

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 12.11.2025

Az.

Beteiligung:
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt

Technischer Ausschuss	03.12.2025	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hinzistobler Straße 10, 12, 12/1 und nördlicher Karlsbader Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hinzistobler Straße 10, 12, 12/1 und nördlicher Karlsbader Weg" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 15.07.2025 und Begründung mit Umweltauswirkungen vom 15.07.2025 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.01.2024 / 15.07.2025, wird zugestimmt.
2. Die Bebauungspläne:
 - 2.1. "Schornreute-Ost II" Nr. 248, rechtsverbindlich seit dem 02.08.1977, sowie "Bebauungsplanänderung (Nr. 248) "Schornreute Ost II" Nr. 248-1, rechtsverbindlich seit dem 28.09.1991,
 - 2.2. "Neubebauung Wangener Straße 131-147. Grundstück Bartl" Nr. 318, rechtsverbindlich seit dem 01.06.1996,
 - 2.3. "Teilbebauungsplan Sudetenweg" Nr. 196, rechtsverbindlich seit dem 18.05.1966,
 - 2.4. "Ortsbauplan Schornreute West" Nr. 122, rechtsverbindlich seit dem 21.08.1957, sind in einem Teilbereich zu ersetzen.
3. 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

Seit geraumer Zeit versucht die Stadt Ravensburg, nicht zuletzt aufgrund der Umsetzung mehrerer größerer Wohnbauvorhaben in der räumlichen Umgebung in den letzten Jahren, die durch das städtische Einzelhandelskonzept identifizierte Nahversorgungslücke in der Oststadt zu schließen. Mit der Fritschle (Projektentwicklung) GmbH aus Uttenweiler konnte 2021 ein geeigneter Partner zur Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Lebensmittelmarkt und mehreren Mehrfamilienhäusern auf den ehemals gewerblich/logistisch durch die Fairhandelsgenossenschaft "Die Weltpartner" (dwp) genutzten Grundstücke Hinzistobler Straße 10 und 12 (Flurstücke 2002/6 und 2001/13, Gem. Ravensburg) gefunden werden. Die Befriedung des kontinuierlich hohen Bedarfs an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung sowie Neubürger, die im räumlich attraktiv gelegenen und als Wirtschafts- und Hochschulstandort fungierenden Oberzentrum eine neue Bleibe suchen, stellt eine weitere zentrale Zielsetzung der Planung dar.

Im Jahr 2022 wurde ein entsprechender Architekturwettbewerb mit Einbindung des Beirats für Städtebau (November 2021 und April 2022) durchgeführt, aus dem das Büro Schaudt Architekten aus Konstanz als 1. Preisträger hervorging. Auf Grundlage des weiterentwickelten Siegerentwurfs mit 8 Mehrfamilienhäusern mit 3-5 Geschossen und jetzt ca. 75 Wohneinheiten sowie integriertem Lebensmittel-Discounter – nicht großflächig – konnte im Technischen Ausschuss am 24.01.2024 die Einleitung und Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen werden. Ein förmliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist bei diesem Verfahrenstyp nicht erforderlich.

2. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Im Bereich des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen vier rechtsverbindliche Bebauungspläne: Im östlichen Teil der Bebauungsplan "Schornreute-Ost II" Nr. 248, rechtsverbindlich seit dem 02.08.1977, und "Bebauungsplanänderung (Nr. 248) "Schornreute Ost II"" Nr. 248-1, rechtsverbindlich seit dem 28.09.1991, sowie im westlichen Teil der "Teilbebauungsplan Sudetenweg" Nr. 196, rechtsverbindlich seit dem 18.05.1966. Beide Bebauungspläne weisen für das Plangebiet ein Mischgebiet aus. Im südlichen Geltungsbereich wird der Bebauungsplan "Neubebauung Wangener Straße 131-147. Grundstück Bartl" Nr. 318, rechtsverbindlich seit dem 01.06.1996 ersetzt. Hier war eine Gehwegverbindung festgesetzt, die aber etwas nach Süden verschoben verwirklicht wurde. Mit der Änderung wird daher der heutige Ausbaustand des Wohngrundstücks dargestellt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde der "Ortsbauplan Schornreute West" Nr. 122, rechtsverbindlich seit dem 21.08.1957 mit einem kleinen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche mit festgesetzt. Dies war bisher bereits öffentliche Verkehrsfläche, daher ändert sich nichts im Bestand. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für das Plangebiet eine Mischbaufläche Bestand dargestellt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 27.01.2024 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 05.02.2024 bis einschließlich 05.03.2024 angekündigt. Mit der amtlichen Bekanntmachung vom

02.03.2024 wurde der Auslegungszeitraum bis zum 19.03.2024 verlängert. Zusätzlich fand am 11.03.2024 eine Information mit Fragemöglichkeit für die Bürger statt. 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. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage Nr. 4 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 6) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

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 05.02.2024 bis zum 05.03.2024. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Die Planungskosten für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der aufgrund des Vorhabens anzupassender Verkehrsflächen im Umfeld werden gem. Kostenübernahmevertrag vom Vorhabenträger übernommen. Für den Bereich der Mehrfamilienhaus- bzw. Reihenhausbauung westlich des Karlsbader Weges sowie der zwei ergänzenden Grundstücke entstehen der Stadt zusätzliche Kosten, die durch die im laufenden Haushalt angemeldeten und freigegebenen Mittel für Planungen und Konzepte des Stadtplanungsamtes abgedeckt sind (siehe u. s. Tabelle). Sie entsprechen den Kosten einer üblichen Angebotsplanung nach HOAI und sind von der Komplexität des Verfahrensablaufs abhängig. Sie werden sich im unteren fünfstelligen Bereich bewegen.

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	Ca. 10.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Kostenstelle (10-stellig)	51.10.91.00.61
Bezeichnung Kostenstelle	Bauleitplanung
Seite im Haushaltsplan	418/421
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	250.000,00 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42711100 Aufwendungen für Planungen und Konzepte

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: 2,5

Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,3

Während die Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Sportflächen mit Ausnahme der benachbarten Kita als unterdurchschnittlich bewertet werden muss, liegen die Stärken des neuen Wohn- und Einzelhandelsstandorts in der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgung und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs sowie Naherholungsflächen bzw. der freien Landschaft. Aufgrund der notwendigen Anpassung der Erschließungssituation von Wohnen und Einzelhandel über mehrere Tiefgaragen sind mittelgroße Umbauten der umliegenden Verkehrsinfrastruktur erforderlich. Auch mit kleineren Umbaumaßnahmen bzgl. der örtlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist zu rechnen. Intensive Infrastrukturmaßnahmen wären vsl. bzgl. eines Anschlusses an das städtische Nahwärmenetz zu erwarten, da die Ravensburger Oststadt bislang nicht Teil des regulären Netzausbaus ist. Über die Stadtbuslinie 21 sowie die Regionalbuslinie R 40 Ravensburg-Wangen ist das Gebiet über die Bushaltestelle "Ravensburg Abzweigung Hinzistobel" in ca. 200 m Entfernung sehr gut an die Ravensburger Innenstadt und das Umland angeschlossen (Taktung ca. 15-30 Minuten). Radwege ergänzen das nachhaltige Verkehrsangebot, sodass der PKW als Verkehrsmittel nicht alternativlos erscheint, auch wenn Sharing-Angebote ausbauwürdig sind. Die Zielsetzung des Projektes ermöglicht kompakte Wohnformen, die sich positiv auf die Quartiersdynamik auswirken können. Aufgrund der Nicht-Verortung des Vorhabens im kaltluftführenden Flappachtalgrund ist eine Verschlechterung der Versorgungslage der Innenstadt nicht zu erwarten.

Anlage/n:

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 15.07.2025, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 2: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltauswirkungen vom 15.07.2025
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.01.2024 / 15.07.2025, DIN A3, im Maßstab 1:500 und 1:750
- Anlage 4: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 18.07.2025
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 18.07.2025
- Anlage 6: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 18.07.2025
- Anlage 7: Übersicht über bestehende Bebauungspläne, Stadt Ravensburg, Stand 05.11.2025
- Anlage 8: Geotechnischer Bericht, baugrund süd, Bad Wurzach, Stand 21.12.2021
- Anlage 9: Stellungnahme zu den lokalklimatischen Verhältnissen – Summenwirkung Innenentwicklungsvorhaben Östliche Vorstadt Ravensburg, iMA Richter & Röckle, Freiburg, Stand 12.11.2020
- Anlage 10: Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, Bekon Lärmschutz % Akkustik GmbH, Uttenweiler, Stand 02.04.2025

Anlage 11: Verkehrsuntersuchung Hinzistobler Straße, Bernard Gruppe, Aalen, Stand
01.07.2024

Anlage 12: Artenschutz – Besprechungsnotiz der Beteiligten Büros und Fachämter, Ravens-
burg, Stand 04.10.2023, erg. 12.10.2023 und 19.10.2023

Anlage 12.1: Artenschutz Anlage 1 - Artenschutzrechtliche Überprüfung Artenschutz, Luis
Ramos, Ravensburg, Stand 31.07.2023

Anlage 12.2: Artenschutz Anlage 2 - zur Besprechungsnotiz – Überlagerung Plankonzept /
Artenschutz, Stand 27.09.2023