

Sitzungsvorlage 2022/103

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Moritz Weber

Stand: 18.03.2022

Beteiligung:

Az.

Beirat für Städtebau	07.04.2022	öffentlich
----------------------	------------	------------

Sachstandsbericht zum Wettbewerbsverfahren "Quartier Hinzistobler Straße" in der Ravensburger Oststadt

Beschlussvorschlag:

Der Beirat für Städtebau nimmt den aktuellen Sachstand zum Wettbewerbsverfahren "Quartier Hinzistobler Straße" zur Kenntnis.

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 rund 9.100 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 Quartiersbausteins 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 Qualifizierungsverfahren zur Definition einer realisierbaren Planung unter Miteinbeziehung des Beirats für Städtebau, des betreuenden Büros 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 Qualifizierungsverfahrens 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 Siedlungsaufakt. 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. Aktueller Projektstand und weiteres Vorgehen

Bei einem Abstimmungstermin Mitte März 2022 unter Miteinbeziehung von Herrn Hähmig und Frau Hirzler, Fachplaner und Mitglieder des Beirates für Städtebau, des Vorhabenträgers, seines das Qualifizierungsverfahren betreuenden Büros sowie der Stadtverwaltung konnten die Formalia für das geplante Qualifizierungsverfahren, entsprechend der Empfehlung aus dem zurückliegenden Beirat für Städtebau abschließend fixiert werden. Das betreuende Büro bereitet nun die Vorbesprechung des Preisgerichts zur inhaltlichen Finalisierung der Auslobung vor, um diese dann auch durch den Technischen Ausschuss beschließen zu lassen. Im Anschluss kann dann die Bearbeitung der Aufgabe begonnen werden.

Im Rahmen eines Einladungswettbewerbs als Realisierungswettbewerb mit 8 Teilnehmern sollen die komplexen fachlichen Fragestellungen durch die Erarbeitung konkreter Objektentwürfe beantwortet werden. Neben der o. g. Sicherstellung der städtebaulichen Integrität wird hierbei einer angemessenen landschaftsarchitektonischen Lösung für das Quartier eine besondere Bedeutung beigemessen. Aus diesem Grund wird für die Teilnahme am Wettbewerb die Gründung einer Arbeitsgemeinschaft des teilnehmenden Architekturbüros mit einem Landschaftsarchitekturbüro vorausgesetzt. Unterstützt wird der Wettbewerb durch ein kompetentes Preisgericht aus vsl. fünf Sachpreisrichtern (Vertreter des Vorhabenträgers bzw. aus Kommunalpolitik) und sechs Fachpreisrichtern (interne und externe Fachleute).

Der politische Grundsatzbeschluss für das Wettbewerbsverfahren auf Grundlage der Auslobungsunterlagen gem. Empfehlung des Beirates für Städtebau im November 2021 nach Einschätzung der städtebaulichen Aufgabenstellung wird noch für das Frühjahr 2022 anvisiert.

An das Wettbewerbsverfahren 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 Plangebiet
- Anlage 2: Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet
- Anlage 3: FNP-Ausschnitt mit Abgrenzung Plangebiet
- Anlage 4: Bebauungspläne in Umgebung mit Abgrenzung Plangebiet