

Sitzungsvorlage 2024/111

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Christian Herrling

Stand: 11.04.2024

Beteiligung:

Az.

Technischer Ausschuss	06.05.2024	öffentlich
-----------------------	------------	------------

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

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61" ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 09.04.2024 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan "Bebauungsplanänderung und Ergänzung im Gebiet Weststadt Mittelösch II", Nr. 197, rechtsverbindlich seit dem 03.09.1966, ist in einem Teilbereich zu ändern.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des 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

Im Norden der Ravensburger Weststadt befindet sich an der Karmeliterstraße das ca. 4.570m² große Plangebiet. Geprägt ist es vor allem durch den Leerstand des ehemaligen eingeschossigen Mix-Marktes, 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. Dadurch ist ein Teil des Plangebietes durch Leerstand geprägt. 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, Anbauten oder im Bereich der Garagenhöfe auch Neubauten/Überbaumöglichkeiten zur Wohnraumschaffung in einem städtebaulich verträglichen Maß ermöglicht werden. Dabei werden insbesondere auch zeitgemäße Anforderungen an die Freiflächen, wie deren Relevanz für das Klima, das Wohnumfeld usw. Beachtung 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. Den städtebaulichen Rahmen formuliert das Stadtplanungsamt unter Einbeziehung der Fachbeiräte für Städtebau. Diese unterstützen die Eigentümer bei deren optimaler Ausgestaltung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt (siehe Anlage Nr.1).

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Die beiden Bauherren der weit überwiegenden Grundstücksanteile haben sich zur Umsetzung des Bündnisses bekannt. Die vertraglichen Detailregelungen werden vor dem Auslegungsbeschluss vereinbart.

4. Rechtliche Situation

Für das Gebiet ist der seit 1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan 197 "Bebauungsplanänderung und Ergänzung im Gebiet Weststadt Mittelösch II" anzuwenden. Dieser besteht aus dem Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen.

Der Inhalt des Bebauungsplanes soll durch den nun aufzustellenden Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich ersetzt werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bislang als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung leitet sich somit weiterhin aus dieser Darstellung ab.

5. Erfordernis der Planung

Die im geltenden Bebauungsplan beschriebene Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebietes entspricht nicht mehr den oben beschriebenen, aktuellen Erfordernissen der Stadt Ravensburg. Es gilt den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen der Stadtentwicklung an diesem Standort gerecht zu werden, so dass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist. Neben dem Grundstück des ehem. Mix-Marktes, für das lediglich ein eingeschossiges Baurecht bestand wird auch das benachbarten Grundstück mit einbezogen. Hierdurch entsteht ein städtebauliches Gewicht, das eine Planung gerade rechtfertigt. Es besteht das Potenzial, dass ein für die Weststadt typischer, für sich wahrnehmbarer Baustein entwickelt wird.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:


- Entwicklung von angemessen verdichteten, qualitätvollen, zeitgemäßen Wohnformen:
 - o Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
 - o 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

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

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 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 < 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: Lageplan für Aufstellungsbeschluss vom 09.04.2024

Anlage 2: Orthobild vom 09.04.2024

Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 09.04.2024

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 09.04.2024