Sitzungsvorlage 2024/083

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Christian Herrling

Stand: 18.03.2024

Az.

Beteiligung:

wurm Gesamtplanung, Ravensburg

Technischer Ausschuss	10.04.2024	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "St. Martinus-Straße 12, 14, 16, 16/1-16/3" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der Postbaugenossenschaft BW eG vom 24.01.2024 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "St. Martinus-Straße 12, 14, 16, 16/1-16/3" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Für das Gebiet "St. Martinus-Straße 12, 14, 16, 16/1-16/3" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 18.03.2024 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan "Burach-Sonnenbüchel", Nr. 287, rechtsverbindlich seit dem 09.08.1984, ist in einem Teilbereich zu ändern.
4. Der Bebauungsplan "Burach-Ost", Nr. 257, rechtsverbindlich seit dem 22.09.1978, ist in einem Teilbereich zu ändern.
5. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
6. 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.

Sachverhalt:

Die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG ist Eigentümerin der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2153/1, 2153/8 sowie 2153/11, Gemarkung Ravensburg (Bestandsgebäude St.-Martinus-Straße 12, 14, 16, 16/1-16/3) mit insg. rd. 0,67 ha Fläche.

Auf den Grundstücken stehen zwei Baureihen in Nord-Süd-Ausrichtung mit insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern und einem dazwischenliegenden Garagenhof. Die westliche Baureihe aus den 1950er-Jahren weist weitestgehend in die Jahre gekommene Gebäude auf. Die genannten Gebäude haben eher kleine Wohnungsgrundrisse, entsprechen nicht den zeitgemäßen energetischen Standards, verfügen nur zum Teil über Balkone und sind nicht barrierefrei. Nach Angaben des Eigentümers wurden Optionen zum Erhalt bzw. zur Sanierung geprüft, mussten aber als wirtschaftlich nicht darstellbar verworfen werden.

Der Vorhabenträger plant durch das Vorhaben den bestehenden sanierungsbedürftigen Wohnraum zu ersetzen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Somit werden die westliche Baureihe und der Garagenhof abgerissen sowie überplant. Im Beirat für Städtebau am 19.10.2023 wurden durch den Vorhabenträger und seine beauftragten Büros (Architekturbüro Wurm aus Ravensburg sowie Landschaftsarchitekturbüro Planstatt Senner aus Überlingen) mehrere Entwurfsideen sowie ein favorisiertes, zur Umsetzung vorgesehenes städtebauliches Konzept vorgestellt. Die unter Anlage 6 angefügten Unterlagen stellen die Überarbeitung dieses Konzeptes entsprechend der Empfehlungen des Beirats für Städtebau vom 19.10.2023 dar.

Der aktuelle städtebauliche Entwurf sieht für die vier punktförmigen Mehrfamilienhäuser eine Höhenstaffelung von drei im Nordosten bis zu fünf Geschossen im Südwesten vor. Es sind 60 neuen Wohneinheiten geplant, zusätzlich zu den 24 Wohneinheiten, die in den östlichen Gebäuden erhalten werden. Abzüglich der 18 entfallenden Bestandswohnungen sollen also 42 zusätzliche Wohnungen entstehen. Die Zufahrt der Gemeinschaftstiefgarage ist auf eine Ein- bzw. Ausfahrt beschränkt. Aus Gründen der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit sowie konzeptionellen Nachteilen (u. a. Plateau für Wurzelbereich Bestandsbaum auf Quartiersplatz nur schwierig nutzbar, gedrückter Aufgang aus Tiefgarage sowie gedrückte Hauseingänge B und C) wird auf einen Erhalt der zentral auf dem Grundstück befindlichen Blutbuche verzichtet und die Neupflanzung eines Quartiersbaumes am zentralen Hof angestrebt.

1. Vorgang

Im Rahmen eines Termins Anfang Januar 2024 wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen für das anstehende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren mit dem Vorhabenträger und seinem Planungsteam abgestimmt. Im Zuge einer internen Fachstellenbeteiligung wurde der beigefügte Entwurf auf grundsätzliche Plausibilität und Baubarkeit geprüft. Nach erfolgter politischer Beratung ist das Konzept entsprechend der Rückmeldungen, sowie weiterer Rückmeldungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, zu überarbeiten. Das so geänderte Konzept wird Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.

Über diesen Entwurf soll im Herbst 2024 beraten werden. Der Verfahrensabschluss wird für das Ende des Jahres 2024 bis 1. Quartal des Jahres 2025 angestrebt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 dargestellt.

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Vereinbarungen zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" werden im Laufe des Verfahrens getroffen und im Rahmen eines Vertrages vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart.

4. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Das momentane Planungsrecht aus dem Jahr 1978 (Bebauungsplan "Burach-Ost") und aus dem Jahr 1984 (Bebauungsplan Burach-Sonnenbüchel) wird den aktuellen Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nicht gerecht, weshalb die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "St. Martinus-Straße 12, 14, 16, 16/1-16/3" notwendig ist. Die Bebauungspläne "Burach-Sonnenbüchel" und "Burach-Ost" würden den aktuellen Entwurf unter anderem aufgrund der Geschossigkeit, der Baugrenzen und des Versiegelungsgrades nicht zulassen. Die vorliegende Planung trägt zur städtebaulichen Strategie der doppelten Innentwicklung und damit zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, da der zukünftige Flächenbedarf (Wohnraumbedarf) durch die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen gemildert wird.

Die Postbaugenossenschaft plant im Eigentum der Wohnung zu bleiben und diese zu vermieten.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Innenentwicklung eines bestehenden "Allgemeinen Wohngebietes",
- Beseitigung sanierungsbedürftigem Bestands und Schaffung neuer Wohnraum,
- Anpassung an zeitgemäße energetische Standards,
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum,
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- und Berücksichtigung differenzierter zeitgemäßer Wohnraumangebote.

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

Kosten und Finanzierung:

Der Vorhabenträger wird sich im Rahmen des Verfahrens vertraglich gegenüber der Stadt zur Tragung der durch das Vorhaben verursachten Kosten verpflichten.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO_2-Relevanz			
CO_2 neutrales Ravensburg	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO_2-Bilanz der Stadt Ravensburg?		
	Ja ☒	☐ **positiv** ☒ **negativ**	**Nein ☐**

1. **Menge** der CO_2-Emissionen

☐ **gering** → bis ca. 3 t CO_2 / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
☐ **mittel** → bis ca. 130 t CO_2 / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
☒ **erheblich** → über ca. 130 t CO_2 / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. **Dauer** der CO_2-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.

Gesamtnote 2,3

Die vorliegende Planung trägt zur städtebaulichen Strategie der doppelten Innentwicklung und damit zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, da der zukünftige Flächenbedarf (Wohnraumbedarf) durch die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen gemildert wird. Sanierungsbedürftige Gebäude werden durch den Stand der Technik entsprechende Gebäude ersetzt und zusätzlicher Wohnraum auf der bereits genutzten Fläche geschaffen. Die Gebäude werden eine entsprechende energetische Ausstattung aufweisen. Der ruhende Verkehr verlagert sich von momentan oberirdischen Stellplätzen und Garagenhöfe in eine Tiefgarage. Die vorhandene soziale und technische Infrastruktur wird durch die dazukommenden Wohneinheiten besser ausgelastet.

Anlage/n:

Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 24.01.2024
Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2024
Anlage 3: Orthobild vom 18.03.2024
Anlage 4: Bebauungsplanübersicht vom 18.03.2024
Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.03.2024
Anlage 6: Vorhaben- und Erschließungsplan Architekturbüro wurm vom 16.03.2024