

Sitzungsvorlage 2022/141

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 12.04.2022

Az.

Beteiligung:
Bauordnungsamt
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt

Technischer Ausschuss	16.05.2022	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gartenstraße 85" und die örtlichen
Bauvorschriften hierzu
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der "Manfred Löffler Wohn- und Gewerbebau Bauunternehmen GmbH" vom 25.02.2022 auf Grundlage der zeichnerischen Darstellungen vom 11.04.2022 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Gartenstraße 85" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Für das Gebiet "Gartenstraße 85" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 14.03.2022 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan "Bebauungsplanänderung im Gebiet zwischen Gartenstraße, Flst. 426/1, Weidenstraße und O.E.W.-Straße", Nr. 230, rechtsverbindlich seit dem 24.08.1972, ist in einem Teilbereich zu ändern.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1. Vorgang

In zentrumsnaher Lage in der Nordstadt Ravensburgs befindet sich zwischen der Gartenstraße und der Weidenstraße ein ca. 4.400m² großes Areal, das derzeit noch durch die Gärtnerei Schaber genutzt wird. Diese beabsichtigt den Standort in nächster Zeit aufzugeben und das Geschäft an einem anderen Standort zu erweitern.

Daher hat die Firma Schaber ihre Flächen an die "Manfred Löffler Wohn- und Gewerbebau Bauunternehmen GmbH" verkauft, die das Areal zu einem neuen Quartier entwickeln möchte. Ein entsprechender Antrag liegt vor.

Gegenwärtig wird das Gelände neben einem Wohn- und Geschäftshaus an der Gartenstraße von Gewächshäusern geprägt.

Erste Überlegungen, zwischen der Gartenstraße im Osten und dem Gewerbegebiet "Kammerbrühl" im Westen ein Mischgebiet gemäß §6 BauGB zu entwickeln, wurden aufgrund des anhaltenden Wohnungsmangels im mittleren Schussental dahingehend modifiziert, die Möglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes zu prüfen. Dies setzt voraus, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine entsprechende Nutzung zur Gartenstraße hin, z.B. mit Hilfe geeigneter Wohnungsgrundrisse, möglich ist.

Im Westen des Plangebietes gilt es den Bedürfnissen des angrenzenden Gewerbes gerecht zu werden. Daher ist vorgesehen, quasi als Puffer, entlang der Weidenstraße einen Bereich für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung festzusetzen. Dadurch ist es möglich, verträglich von der Wohnnutzung im Osten und Innenbereich des Gebietes zur schützenswerten gewerblichen Nutzung östlich des Plangebietes zu vermitteln.

Entsprechend der in der Nordstadt üblichen Körnung sollen auf dem Gelände freistehende Einzelbaukörper entstehen, die sich in ihrer Höhe an der umgebenden Bebauung orientieren und die Erkenntnisse aus der klimatologischen Einschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan "Kammerbrühl" berücksichtigen.

Mit dem Vorhabenträger wurden Vereinbarungen zur Kostenübernahme getroffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 14.03.2022) dargestellt (siehe Anlage Nr. 2)

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Dem am 24.10.2016 vom Gemeinderat gefassten Beschluss zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" entsprechend wird der Vorhabenträger 20% der entstehenden Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorhalten. Dieses wird im Rahmen eines Vertrages vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart. Hierzu bekennt sich der Vorhabenträger bereits im Antrag zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

4. Rechtliche Situation

Das Plangebiet wird im aktuellen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung wird daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Eine Änderung oder Berichtigung ist daher nicht erforderlich. Im Bebauungsplan "Bebauungsplanänderung im Gebiet zwischen Gartenstraße, Flst. 426/1, Weidenstraße und O.E.W.-Straße", rechtsverbindlich seit dem 24.08.1972, sind die Flächen bislang als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf – für staatliche Dienststellen" festgesetzt. Lt. Begründung zum Bebauungsplan musste damals die "... Stadt Ravensburg als künftiges Oberzentrum...in zentraler Lage erhebliche Flächen für ... die künftige Infrastrukturausstattung ..." bereitstellen. Das Gebiet befindet sich am östlichen Rand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Kammerbrühl".

5. Erfordernis der Planung

Die im geltenden Bebauungsplan beschriebene Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebiets entspricht nicht mehr den aktuellen Erfordernissen der Stadt Ravensburg. Die betroffenen Flächen werden voraussichtlich nicht mehr für die Ansiedlung von Verwaltungs- o.ä. Einrichtungen benötigt, wie es im geltenden Bebauungsplan anvisiert wurde. Vielmehr gilt es den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen der Stadtentwicklung an diesen Standort gerecht zu werden, so dass eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich ist.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Umnutzung einer innerstädtischen, gewerblich genutzten Fläche
- Entwicklung eines angemessen verdichteten, qualitätsvollen, innerstädtischen Wohnquartiers
- Entwicklung eines gewerblich genutzten Bereiches als verträglichen "Übergang" zum Gewerbegebiet Kammerbrühl
- Einfügen in die bestehenden städtebaulichen Strukturen
- Bewältigung etwaiger Immissionskonflikte durch den Verkehr

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

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich gegenüber der Stadt zur Tragung der durch das Vorhaben verursachten Kosten verpflichtet.

Anlage/n:

- Anlage 1: Antrag Vorhabenträger vom 25.02.2022
- Anlage 2: Lageplan für Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2022
- Anlage 3: Orthobild vom 14.03.2022
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht vom 14.03.2022
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 14.03.2022
- Anlage 6: Vorhabenbeschreibung vom 11.04.2022
- Anlage 7: Städtebaulicher Entwurf 11.04.2022
- Anlage 8: Regelgrundrisse vom 11.04.2022
- Anlage 9: Ansichten und Schnitte vom 11.04.2022