

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 11.04.2023

Beteiligung:

Az.

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Technischer Ausschuss | 19.04.2023 | öffentlich |
|-----------------------|------------|------------|

**Bebauungsplan "Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße" ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 03.03.2023 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan "Ortsbauplan Weststadt – Mittelösch I", Nr. 140, rechtsverbindlich seit dem 04.02.1959, sowie der Bebauungsplan "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße", Nr. 188, rechtsverbindlich seit dem 03.02.1967, werden hierdurch jeweils in einem Teilbereich entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 03.03.2023 ersetzt.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. 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

Im Zentrum der Ravensburger Weststadt befindet sich zwischen der Storchenstraße und der Marienburger Straße das ca. 3,1 ha große Plangebiet. Geprägt ist es vor allem durch Wohnnutzung. Zum Nahversorgungszentrum "Mittelöschplatz" hin orientiert befinden sich auch einige Geschäfte und Nahversorgungsbetriebe. Mit in das Plangebiet einbezogen sind die Storchenstraße und die Marienburger Straße, die im Zuge der Überplanung des Plangebietes auch hinsichtlich ihrer verkehrlichen Funktion überprüft und ggf. zeitgemäße Veränderungen bauplaungsrechtlich vorbereitet werden sollen.

Das Bebauungsplangebiet liegt zudem im seit 16.11.2021 rechtsverbindlichen Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg". Dieses wurde am 25.10.2021 im Gemeinderat als Satzung beschlossen. Es wurde unter anderem die Verwaltung damit beauftragt, die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet zu prüfen und ggf. fortzuschreiben, damit dieses auch weiterhin eine geordnete und zeitgemäße städtebauliche Entwicklung sichert.

Die Leitziele der "Grünen Weststadt" Ravensburg treffen für das Bebauungsplangebiet grundsätzlich zu:

- "Städtebauliche Erneuerung und Transformation einer "Nachkriegsstadt" mit der Zielsetzung der energetischen Verbesserung der Gebäudesubstanz als Beitrag zur CO₂-Reduzierung und zum Klimaschutz als klimaneutraler Stadtteil.
- Verbesserung und Aufwertung der vorhandenen Gebäudesubstanzen sowohl im Wohnungsbereich und für die nicht störenden gewerblichen Betriebe, Aufwertung, Sicherung und, wenn möglich Ergänzung der vorhandenen Handel- und Dienstleistungsflächen.
- Modernisierung der Wohngebäude, insbesondere Aufwertung des Geschosswohnungsbaus als Beitrag zur Bereitstellung von Mietwohnungen (Sicherung Mietwohnungsbau).
- Aufwertung und Weiterentwicklung der Freiflächen, Straßenräume und Gebäude des "Stadtkerns" der Weststadt im Bereich Mittelöschplatz, Mittelöschstraße und angrenzenden Bereiche als Handel- und Grundversorgungsbereich.
- Innenentwicklung durch schrittweise Nutzung von Rückbauflächen derzeitiger Verkehrsflächen zur Gewinnung von Wohnbaufläche (z.B. Rückbau der früheren Bundesstraße mit Brückenbauwerke / Zubringer).
- Stärkung des Stadtteils durch weitgehenden Erhalt der Baustruktur und deren Weiterentwicklung.
- Innenentwicklung durch Neuordnung von Straßenräumen mit Garagenzeilen / Garagenhöfen für Wohnen und Arbeiten unter Erhaltung und Aufwertung des innerstädtischen Grünbestandes.
- Stärkung der Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten.
- Ausbau des Stadtteils der kurzen Wege und Einbindung der Weststadt in das übergeordnete Mobilitätskonzept der Stadt mit fußläufiger Vernetzung, Radwegevernetzung innerhalb des Stadtteils und zur Innenstadt und insbesondere in den Naherholungsraum "Rahlenpark" hinein.
- Aufwertung des Umfeldes der öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsräume durch Stärkung der inneren Grünräume.
- [...]"

Sanierungszielsetzung in dem Quartier, sind daher vor allem die Erhaltung und Aufwertung der Bestandsgebäude mit der stadtbildprägenden Architektur. Hierbei insbesondere die energetische Sanierung, sowie Modernisierung im Innen- und Außenbereich. Aber auch die behutsame Innenentwicklung freiwerdender Potenzialflächen, wie z.B. von Garagenhöfen. Der prägende Baumbestand soll langfristig erhalten bzw. ergänzt werden.

Die Überarbeitung des Planungsrechts soll das Nahversorgungszentrum "Mittelöschplatz" stärken und differenzierte Wohnraumangebote berücksichtigen. Die bestehenden Strukturen sollen hierbei zeitgemäß fortgeführt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll an heutige Wohnbedürfnisse angepasst und entsprechend der zentrumsnahen Lage weiterentwickelt werden. Sämtliche Grundstücke sind bereits bebaut. Durch die Überplanung des bestehenden Baurechts sollen für die zu erwartenden Gebäudesanierungen adäquate Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Anbauten oder im Bereich der Garagenhöfe auch Neubauten zur Wohnraumschaffung in einem städtebaulich verträglichen Maß ermöglicht werden. Dabei werden insbesondere auch zeitgemäße Anforderungen an die Freiflächen, wie deren Relevanz für das Klima, das Wohnumfeld usw. Beachtung finden.

Die Eigentümerstruktur ist höchst unterschiedlich, von Einzeleigentümern bis hin zu Wohnungseigentumsgemeinschaften mit mehreren Dutzend Teileigentümern. Dementsprechend wird eine Veränderung im Plangebiet auch nicht überall zeitnah eintreten, sondern es kann sukzessive und bei Bedarf der Eigentümer eine Entwicklung stattfinden.

Bezüglich der gewerblichen Nutzung am "Mittelöschplatz" ist eine immissionsschutzfachliche Prüfung in Richtung des Allgemeinen Wohngebietes notwendig. Hier kann zudem geprüft werden ob eine Erweiterung der Ladengeschäfte in den unteren Geschossen möglich ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt (siehe Anlage Nr.1)

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Da es sich bei dem Plangebiet um bestehende Siedlungsfläche handelt, die sich nicht im Eigentum der Stadt befindet, kommt das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum im Regelfall nicht direkt durch vertragliche Vereinbarungen o.ä. zur Anwendung. Die Selbstbindung der Partner des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum gilt selbstverständlich weiter.

4. Rechtliche Situation

Für den Großteil des Gebietes ist der seit 1959 rechtsverbindliche Bebauungsplan 140 "Ortsbauplan Weststadt – Mittelösch I" anzuwenden. Dieser besteht aus dem Ortsbauplan, der Anbauvorschrift sowie einem Aufbauplan und Aufbauschema mit Erläuterungsbericht, Schnitten und weiteren Richtlinien wie der Einfriedungsrichtlinie oder einer Richtlinie für Sammelgaragen.

Für einen Teil der Mittelöschstraße jedoch wurde (rechtsverbindlich seit 1967) ein Bebauungsplan aufgestellt, der insbesondere die Straßen neu ordnen sollte (Bebauungsplan 188 "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße").

Die Inhalte dieser beiden Bebauungspläne sollen durch den nun aufzustellenden Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich ersetzt werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bislang als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung leitet sich somit weiterhin aus dieser Darstellung ab.

Die Einbindung des Beirats für Städtebau, wird mit dem Entwurfskonzept des Bebauungsplanes im Vorgriff auf den Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen. Für das Bestandsgebiet werden insbesondere – wie auch genannt – die Ziele des Sanierungsgebietes "Grüne Weststadt Ravensburg" angewendet. Diese werden dann dem Beirat vorgestellt.

5. Erfordernis der Planung

Die im geltenden Bebauungsplan beschriebene Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebietes entspricht nicht mehr den oben beschriebenen, aktuellen Erfordernissen der Stadt Ravensburg. Es gilt den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen der Stadtentwicklung an diesem Standort gerecht zu werden, so dass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines angemessen verdichteten, qualitätvollen, zeitgemäßen innerstädtischen Wohnquartiers im Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" durch:
 - Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen als Baustreifen (linienhafte Strukturen)
 - Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung insb. durch Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe (GH) sowie bei Bedarf Dachform und -neigung (DN)
- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Förderung des Nahversorgungszentrums "Mittelöschplatz"
- Einfügen in die bestehenden städtebaulichen Strukturen
- Bewältigung etwaiger Immissionskonflikte durch den Verkehr
- Bewältigung etwaiger Immissionskonflikte durch Gewerbe
- Zeitgemäße Weiterentwicklung der Straßenzüge Storchenstraße sowie Marienburger Straße (z.B. Radvorrangroute Schmalegg – Weingarten)

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:

Eine fundierte Abschätzung der Kosten ist aufgrund des noch nicht ausreichend weit differenzierten Planungsstandes zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Hierzu erfolgen zu gegebener Zeit im bzw. nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Beratungen zu den erforderlichen Sachbeschlüssen.

Mit der Beratung über den Aufstellungsbeschluss werden lediglich im laufenden Haushalt bereits genehmigte Planungsmittel in Anspruch genommen. Im vorliegenden Fall insbesondere für die Erfassung der erforderlichen Grundlagendaten (insb. Arten- und Immissionsschutz, Boden- und Entwässerungsverhältnisse, verkehrliche Rahmenbedingungen) sowie der vorbereitenden Entwurfsplanungen (insb. städtebauliche und umweltfachliche Entwurfsplanung, Straßen- und Entwässerungsplanung). Die Kosten hierfür belaufen sich insgesamt auf alle bislang betroffenen Ämter bezogen je nach Verfahrensverlauf auf mindestens rund 50.000€. Für wesentliche Teile hiervon kann auf Sanierungsmittel zurückgegriffen werden.

Klimawirkungsprüfung:



Einschätzung der CO₂ Relevanz

Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz?

Ja

positiv

negativ

Nein

[Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]

[In diesem Fall sind keine weiteren Eintragungen nötig]

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 5,5 MWh_{el} / 1.290 l Benzin / 18.500 km)
 mittel → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 240 MWh_{el} / 55.900 l Benzin / 0,8 Mio PKW km)
 erheblich → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 240 MWh_{el} / 55.900 l Benzin / 0,8 Mio PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
 mittel → 1 Jahr bis max. 5 Jahre
 langfristig → über 5 Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Da städtebauliche Planungen und Konzepte dem Abwägungsgebot unterliegen, muss neben einer Bewertung der Belange mit CO₂-Relevanz auch eine Bewertung zusammen mit weiteren Belangen erfolgen. Diese sind alle Belange, die für die Bewertung der Zielerreichung einer resilienten, nachhaltigen Stadt der kurzen Wege erforderlich sind. Bei der Bewertung fanden die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Klimakonsens und dem Leitbild der Klimaregion Schussental Berücksichtigung. Damit umfasst die nachfolgende Bewertung insbesondere die Standortgunst im Sinne nachvollziehbarer Angebote für bestimmte Verhaltensweisen. Die Bewertung erfolgt entsprechend der schulischen Benotung.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen:

CO₂- Relevanz: 2,1
Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 1,9

Insbesondere das Ziel der "Stadt der kurzen Wege" wird hier erreicht, weil das Plangebiet am Nahversorgungsschwerpunkt liegt und zudem auch eine gute Anbindung an den ÖPNV hat. Durch die Planung soll das Nahversorgungszentrum und damit eine dezentrale Versorgungsstruktur gesichert und gestärkt werden, wodurch gerade häufige Wege dauerhaft möglichst kurz bleiben und für viele zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV zurückgelegt werden können. Zudem wird durch die Möglichkeiten zur Modernisierung und Schaffung zusätzlichen Wohnraums die Nachfragesituation verbessert. Der Siedlungsbereich wird zudem mit der Ver- und Entsorgungsstruktur effizient genutzt. Hinzu kommt eine zusätzliche Wohnraumschaffung bei einem verhältnismäßig geringen Eingriff in Boden da viele Flächen aktuell schon versiegelt sind bzw. auch der Sanierung von Gebäuden mit Balkonen oder Anbauten Raum gegeben wird.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan für Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2023

Anlage 2: Orthobild vom 03.03.2023

Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 03.03.2023

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 03.03.2023