070

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Moritz Weber

Stand: 16.02.2022

Beteiligung:

Az.

Technischer Ausschuss	09.03.2022	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Sachpreisrichterbenennung zum konkurrierenden Verfahren "Quartier Hinzistobler Straße" in der Ravensburger Oststadt
-Beschlussvorschlag**

Beschlussvorschlag:

Für das Preisgericht des konkurrierenden Verfahrens für ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet werden folgende Stadträte benannt:

als Fach- oder Sachpreisrichter/in:

als stv. Fach- oder Sachpreisrichter/in:

als Fach- oder Sachpreisrichter/in:

als stv. Fach- oder Sachpreisrichter/in:

1. Bisheriger Vorgang und räumliche Einordnung

Die Fritschle Projektentwicklung GmbH, als Investor aus Uttenweiler, hat die Grundstücke Hinzistobler Straße 10 und 12 (Fl.-Nrn. 2001/13 sowie 2002/6, Gemarkung Ravensburg) mit einer Gesamtfläche von 9.095 m² in der Ravensburger Oststadt käuflich erworben. Unter vollständigem Rückbau der bislang vorwiegend gewerblich genutzten Gebäude plant der Vorhabenträger auf dem Areal die Entwicklung eines neuen Quartiers mit vorwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung und einem Lebensmittelmarkt.

Das Plangebiet befindet sich direkt südlich angrenzend an die Hinzistobler Straße am östlichen Stadtrand in Richtung Hinzistobel. Östlich schließt sich die Berliner Straße, westlich der Karlsbader Weg an. Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Baustile reichen von vorwiegend Einfamilienhäusern im Osten und Süden, überwiegend Reihenhausbauung im Norden und Westen bis zu einzelnen Mehrfamilienhäusern im Südwesten. In Richtung Osten stadtauswärts schließen sich Grünbereiche an das Areal an.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Integrität werden aktuell die Auslobungsunterlagen für ein konkurrierendes Wettbewerbsverfahren zur Definition einer realisierbaren Planung unter Miteinbeziehung des Beirats für Städtebau, des Wettbewerbsbetreuungsbüros REM Assets AG aus Stuttgart, des Vorhabenträgers, der Stadtverwaltung sowie externer Fachplaner vorbereitet.

2. Städtebauliches Zielbild (*Aktueller Entwurf für den Auslobungstext, modifiziert*)

Das Areal stellt eine städtebaulich gewichtige Entwicklungsfläche in der Ravensburger Oststadt dar. Ziel des durchgeführten Realisierungswettbewerbs ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit einem nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt zur Schließung der Nahversorgungslücke im Osten der Kernstadt und mehreren Mehrfamilienhäusern mit einem heterogenen Wohnraumangebot aus Singlewohnungen, 2-3-Zimmer-Wohnungen und Wohnungen für Familien für unterschiedliche Nutzungsansprüche auch in Orientierung an den Erfordernissen und Grundsätzen des „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“.

Das Plangebiet bildet zusammen mit der östlich angrenzenden städtischen Grünfläche an der Berliner Straße den Siedlungsauftakt. Durch das Projekt kann, in topographisch anspruchsvoller Westhanglage, ein zeitgemäßer, städtebaulich hochwertiger Quartiersbaustein geschaffen werden, der die angrenzenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen angemessen aufnimmt und weiterentwickelt. Die Funktion der Hinzistobler Straße und der angrenzenden Bereiche als wichtige, das Flappachtal bzw. den Ravensburger Siedlungskörper mit Kaltluft versorgenden Korridor darf durch die neue Bebauung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Zur Einhaltung der Nicht-Großflächigkeit darf die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes 800 m² nicht überschreiten, hinzu kommen benötigte Nebenflächen. Der Einzelhandel ist in architektonisch qualitativer Weise in die Wohnbebauung zu integrieren.

Mit dem Ziel einer moderaten städtebaulichen Innenentwicklung soll sich die Neubebauung an der maximal dreigeschossig wirkenden Bestandsbebauung orientieren. Die Dichte soll sich an der für ein Mischgebiet nach §6 BauNVO ausrichten. Die Parkierung soll vorwiegend unterirdisch erfolgen. Zwischen den Gebäuden ist auf eine anspruchsvolle qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung zu achten, die die angrenzenden Grünstrukturen aufgreift und weiterentwickelt.

3. Weiteres Vorgehen

Ein politischer Grundsatzbeschluss für das konkurrierende Verfahren auf Grundlage der Auslobungsunterlagen wird noch für die 1. Jahreshälfte 2022 anvisiert. Dieses Vorgehen hat der Beirat für Städtebau in seiner letzten Sitzung im November 2021 nach Einschätzung der städtebaulichen Aufgabenstellung empfohlen. **Hierfür ist nun die Zusammensetzung des Preisgerichtes zu bestimmen. Für dieses sind auch zwei Mitglieder des Gemeinderats für die Teilnahme am Verfahren als stimmberechtigte Sachpreisrichter/innen vorgesehen.**

An das Qualifizierungsverfahren soll sich ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Vorhabens anschließen.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

- Anlage 1: Abgrenzung voraussichtliches Plangebiet
- Anlage 2: Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet
- Anlage 3: FNP-Ausschnitt mit Abgrenzung Plangebiet
- Anlage 4: Bebauungspläne in Umgebung mit Abgrenzung Plangebiet