

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Moritz Weber

Stand: 03.01.2024

Az.

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Technischer Ausschuss	24.01.2024	öffentlich
-----------------------	------------	------------

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

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der Fritschle GmbH vom 16.11.2021 (vgl. Anlage 1) auf Grundlage der zeichnerischen Darstellungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.01.2024 (vgl. Anlage 2) auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Hinzistobler Straße 10, 12, 12/1 und nördlicher Karlsbader Weg" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Für das Gebiet "Hinzistobler Straße 10, 12, 12/1 und nördlicher Karlsbader Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.12.2023 (vgl. Anlage 3) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen 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

In Ravensburg besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum, sowohl für die ortsansässige Bevölkerung als auch Neubürger, die aufgrund der Attraktivität des Oberzentrums als Wirtschafts- und Hochschulstandort in unmittelbarer Nähe zu attraktiven Natur- und Freizeiträumen (Bodensee, Allgäu, ...) auf der Suche nach einer Bleibe sind. Die Ravensburger Oststadt stellt hierbei bereits seit mehreren Jahren einen Schwerpunkt der Planungs- und Bautätigkeit dar, da große Potenzialflächen im Innenbereich in räumlicher Nähe zur Innenstadt – zu einem erheblichen Teil gewerbliche Konversionsflächen – vorhanden sind.

Dies trifft auch auf das aktuelle Projektgebiet der Grundstücke Hinzistobler Straße 10 und 12 (Flurstücke 2002/6 und 2001/13, Gem. Ravensburg) zu (vgl. Anlage 4). Vor allem in Nachfolge der gewerblichen/ logistischen Nutzung durch die Fairhandelsgenossenschaft "Die Weltpartner" (dwp) möchte die Fritschle GmbH aus Uttenweiler bei Biberach (jetziger Eigentümer und Vorhabenträger) auf dem Gelände ein neues Quartier in der Gestalt mehrere Mehrfamilienhäuser mit ein differenziertes Wohnraumangebot aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen entwickeln. Weiterer und zentraler Bestandteil ist die Schaffung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche, um die gem. Einzelhandelskonzept existierende Nahversorgungslücke in der Oststadt zu schließen.

Zur Sicherung einer stadträumlichen Qualität, einer verträglichen Nutzungsmischung sowie einer angemessenen baulichen Dichte wurde im Jahr 2022 ein Architekturwettbewerb für das "Quartier Hinzistobler Straße" durchgeführt, aus dem das Büro Schaudt Architekten aus Konstanz als 1. Preisträger hervorging. Der vorgelegte Entwurf sieht eine Gliederung in 8 Hauptbaukörper mit 3-5 Geschossen und ca. 100 neuen Wohneinheiten vor. Entsprechend der Gebäudekornung im Umfeld wurden im Norden und Westen längliche Gebäude, im Süden am Übergang zur Einfamilienhausbebauung insb. in der Berliner Straße Punkthäuser geplant. Die 5 westlichen Gebäude (Häuser 1-5) entstehen über dem geplanten Lebensmittelmarkt mit Kundentiefgarage nebst Zufahrt über den Karlsbader Weg und gruppieren sich um einen innenliegenden grünen Quartiersplatz. Die 3 östlichen Gebäude (Häuser 6-8), welche als eigenständiger Bauabschnitt realisierbar sind, bilden mit der angrenzenden städtischen Grünfläche an der Berliner Straße, einer Baumreihe entlang der Hinzistobler Straße und einem weiteren Platz den sich aus dem grünen Siedlungsrand entwickelnden Siedlungsauftakt. Auch die Bewohner- und Besucherstellplätze werden in zwei weiteren Tiefgaragen, eine für jeden Bauabschnitt, untergebracht, die Erschließung erfolgt hierbei über die Hinzistobler Straße (vgl. Anlage 2).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Fläche von 1,68 ha, bestehend aus dem o. g. eigentlichen Projektgebiet mit anzupassenden Verkehrsflächen sowie der Mehrfamilien- bzw. Reihenhausbebauung westlich des Karlsbader Weges und zwei direkt an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden Grundstücken, ist im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.12.2023 (Plan für Aufstellungsabschluss) dargestellt (vgl. Anlage 3).

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Dem am 24.10.2016 vom Gemeinderat gefassten Beschluss zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" entsprechend, wird der Vorhabenträger einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte leisten. Dieses bereits vorliegende

Bekanntnis wird im Rahmen mehrerer Verträge vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart.

4. Planungsrechtliche Situation

Im Bereich des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne: Im östlichen Teil der Bebauungsplan "Schornreute-Ost II", rechtskräftig seit dem 02.08.1977, geändert am 28.09.1991, sowie im westlichen Teil der "Teilbebauungsplan Sudetenweg", rechtskräftig seit dem 18.05.1966 (vgl. Anlage 5). Beide Bebauungspläne weisen für das Projektgebiet ein Mischgebiet aus. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für das Projektgebiet eine Mischbaufläche Bestand dargestellt (vgl. Anlage 6).

5. Erfordernis der Planung

Das sich aus dem Wettbewerbsergebnis ableitende Wohnbau- und Einzelhandelsprojekt ist im Rahmen des aktuell geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar. Insb. die in den o. g. Bestandsbebauungsplänen beinhalteten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen nicht den aktuellen übergeordneten bzw. städtischen Zielwerten bzgl. Dichte bei Innenentwicklungsvorhaben, um planerische Eingriffe in den Außenbereich möglichst gering zu halten und gleichzeitig den klimatologischen Anforderungen der kommenden Jahre gerecht zu werden. So ist der Rahmen zur Verortung der baulichen Anlagen sehr stark auf die konkrete gewerbliche Nutzung ausgelegt. Zum anderen lässt der bisherige Rahmen ein unter dem Gesichtspunkt der baulichen Dichte sehr ungünstiges Verhältnis von Bebauungsdichte zu Versiegelung zu. Durch die vorliegende Planung kann dieser bei gleichzeitiger effizienterer Ausnutzung der Fläche zur Reduzierung der Wärmebelastung in Richtung Altstadt, optimiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist daher die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit Festsetzung eines/ mehrerer Mischgebiete (MI) erforderlich. Um aufgrund der Verschiebung der Nutzungsmischung durch das Vorhaben in Richtung Wohnen die Genehmigung weiterer Wohnnutzungen im westlich des Karlsbader Weges gelegenen Bebauungsstreifen, aktuell Teil eines Mischgebiets, zu ermöglichen, soll der genannte Bereich ergänzend in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren miteinbezogen und hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der dortigen Wohnnutzung sollen – soweit städtebaulich angemessen – zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Schaffung von Wohnraum im Innenbereich (Innen- vor Außenentwicklung)
- Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmittelmarktes zur Schließung der Nahversorgungslücke in der Ravensburger Oststadt (Stadt der kurzen Wege)
- Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe bzw. Einzelhandel (Nutzungsmischung)
- Etablierung einer adäquaten und zeitgemäßen städtebaulichen Dichte in Orientierung an übergeordneten/ städtischen Innenentwicklungszielen bei gleichzeitiger qualitätvoller Durchgrünung des neuen Quartiers zur Steigerung der nachbarschaftlichen Wohn- und Aufenthaltsqualität (Doppelte Innenentwicklung)


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:

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. Reihenhausbebauung 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 €
	42711100
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	Aufwendungen für Planungen und Konzepte

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -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

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 ausbaufähig 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: Antrag Vorhabenträger vom 16.11.2021
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 03.01.2024, DIN A3, M 1:750/ M 1:500
- Anlage 3: Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.12.2023 (Plan für Aufstellungsbeschluss), DIN A3, M 1:750
- Anlage 4: Orthobild vom 07.12.2023, DIN A3, M 1:750
- Anlage 5: Bebauungsplanübersicht vom 07.12.2023, DIN A3, M 1:750
- Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 07.12.2023, DIN A3, M 1:750