

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 22.07.2015 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 25.07.2015 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 25.07.2015 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 03.08.2015
28.08.2015 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 11.11.2015 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 14.11.2015 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 21.10.2015 mit Begründung vom 21.10.2015 gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | 23.11.2015
23.12.2015 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Ravensburg, den ____.

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ____ überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den ____.

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am ____.

Ravensburg, den ____.

.....
(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den ____.

.....
(SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung v. 11.11.2014 (GBl. S 501)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz v. 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.10.2015 / 13.01.2016.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



MI

1.1 Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment nach der am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (vgl. Anlage)
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI I und MI II folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes,
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (vgl. Anlage). Ausnahmsweise können branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im MI I und MI II nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes

2. Maß der baulichen Nutzung

**§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.
§ 16 (2) BauNVO**

0,6 *

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In den Mischgebieten MI I und MI II darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

GH
10,00*

2.3 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) ist festgesetzt in m über der im Lageplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf

- mit technischen Auf- und Anbauten um bis zu 3,00 m und
- mit Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 0,75 m überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

* Eintrag nur Beispiel

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) 2 BauGB; i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO



3.1 Offene Bauweise (o) § 22 Abs. 1 BauNVO

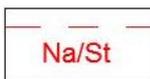


3.2 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

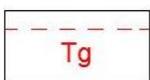


3.3 Baugrenze für Anlagen im 1. Obergeschoss § 23 Abs. 3 BauNVO

4. **Tiefgarage, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen** § 9 (1) 4 BauGB



4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na) und Stellplätze (St)



4.2 Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage (Tg)

4.3 Im MI I sind gemäß Eintragung im Lageplan Nebenanlagen (Na), Stellplätze (St) und Tiefgaragen (Tg) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Im MI II sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. **Verkehrsfläche** § 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie



5.3 Ein- und Ausfahrt



6. Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BauGB

6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



GF1 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer von den Gebäuden Rudolfstrasse 34, 36 und 38

* Eintrag nur Beispiel

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20, 24, 25a und 25b BauGB

7.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang (STU) von mind. 18 - 20 cm gemessen in 1,00 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste 1 in der Anlage. Abweichungen um bis zu 5m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7.2 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang (STU) von mind. 18 - 20 cm gemessen in 1,00 m Höhe oder standortgerechter Solitärlaubbaum mit einer Höhe von mind. 300 - 400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste 2 in der Anlage.

Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 10 m² betragen, die Substratdicke auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Abweichungen um bis zu 5m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7.3 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort

Im Mischgebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher in der Pflanzgröße mindestens 125 - 150 cm zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste 3 in der Anlage. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.4 Minimierung von Lichtimmissionen

Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

7.5 Verwendung insektenschonender Straßen- und Wegebeleuchtung

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig.

7.6 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege und private KFZ-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sowie Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster, Drainfugenpflaster und Rasenpflaster.

7.7 Artenschutz

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen sind Rodungen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sowie Gebäude in der Zeit von November bis 15. März abzureißen. Die Gebäude sind im Vorfeld auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Sollten Fledermäuse oder andere Tiere bei Abrissarbeiten gefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes Ravensburg zu informieren.

8. Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen



8.1 Passiver Lärmschutz

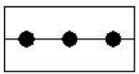
Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Lärmpegelbereich IV

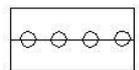
An den gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung

§ 9 (1) BauGB i.V.m.
§§ 1 (4) und 16 (5)
BauNVO



8.2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



8.2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen



8.3 Maximale Höhenlage baulicher Anlagen, Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

§ 9 (3) BauGB

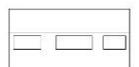
In den Mischgebieten ist die Oberkante der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) im Lageplan in Metern über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,20m sind zulässig.

* Eintrag nur Beispiel



8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB



8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

§ 9 (7) BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

- | | | |
|-----------|--|---------------------|
| 1. | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksflächen | § 74 (1) LBO |
| 1.1 | Dachform

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. | § 74 (1) Nr. 1 LBO |
| 1.2 | Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. | § 74 (1) Nr. 1 LBO |
| 1.3 | Dachdeckung, Dachbegrünung und Dachterrassen

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,10 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaik sind zu begrünen.

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,50 m zu versehen und zu begrünen, wobei bei Baumstandorten eine Mindeststärke von 0,80 m festgesetzt wird. | § 74 (1) Nr. 1 LBO |
| 1.4 | Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig. | § 74 (1) Nr. 1 LBO |

1.5 Regelungen oder Vorgaben zu Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Am Gebäude dürfen Sie ausschließlich an den straßenseitigen Gebäude-seiten angebracht werden, und zwar:

- bei mehrgeschossigen Gebäuden im Erdgeschossbereich bis unterhalb der Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses,
- bei eingeschossigen Gebäuden bis unterhalb der Dachtraufe,
- bei mehrgeschossigen Gebäuden zusätzlich je Gebäudeseite an der Fassade des obersten Geschosses unter der Traufe eine Werbeanlage mit einer Maximalfläche von 2,5 m²,

Werbeanlagen von mehr als 0,50 m² Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden.

1.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen § 74 (3) LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Füllschema Nutzungsschablonen

planungsrechtliche Festsetzungen	
a	b
c	d

- a) Art der baulichen Nutzung
- b) Grundflächenzahl (GRZ)
- c) Bauweise
- d) Gebäudehöhe

örtliche Bauvorschriften	
a	b

- a) Dachform (FD- Flachdach)
- b) Dachneigung

2. Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dacheindeckungen sowie Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei sollten wegen ihres Schwermetalleintrags in das Niederschlagswasser vermieden werden. Hierfür sollten Materialien wie Aluminium, beschichtete Metalle oder Kunststoff gewählt werden.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Schwermetalle, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

4. Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

5. Altlasten

Während der Bauzeit, muss eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten durch einen Fachbauleiter Altlasten stattfinden. Ebenfalls werden laufende Überprüfungen der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den Ergebnissen aus dem Gutachten gefordert.

6. Bodenschutz

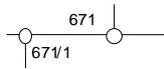
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den Abfall- und Bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

7. Niederschlagsentwässerung

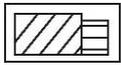
Das Bebauungsplangebiet ist abwassertechnisch durch einen Mischwassersammler in der Ziegelstraße und einen Mischwasserkanal in der Zwergerstraße erschlossen. Da eine Versickerung nicht möglich und kein Vorfluter vorhanden ist, wird das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet. Sämtliche flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer im Geltungsbereich sind mit einer 10 cm Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Damit ist eine gewisse Niederschlagswasserretention und -verdunstung auf den Dachflächen gegeben. Im Baugenehmigungsverfahren werden die Details der Entwässerung festgelegt.

D. PLANUNTERLAGE

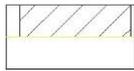
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom Februar 2015. Quelle: Stadt Ravensburg



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- und Nebengebäude, Bestand



3. Im Rahmen der Umsetzung der Planung abgängiges Gebäude



4. Im Rahmen der Umsetzung der Planung abgängiger Baum

1 Pflanzenliste

Bei den Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzliste 1

Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen
Pflanzqualität mindestens H mB STU 18 - 20 cm gemessen in 1,00 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock oder Unterflur.

Acer campestre i.S.	Feld-Ahorn
Acer plantanoides i.S.	Spitzahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche

Pflanzliste 2

Pflanzungen von mittelkronigen Bäumen
Pflanzqualität mindestens H mB STU 18 - 20 cm gemessen in 1,00 m Höhe oder standortgerechter Solitärlaubbaum mit einer Höhe von mind. 300 - 400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock oder Unterflur.

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides i.S. z.B. 'Ailershausen', 'Fairview'	Spitz-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Liquidambar styraciflua i.S. z.B. 'Moiraine'	Amberbaum
Malus floribunda i.S.	Zieräpfel
Malus-Hybride 'Cardinal', 'Rudolph', 'Wintergold'	Zieräpfel
Malus toringo	Japanischer Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Sophora japonica 'Princeton Upright'	Schnurbaum
Sorbus aria auch i.S.	Mehlbeere
Quercus robur 'Fastigiata'	Stiel-Eiche

Pflanzliste 3

Pflanzungen Solitärsträucher in der Pflanzqualität Sträucher
mind. 3xv oB, 125-150 cm (i.S. - in Sorten, i.A. - in Arten)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum i. S.	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes i. A. / i. S.	Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris o. Hybriden	Flieder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2. Sortimentsliste Ravensburg

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Briefmarken, Münzen	Boote und Zubehör
Bücher, Campingartikel	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Computer, Kommunikationselektronik	Büromöbel und -maschinen (ohne Computer)
Devotionalien	Erde, Torf
Drogeriewaren	Fahrräder und Zubehör
Elektroklein- und großgeräte	Fahrzeuge (motorisiert)
Foto, Video	aller Art und Zubehör
Gardinen und Zubehör	Farben, Lacke
Glas, Porzellan, Keramik	Fliesen
Haushaltswaren/ Bestecke	Gartenhäuser, -geräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Gitter
Kosmetika und Parfümerieartikel	Herde/ Öfen
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Holz
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Installationsmaterial
Leder- und Kürschnerwaren	Kinderwagen/ -sitze
Musikalien	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Nähmaschinen	Möbel
Nahrungs- und Genussmittel	Pflanzen und -gefäße
Optik und Akustik	Rolläden und Markisen
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Werkzeuge
Reformwaren	Zäune
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	

Sportartikel einschl. Sportgeräte Zooartikel
Tonträger
Uhren
Unterhaltungselektronik und Zu-
behör
Waffen, Jägerbedarf
Wasch- und Putzmittel
Zeitungen/ Zeitschriften

Aufgestellt:
Ravensburg, 21.10.2015 / 13.01.2016 /
15.02.2016 Stadtplanungsamt / Planstatt Senner

Rosol

Bebauungsplan

Teil II A Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegelstraße 13-17“

Stand 21.10.2015 / 13.01.2016



STADT RAVENSBURG

Bebauungsplan `Ziegelstraße 13-17` - Teil II A Begründung

AUFTRAGGEBER: Schaudt Architekten
Herr Martin Cleffmann
Hafenstraße 10
78462 Konstanz

INVESTOR: Kirchmaier & Staudacher GbR I, IV und V
Ziegelstraße 13
88214 Ravensburg

AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Sabine Geerds, Dipl. Ing. (FH) Stadt- / Regionalplanung
Silke Mannott, B.A. Stadtplanung

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projekt Nr. 2094

Überlingen, 13. Januar 2016



Johann Senner

TEIL IIA: BEGRÜNDUNG

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	4
3.	BESTEHENDE EIGENTUMS- UND RECHTSVERHÄLTNISSE	6
4.	RAUMORDNUNG / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	7
5.	BESCHREIBUNG DES GESAMTKONZEPTS	9
6.	ERFORDERNIS DER PLANUNG	12
7.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	12
8.	PLANVERFAHREN	12
9.	BAUGRUND.....	13
10.	IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN	13
11.	INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG.....	15
12.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	16
13.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	21
14.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	23
15.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 BAUGB	23
16.	FLÄCHENBILANZ (STAND 06.10.2015).....	24
17.	KOSTENSCHÄTZUNG.....	24

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ravensburger Altstadt. Es umfasst die Grundstücke Ziegelstraße 13 (Flurstück Nr. 1261/10), Ziegelstraße 15 (Flurstück Nr. 1261/11), Ziegelstraße 17 (Flurstück Nr. 1261/12) sowie Teilflächen der Straßengrundstücke Flurstück Nr. 1260, 1261 und 1177. Damit weist es einen Geltungsbereich in der Größe von ca. 7.783 m² auf.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Lage und Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Südstadt, südwestlich der Stadtmauern der Ravensburger Altstadt. Das Plangebiet ist weitestgehend eben, weist allerdings eine leichte Neigung Richtung Westen auf.

Heutige Nutzung des Plangebiets

Bisher dient der überwiegende Teil des Gebiets als Paketzustellbasis der Post. Dazu zählen zwei Gebäude, zum einen das zweigeschossige mit einem steilen Walm-dach versehene alte Postgebäude (Ziegelstraße 15), welches heute als Gewerbe- und Wohngebäude genutzt wird sowie die Halle im östlichen Bereich des Plangebiets. Im Norden, Ecke Ziegelstraße / Zwergerstraße, befindet sich zudem ein eingeschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach mit einer Einzelhandels- und Büronutzung. Im südwestlichen Plangebiet, an der Ecke Ziegelstraße / Rudolfstraße, befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung. Das Plangebiet selbst ist heute bereits bis auf wenige Ausnahmen völlig versiegelt.



Abb. 2: Bestandfotos: Blick auf Ecke Ziegelstraße/Zwergerstraße, Blick auf Ziegelstraße 15 und 17 (Quelle: Planstatt Senner)



Abb. 3: Bestandfotos: Blick von Ziegelstraße auf das Postgelände, Blick auf Ziegelstraße 15
(Quelle: Planstatt Senner)

Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit sehr unterschiedlichen Nutzungen. Direkt angrenzend, innerhalb des Blocks Zwergerstraße, Olgastraße, Rudolfstraße und Ziegelstraße, liegt das Hotel „Rebgarten“ sowie ein Gewerbebau u.a. mit einer Postbankfiliale, einer Versicherung und Praxen. Ansonsten überwiegt der Wohnanteil innerhalb des Blocks, insbesondere im südlichen Bereich entlang der Rudolfstraße. Dieser Bereich ist auch durch eine kleinteilige Bebauung mit zwei Geschossen und Dachgeschoss mit steilen Dächern geprägt. Dagegen dominieren an der Zwergerstraße große Baukörper mit drei oder vier Geschossen und Flachdächern.

Westlich des Plangebiets schließt ein Gewerbegebiet u.a. mit Lebensmitteldiscountern, Fitnessstudio und Drogeriemarkt an. Im Norden befinden sich ein Einkaufszentrum und die Kreissparkasse. Der Nordwesten des Blocks grenzt an die Stadtmauer der Ravensburger Altstadt an. Im Süden und Südwesten befinden sich verschiedene Schulen sowie ein Hallenbad, wobei die gesamte südliche Bebauung grundsätzlich durch Wohnbebauung aufgelockert wird.



Abb. 4: Bestandfotos: Blick zwischen Wohnbebauung und Hotel „Rebgarten“ nach Osten (li.) und Blick entlang der Zwergerstraße Richtung Altstadt
(Quelle: Planstatt Senner)

Erschließungssituation

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsstruktur. Das Plangebiet grenzt an die Zwergerstraße im Norden, die Ziegelstraße im Westen sowie die Rudolfstraße im Süden. In maximal 1,5 km Entfernung sind die übergeordneten Bundesstraßen B 30, B 32 sowie B 33 erreichbar.

Der zentrale Omnibusbahnhof sowie der Bahnhof der Stadt Ravensburg liegen ca. 500 m bzw. 6 Gehminuten entfernt. Mit dem Zug hat man Anschlüsse in Richtung Friedrichshafen und Ulm.

3. BESTEHENDE EIGENTUMS- UND RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Kirchmaier & Staudacher GbR I, IV und V.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Ziegelstraße 13-17' existiert folgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

„Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Gottlieb-Daimler-Straße, nördlich Flurstück 1209, Am Moltkeplatz, Jahnstraße, Schillerstraße, Ziegelstraße, Neuwiesenstraße, Rudolfstraße, Olgastraße, Pfannenstiel“ Bebauungsplan Nr. 203, rechtsverbindlich seit dem 25.06.1968.

Der Bebauungsplan Nr. 203 setzt den gesamten Block, in welchem sich das Plangebiet befindet, als Mischgebiet fest.

4. RAUMORDNUNG / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Regionalplan

Die Städte Ravensburg / Weingarten sind im Regionalplan des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben als Oberzentrum ausgewiesen. Diese Funktion übernehmen sie, seit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2002, gemeinsam mit Friedrichshafen. Das geplante Mischgebiet 'Ziegelstraße 13-17' liegt in einem Bereich, der im Regionalplan nicht mit Schutzkriterien belegt ist.

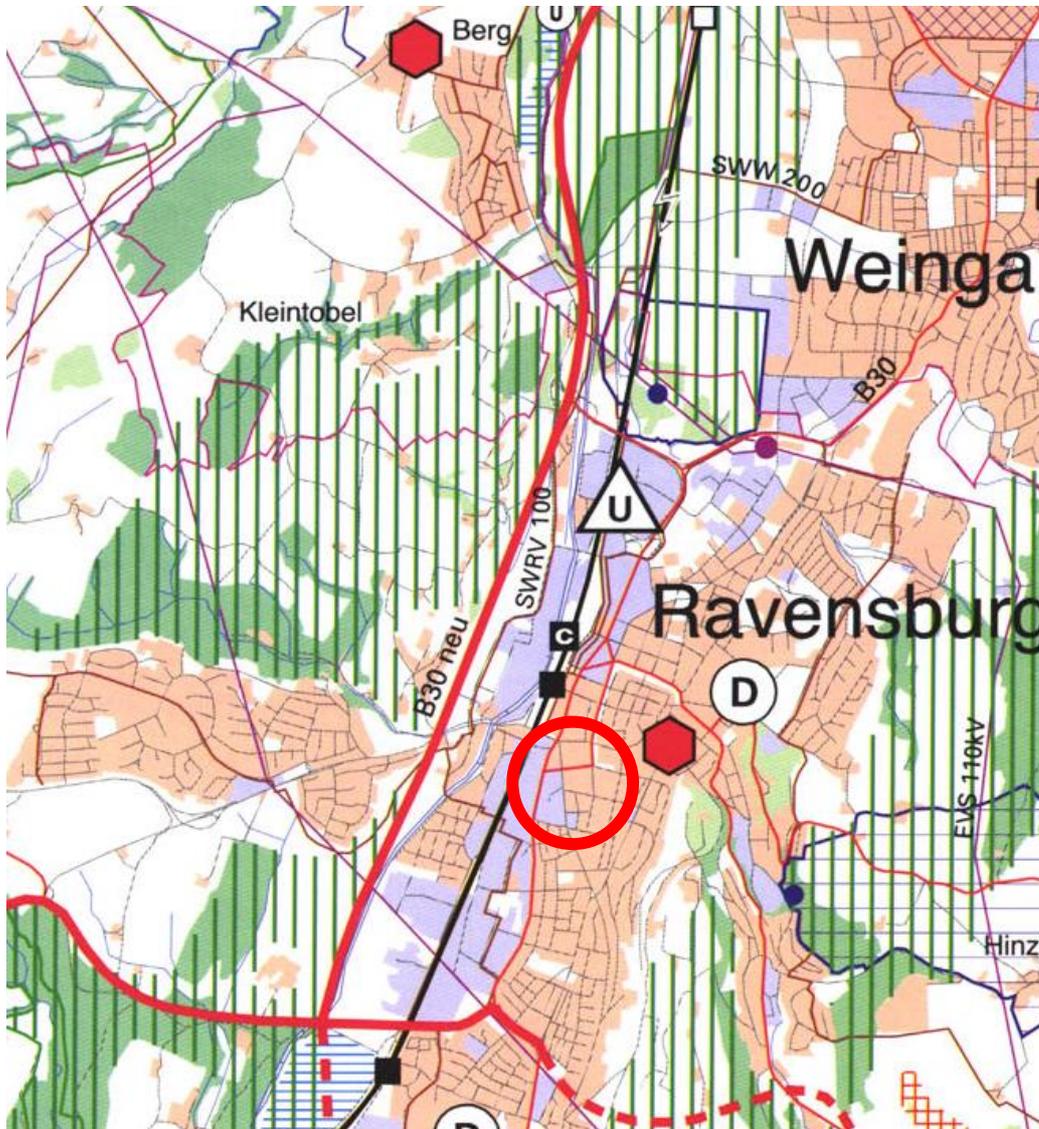


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996
(Quelle: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ravensburg in der Fassung vom 10.04.2012 stellt im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche „Post“ sowie in den Randbereichen eine gemischte Baufläche fest.

Das jetzt vorliegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung des gesamten Plangebiets zu einem Mischgebiet vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

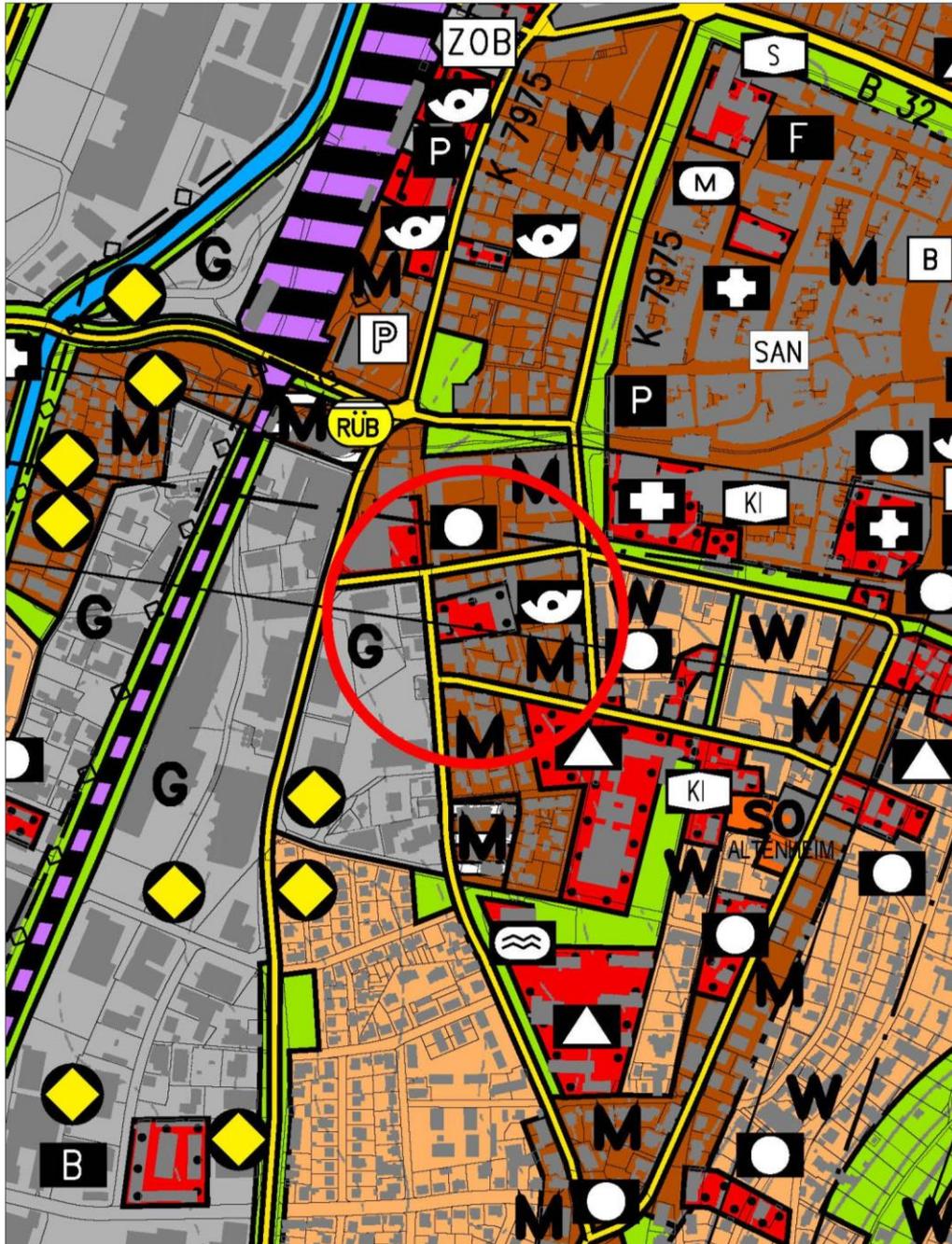


Abb. 6: Ausschnitt aus dem FNP, ohne Maßstab
(Quelle: Stadt Ravensburg)

5. BESCHREIBUNG DES GESAMTKONZEPTS

Planerischer Vorlauf des Projekts

Bisher ist der überwiegende Teil des Plangebietes durch die Post genutzt worden. Bedingt durch die steigende Auftragslage, u.a. hervorgerufen durch den Online-Versandhandel, ist der Standort an der Ziegelstraße an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen. Erweiterungsmöglichkeiten in diesem Bereich, die auch mittel- bis langfristig dem voraussichtlichen Platzbedarf Rechnung tragen, bestehen nicht.

Im November 2014 wurde durch die Vorhabenträger eine Mehrfachbeauftragung für einen städtebaulichen Entwurf in Auftrag gegeben. Als Teilnehmer wurden sechs Architekturbüros bzw. Arbeitsgemeinschaften eingeladen, darunter das Büro Schaudt Architekten aus Konstanz, welches diese Mehrfachbeauftragung gewinnen konnte. Die Jury für dieses Vorhaben wurde aus den Vorhabenträgern, Vertretern der Stadt Ravensburg sowie zwei externen Fachleuten gebildet.

Bereits im Vorfeld wurden verschiedene Vorgaben bezüglich der Bebauung und den darin enthaltenen Wohn- und Gewerbeeinheiten getroffen. Unter anderem wurde die Anforderung von Barrierefreiheit und Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung für 2016 gestellt.

Die Planfläche ist als Mischgebiet mit Wohnnutzung, Einzelhandel, Büros und Praxen konzipiert. Durch das Projekt wird eine höherwertige Nachnutzung des bald freiwerdenden Postverteilerzentrums gesichert.

Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan 'Ziegelstraße 13-17' wird eine zukunftsorientierte städtebaulich gestalterische Umnutzung vorgenommen. Die in dem städtebaulichen Konzept erarbeiteten Gebäudegrößen, Formen sowie die Nutzungen des Areals sind durch die umliegende Bebauung samt dessen Nutzung inspiriert und geprägt. Die Wohngebäude im Blockinneren sowie das mittlere Gebäude entlang der Ziegelstraße bilden zusammen mit dem Hotel im Osten sowie der darauffolgenden Industrie- und Handelskammer eine Linie. Die drei Geschossbauten entlang der Ziegelstraße bilden durch ihre Position eine stimmige Flucht und geben dem Gebiet hinsichtlich der Ziegelstraße eine klar definierte Raumkante. Bezüglich der Gebäudehöhen orientieren sich die innenliegenden Gebäude an der Höhe des bestehenden Hoteltrakts, während die Gebäude entlang der Ziegelstraße über ein Geschoss mehr verfügen und damit die klare Raumkante unterstützen.

Im Blockinneren sollen Grünflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Diese gliedern sich zum einen in private Grünflächen, welche den Erdgeschosswohnungen zuzuordnen sind, wie auch in gemeinschaftlich nutzbare Flächen.



Abb. 8: Städtebauliches Konzept, Stand 21.10.2015,
(Quelle: Schaudt Architekten, Konstanz; mit eigener Grafik)

Grünordnerisches Konzept

Großer Wert wurde bei der Planung u.a. auf die im Innenbereich liegenden Grünflächen gelegt. Sie bieten eine gemeinsam nutzbare großzügige Grünfläche. Ebenso von Bedeutung sind die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten privaten Gär-

ten. Diese bieten den Bewohnern einen qualitativ hohen Aufenthaltsbereich im Freien. Insgesamt tragen die bereits genannten Punkte maßgeblich zur Durchgrünung des gesamten Blocks bei. Weiterhin werden die Flachdächer begrünt.

Ein weiteres Gestaltungselement stellt die Begrünung an der Ziegelstraße dar, hier ist entlang der Parkierungsflächen eine Baumreihe geplant. Es werden schlanke, säulenförmige Wuchsformen empfohlen.

Erschließungskonzept

Straßennetz

Neue öffentliche Straßen sind zur Erschließung des Gebiets nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt vorwiegend über eine Tiefgaragenzufahrt von der Rudolfstraße im Süden. Für Besucher stehen auf dem Areal mehrere Stellplätze zur Verfügung. Diese werden von der Ziegelstraße und der Rudolfstraße aus angefahren. Die Zufahrt an der Rudolfstraße ist von der östlichen Grundstücksgrenze gemessen in etwa 22 m breit, bzw. reicht bis auf 6 m an die Straßenbegrenzungslinie der Ziegelstraße heran.

Fuß- und Radwegenetz

Das Blockinnere ist für die Bewohner mit dem Fahrrad und zu Fuß erschlossen. Die Wege können auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Entlang der umgebenden Straßen, befinden sich öffentliche Fußwege. Der Fußweg entlang der Ziegelstraße wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durch einen Streifen mit Längsparkern von der Straßen getrennt und mit Bäumen gegliedert.

Der Radverkehr wird in den fließenden PKW-Verkehr auf den öffentlichen Straßen integriert.

Ruhender Verkehr

Zur Qualität des Plangebiets gehört die klare Organisation der privaten Stellplätze, das ist insbesondere für einen verdichteten Bereich wie diesem von Bedeutung. Der Bebauungsplan setzt deshalb eine Tiefgarage fest, welche verkehrlich von der Rudolfstraße her erschlossen wird. Ausgehend von den Tiefgaragenstellplätzen gibt es für die Bewohner die Möglichkeit über ein Treppenhaus oder einen Fahrstuhl direkt in das jeweilige Wohngebäude zu gelangen.

Stellplätze für die Kunden der Gewerbetreibenden befinden sich im westlichen Bereich des Plangebietes. Öffentliche Parkplätze befinden sich, in Form von Längsparkern, entlang der Ziegelstraße.

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Städte Ravensburg, Weingarten und Friedrichshafen sind gemeinsames Oberzentrum im Raum Bodensee-Oberschwaben. Insbesondere die Attraktivität der Stadt Ravensburg als Arbeits-, Hochschul- und Dienstleistungsstandort führt zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Außerdem geht es neben der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen hier um eine den heutigen Ansprüchen angepasste Nachnutzung des Areals. Damit kommt dieses Vorhaben dem allgemeinen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nach.

Der Bebauungsplan 'Ziegelstraße 13-17' ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets sicherzustellen. Er dient den in § 1 BauGB genannten Aufgaben der Bauleitplanung wie der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Aspekte. Außerdem werden im Rahmen des Bebauungsplans die städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Qualitäten der Mehrfachbeauftragung in Planungsrecht überführt und damit langfristig gesichert. Es soll eine neue attraktive Adresse in der Nähe der Altstadt entstehen.

7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan verfolgt im Einzelnen folgende Ziele:

- Entwicklung eines neuen attraktiven Quartiers auf Basis des städtebaulichen Entwurfs und Festsetzung eines Mischgebiets
- Verbesserung der Durchgrünung innerhalb des Blocks
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Schaffung von Raum für Wohn- und Gewerbebezüge

8. PLANVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Projekt ist ein klassischer Fall von Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb des in § 13a BauGB genannten Schwellenwerts von

20.000 m². Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt. Um darzulegen, dass durch das geplante Vorhaben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen, wurde ein Umweltreport erstellt. Dieser kommt zu dem Schluss, dass im Vergleich zur jetzigen Nutzung - trotz gewisser Eingriffe - mittelfristig Verbesserungen der Funktionen von Natur- und Landschaft, der Bodenfunktionen und der Erholungsqualität zu erwarten sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans im Zeitraum vom 03.08.2015. - 28.08.2015.

9. BAUGRUND

Baugrund

Im Jahr 2014 wurde eine Baugrunduntersuchung von der HPC AG durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend kurz zitiert werden:

„Im Untergrund stehen künstliche Auffüllungen an, die aus Kies, Sand und Schluff in wechselnden Anteilen bestehen und bis in Tiefen von 0,6 m bis 3,5 m reichen. Darunter folgen lokal schluffige Weichschichten bzw. alluviale Kiese, die sandig ausgebildet sind. Diese Kiese weisen wechselnde Anteile von Schluff und vereinzelt eingelagerte Steine auf, erfahrungsgemäß sind auch sandige Lagen vorhanden. Das Liegende für die Baumaßnahme bildet ein Beckenschluff, der aus Schluff mit wechselnden Anteilen von Ton und Sand besteht. Aus Wasserstandsmessungen aus der Vergangenheit ist bekannt, dass das Grundwasser etwa 6 m bis 7 m unter Gelände ansteht.“

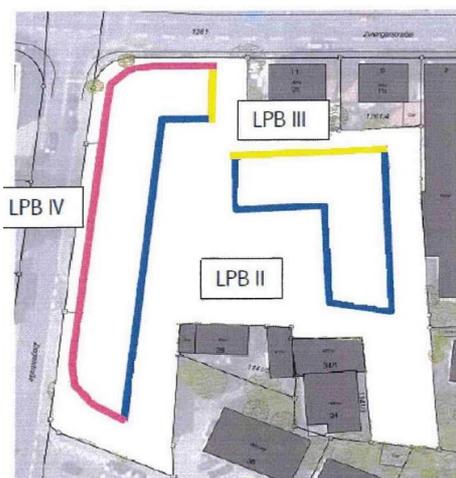
10. IMMISSIONSSCHUTZ UND ATTLASTEN

Immissionen

Straßen

Durch die ITA (Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik mbH) wurde 2014 ein Prüfbericht sowie eine gutachterliche Stellungnahme als Basis für eine bauliche Neuordnung des Plangebiets erarbeitet. Wobei erwähnt werden muss, dass die Gutachten auf Basis des ursprünglichen Entwurfs erstellt wurden. Dieser Entwurf sah einen geschlossenen Riegel entlang der Ziegelstraße und im Inneren einen L-förmigen Baukörper vor (siehe Abb. 7 Maßgeblicher Außenlärmpegel).

Dieses Gutachten entspricht den Anforderungen der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von 1989. Dem Gutachten liegt eine schalltechnische Bestandsaufnahme vor Ort zugrunde, wobei die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm an der Grundstücksgrenze Ziegelstraße / Zwirgerstraße ermittelt wurden. Laut Gutachten ist eine reine Fensterlüftung nicht empfehlenswert. Gemäß der VDI 2719 würden die Anforderungen an Büro- und Wohnräume nicht erreicht werden. Weiterhin stellt das Gutachten verschiedene Möglichkeiten dar, um eine angemessene Belüftung zu ermöglichen und gleichzeitig den Anforderungen der VDI 2719 gerecht zu werden.



Die Gebäudedarstellung dient ausschließlich zur Veranschaulichung der Außenlärmpegel. Sie haben keinerlei Relevanz für die anstehende Bebauung.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R_{w,ges}$ (Büronutzung)	erf. $R_{w,ges}$ (Wohnnutzung)
IV	66 bis 70 dB(A)	35 dB	40 dB
III	61 bis 65 dB(A)	30 dB	35 dB
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB

Abb. 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Quelle: Gutachten P 254/14, ita 2014)



Abb. 8: Lageplan (Stand 21.10.2015) (Quelle: Schaudt Architekten, Konstanz)

Nach Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ergänzte die ITA ihr Gutachten mit einer Stellungnahme. Dieser Stellungnahme kann entnommen werden, dass sich die Grundzüge der ermittelten Lärmpegel nicht verändern. Für die drei entlang der Ziegelstraße befindlichen Gebäude wird festgehalten, sie an ihren Stirnseiten dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Ebenfalls wird festgehalten, dass das im Innenhofbereich westlich liegende Gebäude an der Westfassade dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist. Abb.8 zeigt die aktuellen Gebäudestellungen und verdeutlicht damit die Stellungnahme der ITA.

Altlasten

Im Altlastenverdachtskataster der Stadt Ravensburg sind alle drei Flurstücke aufgenommen.

- Die Ziegelstraße 13 unter der Nr. 01025 bedingt durch einen ehemaligen kleingewerblichen Kfz-Reparaturbetrieb, wobei der Altlastenverdacht hier bereits ausgeräumt wurde.
- Die Ziegelstraße 15 unter der Nr. 04478 durch die Nutzung als Postareal mit Werkstätten und Betriebstankstelle.
- Die Ziegelstraße 17 unter der Nr. 01028 als ehemalige Druckerei und späterer Vulkanisierungsbetrieb.

2014 führte die HPC AG eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Schadstoffverunreinigungen durch. In dieser Untersuchung wird zusammengefasst, dass die Z 0-Zuordnungswerte für die untersuchten Verdachtsparameter in allen Proben eingehalten wurden. Allerdings wurden Fremdbestandteile gefunden, welche eine Entsorgungsrelevanz von Bodenaushub bedingen können. Des Weiteren wird vermerkt, dass die nachweisbaren Konzentrationen an organischen Parametern in den Bodenluftproben auf den vorhandenen Treibstofftank bzw. die Schlammfänge oder u.U. auf Verunreinigungen in der umgebenden Auffüllung zurückzuführen sind. Ein Gefährdungspotenzial ergibt sich aus diesen Werten jedoch nicht.

Erfordernisse zum weiteren Vorgehen aufgrund der Untersuchungsergebnisse (HPC, 2014):

- Eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten durch einen Fachbauleiter Altlasten.
- Laufende Überprüfungen der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den Ergebnissen aus dem Gutachten.

11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Infrastruktur

Bezogen auf den Straßenverkehr ist das Plangebiet über die Ziegelstraße sowie die Rudolfstraße an das Straßennetz der Stadt Ravensburg angeschlossen. Innerhalb des Plangebiets werden lediglich die Zufahrten neu hergestellt, wodurch keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen benötigt werden.

Alle zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Frischwasser und Telekommunikation erforderlichen Leitungen sind in den Randbereichen bereits vorhanden. Da

der innere Bereich des Plangebiets baulich grundlegend verändert wird, sind hier besagte Infrastrukturen neu herzustellen.

Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet ist abwassertechnisch durch einen Mischwassersammler in der Ziegelstraße und einen Mischwasserkanal in der Zwengerstraße erschlossen. Nach dem Baugrundgutachten Nr. 2141912(2) der HPC AG vom 29.09.2014 liegt die Wasserdurchlässigkeit der Auffüllungen und des Beckenschluffs im Plangebiet außerhalb der entwässerungstechnisch wirksamen Durchlässigkeit nach dem Arbeitsblatt DWA A-138. Der Beckenschluff liegt im betrachteten Bereich bei einer Tiefe von 2,8m von OK Gelände. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist mit einem vertretbaren Aufwand hier nicht möglich. Ein Vorfluter steht nicht zur Verfügung. Das Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Mischwassersystem zugeleitet.

Sämtliche flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer im Geltungsbereich sind mit einer 10 cm Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Damit ist eine gewisse Niederschlagswasserretention und -verdunstung auf den Dachflächen gegeben. Im Baugenehmigungsverfahren werden die Details der Entwässerung festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenzone.

12. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Mischgebiet für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs ist eine Nutzungsmischung sich nicht störender Nutzungen beabsichtigt.

Entlang der Ziegelstraße sieht die Vorhabenplanung vor, den Gewerbeflächenanteil zu konzentrieren. Hier sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen. Im Eckgebäude Ziegelstraße / Zwengerstraße sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss vorgesehen. Im Innenbereich und den übrigen Obergeschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Mischgebiete zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung von sich nicht störenden Nutzungen aus. Ziel der Stadt Ravensburg ist diese Nutzungsmischung zu erhalten und langfristig zu sichern. Vor diesem Hintergrund wird die Maßgabe gesetzt, dass

ein flächenmäßiges Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen von 20 / 80 gewahrt wird. Die beschriebenen Flächen und Nutzungen stellen dieses Mischungsverhältnis sicher.

Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im MI I und II nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebiets
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (vgl. Anlage). Ausnahmsweise können branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im MI I und II nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den nicht durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebiets

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der relativ geringen Fläche des Plangebiets und der beabsichtigten attraktiven Adresse des neuen Quartiers nicht erwünscht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird ebenfalls mit der Nähe zur Wohnbebauung und den von Vergnügungsstätten üblicherweise ausgehenden Konfliktpotenzial (z.B. durch lange Öffnungszeiten) begründet. Vergnügungsstätten mit ihrem häufig auffällig gestalteten Erscheinungsbild stehen zudem ebenfalls im Widerspruch mit der beabsichtigten attraktiven Adresse, die im Bereich des heutigen Postverteilerzentrums entstehen soll. Mit dem Ziel, die Qualität des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und des Ergänzungsbereichs Bahnstadt als Einzelhandelsstandort zu erhalten und zu stärken wurde 2012 ein Einzelhandelskonzept mit Sortimentsliste durch die Stadt Ravensburg beschlossen. Das Plangebiet

befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und des Ergänzungsbereichs Bahnstadt. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Ravensburger Liste sind somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt - somit wird der äußere Rahmen der Gebäude klar begrenzt. Um die Gestaltungsvorstellungen des städtebaulichen Konzepts umzusetzen, sind diese Eckpunkte innerhalb des Plangebiets gemäß Planeintrag unterschiedlich festgesetzt. Dies gewährleistet ein städtebaulich verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sichern zudem einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im vorliegenden Bebauungsplan ist im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze laut der Baunutzungsverordnung. Der städtebauliche Entwurf nutzt dies aus.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen (GH) sind für die unterschiedlichen Haustypen individuell entwickelt worden. Der Bebauungsplan setzt die zulässigen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Umgebung fest. Entlang der Straßen, sind die Gebäudehöhen so gewählt, dass Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss realisiert werden können. Die Gebäude im Blockinneren orientieren sich an der Höhe des Hotels sowie der Wohnbebauung entlang der Rudolfstraße. Hier sind die Gebäudehöhen so gewählt, dass Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bzw. mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss möglich sind. Überschreitungen sind nur für technische Auf- und Anbauten und für Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs sind im Bebauungsplan die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen für jedes Gebäude festgesetzt. Auch diese Festsetzung

trägt dazu bei, die Höhenentwicklung im Geltungsbereich verbindlich festzulegen und so für Anwohner und Bauherren klare Regeln zu schaffen.

Baugrenzen und Bauweise

Der städtebauliche Entwurf sieht verschiedene Haustypen vor, die sich im Rahmen der offenen Bauweise realisieren lassen. Die offene Bauweise sieht einzelne Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand vor. Die Länge eines einzelnen Gebäudes darf hierbei 50 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten Baugrenzen ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwurf. Sie geben die eigens für diesen Standort entwickelte Bebauungsstruktur wieder. Entlang der Ziegelstraße entsteht eine in drei Baukörper gegliederte Blockrandbebauung. Wobei das nördliche und das mittlere Gebäude im 1. OG baulich verbunden werden können. Im Innenhof entstehen zwei Mehrfamilienhäuser und weiter im Süd-Osten des Plangebietes ein Einzelhaus.

Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze sowie für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan ist festgelegt, an welcher Stelle die Tiefgarage sowie deren Zufahrt errichtet werden dürfen. Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Innerhalb der Tiefgaragen werden grundsätzlich die für die Wohn- und Gewerbenutzung erforderlichen Stellplätze sowie einige der notwendigen Nebenanlagen, wie Fahrradstellplätze untergebracht. Ergänzend sind oberirdische Stellplätze (Kunden-Parkplätze für die Gewerbeeinheiten) erforderlich. Diese sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist notwendig, um trotz der dichten Bebauung des Gebietes eine gute Begrünung der Freiflächen sicherstellen zu können.

Die oberirdischen Nebenanlagen werden räumlich überwiegend in unmittelbarer Nähe der Eingangsbereiche der Gebäude konzentriert. So entsteht nördlich der Mehrfamilienhäuser eine große Freifläche.

Bedingt dadurch, dass im MI II ein Einfamilienhaus entstehen wird, sind Nebenanlagen hier innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird den Bauherren im Rahmen der Umsetzung die genaue Lage der Nebenanlagen frei gestellt.

Verkehrsflächen und Nutzungsrechte

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind innerhalb des Mischgebiets nicht vorgesehen. Entlang der Ziegelstraße wird der Gehweg in Richtung Mischgebiet versetzt. Dadurch entsteht die Möglichkeit, Stellflächen für Längsparker anzulegen.

Nutzungsrechte

Nutzungsrechte bestehen im Süden des Plangebiets. Entlang der Rudolfstraße befindet sich eine Teilfläche, welche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der benachbarten Grundstücke belastet ist. Diese darf auch in Zukunft nicht bebaut oder verstellt werden.

Grünflächen und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Tiefgarage

Die Tiefgarage ist grundsätzlich mit 50 cm Erdauftrag (einschließlich Drainage) herzustellen, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen. Im Bereich von Bäumen sind zusätzlich weitere 30 cm Erdauftrag erforderlich, um den Bäumen bessere Wachstumsbedingungen zu bieten.

Anpflanzungen

Eine Eingrünung des Plangebiets findet u.a. entlang der Ziegelstraße statt. Hier wird entlang des Parkierungsstreifens eine Baumreihe mit schlanken, säulenförmigen Bäumen erstellt. Innerhalb des Mischgebiets wird die Anpflanzung von 6 Bäumen festgesetzt, dies entspricht einem Baum pro 1000 m². Die Standorte können der Planzeichnung entnommen werden, sie sind um bis zu 5 m verschiebbar. Für die Gestaltung mit Bäumen dienen die Pflanzlisten im Anhang, die die besonderen Standortbedingungen berücksichtigen und den Wechsel der Jahreszeiten, z.B. durch Herbstlaub oder Blüte, betonen. Die Pflanzqualität der Bäume ist festgesetzt, mit mindestens dreimal verpflanzt, Hochstamm mit Ballen (HmB), Stammumfang (STU) 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe. Die mit den Baumpflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Bei Abgang sind die Pflanzen in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.

Zur Begrünung des Plangebiets sind zusätzlich Sträucher anzupflanzen. Pro 500 m² Mischgebietsfläche sind drei Sträucher zu pflanzen, wobei die Standorte im Bebauungsplanverfahren nicht festgelegt werden.

Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Wegen im Innenhof sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden (z.B. LED-Beleuchtung bzw. Natriumdampflampen). Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig. Ebenfalls wird die Zeit der intensiven Beleuchtung eingeschränkt, eine Reduzierung findet zwischen 23.00 und 5.00 Uhr statt. Ziel ist die Minimierung von Licht-Immissionen.

13. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Stadt Ravensburg verfolgt das Ziel, die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelten wesentlichen Gestaltungsideen dauerhaft zu sichern und erlässt aus diesem Grund örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans `Ziegelstraße 13-17`.

Dachgestaltung

Im Plangebiet sind gemäß städtebaulichem Entwurf Gebäude mit Flachdächern vorgesehen. Die einheitliche Dachform trägt zum Erscheinungsbild des Quartiers bei, in dessen Umgebung die Dachlandschaft vielfältige Dachformen aufweist.

Mit dem Ziel, das Niederschlagswasser gepuffert weiterzuleiten und den Kaltluftabfluss zu stärken, wird festgesetzt, dass alle Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdach extensiv zu begrünen sind (mindestens 10 cm Substrat).

Vor dem Hintergrund der umzusetzenden Energiewende ist es zulässig, Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energie zu nutzen. Die Gestaltung der Dachlandschaft als Gründächer und als Flächen für die Nutzung von Solarenergie (Solarthermie / Fotovoltaik) gibt dem Gebiet einen eigenen unverwechselbaren Charakter. Mit dem Ziel die Dachlandschaft möglichst ruhig zu halten, dürfen Anlagen zur Solarenergienutzung die maximale Gebäudehöhe nur geringfügig überschreiten. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technischen Auf- und Anbauten überschritten werden.

Fassadengestaltung

In den Örtlichen Bauvorschriften wird lediglich geregelt, dass glänzende Materialien, grelle Farben und verspiegelte Glasflächen an den Fassaden unzulässig sind. Weitergehende Regelungen zur Fassadengestaltung, wie ein Materialkatalog, werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages

lassen sich die gewünschten Materialien konkreter definieren als im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften. Mit dieser vertraglichen Sicherung, möchte die Stadt Ravensburg gewährleisten, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude harmonisch in das Gebiet einfügen.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist die Befestigung der Wege im Innenhof wasserdurchlässig herzustellen (geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen Drainpflaster, Drainfugenpflaster oder wassergebundene Decken).

Weiterhin sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der Gestaltung der Freiflächen wird in Bereichen mit einer verdichteten Bebauung grundsätzlich eine hohe Wertigkeit beigemessen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, ist es wichtig die Freiflächen vielfältig und attraktiv zu gestalten. Vor diesem Hintergrund wird ein konkreter Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen zur Nutzung und Bepflanzung der Freiflächen wie auch zur Befestigung von Wegen erstellt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Am Gebäude dürfen Sie ausschließlich an den straßenseitigen Gebäudeseiten angebracht werden, und zwar:

- bei mehrgeschossigen Gebäuden im Erdgeschossbereich bis unterhalb der Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses,
- bei eingeschossigen Gebäuden bis unterhalb der Dachtraufe,
- bei mehrgeschossigen Gebäuden zusätzlich je Gebäudeseite an der Fassade des obersten Geschosses unter der Traufe eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 2,5 m².

Werbeanlagen von mehr als 0,50 m² Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden.

Durch diese Vorgaben, kann sichergestellt werden dass sich ein ansprechendes und zurückhaltendes Werbeanlagensystem entlang der Ziegelstraße ausbilden wird.

14. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund der umliegenden Durchmischung von Wohnen und Gewerbe sowie der zentralen Lage wird ein Mischgebiet (MI) entstehen. Die in der Umgebung vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können den sich hieraus ergebenden Bedarf aufnehmen. Ebenso besteht eine ausreichende Kapazität bei der erforderlichen technischen Infrastruktur, so dass das Baugebiet an alle notwendigen Medien angeschlossen werden kann.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltreport (Teil II b) dargestellt.

15. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie den Behörden fand vom 03.08.2015 bis einschließlich 28.08.2015 statt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens des Landratsamtes Ravensburg, Sachbereiche Umweltamt- SG Bodenschutz; Abbauvorhaben; Altlasten; wurde auf die Altlasten eingegangen. Es wurde angeraten, im Bereich der Betriebstankstelle Post, auf dem Grundstück Ziegelstraße 15 das Flurstück nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung zu untersuchen. Mit dem Gutachten der HPC AG wurde bereits ein Gutachten bezüglich des Baugrunds erstellt.

Weiterhin wurde durch das Sachgebiet Kommunales Abwasser und Grundwasserschutz – SB Abwasser des Landratsamtes Ravensburg auf das Regenwasser eingegangen. Dies muss, soweit möglich, versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden. Wobei dieser Sachverhalt im Weiteren Verfahren ausgearbeitet wird.

Der Kreisbrandmeister des Landratsamtes Ravensburg stimmt dem Bebauungsplan zu, weist allerdings auf die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung hin. Weiterhin wird die Installation von Oberflurhydranten ausdrücklich empfohlen.

Die Handwerkskammer Ulm weist darauf hin, dass in einem Mischgebiet ebenso nicht störende Handwerksbetriebe wie auch Wohnnutzung vorhanden sein sollten.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie den Behörden fand vom 23.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015 statt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens des Kreisbrandmeisters wird auf die Einhaltung der einschlägigen Richtlinien hingewiesen. Das Sachgebiet Abwasser des Landratsamtes Ravensburg stimmt der Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischkanal zu. Das Sachgebiet Altlasten des Landratsamtes Ravensburg stimmt der Ausräumung des Altlastenverdachts aufgrund des vorliegenden Gutachtens (BV „Dienstleistungszentrum Ziegelstraße 13“, Ravensburg der HPC AG) zu. Es fordert allerdings einen Fachbauleiter Altlasten, welcher die Baumaßnahmen beaufsichtigt.

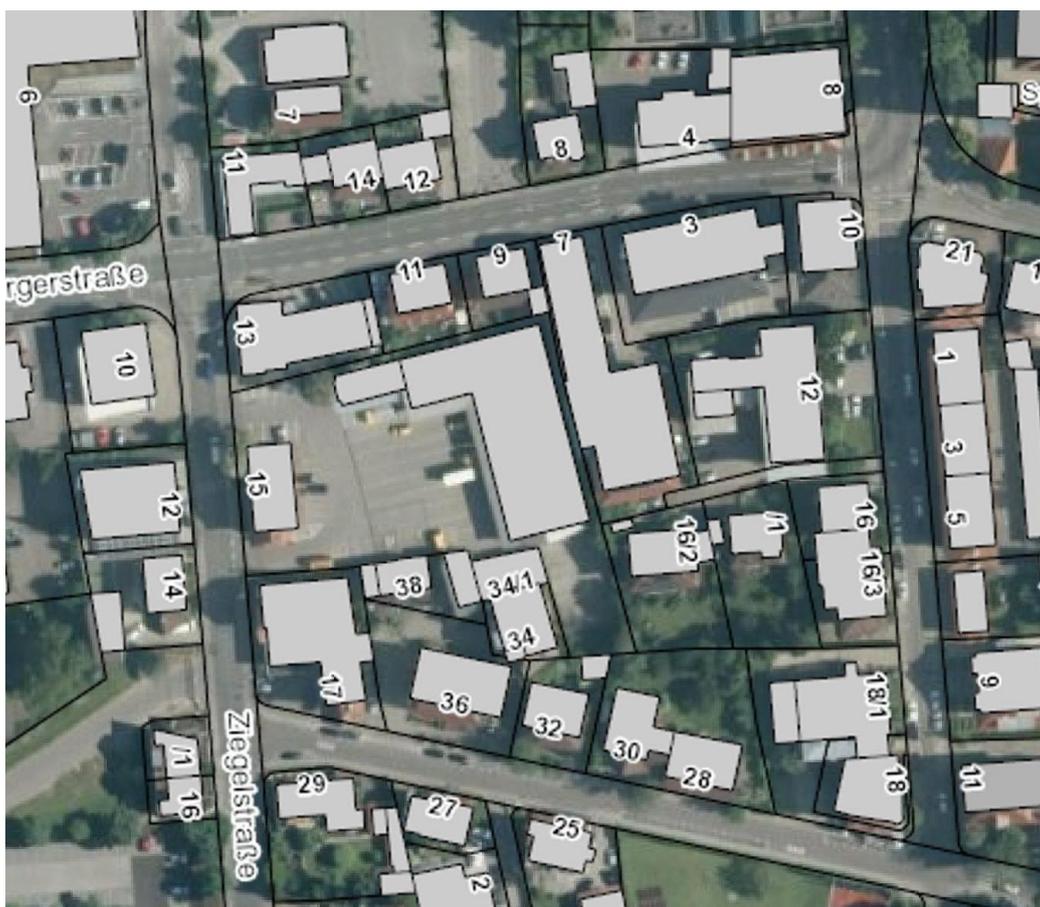
16. FLÄCHENBILANZ (Stand 06.10.2015)

Mischgebiet (MI)	ca. 5.693 m ²
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 2.090 m²</u>
Plangebiet gesamt	ca. 7.783 m ²

17. KOSTENSCHÄTZUNG

Der Stadt Ravensburg entstehen durch das Bauprojekt voraussichtlich keine Kosten. Eine mögliche Kostenbeteiligung der Stadt Ravensburg bei der Straßenherstellung wird im Durchführungsvertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

**Umweltreport
zum Bebauungsplan
„Ziegelstraße 13 -17“
der Innentwicklung nach § 13a BauGB**



09.07.2015

Umweltreport zum Bebauungsplan
„Ziegelstraße 13-17“

Auftraggeber: Schaudt Architekten
Herr Marin Cleffmann
Hafenstraße 10
78462 Konstanz

Inverstör: Kirchmaier & Staudacher GBR
Ziegelstr 13
88214 Ravensburg

Projektbearbeitung: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Umweltplanung Stadtentwicklung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Dr. Verena Rösch, Dipl.-Biologin

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projekt-Nr. 2094

Überlingen, den 09.07.2015



.....
Johann Senner

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANINHALT	4
1.1.	ANLASS UND ZIELSETZUNG	4
1.2.	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
2	SCHUTZGEBIETE	5
3	GEBIETSBESCHREIBUNG	5
4	BEWERTUNG UND KONFLIKTANALYSE.....	11
	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	12
5	VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG	13
5.1.	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	13
5.2.	MINIMIERUNGSMAßNAHMEN	14
6	ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
	ANHANG:	17

ANHANG

Pflanzliste

1 PLANINHALT

1.1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Mit dem Bebauungsplan „Ziegelstraße 13-17“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und der Umgebung angepasste städtebauliche Entwicklung der Stadt Ravensburg geschaffen werden. Entlang der Ziegelstraße sind Wohn- und Geschäftshäuser mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Im Innenbereich sollen viergeschossige Wohnhäuser entstehen.

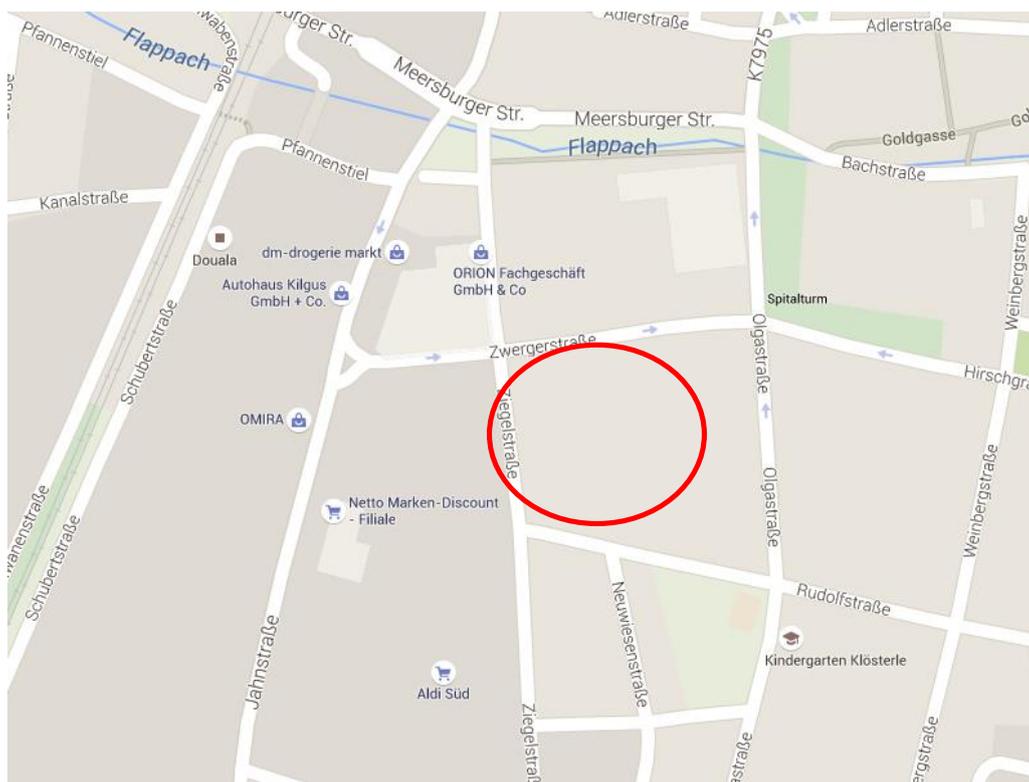


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Karte o.M. (Quelle: Google Maps 2015)

Bei den Flurstücken (Nr. 1261/10, 1261/11 und 1261/12) innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um einen Bereich der Innenentwicklung, sodass nach § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren angewendet werden kann. Beim beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Auch ist im beschleunigten Verfahren keine Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. §§ 14, 15 BNatSchG anzuwenden, da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es dennoch zu Beeinträchtigungen der Umwelt. Diese sollten auch bei einer nicht erforderlichen Anwendung der Eingriffsregelung so gering wie möglich gehalten werden. In dem vorliegenden Umweltreport werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschrieben sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung formuliert.

1.2. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Erfolgt im weiteren Verfahren nach Entscheidung über die gewählte Variante.

2 SCHUTZGEBIETE

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet von Ravensburg. Westlich des Planungsgebiets befindet sich die Schussen, die Teil des FFH-Gebiets „Schussenbecken und Schmalegger Tobel“ ist. Das FFH-Gebiet wird von der Planung nicht betroffen bzw. wird von ihr nicht beeinflusst.

15 Biotopkartierung und Schutzgebiete

LUBW

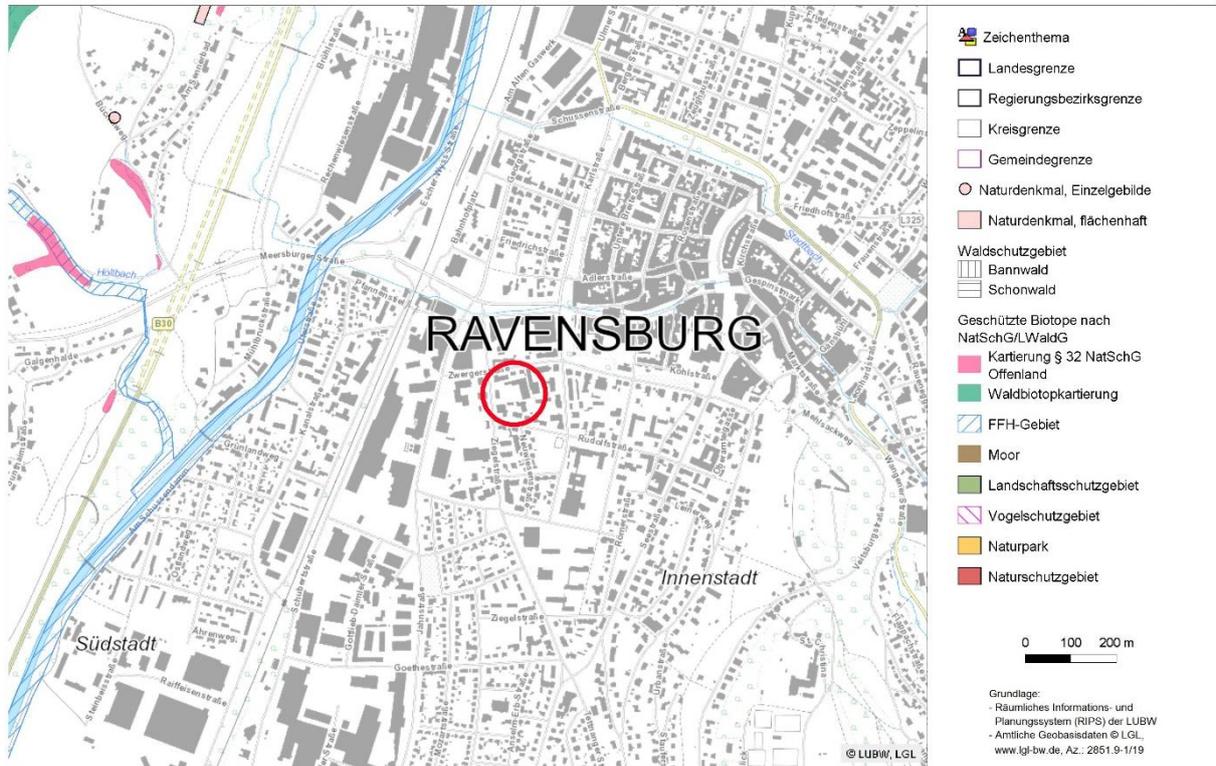


Abbildung 2: Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets (Quelle: LUBW 05/2015)

3 GEBIETSBESCHREIBUNG

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,6 ha und befindet sich im Bereich der Innenstadt von Ravensburg (vgl. Abb. 1). Es wird im Westen von der Ziegelstraße und im Norden von der Zwergerstraße flankiert. Der größte Teil des Gebiets wird von Flurstück 1261/11 eingenommen, auf dem sich das alte Postverteilzentrum und ein Wohngebäude befinden. Auf Flurstück 1261/10 befindet sich das Bürogebäude der Kirchmaier & Staudacher GBR, auf Flurstück 1261/12 befindet sich ein Gebäude, das im Erdgeschoss gewerblich genutzt wird. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen. Die unbebauten Flächen außerhalb der Gebäude sind größtenteils versiegelt (Zufahrten und Stellplätze des Postverteilerzentrums). Bäume sind nur wenige vorhanden.



Abbildung 3: Bürogebäude der Kirchmaier & Staudacher GBR



Abbildung 4: Dachboden des Bürogebäudes



Abbildung 5: Ziegelstr. 15



Abbildung 6: Dachboden Ziegelstr. 15



Abbildung 7: Ziegelstr. 17



Abbildung 8: Dachboden Ziegelstr. 17



Abbildung 9: Dachboden Ziegelstr. 17



Abbildung 10: Das Postverteilzentrum



Abbildung 11: Dachboden des Postverteilzentrums

4 BEWERTUNG UND KONFLIKTANALYSE

Schutzgut	Bestand	Konfliktanalyse
Boden	Der Boden im Plangebiet ist größtenteils durch Überbauung und Versiegelung vorbelastet. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.	Durch die vorhandene Überbauung und Nutzung des Plangebiets besteht eine Vorbelastung. Die Neubebauung stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.
Wasser	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und es befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.	Oberflächengewässer werden nicht beeinflusst. Niederschlagswasser wird im Gebiet über die belebte Bodenschicht versickert oder in Zisternen gespeichert. Grundwasser ist gegenüber Verunreinigungen sehr empfindlich. Durch die Nutzung überwiegend als Wohngebiet sowie den Anschluss des Plangebiets an die Kanalisation ist ein geringes Verschmutzungspotential anzunehmen.
Klima/ Luft	Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und von Bebauung eingeschlossen. Kleinklimatisch ist die Fläche durch Gebäude und umgebende Straßen vorbelastet. Die Freifläche im Plangebiet besitzt eine untergeordnete Funktion für die Kaltluftentstehung und befindet sich in keiner Kaltluftleitbahn.	Der Verlust von klimarelevanten Strukturen ist als gering zu werten. Bei einer lockeren Bebauung mit Neupflanzungen und einer guten Durchgrünung ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas und der Luftqualität zu rechnen.
Tiere	Vgl. Kapitel 5 „Artenschutzrechtliche Belange“	Unter Berücksichtigung der in Kapitel 6 genannten Maßnahmen (Abriss der Gebäude während der Winterpause von November bis März, Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationszeit zwischen 1.11. und 31.3.) ist mit keiner artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit für Vögel und Fledermäuse zu rechnen.
Pflanzen/ Biotope	Gehölzstrukturen sind bis auf wenige Einzelbäume und -gebüsche nicht vorhanden. Insgesamt besitzen die Biotopstrukturen im Plangebiet eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.	Die Empfindlichkeit gegenüber der Wohn- und Mischgebietsentwicklung ist bei einer ordnungsgemäßen Durchgrünung als gering einzuschätzen.
Landschaftsbild/ Erholung/ Mensch	Das Plangebiet besitzt derzeit aufgrund seiner Lage und bestehenden Bebauung sowie fehlender prägender Elemente keine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Auch kann dem Gebiet aufgrund fehlender Erholungsinfrastrukturen eine geringe Bedeutung für die ortsnahe Erholung zugesprochen werden. Von der künftigen Nutzung ist keine erhöhte Lärmimmission auf die Umgebung zu erwarten.	Durch die Umnutzung des Geländes besteht bei einer ortstypischen Gestaltung sowie einer guten Durchgrünung (Gestaltung der Hausgärten) eine geringe Empfindlichkeit gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Alle wild lebenden Tiere und Pflanzen unterliegen in Deutschland nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem allgemeinen Schutz. In Baden-Württemberg finden sich die Schutzbestimmungen zum allgemeinen Artenschutz in § 43 des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG BW).

Laut § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es unter anderem verboten, besonders geschützte Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen sowie zu zerstören. Zusätzlich gilt für streng geschützte Arten, sowie den europäischen Vogelarten das Verbot sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung heißt hierbei, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Alle in Baden-Württemberg vorkommenden Fledermausarten sind streng geschützt und werden im Anhang IV der FFH-RL geführt und unterliegen somit den Schutzvorschriften nach Art. 12 ff. der FFH-RL sowie in der Folge auch den Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Da von dem Vorhaben möglicherweise Arten betroffen sind, die nach nationalem oder europäischem Recht geschützt sind und somit mögliche Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des §§ 44 f BNatSchG zu Folge haben, wurden die artenschutzrechtlichen Belange im Vorfeld untersucht.

Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde am 16.06.2015 im Plangebiet eine Relevanzbegehung inklusive einer Kontrolle der vom Abriss betroffenen Gebäude durchgeführt. Die Gebäude waren zugänglich und konnten daher vollständig kontrolliert werden.

Aufgrund der Jahreszeit konnte keine umfassende Bestandserhebung der möglicherweise vorkommenden Brutvögel gemacht werden. Die Ermittlung potenzieller Fledermauspopulation bezieht sich auf möglicherweise genutzte Fledermausquartiere. Die Einschätzung potentieller Artenvorkommen erfolgte deshalb anhand der Biotopstrukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung.

Die vorhandenen Gebäude wurden auf geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse und Gebäudebrüter überprüft. Hierzu wurden die Gebäude begangen und die Dachböden auf mögliche Quartiermöglichkeiten sowie Spuren, die auf das Vorhandensein von Fledermäusen hindeuten, untersucht. Zusätzlich wurden die auf den Flurstücken vorhandenen Habitatbäume auf mögliche Baumhöhlen, abstehende Rinde und Spalten, die als Fledermausquartier oder Brutstätte für Vögel dienen könnten, untersucht.

Das Plangebiet befindet sich innerörtlich und wird von Bebauung umschlossen.

Hierbei wurde die Fläche speziell auf das Vorkommen von Vogel-, Fledermaus- und sonstigen geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG überprüft.

Vögel

Die Fläche des Plangebiets wird fast vollständig von Bebauung und versiegelter Fläche eingenommen und wird von zwei Seiten von Straßen eingefasst. Bäume sind außer zwei Robinnien und einer ruderalen Hecke hinter dem Postverteilerzentrum im Plangebiet nicht vorhanden. Es konnten außer Mauerseglern, die das Gebiet überflogen und den Luftraum als Nahungshabitat nutzen, keine Vogelarten festgestellt werden.

Fledermäuse

Im Plangebiet konnten keine Fledermäuse oder Hinweise auf ihr Vorkommen festgestellt werden. Für sie fehlen im Plangebiet Höhlenbäume oder Gehölze mit Rinden und Holzspalten als Quartier oder Wochenstuben. Gebäude bewohnende Fledermausarten, wie beispielsweise die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), könnten potentiell im Plangebiet Quartiermöglichkeiten vorfinden. Die Gebäude bieten gute Einflugmöglichkeiten, sind jedoch ebenfalls für Marder, deren Kotspuren häufig festgestellt werden konnten, gut zugänglich. Eine temporäre Nutzung von Gebäuden und Fassaden kann nicht ausgeschlossen werden. Winterquartiere und auch Wochenstuben sind nicht zu erwarten, da keinerlei frische Kotspuren nachgewiesen werden konnten. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung besitzt aufgrund der Strukturarmut voraussichtlich nur eine untergeordnete Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse.

Um einen Verbotstatbestand hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind Rodungsarbeiten der bestehenden Bäume und Sträucher innerhalb dem Plangebiet in der vegetationsfreien Zeit (November bis März) durchzuführen. Hinsichtlich einer möglichen temporären Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse, sollten ab Anfang März alle möglichen Einfluglöcher für Fledermäuse im Vorfeld verschlossen werden, damit eine temporäre Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Sollten bei den Abrissarbeiten der Gebäude dennoch Fledermäuse gefunden werden, so ist fledermauskundliches Fachpersonal zu verständigen.

Sonstige Arten

Sonstige geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG konnten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist das Vorhandensein solcher Arten (Reptilien, Amphibien, Wirbellose) eher unwahrscheinlich.

Fazit

Da im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen keine Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt werden konnten, kann hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG davon ausgegangen werden, dass durch das Bauvorhaben, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes, bzw. der Fortpflanzungs- und Ruhestätten entsteht. Um nicht gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG zu verstoßen, soll der Abriss der Gebäude und Baumfällarbeiten außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit stattfinden.

5 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Nachfolgend werden die empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert und auf die betroffenen Schutzgüter bezogen.

5.1. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Unter Vermeidung (V) sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen überhaupt nicht entstehen zu lassen (LANA, 1996). Das Vermeidungsgebot ist das

erste und wichtigste Regelungsprinzip der Eingriffsregelung. Die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, ist bei jedem eingriffsrelevanten Vorhaben bzw. bei jeder eingriffsrelevanten Maßnahme und Handlung zu berücksichtigen.

V1: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

Betroffene Schutzgüter: **Boden, Wasser**

V2: Vorhandene Bäume und Grünstrukturen

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4). Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

Betroffene Schutzgüter: **(Pflanzen) und Tiere**

V3: Gebäudeabriss außerhalb der Fledermaus-Quartierzeiten

Abrissarbeiten sollten im Zeitraum zwischen November und März erfolgen. In dieser Zeit kann die Nutzung der Gebäude als Quartier durch Fledermäuse ausgeschlossen werden. Sollten dennoch bei den Abrissarbeiten Fledermäuse gefunden werden, so ist Fachpersonal zu verständigen (Landratsamt).

Betroffene Schutzgüter: **(Pflanzen) und Tiere**

V4: Umgang mit dem Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Betroffene Schutzgüter: **Wasser**

5.2. MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

Unter Minimierung (M) sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen [...] ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben weitestgehend minimiert werden. Die teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen wird auch als Minimierung bezeichnet (LANA, 1996).

M 1: Schutz des Bodens (§ 202 BauGB)

Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Plangebiets. Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung unter Verwendung von leichtem Gerät (vgl. DIN 18320).

Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915). Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.

Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase

Betroffene Schutzgüter: **Boden, Wasser, Pflanzen / Tiere**

M 2: Der natürliche Wasserkreislauf soll durch Versickerung des Regenwassers (siehe M 3) so geringfügig wie möglich unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB).

Nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung (Retentionsmulden mit belebter Bodenschicht) oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Betroffene Schutzgüter: **Boden, Wasser**

M 3: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Weitgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Belagsflächen (z.B. Wege). Empfohlene Belagsarten: wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster oder z.B. Beläge mit AquaDrain.

Betroffene Schutzgüter: **Boden, Wasser, Klima / Luft** (vor allem Rasengittersteine und Schotterrasen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus)

M 4: Beleuchtungsanlagen

Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

Betroffene Schutzgüter: **(Pflanzen und) Tiere**

M5: Schutz des Grundwassers

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Betroffene Schutzgüter: **Boden, Wasser**

M6: Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (z.B. Archäologische Kulturdenkmale) sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Betroffene Schutzgüter: **Kultur- und Sachgüter**

M 7: Eingrünung

Zur Eingrünung sowie als Schaffung von Nahrungsflächen hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet entsprechend der Pflanzlisten zu begrünen.

Betroffene Schutzgüter: **Pflanzen und Tiere, Klima, Landschaftsbild**

6 ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ravensburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche festgesetzt. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets, der Biopausausstattung und den entsprechenden Vorbelastungen können die zu erwartenden Umweltauswirkungen als „gering bis mittel“ eingestuft werden und durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung sind keine FFH-Gebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale betroffen. Für den Erhaltungszustand der Avifauna, der Fledermäuse sowie für andere Arten ist durch das Vorhaben ebenfalls keine Verschlechterung zu erwarten. Durch eine fachgerechte Eingrünung und extensive Gartennutzung können im Plangebiet Habitatstrukturen für Kulturfolger wie Amsel, Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeise geschaffen werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere V2 und V3, nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Im Zuge des Umweltreports wird kein quantitativer Ausgleichsbedarf ermittelt. Übergeordnete Vorgaben zur Vermeidung und Verminderung von mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

ANHANG:

Pflanzliste 1

(Straßen und Parkplatzbäume, Mindestpflanzgröße Hochstamm STU 18/20)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel

Pflanzliste 2

Nr. 2a

(Bäume II. Ordnung in öffentlichen und privaten Grünflächen – mind. 1 Baum II. Ordnung pro 400 m² Privatgrundstückfläche)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus floribunda in Sorten</i>	Zieräpfel
<i>Prunus avium</i>	Gemeine Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Nr. 2b

(freiwachsende heckenartige Strukturen mit extensivem Pflegeanspruch in öffentlichen und privaten Grünflächen)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball