

Sitzungsvorlage 2025/027

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Christian Herrling

Stand: 20.02.2025

Az.

Beteiligung:
Bauordnungsamt
Ordnungsamt
Umweltamt

Technischer Ausschuss	12.03.2025	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Bebauungsplan "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 11.02.2025 zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61", bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung und Begründung vom 11.02.2025, wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan "Bebauungsplanänderung und Ergänzung im Gebiet Weststadt Mittelösch II", Nr. 197, rechtsverbindlich seit dem 03.09.1966, wird in einem Teilbereich entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 11.02.2025 ersetzt.
4. Der Entwurf des 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

Im Norden der Ravensburger Weststadt befindet sich an der Karmeliterstraße das ca. 4.680m² große Plangebiet. Geprägt ist es vor allem durch den Leerstand des ehemaligen eingeschossigen Mix-Marktes, einer Energiezentrale, einem Garagenhof sowie von einem Wohngebäude. Auch in der näheren Umgebung ist vor allem die Wohnnutzung prägend. Der ehemalige Mix-Markt ist als Nutzung schon seit einigen Jahren nicht mehr vorhanden. Er siedelte nach Weingarten um. Das aktuelle Planungsrecht lässt eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und qualitativ hochwertigeren Gestaltung nicht zu. Damit eine städtebauliche Entwicklung zu Gunsten von Wohnen ermöglicht wird, ist es erforderlich, das Planungsrecht an dieser Stelle zu ändern.

Die Überarbeitung des Planungsrechts soll eine städtebauliche Entwicklung ermöglichen, die ggf. auch eine kleinteilige Möglichkeit zur Nahversorgung vorsieht. Darüber hinaus sollen insbesondere differenzierte Wohnraumangebote ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll an heutige Wohnbedürfnisse angepasst werden. Hierbei soll eine bis zu viergeschossige Entwicklung ermöglicht werden. Auf die umgebende Bebauung soll Rücksicht genommen werden. Sämtliche Grundstücke sind bereits bebaut. Durch die Überplanung des bestehenden Baurechts können auch Gebäudesanierungen mit adäquaten Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, An- aber auch Neubauten entstehen. Auch im Bereich der Garagenhöfe werden Neubauten/Überbaumöglichkeiten zur Wohnraumschaffung in einem städtebaulich verträglichen Maß ermöglicht. Dabei werden insbesondere auch zeitgemäße Anforderungen an die Freiflächen, wie deren Relevanz für das Klima, das Wohnumfeld usw. Berücksichtigung finden. Die Energiezentrale soll langfristig aufgegeben und innerhalb der Weststadt erneuert werden. Sie wird daher in die Planungsüberlegungen mit einbezogen.

Die Eigentümerstruktur ist auf zwei Haupteigentümer, sowie derzeit die Energiezentrale der TWS und mehrere Eigentümer der Garagengrundstücke aufgeteilt. Aufgrund dieser Eigentümerstrukturen wird der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern als sogenannter "Angebotsbebauungsplan" vom Stadtplanungsamt erarbeitet. Die beiden Bauherren werden mit Ausnahme eines konkreten städtebaulichen Entwurfs und verbindlicher Umsetzungsverpflichtungen wie Vorhabenträger nach §12 BauGB behandelt. Ein Kostenübernahmevertrag wurde vor der Beratung über den Aufstellungsbeschluss vereinbart. Weitere Städtebauliche Verträge insb. zur Umsetzung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum, der Schaffung von Besucherstellplätzen, der Übernahme von Infrastrukturfolgekosten liegen unterschrieben vor. Den städtebaulichen Rahmen formuliert das Stadtplanungsamt unter Einbeziehung der Fachbeiräte für Städtebau. Diese unterstützen die Eigentümer bei deren Ausgestaltung.

Die Planungsziele sind insbesondere:

- Entwicklung von angemessen verdichteten, qualitätsvollen, zeitgemäßen Wohnformen:
 - Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
 - Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung insb. durch Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe (GH) sowie bei Bedarf Dachform und -neigung (DN)
- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Einfügen in die bestehenden städtebaulichen Strukturen
- Bewältigung etwaiger Immissionskonflikte durch den Verkehr

Änderung des Geltungsbereichs

Im Zuge der Auslegung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen Teilbereich der Karmeliterstraße vergrößert, da durch das Ersetzen des bisherigen Planungsrechtes ansonsten Teilflächen zurückverbleiben die für sich keinen ausreichenden planerischen Kontext bilden. Dabei handelt es sich um einen Teil der Straßenfläche. Sie ist auch bisher als öffentliche Erschließung festgesetzt. Es wird daher für diesen, nun in den Geltungsbereich aufgenommenen Teilbereich, nichts verändert.

Es wird gebeten, den Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und den Beschluss zur Auslegung der Planunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu fassen.

Energie/Wärmekonzept

Die bestehende Energiezentrale wird weiterhin an diesem Standort möglich sein. Sollte sich zukünftig eine Alternative und die Verlagerung des Standortes anbieten, so ist durch den Bebauungsplan eine zukünftige Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes möglich. Das Plangebiet ist daher bereits gut erschlossen und wird auch zukünftig weiterhin mitversorgt werden.

2. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Der Bebauungsplan "Bebauungsplanänderung und Ergänzung im Gebiet Weststadt Mittelslösch II", Nr. 197, rechtsverbindlich seit dem 03.09.1966, wird in einem Teilbereich durch die Neuaufstellung geändert. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bislang als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung leitet sich weiterhin aus dieser Darstellung ab.

Der Beirat für Städtebau wurde mehrfach in den Prozess zur Vorbereitung der Nachnutzung des ehem. Lebensmittelladens und des benachbarten Wohngrundstücks einbezogen. Auch er sieht an dieser Stelle ein nennenswertes Innenentwicklungspotenzial, das die Änderung des bestehenden Planungsrechts rechtfertigen kann. Auf Grund der geringen städtebaulichen Exposition ist aus Sicht der Beiräte kein umfassendes Qualifizierungsverfahren z.B. als Wettbewerb erforderlich.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 11.05.2024 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 21.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 3 "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. 3 anonymisierten Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 4) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

3.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 21.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024. Die eingegangenen 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:

Bezüglich der Planungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern der überwiegenden Grundstücksanteile abgeschlossen. Zu den Infrastrukturfolgekosten werden vor dem Auslegungsbeschluss aktuelle vertragliche Regelungen abgeschlossen. Auf die Stadt kommen mit der Planung damit keine wesentlichen Kosten zu.

Klimawirkungsprüfung:

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
		Nein <input type="checkbox"/>

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 5,5 MWh_{el} / 1.290 l Benzin / 18.500 km)
 mittel → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 240 MWh_{el} / 55.900 l Benzin / 0,8 Mio PKW km)
 erheblich → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 240 MWh_{el} / 55.900 l Benzin / 0,8 Mio PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
 mittel → 1 Jahr bis max. 5 Jahre
 langfristig → über 5 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:

CO2- Relevanz: 2,1
Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 1,9

Insbesondere das Ziel der "Stadt der kurzen Wege" wird hier erreicht, weil das Plangebiet im Siedlungsgebiet liegt und zudem auch eine gute Anbindung an den ÖPNV hat. Insbesondere die Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur mit Spielplätzen und der Nähe zur Grundschule ist hier sehr gut. Nahversorgungsangebote liegen etwas weiter entfernt können aber ggf. noch im Plangebiet ergänzt werden. Gerade häufige Wege sollen möglichst kurz bleiben und für viele zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV zurückgelegt werden können. Zudem wird durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums die Nachfragesituation verbessert. Der Siedlungsbereich wird zudem mit der Ver- und Entsorgungsstruktur effizient genutzt. Hinzu kommt eine zusätzliche Wohnraumschaffung bei einem verhältnismäßig geringen Eingriff in Boden da viele Flächen aktuell schon versiegelt sind.

Anlage/n:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.02.2025, im Originalmaßstab 1:500, als DIN A3
- Anlage 2: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange vom 11.02.2025
- Anlage 3: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 08.11.2024
- Anlage 4: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 21.06.2024 (nichtöffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 08.11.2024
- Anlage 6: artenschutzfachlicher Relevanzbericht, Sieber Consult GmbH, Lindau (B), Stand 18.10.2024
- Anlage 7: Abarbeitung der Umweltbelange zum Bebauungsplan "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61", Sieber Consult GmbH, Lindau (B), Stand 14.11.2024