

Sitzungsvorlage 2023/225

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Moritz Weber

Stand: 26.09.2023

Az.

Beteiligung:

Beirat für Städtebau	19.10.2023	öffentlich
----------------------	------------	------------

Städtebauliches Zielbild zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "St.-Martinus-Str. 12, 14, 16, 16/1-16/3"
- Diskussion der durch den Vorhabenträger und seine Planer vorgelegten skizzierten Varianten sowie des ausgearbeiteten Entwurfs
- Beratung weitere Vorgehensweise

Kenntnisnahme:

Der Beirat für Städtebau nimmt den vorgelegten Entwurf zur Kenntnis.

Etwaige Optimierungsvorschläge bzw. Anregungen für die weitere Vorgehensweise werden in der Gremiumssitzung definiert und können nicht vorweggenommen werden.

Sachverhalt:

Die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG ist Eigentümer der Flurstücke 2153/1, 2153/8 sowie 2153/11, Gemarkung Ravensburg (Bestandsgebäude St.-Martinus-Straße 12, 14, 16, 16/1-16/3) in Ravensburg mit insg. 0,67 ha Fläche (vgl. Anl. 1: Abgrenzung mit Luftbild und Kataster vBP St.-Martinus-Str. 12 etc. vom 22.09.2023, M 1:1000).

Auf den Grundstücken stehen zwei Baureihen in Nord-Süd-Ausrichtung mit insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern und einem dazwischenliegenden Garagenhof (vgl. ebd.). Die westliche Baureihe aus den 1950er-Jahren weist weitestgehend in die Jahre gekommene bauliche Strukturen auf. Die genannten Gebäude haben eher kleine Wohnungsgrundrisse, entsprechen nicht den zeitgemäßen energetischen Standards, verfügen nur zum Teil über Balkone und sind nicht barrierefrei.

Mit dem Ziel der Schaffung immer mehr gefragten bezahlbaren Mietwohnraumes mit ca. 60 Wohneinheiten möchte die Postbaugenossenschaft als Vorhabenträger im Zuge einer geordneten Innenentwicklung den Bereich der westlichen Baureihe sowie des Garagenhofes neu überplanen. Die Möglichkeit einer Weiternutzung bzw. Sanierung der genannten Bestandsgebäude wurde nach Angaben der Postbaugenossenschaft intensiv geprüft, hat aber sowohl ökonomisch als auch bzgl. des beabsichtigten Nutzungskonzeptes leider nicht zu einem befriedigenden Ergebnis geführt. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Wurm und dem Landschaftsarchitekturbüro Planstatt Senner GmbH soll für das Areal ein passendes Bebauungskonzept entwickelt werden. Seine städtebauliche Entwicklung ist aufgrund seiner Nähe zur Siedlungszäsur "Eckerscher Tobel" nicht anspruchslos, auf Grund der Entfernung von belebten öffentlichen Räumen aber auch nicht sehr bedeutsam. Mit dieser eher moderaten städtebaulichen Relevanz erscheint ein umfassendes städtebauliches Qualifizierungsverfahren verzichtbar. Nicht jedoch die Auseinandersetzung mit möglichen Alternativen, um eine angemessene Qualität zu sichern.

In Form der angehängten Unterlagen (vgl. Anl. 2: Präsentation Büro Wurm PS GmbH mit Entwurfsvarianten vBP St.-Martinus-Str. 12 etc. vom 26.09.2023) liegen nun mehrere skizzierte Varianten sowie ein ausgearbeitetes Bebauungskonzept inkl. landschaftsarchitektonischer Einbettung vor. Durch vier zum Teil gedrehte gleichgroße Punkthäuser soll zusammen mit der östlichen Baureihe, die erhalten wird, ein neues Quartier mit platzartiger Mitte und qualitätvollen Freibereichen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die zusätzlich zu den privaten Gärten gemeinsam genutzt werden können. Durch die Orientierung der Hauseingänge zur Quartiersmitte wird angestrebt, die gemeinsame Identität zu befördern. Durch eine intensive Durchgrünung wird trotz erhöhtem Dichtegrad eine hohe Wohnqualität beabsichtigt. Dies wird auch durch die weitgehend vollständige Abwicklung der Parkierung über die geplante Gemeinschaftstiefgarage ermöglicht.

Im Rahmen des Projektes sollen die jeweils geltenden städtischen Erfordernisse und Grundsätze des "Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum" erfüllt werden. Auch hinsichtlich der Möglichkeit des Erhalts von Förderungen wird eine nachhaltige Ausrichtung des Projektes angestrebt. Ein Beispiel hierfür stellt der angestrebte Anschluss des Quartiers an das sich im Aufbau befindliche Nahwärmenetz der Technischen Werke Schussental GmbH & Co. KG dar. Dies soll ggf. zunächst mit einer Insellösung mit lokaler Energiezentrale erfolgen und perspektivisch ausgeweitet werden.

Aufgrund der Lage des Projektgebietes im Geltungsbereich zweier Bebauungspläne ist aus Gründen der Rechtssicherheit im Anschluss an die Festlegung auf einen Entwurf und die Fertigstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein entsprechendes vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren beabsichtigt, welches auch die zum Quartier gehörige östliche Baureihe miteinbezieht, um ggf. beabsichtigte zukünftige Renovierungs- und Entwick-

lungsabsichten schon jetzt bauplanungsrechtlich zu sichern (vgl. Anl. 3: Abgrenzung mit Bebauungsplänen vBP St.-Martinus-Str. 12 etc. vom 22.09.2023, M 1:1000). Aktuell erfolgen die Detailabstimmungen mit dem Vorhabenträger zum projektbegleitenden Kostenübernahmevertrag. Es ist angestrebt, diesen bis zum Eintritt in das Bauleitplanverfahren abzuschließen.

Kosten und Finanzierung:

keine finanziellen Auswirkungen

Klimawirkungsprüfung:

- Dez. III, SPA für Gremium:

Beirat für Städtebau (öffentlich) am 19.10.2023

Städtebauliches Zielbild zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "St.-Martinus-Str. 12, 14, 16, 16/1-16/3" mit Diskussion des durch den Vorhabenträger und seine Planer aus mehreren skizzierten Varianten abgeleiteten Entwurfs sowie Beratung der weiteren Vorgehensweise

Einschätzung der CO₂-Relevanz

	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ [Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]	Nein <input type="checkbox"/> [In diesem Fall sind keine weiteren Eintragungen nötig]

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
 mittel → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
 erheblich → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
 mittel → 1 Jahr bis 10 Jahre
 langfristig → 10 und mehr 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 (angelehnt an Schulnoten):

CO2- Relevanz: 2,6
Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,3

Während die Erreichbarkeit von Nahversorgung sowie Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs als mittelmäßig eingestuft werden kann, liegen die Stärken des Wohnstandorts "St. - Martinus-Straße 12, 14, 16, 16/1-16/3" in der fußläufig erreichbaren Infrastruktur für Kinder sowie Sport- und Naherholungsflächen. Das vorhandene Straßen- und Infrastrukturnetz bedient grundsätzlich auch die vorliegende Planung. Intensive Infrastrukturmaßnahmen sind vsl. bzgl. des geplanten Anschlusses an das städtische Nahwärmenetz zu erwarten (zunächst als Insellösung mit lokaler Energiezentrale). Mit der Linie 3 des Stadtbusses Ravensburg-Weingarten mit überwiegend halbstündiger Taktung ist das Gebiet über die Haltestelle "Erlenweg" gut an den ÖPNV angeschlossen. Radwege ergänzen das nachhaltige Verkehrsangebot, sodass der PKW als Verkehrsmittel nicht alternativlos erscheint. Die Zielsetzung des Projektes ermöglicht kompakte Wohnformen, die sich positiv auf die Quartiersdynamik auswirken können. Die mögliche Sanierung der östlichen Bestandsgebäude soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden.

Anlage/n:

- Anlage 1: Abgrenzung mit Luftbild und Kataster vBP St.-Martinus-Str. 12 etc. vom 22.09.2023, M 1:1000
- Anlage 2: Präsentation Büro Wurm PS GmbH mit Entwurfsvarianten vBP St.-Martinus-Str. 12 etc. vom 26.09.2023
- Anlage 3: Abgrenzung mit Bebauungsplänen vBP St.-Martinus-Str. 12 etc. vom 22.09.2023, M 1:1000