

Sitzungsvorlage 2022/201

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 20.06.2022

Beteiligung:

Az.

Grath Architekten, Herr Rege

| | | |
|----------------------|------------|------------|
| Beirat für Städtebau | 07.07.2022 | öffentlich |
|----------------------|------------|------------|

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gartenstraße 85" und die örtlichen
Bauvorschriften hierzu
- Sachstandsbericht über den städtebaulichen Entwurf**

| |
|-----------------------|
| Kenntnisnahme: |
|-----------------------|

Das Gremium nimmt die Information über den städtebaulichen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gartenstraße 85" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu zur Kenntnis.

Sachverhalt:

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.

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

Der Bereich soll zu einem Stadtquartier entwickelt werden, das sowohl den Bedürfnissen des im Westen angrenzenden Gewerbes gerecht wird, als auch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bedient.

Daher ist vorgesehen, entlang der Weidenstraße, quasi als Puffer, einen Bereich für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung festzusetzen, während für das übrige Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet geplant ist. Dies setzt voraus, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine entsprechende Nutzung zur Gartenstraße hin, z.B. mit Hilfe geeigneter Wohnungsgrundrisse, möglich ist.

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 vier Geschossen passt sich die Gebäudehöhe in die vorhandene Grundrauigkeit ein, so dass die wichtigen Frischluftströme nicht beeinträchtigt werden.

Ein langgezogener Gebäuderiegel parallel zur Gartenstraße schützt die dahinterliegenden Wohnhäuser im Zentrum der Anlage vor Schallimmissionen durch die Straße. Auch die Wohnungen im Gebäude entlang der Gartenstraße orientieren sich mit ihren Aufenthaltsräumen zur ruhigen Quartiersmitte. Der Verkehr wird aus dem Gebiet herausgehalten, bis auf die Besucherstellplätze werden die Stellplätze für die Anwohner in einer Tiefgarage untergebracht, die über die Weidenstraße angefahren wird.

Die lockere Anordnung der Punkthäuser gewährleistet eine gute Belichtung und Belüftung der Gebäude und ermöglicht eine attraktive Durchgrünung des Quartiers.

Damit stellt der städtebauliche Entwurf eine stimmige Ergänzung der bestehenden Stadtstruktur dar.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan vom 21.03.2022

Anlage 2: Orthobild vom 14.03.2022

Anlage 3: Vorhabenbeschreibung vom 11.04.2022

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf 11.04.2022
Anlage 5: Regelgrundrisse vom 11.04.2022
Anlage 6: Ansichten und Schnitte vom 11.04.2022