

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 26.03.2024

Az.

Beteiligung:
Bauordnungsamt
Ordnungsamt
Umweltamt

Technischer Ausschuss	10.04.2024	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Bebauungsplan "Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 13.03.2024 wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung und Begründung vom 13.03.2024, wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan "Ortsbauplan Weststadt – Mittelösch I", Nr. 140, rechtsverbindlich seit dem 04.02.1959, sowie der Bebauungsplan "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße", Nr. 188, rechtsverbindlich seit dem 03.02.1967, werden hierdurch jeweils in einem Teilbereich entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 03.03.2023 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 Zentrum der Ravensburger Weststadt befindet sich zwischen der Storchenstraße und der Marienburger Straße das ca. 2,7 ha große Plangebiet. Geprägt ist es vor allem durch Wohnnutzung. Zum Nahversorgungszentrum "Mittelöschplatz" hin orientiert, befinden sich auch einige Geschäfte und Nahversorgungsbetriebe. Mit in das Plangebiet einbezogen waren zum vorangegangenen Aufstellungsbeschluss die Storchenstraße und die Marienburger Straße, die aufgrund der noch nicht vorhandenen weiteren Planungen für die Straßenabschnitte wieder herausgenommen wurden.

Für das Bebauungsplangebiet wurde am 25.10.2021 im Gemeinderat das Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" als Satzung beschlossen. Es wurde unter anderem die Verwaltung damit beauftragt, die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet zu prüfen und ggf. entsprechend der Ziele des Sanierungsgebietes fortzuschreiben.

Die Leitziele des "Sanierungsgebietes Grüne Weststadt" Ravensburg treffen für das Bebauungsplangebiet grundsätzlich zu:

- "Städtebauliche Erneuerung und Transformation einer "Nachkriegsstadt" mit der Zielsetzung der energetischen Verbesserung der Gebäudesubstanz als Beitrag zur CO₂-Reduzierung und zum Klimaschutz als klimaneutraler Stadtteil.
- Verbesserung und Aufwertung der vorhandenen Gebäudesubstanzen sowohl im Wohnungsbereich und für die nicht störenden gewerblichen Betriebe, Aufwertung, Sicherung und, wenn möglich Ergänzung der vorhandenen Handel- und Dienstleistungsflächen.
- Modernisierung der Wohngebäude, insbesondere Aufwertung des Geschosswohnungsbaus als Beitrag zur Bereitstellung von Mietwohnungen (Sicherung Mietwohnungsbau).
- Aufwertung und Weiterentwicklung der Freiflächen, Straßenräume und Gebäude des "Stadtkerns" der Weststadt im Bereich Mittelöschplatz, Mittelöschstraße und angrenzenden Bereiche als Handel- und Grundversorgungsbereich.
- Innenentwicklung durch schrittweise Nutzung von Rückbauflächen derzeitiger Verkehrsflächen zur Gewinnung von Wohnbaufläche (z.B. Rückbau der früheren Bundesstraße mit Brückenbauwerke / Zubringer).
- Stärkung des Stadtteils durch weitgehenden Erhalt der Baustruktur und deren Weiterentwicklung.
- Innenentwicklung durch Neuordnung von Straßenräumen mit Garagenzeilen / Garagenhöfen für Wohnen und Arbeiten unter Erhaltung und Aufwertung des innerstädtischen Grünbestandes.
- Stärkung der Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten.
- Ausbau des Stadtteils der kurzen Wege und Einbindung der Weststadt in das übergeordnete Mobilitätskonzept der Stadt mit fußläufiger Vernetzung, Radwegevernetzung innerhalb des Stadtteils und zur Innenstadt und insbesondere in den Naherholungsraum "Rahlenpark" hinein.
- Aufwertung des Umfeldes der öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsräume durch Stärkung der inneren Grünräume.
- [...]"

Sanierungszielsetzung in dem Quartier, sind daher vor allem die Erhaltung und Aufwertung der Bestandsgebäude mit der stadtbildprägenden Architektur. Hierbei insbesondere die energetische Sanierung, sowie Modernisierung im Innen- und Außenbereich. Aber auch die behutsame Innenentwicklung freierwerdender Potenzialflächen, wie z.B. von Garagenhöfen. Der prägende Baumbestand soll langfristig erhalten bzw. ergänzt werden.

Die Überarbeitung des Planungsrechts stärkt zudem das Nahversorgungszentrum "Mittelöschplatz" und berücksichtigt differenzierte Wohnraumangebote. Die bestehenden Strukturen werden zeitgemäß fortgeführt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde angepasst und entsprechend der zentrumsnahen Lage weiterentwickelt. Sämtliche Grundstücke sind bereits bebaut. Durch die Überplanung des bestehenden Baurechts werden für die zu erwartenden Gebäudesanierungen adäquate Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Anbauten oder im Bereich der Garagenhöfe auch Neubauten zur Wohnraumschaffung in einem städtebaulich verträglichen Maß ermöglicht. Dabei finden insbesondere auch zeitgemäße Anforderungen an die Freiflächen, wie deren Relevanz für das Klima, das Wohnumfeld usw. Beachtung.

Die Eigentümerstruktur ist höchst unterschiedlich, von Einzeleigentümern bis hin zu Wohnungseigentumsgemeinschaften mit mehreren Dutzend Teileigentümern. Dementsprechend wird eine Veränderung im Plangebiet auch nicht überall zeitnah eintreten, sondern sukzessive und bei Bedarf der Eigentümer.

Der Technische Ausschuss hat am 19.04.2023 die Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße" beschlossen.

Die Planungsziele sind insbesondere:

- Entwicklung eines angemessen verdichteten, qualitätsvollen, zeitgemäßen innerstädtischen Wohnquartiers im Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" durch:
 - Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen als Baustreifen (linienhafte Strukturen)
 - Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung insb. durch Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe (GH) sowie bei Bedarf Dachform und -neigung (DN)
- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Förderung des Nahversorgungszentrums "Mittelöschplatz"
- Einfügen in die bestehenden städtebaulichen Strukturen
- Bewältigung etwaiger Immissionskonflikte durch den Verkehr
- Bewältigung etwaiger Immissionskonflikte durch Gewerbe

Änderung des Geltungsbereichs

Im Zuge der Auslegung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert, da wie anfangs erwähnt die Straßenzüge Storchenstraße und Marienburger Straße auf Grund der noch nicht vorhandenen Planungen nicht mehr für den Geltungsbereich notwendig sind.

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

In der Endfassung der Kommunalen Wärmeplanung (KWP), beschlossen im Gemeinderat am 26. Februar 2024, gehört die Storchenstraße zu Schwerpunktgebiet Nr. 1074 "Weststadt I". Dieses Gebiet ist definiert als Gebiet für Wärmenetzversorgung mit höchster Umsetzungspriorität (KWP, Abb. 1, Seite 10). Genauere Angaben u.a. zur Gebäudestruktur, zur Wärmedichte und zu den Maßnahmenempfehlungen sind enthalten im entsprechenden Quartierssteckbrief (KWP Anlage 1).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 22.04.2023 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 02.05.2023 bis einschließlich 09.06.2023 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 Beteiligungsplattform Bauleitplanung Online <https://bw.bauleitplanung-online.de> zur Verfügung gestellt. Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben (Anlage Nr. 4 Ergebnisprotokoll).

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 02.05.2023 bis zum 09.06.2023. 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:

Der Stadt Ravensburg entstehen bei Umsetzung Planung keine Kosten. Die Planungskosten werden durch die im Haushalt angemeldeten Planungsmittel gedeckt. Soweit möglich werden hierfür auch Sanierungsmittel verwendet.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -Relevanz		
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja ☒ ☐ positiv ☒ negativ	Nein ☐

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 am Nahversorgungsschwerpunkt liegt und zudem auch eine gute Anbindung an den ÖPNV hat. Durch die Planung soll das Nahversorgungszentrum und damit eine dezentrale Versorgungsstruktur gesichert und gestärkt werden, wodurch gerade häufige Wege dauerhaft möglichst kurz bleiben und für viele zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV zurückgelegt werden können. Zudem wird durch die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums die Nachfragesituation verbessert. Hinzu kommt eine zusätzliche Wohnraumschaffung bei einem verhältnismäßig geringen Eingriff in Boden da viele Flächen aktuell schon versiegelt sind bzw. auch der Sanierung von Gebäuden mit Balkonen oder Anbauten Raum gegeben wird. In Kombination mit der Lage im Gebiet für einen kurzfristigen Wärmenetzausbau wird die Energieeffizienz – abgestimmt auf die durch das Sanierungsgebiet zu erwartenden Sanierungs- und Neubaumaßnahmen – weiter gesteigert. Die Ver- und Entsorgungsstruktur wird zudem sehr effizient ausgenutzt.

Anlage/n:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.03.2024, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.03.2024, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltanalyse vom 13.03.2024
- Anlage 4: Ergebnisprotokoll, Stand 13.06.2023
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 13.03.2024
- Anlage 6: artenschutzfachliche Vorprüfung für den Auslegungsbeschluss B-Plan zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße, Ravensburg-Weststadt des Büros Luis Ramos, Ravensburg, Stand 29.01.2024
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung, des Büros Dr.-Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, Tübingen, Stand 05.03.2024
- Anlage 8: Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße", Gmkg. Ravensburg, des Büros 365° freiraum + umwelt, Überlingen, vom 14.03.2024