

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Katka Herbst

Stand: 21.08.2025

Az.

Beteiligung:
Bauordnungsamt
Ordnungsamt
Tiefbauamt
Umweltamt

Technischer Ausschuss	24.09.2025	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**
- Änderung des Bebauungsplantitels
- Änderung des Geltungsbereiches
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird von "Gartenstraße 85" in "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" geändert.
2. Dem geänderten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.07.2025 wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung und Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils vom 18.08.2025, wird zugestimmt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1. Vorgang

Die Flächen der Gärtnerei Schaber zwischen dem Grundstück Gartenstraße 85 sowie Gartenstraße 83 und der Weidenstraße werden von dem Eigentümer aufgegeben, so dass sich ein innerstädtisches, zentrumsnahes Flächenpotential ergibt. Die "Manfred Löffler Wohn- und Gewerbebau Bauunternehmen GmbH" hat das Areal erworben, um das Gebiet zu einem neuen Quartier zu entwickeln.

Zur Ergänzung dieser Flächen hat das Bauunternehmen zwischenzeitlich auch das südwestlich unmittelbar angrenzende Flurstück 429/5 gekauft. Hingegen wurde das Flurstück 429/3 (Gartenstraße 85), das sich direkt an der Gartenstraße befindet, aus dem Plangebiet rausgenommen.

Der Geltungsbereich wurde daher in diesen Bereichen angepasst und umfasst nun eine Fläche von ca. 4.600 qm.

Frühere 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 entlang der Gartenstraße vorhandenen Wohnnutzungsstrukturen aufzunehmen und ein "Allgemeines Wohngebiet" zu entwickeln. Dabei kommt dem Immissionsschutz der Wohnbebauung hinsichtlich der verkehrsreichen Gartenstraße eine besondere Bedeutung zu. Daher erfolgte eine entsprechende gutachterliche Bewertung, deren Ergebnisse in das Festsetzungskonzept übernommen wurden.

Im Westen des Plangebietes gilt es wiederum, den Bedürfnissen des angrenzenden Gewerbes gerecht zu werden. Daher ist entlang der Weidenstraße die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen, das als Puffer dient. Dieser Streifen kann von der östlich angrenzenden Wohnnutzung im Innenbereich des Quartiers zur schützenswerten gewerblichen Nutzung westlich des Plangebietes vermitteln, so dass weder die gewerbliche Nutzung eingeschränkt, noch die Wohnnutzung beeinträchtigt wird.

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.

Der Technische Ausschuss hat am 16.05.2022 die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – damals noch unter dem Titel – "Gartenstraße 85" beschlossen.

Die Planungsziele waren insbesondere:

- 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

1. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

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. Dieser Planung lag damals der Gedanke einer für Ravensburg und Weingarten zentralen Verwaltung zugrunde. Diese Entwicklungsziele sind überholt. Das Gebiet befindet sich am östlichen Rand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Kammerbrühl".

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da auf dem Areal sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzung verortet werden soll, gilt die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Der Beirat für Städtebau wurde zu Beginn des Planungsprozesses eingebunden. Die Beiräte begrüßen eine Umnutzung der Fläche und können sich deren Aktivierung als "vorbildliche Initialzündung einer längeren Entwicklung dieses Stadtteils" vorstellen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 21.05.2022 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 30.05.2022 bis einschließlich 01.07.2022 angekündigt. Der Bebauungsplanentwurf wurde in dieser Zeit auf der Beteiligungsplattform Bauleitplanung Online (<https://bw.bauleitplanung-online.de>) zur Verfügung gestellt. Außerdem lagen die Unterlagen im Technischen Rathaus zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2022 bis zum 01.07.2022. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 7 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

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

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz



Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz der Stadt Ravensburg?

Ja ☒

☐ positiv
☒ negativ

Nein ☐

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: 2,1

Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,0

Aufgrund der innenstadtnahen Lage punktet das Gebiet vor allem mit kurzen Wegen zu Versorgungs-/ Dienstleistungseinrichtungen, der Anbindung ans ÖPNV- sowie bestehende Wege-/Straßennetz und an die vorhandene technische Infrastruktur. Die Versorgung mit Grundschulen und Kinderspiel-/sportplätzen liegt dabei nur im mittleren Bereich. Positiv ist die Nach-/Umnutzung einer bereits erheblich versiegelten Fläche und die Reduzierung des Versiegelungsgrades. Gleichzeitig wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der die Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen stärkt.

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan mit Änderung des Geltungsbereiches vom 22.07.2025
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 18.08.2025, DIN A3
- Anlage 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 18.08.2025, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 4: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 18.08.2025
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.08.2025, im Originalmaßstab 1:500, DIN A3
- Anlage 6: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 09.07.2025
- Anlage 7: Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Kling Consult, Stand: 05.12.2022
- Anlage 8: Geotechnischer Vorbericht, baugrund süd, Stand: 06.09.2022
- Anlage 9: Orientierende technische Erkundung (Altlasten), baugrund süd, Stand: 25.04.2023/15.05.2023
- Anlage 10: Schallgutachten Verkehrslärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alte Gärtnerei Gartenstraße", Kling Consult, Stand: 15.04.2025