
Bebauungsplan:

**"2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BEREICH HOLBEINSTR. 32
/ WANGENER STR."**

Fassung v.: 11.11.2015 / 29.01.2016

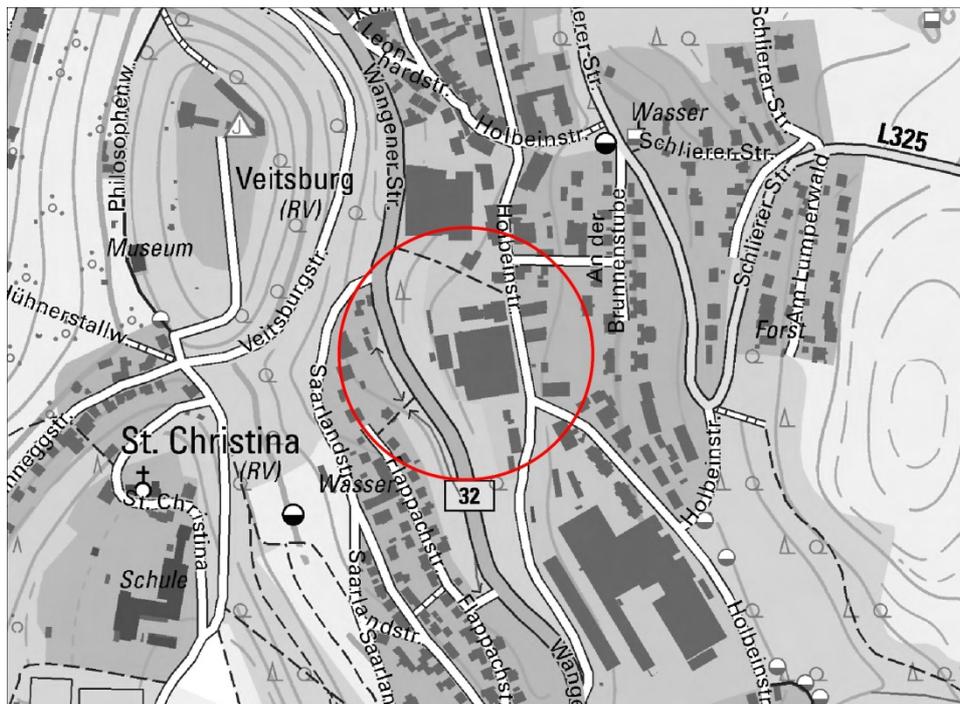
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 24.09.2014 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 04.10.2014 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 04.10.2014 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 13.10.2014
bis 27.10.2014 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 25.11.2015 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am 28.11.2015 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 11.11.2015 / 29.01.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 07.12.2015
bis 22.01.2016 |
| 8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 17.02.2016 |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am 20.02.2016 |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 11.11.2015 / 29.01.2016 gem. § 4a Abs. 3 BauGB | vom 29.02.2016
bis 14.03.2016 |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 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

.....
(STADTPLANUNGSAMT)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1)

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nicht zulässig: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentliste vom 25.06.2012 (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO.

MI**1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten folgende Nutzungen nicht zulässig: Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentliste vom 25.06.2012 (vgl. Anlage), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Sonderformen des Einzelhandels, die der gesellschaftlichen Integration der Beschäftigten dienen und ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten (vgl. Anlage), mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m².

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den Mischgebieten folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,4 *

* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

Über die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus ist mit Tiefgaragen eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

III *

* beispielhaft

2.3 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**WH
493,00***

* beispielhaft

2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in m ü. NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Wandhöhe ist festgesetzt in m ü. NN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Eine Überschreitung der Wandhöhen ist durch Balkon- und Terrassengeländer zulässig.

**HbA
498,00***

* beispielhaft

2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlage in m ü. NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m ü. NN.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe in m ü. NN mit untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten um bis zu 2,00 m ist zulässig. Dachterrassen und Rettungswege auf den obersten Dachflächen sind unzulässig.

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlage in Anbauzone A und B ist festgesetzt auf maximal 1,00 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Abweichend hiervon ist in Anbauzone A auf einer Grundfläche von maximal 26,00 m² eine Höhe baulicher Anlage von maximal 4,50 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

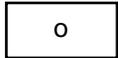
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



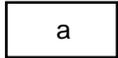
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)



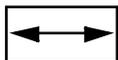
3.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)



3.3 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Im Mischgebiet MI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

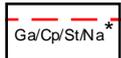


3.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet M1 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 70 m zulässig.
Im Mischgebiet M 3 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 18 m zulässig.



3.5 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung. Abweichungen um +/- 10° sind in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 zulässig. Bei zwei sich kreuzenden Planeinträgen gelten diese alternativ.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



* beispielhaft

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze / Nebenanlagen
Im Plangebiet sind Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze und Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Fuß- und Radweg



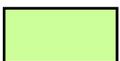
5.3 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche



5.4 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



6.1 Private Grünfläche

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 24, 25a und b BauGB)



7.1 Erhalt und Sicherung der naturnahen Gehölzstrukturen

Vorhandene flächige Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bäume mit einem Stammumfang größer 80 cm sind zu erhalten. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Für Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes sind einheimische standortgerechte Arten zu wählen. Im Übergang zum allgemeinen Wohngebiet am östlichen Rand der Gehölzfläche sind Strauchpflanzungen aus einheimischen standortgerechten Sträuchern zum Aufbau eines gestuften Gehölzmantels vorzusehen. Für die Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste zu verwenden (s. Anlage Pflanzliste). Nadelgehölze mit panaschierten Blättern sind nicht zulässig.



7.2 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,0 m Höhe und / 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. Abweichungen um bis zu 15 m 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 DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7.3 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermie Anlagen

Einsatz von reflexionsarmen Photovoltaik- und Solarthermie Kollektoren. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

7.4 Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung

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. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die maximale Höhe der Masten ist auf 5 m zu beschränken. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig.

7.5 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Fledermäuse

Für entfallende Quartiere für Fledermäuse sind im WA 1 je Baukörper mindestens 2 Ersatzquartiere und im WA 2 und MI jeweils mindestens 1 Ersatzquartier an den Gebäuden zu installieren. Die Quartiere können als architektonische Lösung oder als künstliche Quartiere in die Fassade integriert (z. B. Einbauquartier 1WI Fa. Schwegler) oder aufputz als Kästen an den Fassaden (z. B. Flachkasten 1 FF; Fassadenquartier 1WQ Fa. Schwegler) angebracht werden. Die Quartiere sind auf den Süd-, Südost- oder Ostseiten möglichst hoch an den Gebäuden anzubringen. Die Quartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten.

7.6 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Mauersegler

Für entfallende Quartiere für Mauersegler sind im WA 1 je Baukörper jeweils mindestens 3 Ersatzquartiere und im WA 2 und MI jeweils mindestens 2 Ersatzquartiere an den Gebäuden zu installieren. Die Quartiere können als architektonische Lösung in die Hauskonstruktion integriert werden oder als künstliche Nisthilfen (z. B. Mauerseglerkasten Typ Nr. 17, Niststein Typ 25 oder Mauersegler Keilkasten Fa. Schwegler) an den Fassaden der Gebäude angebracht werden. Die Quartiere sind auf den Nord- oder Ostseiten möglichst hoch an den Gebäuden anzubringen. Die Quartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten.

7.7 Rodungen und Abriss von Gebäuden

Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Gebäude sind in der Zeit von 15. Oktober bis 15. März abzureißen. Die Gebäude sind im Vorfeld auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen.

7.8 Minderung des Metallgehalts im Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei sind nicht zulässig.

8. Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passiver Lärmschutz

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



Lärmpegelbereich III

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

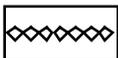


Lärmpegelbereich IV

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

Raumart	erf. R _w res des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB	40 dB
Büroräume und Ähnliches	30 dB	35 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.



8.2 Immissionsschutzmaßnahmen

Entlang der festgesetzten Linie ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme bis zu einer Höhe von 3,00 m ü. NN zulässig.

9. Geländeanpassungen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 9.1 Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

10. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



- 10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, HbA und WH sowie Dachformen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)



- 10.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die EFH ist gemäß Planeintrag in m über NN angegeben.
Von der EFH kann um bis zu 0,3 m abgewichen werden.

* beispielhaft



- 10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

SD: 1.1 Dachform und Dachneigung in Grad
25°- 40°*
FD: Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Baufenstern festgesetzt.
0°- 3°* Die Dachneigung und die Dachform sind bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.
* beispielhaft

1.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm, Tiefgaragen mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten

In den allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet MI 1 sind Dachaufbauten unzulässig.

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand);
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
- Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zum Ortgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zu Graten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten).
- Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.
- Von der vorgeschriebenen maximalen Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) bei traufdurchbrechenden Dachaufbauten kann bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) abgewichen werden, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird

1.4 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

C KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)



1. Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

D HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	

1. Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (HbA) in m ü. NN./Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
 - 4 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 5 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

2. Luftreinhaltung

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

3. Minderung des Metallgehalts im Niederschlagswasser

Für Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre sowie weitere baukonstruktive Elemente, die mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sollte aus Gründen des Gewässerschutzes auf Materialien wie nicht beschichtetes Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei verzichtet werden. Diese führen zu einer Erhöhung des Metallgehalts im Niederschlagswasserabfluss.

4. Einleitung von Niederschlagswasser

Die abwassertechnische Erschließung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Kanalanschlüsse in die öffentliche Kanalisation und so dem Klärwerk zugeleitet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der Hanglage nicht möglich.
Das Niederschlagswasser wird direkt über eine neue Regenwasserleitung in den Flappach eingeleitet. Um die Abflussspitzen im Gewässer zu verringern muss eine Retention gemäß des Arbeitsblattes A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ (Ared) ermittelt werden. Auf Flächen, welche in einen Vorfluter/ Regenwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig.

5. Hochwasserschutz

Im vorliegenden Vorentwurf der Hochwassergefahrenkarte zum 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) vom Oktober 2015 sind die ausgewiesenen Bauquartiere vom HQ 100 nicht betroffen. Es liegt lediglich ein geringer Teil der sich im Nordosten des Plangebiets befindenden privaten Grünfläche sowie der untere Teil des Treppenaufgangs innerhalb der HQ 100 Flächen. Diese werden nach vorliegen der Hochwassergefahrenkarte in den Bebauungsplan übernommen. Eine Aussage zum HQ extrem liegt nicht vor.

6. Duldung von Anlagen für die Straßenbeleuchtung

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.
Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 S. 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

7. Energieeinsparung

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

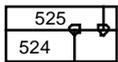
8. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brondschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund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

9. Brandschutz
Die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i. V. m. § 15 Landesbauordnung sowie das DVGW-Arbeitsblatt W-405, i. V. m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL sind einzuhalten.
Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

10. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

E PLANUNTERLAGE

Die verwendetet Plangrundlage ist auf dem Stand von 01.10.2015.



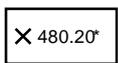
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.



3. Bestandsbaum



* beispielhaft

4. Höhenlage der Erschließungsflächen
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. NN dargestellt.



5. Bestehende Haupt- / Nebengebäude



6. Abgängige Gebäude

F ANLAGE

1. Pflanzenliste

Nachpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Verjüngung des Gehölzbestandes in der privaten Grünfläche.

Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm gemessen in 1,0 m Höhe, Strauchpflanzungen mind. 100-125 cm, 2 x v. mit Ballen gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916.

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> oder <i>Crataegus laevigata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

2. Ravensburger Sortimentsliste

Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vom 25.06.2012, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, beschlossen im Gemeinderat am 25.06.2012.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel*** Babyausstattung Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art (Schnitt-)Blumen*** Briefmarken, Münzen Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Devotionalien Drogeriewaren*** Elektroklein*- und -großgeräte** Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel*** Kunstgewerbe/Bilder und rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs- und Genussmittel*** Optik und Akustik Papier-***, Schreibwaren***, Schulbedarf Reformwaren*** Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitungen/Zeitschriften***	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe und Mineralerzeugnisse Büromöbel und maschinen (ohne Computer) Erde, Torf Fahrräder und Zubehör Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Gitter Herde/Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen/ -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel Pflanzen und Gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zäune Zoartikel
	* Elektrokleingeräte sind z.B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowellengeräte, Staubsauger etc. ** Elektrogroßgeräte/ "weiße Ware" sind z.B. Kühlschränke, Waschmaschine, Geschirrspüler etc. *** Nahversorgungsrelevante Sortimente

Aufgestellt:

Ravensburg, den 11.11.2015 / 29.01.2016

Stadtplanungsamt/Sorg

Rosol

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. PLANUNGSERFORDERNIS
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
6. ALTLASTEN / BODEN / BAUGRUND
7. SCHALLIMMISSIONEN
8. PLANVERFAHREN
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 - 12.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 12.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - 12.3. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 12.4. Förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
13. FLÄCHENBILANZ
14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens "2. Änderung des Bebauungsplanes Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str." umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke Nr. 2041 und Nr. 2041/5;
- im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke Nr. 2037/1, Nr. 2039/6, Nr. 2031/5, Nr. 2031/10, Nr. 2031/7, ein Teil des Flst. Nr. 2040/4;
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 2040/2;
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Wangener Straße.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebiets vollständig die Flurstücke Nr. 2040 (ehemaliges Bezner Areal), Nr. 2040/1, Nr. 2049 und Nr. 2049/1 sowie ein Teil der Verkehrsfläche der Holbeinstraße.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der östlichen Vorstadt, die seit 2006 zu einem großen Teil als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist.

Das Plangebiet ist einerseits eingebettet in die verzahnten Grünzüge der Hanglagen und andererseits unmittelbar angrenzend an die historische Altstadt. So sind die östliche Vorstadt und insbesondere der Planungsbereich aufgrund kurzer Wege in das Stadtzentrum und die Naherholungsräume zwischenzeitlich bevorzugte stadtnahe Wohnstandorte. Außerdem kann die östliche Vorstadt aufgrund ihrer günstigen Lage im Stadtgefüge untergeordnet verträgliche Gewerbenutzungen aber insbesondere hochwertige Büro- und Dienstleistungsfunktionen aufnehmen.

Um den Charakter des ehemaligen Gewerbeareals zu erhalten, wird unter anderem angestrebt, den für das Gebiet prägenden Teil der Bestandsbebauung zu erhalten.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

Das Bezner Areal war Teil der Stadterweiterungen im 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts und wurde bis vor kurzem als Produktionsstandort der Metallverarbeitung gewerblich genutzt. Als frühindustrieller Standort hat seine Bedeutung als Gewerbe-standort durch die veränderten Rahmenbedingungen innerhalb der neueren Stadtentwicklung verloren.

Das leer stehende Gewerbeensemble des ehemaligen Beznerbetriebs soll im Rahmen des Sanierungsgebiets "östliche Vorstadt" revitalisiert werden. Dadurch wird die

städtebauliche Situation und zukünftige Qualität des gesamten Areals neu bestimmt. Im Rahmen der Neuordnungsziele des Sanierungsgebiets wurden angrenzende Bereiche mit einbezogen, um für das Gesamtquartier eine städtebauliche Lösung zu finden. In einer Mischung aus Erhalt von Gebäuden durch Umnutzung und durch Neubauten wird diese Neustrukturierung das bauliche Gesicht dieser Plätze und Straßen der östlichen Vorstadt neu prägen.

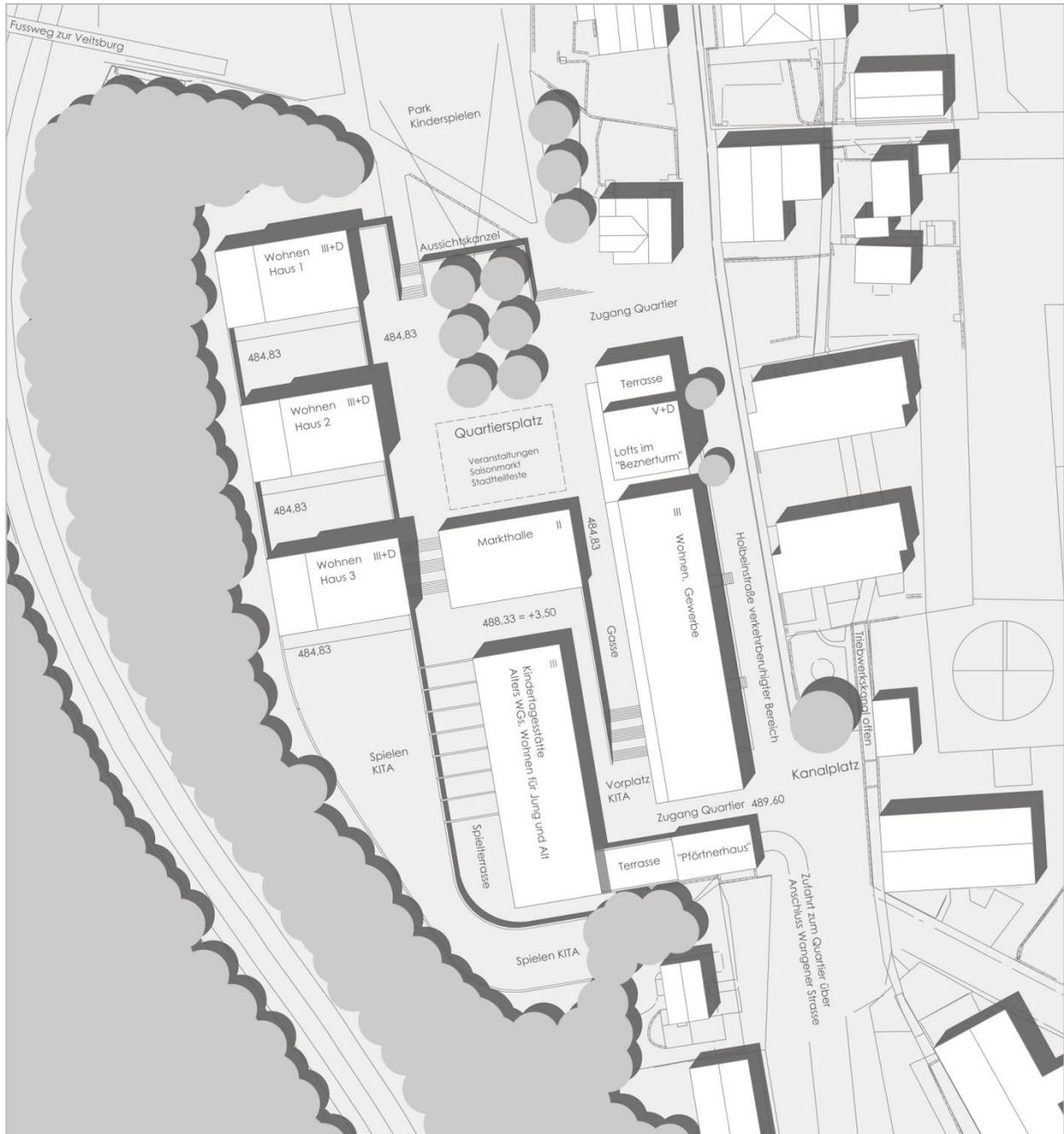
In der Stadt Ravensburg herrscht ein deutliches Defizit an zeitgemäßen und altersgerechten Wohnformen. Außerdem besteht eine hohe Nachfrage nach unterschiedlichsten Arbeitsformen. Das brachgefallene Bezner Areal mit dessen heterogenen Umgebung bietet die Möglichkeit, diese unterschiedlichen Nutzungsanforderungen in diesem Quartier zu vereinen.

So sollen Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen und alternative Wohnformen (z. B. Baugemeinschaften) geschaffen werden und gleichzeitig standortangemessene Ergänzungen durch Nichtwohnnutzungen realisiert werden.

Wesentliche Planungsziele sind hierbei:

- Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO bzw. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Erhalt des prägenden Gebäudeensembles an der Holbeinstraße und Wiederherstellung der historischen Gebäudevorzone
- Entwicklung eines halböffentlichen Platzes im Inneren des Quartiers
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes für die östliche Vorstadt sowie die Ordnung der Parkierung für die Bewohner
- Erhalt des prägenden Gehölzbestands an der Wangener Straße
- Lösung des Lärmkonfliktes zwischen Baugebiet und Bundesstraße durch Festsetzung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen
- Sicherung und Aufwertung der fußläufigen Verbindung zur Innenstadt
- Sicherung von Verkehrsgrünflächen entlang der Wangener Straße

Für die Umsetzung der oben genannten Ziele wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Aus diesem ging das Architekturbüro Reichl, Sassenscheidt und Partner aus Stuttgart mit seinem Entwurf als Sieger hervor. Dieser wurde nach der Preisgerichtssitzung am 11.10.2013 überarbeitet und bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Dieser hebt die Qualität der bestehenden Bauten des ehemaligen Gewerbeareals hervor. Der Gewerbebau mit der Ziegelfassade entlang der Holbeinstraße (Holbeinstraße 32) ist stadtbildprägend und wird erhalten. Außerdem wird die bisher an die Holbeinstraße 32 angebaute Markthalle und der "Bezner-Turm" (Holbeinstraße 30) saniert.



Lageplan des Siegerentwurfs (Architekturbüro Reichl, Sassenscheidt und Partner, Stuttgart)

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für den Planbereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der einfachen Bebauungspläne "Bereich

Holbeinstr. 32 / Wangener Str.", Nr. 369, rechtsverbindlich seit dem 07.10.2010 sowie "1. Änderung des Bebauungsplans Bereich Holbeinstr. 32 / Wangener Str.", Nr. 369-1, rechtsverbindlich seit dem 06.10.2012. Sie enthalten jedoch nur Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

5. ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Erschließung/ Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und über die Holbeinstraße mit dem übrigen Straßennetz verbunden. Zum einen ist das Quartier von südlicher Richtung an die Wangener Straße angebunden, welche als einzige Stadtzufahrt aus Richtung Osten und als Zubringer der A 96 eine der Haupteerschließungsstraßen der Stadt Ravensburg mit erheblichem Verkehrsaufkommen ist.

Des Weiteren ist eine Zufahrt von Norden aus über die Holbeinstraße möglich. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Holbeinstraße ist eine Durchfahrt in Süd-Nord-Richtung nicht möglich.

Die geplante Tiefgarage wird über die Holbeinstraße angefahren. Die Tiefgaragenzufahrt liegt am südlichen Ende des Flst. Nr. 2040. Die Baugrenze der Tiefgarage liegt auf den Grundstücksgrenzen zu den Flst. Nrn. 2023/1 und 2040/1. Die vielfach diskutierte Variante einer Tiefgaragenzufahrt über die Wangener Straße wurde verworfen, da die verkehrlichen Auswirkungen (z. B. Rückstaubildung) auf dieser Haupteerschließungsstraße nicht tragbar wären.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine Durchwegung (Fußweg und Zufahrt zu Flst. Nr. 2049) von der Holbeinstraße zur Wangener Straße vorhanden.

Die notwendigen Stellplätze für die Bewohner des ehemaligen Bezner Areals sind in der Tiefgarage und die Besucherparkplätze auf der hierfür ausgewiesenen oberirdischen Fläche umsetzbar. Für die drei weiteren sich im Geltungsbereich befindenden Grundstücke sind großzügige Bereiche für oberirdische Stellplätze festgesetzt.

Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Entwässerung

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung sind sichergestellt. Im Bereich des Bezner Areals wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Plangebiet anstehenden Böden und die Hanglage nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind. Aus diesem Grund wird das Niederschlagswasser über eine neue Regenwasserleitung direkt am Flappach in der Wangener Straße angeschlossen. Dies bedeu-

tet, dass im Bebauungsplangebiet eine Retention (Rückhaltung) des Niederschlagswassers notwendig ist. Hierbei ist ein Retentionsvolumen von 3,0 m³ Retention für 100 m² befestigte Fläche anzusetzen. Allerdings kann das Retentionsvolumen durch Dachbegrünung und durchlässige Wege und Stellplätze reduziert werden.

Die Neubebauung soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Hausanschlüsse abgeleitet.

6. ALTLASTEN / BODEN / BAUGRUND

Im Plangebiet ist eine Fläche von ca. 11.900 m² mit umweltschädlichen Stoffen belastet und entsprechend gekennzeichnet (s. C Kennzeichnungen). Zur Untersuchung der Altlastenkontaminationen wurde im April 2011 eine orientierende Untersuchung des Untergrundes auf Schadstoffe durchgeführt. Wesentliches Ergebnis des Gutachtens ist, dass aufgrund der Nutzung des ehemaligen Bezner-Geländes zur Metallverarbeitung im Boden erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte zu erwarten sind. Außerdem ist der Untergrund mit Lösemitteln (BTEX) belastet. Dadurch ist bei zukünftigen Aushubarbeiten mit Mehrkosten gegenüber unbelastetem Aushub zu rechnen, da das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Belastungsklassifizierung fachgerecht zu entsorgen ist.

Gemäß dem Geotechnischen Gutachten des Büros Geotechnik GmbH vom 11.01.2013 stellt das Plangebiet eine künstlich geschaffene Verebnungsfläche auf der orographisch rechten Seite des Flappachtales dar. Anthropogene Auffüllungen bedecken mit erheblichen Schichtstärken die terrassenförmige Verebnung des bisher als Gewerbefläche genutzten Geländes. Diese nehmen zur Steilkante hin deutlich zu. Die Grundwassersituation als auch die Versickerungseigenschaften sind auf Grund der unterschiedlichen Auffüllungsstärken und der darunterliegenden geologischen Schichten sehr heterogen. Es ist insbesondere zu beachten, dass durch versickerndes Niederschlagswasser keine Rutschungen im Hangbereich erfolgen.

Der regellose Schichtenverlauf führt zu schwer kalkulierbaren Setzungsunterschieden. Standsicherheitsbetrachtungen sind zudem angezeigt mit Annäherung der Bebauung an die Steilböschung zur Bundesstraße B 32. Größtmögliche Gestaltungsfreiheit bezüglich Geschoßzahl und räumlicher Anordnung der Baukörper bietet die Pfahlgründung. Aus der ergänzenden Geotechnischen Stellungnahme vom 13.08.2014 geht bezüglich der Tiefgarage hervor, dass diese als Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten ausgeführt werden kann.

Auf Grund der heterogenen Strukturen ist im jeweiligen Einzelfall eine tiefergehende Untersuchung zu empfehlen.

7. SCHALLIMMISSIONEN

Westlich des Plangebiets verläuft in Tallage die Bundesstraße B 32 (Wangener Straße). Trotz des dicht mit Gehölzen bestandenen Hangs, der die Bebauung des Quartiers von der Straße trennt, wirken Verkehrslärmimmissionen auf die westlich im Gebiet liegenden Gebäude ein. Das durchgeführte Lärmschutzgutachten vom 12.10.2015 kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass bei den im WA 1 und WA 2 liegenden Gebäuden, der maßgebliche Außenlärmpegel (MAP) auf den entsprechend markierten Gebäudeseiten überschritten wird. Je nach der Höhe der Lärmpegelüberschreitung ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudeseiten liegen im Lärmpegelbereich LPB III und LPB IV.

Es werden entsprechende textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich wird im WA 1 die Möglichkeit gegeben, freiwillige Immissionsschutzmaßnahmen zwischen den Gebäuden umzusetzen, um die Schallimmission auf den Freiflächen zwischen den Baukörpern weiter zu reduzieren.

8. PLANVERFAHREN

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist fast vollständig bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², daher ist eine Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des ehemaligen Bezner Areals auf dem Flst. Nr. 2040 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da für diesen Bereich des Quartiers überwiegend Wohnbebauung mit vereinzelt, dem Quartier dienenden ergänzenden Nutzungen vorgesehen ist.

Für den östlichen Teil des Flst. Nr. 2040 sowie für die Flst. Nrn. 2040/1, 2049 und 2049/1 wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auf den Flurstücken Nrn. 2040/1, 2049 und 2049/1 ist bereits eine gemischte Nutzung vorhanden (Wohnen, Restaurant, Werkstatt), die weiter planungsrechtlich gesichert werden soll. Für den östlichen Teil des ehemaligen Bezner Areals entlang der Holbeinstraße ist zukünftig eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen.

Entsprechend der textlichen Festsetzung sind in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nicht zulässig. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um gewerbliche Nutzungen, die in einem Wohngebiet u.U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, auszuschließen. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende, flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbundene Nutzungen und damit einhergehende Nutzungskonflikte auszuschließen.

Entsprechend der textlichen Festsetzung sind in den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Auch an dieser Stelle möchte man flächenintensive Nutzungen ausschließen und den zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept im Stadtgebiet steuern. Eine Ausnahme hiervon bilden Sonderformen des Einzelhandels und der Gastronomie, die der gesellschaftlichen Integration der Beschäftigten dienen. An dieser Stelle werden nahversorgungsrelevante Sortimente (Arzneimittel, (Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Papier- und Schreibwaren, Reformwaren sowie Zeitungen und Zeitschriften) zugelassen. Im Vordergrund stehen hierbei nicht wirtschaftliche Gewinnziele, sondern das

Ziel, den Beschäftigten einen Zugang ins gesellschaftliche Leben zu ermöglichen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den Mischgebieten Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da eine solche Nutzung die geplante Mischnutzung stören und somit erhebliche Nutzungskonflikte entstehen würden.

Maß der baulichen Nutzung

Das ehemalige Bezner Areal mit seinen Gewerbebauten ist von einer Einzelhausbebauung und gemischter Nutzung umgeben. Die Neubebauung des Areals fügt sich in die bestehende Struktur ein und unterstreicht den Charakter des ehemaligen Industrieareals. Die Neuentwicklung des Areals orientiert sich in seiner Ausformung an dem ehemaligen Gewerbecharakter des Gebiets, welcher unter anderem durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gefestigt wird.

So wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der höchstzulässigen Gebäudehöhe (HbA) und der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) festgesetzt. Die Maße orientieren sich weitgehend am Wettbewerbsergebnis, lassen aber die erforderlichen Spielräume offen, die bei der Überarbeitung und Realisierung eines Wettbewerbsentwurfs regelmäßig notwendig sind.

Im WA 1 sind drei Vollgeschosse zulässig, welche die Raumkante zum Quartiersplatz hin ausbilden. Ein viertes Geschoss ist zulässig, wenn dieses gem. § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO kein Vollgeschoss ist und somit die Grundfläche weniger als 75 % des darunterliegenden Geschosses ausmacht. Dadurch wird bewusst eine flexible Situierung der Dachterrassen ermöglicht.

Den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken Nrn. 2040/1, 2049 und 2049/1 wird ermöglicht, mehr Wohnraum bzw. Raum für nichtstörendes Gewerbe zu schaffen.

Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Gebiete enthalten sowohl Einzelbaukörper als auch Baukörper, die miteinander verbunden sind und damit eine Länge von 50 m nur knapp unterschreiten. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise sollen für diese Baukörper angemessene Entwicklungsspielräume berücksichtigt werden.

Innerhalb des MI 1 ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Baukörper entlang der Holbeinstraße durch einen Zwischenbau miteinander verbunden

werden und damit eine Länge von 50 m überschritten wird. Trotz der Verbindung der Gebäude entlang der Holbeinstraße ist eine ausreichende Belichtung in den Gebäuden vorhanden.

Innerhalb des MI 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Auf den zwei betreffenden Grundstücken bestehen aktuell Einzelhäuser. Diese Struktur soll in Anlehnung an die Umgebung beibehalten werden, gleichzeitig werden angemessene Entwicklungsspielräume berücksichtigt.

Eine abweichende Bauweise wird im MI 3 festgesetzt, da an dieser Stelle eine Grenzbebauung ermöglicht wird, um der sich bereits auf dem Grundstück befindenden Bestandsbebauung eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen und Baulinien definiert. Sie sind in den allgemeinen Wohngebieten und im MI 1 so festgesetzt, dass der gewünschte Charakter des ehemaligen Bezner Areals gewahrt wird und sich die Neubebauung in die bestehende Umgebung einfügt. Die Baugrenzen orientieren sich vorwiegend an den Gebäudegrenzen, um so die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sicherzustellen. Bei den Bestandsgebäuden, die erhalten werden sollen, wird die Baugrenze mit etwas Spielraum festgesetzt, so dass eine Anpassung an die heutigen Dämmstandards erfolgen kann.

Im WA 1 werden Baulinien an den Ostseiten der beiden Gebäude festgesetzt, um den dort nach dem Wettbewerbsergebnis entstehenden Quartiersplatz zu fassen. Im MI 1 wird mittels der Baugrenzen ein großzügiger Zwischenbau zwischen dem Ziegelgebäude und dem "Bezner-Turm" entlang der Holbeinstraße ermöglicht. Um jedoch eine optische Trennung der beiden ehemaligen Industriegebäude zu wahren, wird der Zwischenbau, sowohl zur Holbeinstraße als auch zum Quartiersplatz hin, mit einem baulichen Rücksprung versehen. Außerdem wird entlang des Bezner-Turms und des Ziegelbaus eine Aufweitung der Baugrenze festgesetzt, die den Lichtgraben und das Stützwerk von diesen Gebäuden sowie eine mögliche Anlieferungszone für das Gebäude Holbeinstraße 32 planungsrechtlich ermöglicht.

Für die Grundstücke außerhalb des ehemaligen Bezner Areals (MI 2 und MI 3) wird je eine großzügigere Baugrenze festgesetzt, damit die Grundstückseigentümer die Möglichkeit haben, Erweiterungen vorzunehmen. Maßstab für die Erweiterungsmöglichkeiten ist die umgebende kleinteilige, durch gemischte Nutzungen geprägte Struktur.

Die Stellung der Baukörper wird im MI 2 und MI 3 festgesetzt. Im MI 2 orientiert sich die Hauptfirsrichtung der Gebäude an der bestehenden Bebauung der Holbeinstraße, wodurch die beiden Baukörper traufseitig zu Holbeinstraße stehen.

Dem zur Holbeinstraße in zweiter Reihe liegenden MI 3 wird sowohl die Möglichkeit geboten, das Gebäude trauf- oder giebelseitig zur Holbeinstraße hin zu orientieren. Aufgrund der Höhenlage und des Abstands zur Holbeinstraße, wird diese durch die Bebauung nicht wesentlich geprägt.

Garagen , Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen

Mit der Festsetzung (Nr. A. 4.1) werden gezielt Bereiche festgelegt, die je nach Eintragung für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen genutzt werden können. Die Eingrenzung dieser Bereiche sorgt dafür, eine Durchlässigkeit des Gebiets zu gewährleisten und fördert die Entstehung zusammenhängender Gemeinschaftsbereiche.

Zur Unterbringung von ausreichenden Stellplätzen für das neu entstehende Quartier und dessen Bewohnerschaft werden Tiefgaragen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Verkehrsfläche

Die Holbeinstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche als Hauptzufahrtsstraße auf das neu entstehende Areal dient. Teilweise wird die öffentliche Verkehrsfläche der Holbeinstraße vergrößert. So wird durch die Wechselfolge von privater Mischgebietsfläche und öffentlicher Verkehrsfläche zum einen gewährleistet, dass die erforderliche Straßenbreite eingehalten wird und Stellplätze auf einem Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Ziegelbaus bereitgestellt werden können. Zum anderen wird auf der Mischgebietsfläche (MI 1) gewährleistet, dass auf privater Fläche eine Bereitstellung für Müllsammelbehälter am Entsorgungstag und eine Anlieferung des Gebäudes Holbeinstr. 32 erfolgen kann.

Der nördlich im Plangebiet liegende Verbindungsweg (Flst. Nr. 2040/3) zwischen Wangener Straße und Holbeinstraße bis zum Gebäude Nr. 28/1 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. So soll sichergestellt werden, dass auf das genannte Grundstück zugefahren werden kann. Der weitere steilere Teil dieses Weges wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. Dadurch wird die bestehende Verbindung zwischen dem Gebiet und der Wangener Straße in diesem Bereich für Fußgänger weiterhin sichergestellt. Entlang der Wangener Straße wird ein Streifen als "öffentliche Verkehrsfläche als

Begleitfläche" festgesetzt. Dieser dient zur Sicherung der Wangener Straße und stellt eine klare Trennung zwischen dem verkehrsbegleitenden Grün und dem dicht mit Gehölzen bestandenen Hangbereich dar, der mit der entstehenden Neubebauung eine Einheit bildet. Es wurden bereits Gespräche zwischen der Stadt Ravensburg und dem Land Baden-Württemberg angestoßen, die bestehenden Grundstücksgrenzen zwischen Verkehrsbegleitgrün und dem Hangbereich zu bereinigen.

Grünfläche / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der sich im Plangebiet befindende dicht mit Gehölzen bestandene Hangbereich wird als private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Grundlage bildet die "Artenschutzrechtliche Beurteilung des Bezner/Härtner-Areals" (Löderbusch 2012) und die Untersuchung der Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter.

Der Gehölzbestand ist für Vögel und Fledermäuse ein wichtiges Jagdhabitat und für die Avifauna ein hochwertiges Nisthabitat. Zudem verringert er aufgrund seiner Höhe das Kollisionsrisiko für Vögel und Fledermäuse, die die B 32 überfliegen. Zusätzlich dient er für die Wohnbebauung der optischen und akustischen Abschirmung gegen die B 32. Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem langfristigen Erhalt und der nachhaltigen Weiterentwicklung (Verjüngung) des Gehölzbestands. Die Festsetzung zur Wiederherstellung von Habitatangeboten für Fledermäuse dient dem Ersatz wegfallender Quartiere. Zur Minimierung der Auswirkungen auf Fledermäuse und Avifauna sind außerdem Festsetzungen zur Verringerung der Lichtimmissionen und Anlockwirkung von Insekten sowie zum Schutz vor Vogelanzprall getroffen. Die Festsetzungen stellen sicher, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

Als Konkretisierung einer Mindestbegrünung des geplanten Quartiersplatzes wird die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Damit soll auch die Aufenthaltsqualität auf dem Quartiersplatz sichergestellt werden.

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen

Entlang der Holbeinstraße sind gegebenenfalls unterirdische Stützbauwerke auf den privaten Grundstücken erforderlich, um eine Anpassung des Geländes an die Verkehrsfläche zu ermöglichen. Diese Stützbauwerke können auf einem 0,5 m breiten Streifen realisiert werden.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Vorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung) dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen sowie dem Erhalt des Charakters des ehemaligen Bezner Areals.

Es wird eine Dachbegrünung auf Flachdächern und Tiefgaragen vorgeschrieben, um eine Durchgrünung und eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers auf dem bebauten Gelände zu gewährleisten.

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft innerhalb des Bezner Areals sind in den WA 1, WA 2 und MI 1 Dachaufbauten ausgeschlossen. In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind Dachaufbauten unter den in den textlichen Vorschriften aufgezeigten Bedingungen zulässig. Diese Gebäude orientieren sich an der vorhandenen Wohnbebauung, bei der Dachaufbauten bereits vermehrt vorkommen.

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Schutzgut Mensch / Erholung

Das ehemalige Industriegelände und die Wohnbaugrundstücke sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Über eine Treppenanlage besteht eine fußläufige Ost-West-Verbindung von der Holbeinstraße zur Wangener Straße und hierüber in die Naherholungsgebiete Veitsburghang, St. Christina und Langholz. Das Bezner Areal wird städtebaulich durch private und öffentliche Freiräume neu geordnet. Damit verbunden ist eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Die identitätsstiftenden Bestandsgebäude entlang der Holbeinstraße bleiben erhalten.

Vorbelastungen bestehen durch die Wangener Straße (B 32). Diese ist aus Richtung Osten die einzige Stadtzufahrt und eine der Haupteinfahrstraßen der Stadt (Zubringer A 96) mit erheblichem Verkehrsaufkommen und mit dem entsprechenden Anteil von LKW-Verkehren (ca. 30.000 KFZ/24 h). Im Bebauungsplan wird mit entsprechenden Festsetzungen hinsichtlich passiver Lärmschutzmaßnahmen reagiert. Der Erhalt des Gehölzgürtels trägt dazu bei, die Lärmimmissionen der Straße zu dämpfen (Schallschluckung).

Die Revitalisierung und damit verbundene Schaffung von Wohnraum ist als positiv zu bewerten. Die östliche Vorstadt erfährt durch das neue Stadtquartier eine deutliche Aufwertung. Prägende Bestandsgebäude und die vorhandene Fußwegeverbindung bleiben erhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als positiv zu bewerten sind.

Schutzgut Pflanzen / Biotope

Das ehemalige Betriebsgelände ist nahezu vollständig asphaltiert. Die ehemaligen Produktions- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen und Schuppen stehen seit 2011 leer. Naturschutzfachlich wertgebend ist der strukturreiche und dichte Gehölzbestand aus verschiedenen Laubbaumarten (Robinie, Esche, Buche, Bergahorn und andere), der das Plangebiet im Westen und Süden rahmt. Zum Fabrikgelände ist dem Gehölzgürtel stellenweise ein schmaler Ruderalsaum vorgelagert. Die beiden Grundstücke im Norden sind größtenteils versiegelt (Gebäude, Stellplätze, Biergarten). Im Gebiet befinden sich außerdem noch größere Einzelbäume (Birke, Ahorn, Linde). Der Gehölzbestand an der Wangener Straße ist von hoher Bedeutung für die Artenvielfalt innerhalb der Stadt und dient als Lebensraum und Biotopvernetzungselement für Tiere. Die Festsetzungen im Bebauungsplan (private Grünfläche) stellen sicher, dass der Bestand weitestgehend erhalten wird. Aufgrund der Planung müssen in Randbereichen Gehölze wegfallen. Pflanzgebote stellen sicher, dass der Verlust minimiert wird und neue Grünstrukturen innerhalb des Stadtquartiers geschaffen werden.

Bei Einhaltung der Pflanzbindungen und Pflanzgebote führt das Vorhaben zu keiner erheblichen dauerhaften Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt.

Schutzgut Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet wurden 2012 als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb durch Dipl.-Biol. Wilfried Löderbusch untersucht. Im Gebiet wurden 26 Vogelarten beobachtet, von denen 25 mit hoher Wahrscheinlichkeit im Gebiet brüten. Sieben dieser Arten sind Höhlenbrüter, denen das reiche Angebot an alten Specht- und Stammhöhlen zugute kommt. Auf einer exponiert stehenden Robinie befindet sich ein Greifvogelhorst, dessen Größe und Lage typisch für einen Mäusebussard-Horst sind. Die im Gebiet vorkommenden Vogelarten lassen sich grob in drei Gruppen einteilen: anspruchslose Kulturlandschafts-Ubiquisten, Arten des Siedlungsbereichs und etwas anspruchsvollere Arten des struktur- und gehölzreichen Offenlands, die auch im Siedlungs(rand)bereich brüten. Diese Arten kommen mit den Habitatbedingungen im Siedlungsbereich grundsätzlich gut zurecht und lassen sich einstufen "als Arten, die im Naturraum weit verbreitet sind und mit hoher Stetigkeit vorkommen [...] auch wenn einige Arten [...] regional Rückgänge aufweisen und deshalb in der landesweiten Vorwarnliste geführt werden" (ebd.).

Auch der Bestand und die Präsenz des nach BNatSchG streng geschützten Mäuse-

bussards nehmen im Bodenseegebiet in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich und deutlich zu.

Außerdem wurden in dem Gebiet zwei Fledermausarten beobachtet: Zwerg- und Breitflügelfledermäuse. Die Zwergfledermäuse nutzen das Gelände relativ intensiv, die Breitflügelfledermäuse seltener als Jagdlebensraum. Wahrscheinlich nutzen beide Arten darüber hinaus zumindest sporadisch Tagesquartiere an und in den Gebäuden.

Weitere streng geschützte Tierarten wurden im Gebiet nicht beobachtet, insbesondere wurden keine Anzeichen auf Vorkommen von Zauneidechsen oder Schlingnattern gefunden. Die Struktur des Plangebiets ist für diese Arten nicht geeignet. Vorkommen der (besonders geschützten) Blindschleiche (*Anguis fragilis*) sind wahrscheinlich, auch wenn keine Hinweise darauf gefunden wurden.

Für die im Gebiet angetroffenen Vogel- und Fledermausarten gelten gemäß Bundesnaturschutzgesetz das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen, das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG können ausgeschlossen werden, wenn Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. in der Zeit von 1. Oktober bis 1. März sog. Vegetationszeit) erfolgen. Der Abriss von Gebäuden sollte in der Zeit, in der die Quartiere durch Fledermäuse nicht besetzt sind (d. h. von 15. Oktober bis 15. März), vorgenommen werden. Dies wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie Pflanzbindungen ist der Erhalt des flächigen Gehölzbestands gesichert. Gehölze mit einem Stammdurchmesser ab 80 cm sind im Gehölzstreifen zu erhalten. Dadurch ist gewährleistet, dass der für die Avifauna wichtige Lebensraum erhalten bleibt. Sollten dennoch einzelne ältere Bäume aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden müssen, sind diese durch eine fachkundige Person auf Ast- und Stammhöhlen zu untersuchen. Für wegfallende Fledermausquartiere in Bestandsgebäuden ist entsprechender Ersatz zu schaffen. An den Gebäuden sind mindestens 10 künstliche Fledermausquartiere (Flachkästen) anzubringen. Außerdem sind die Beleuchtung und Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zum Schutz der Fledermäuse insektenfreundlich zu gestalten. Für wegfallende Mauerseglerquartiere an Bestandsgebäuden ist ebenfalls Ersatz zu schaffen zu schaffen und an den Gebäuden entsprechende Nisthilfen anzubringen. Nicht erhalten werden kann der Horst des Mäusebussards. Der betroffene Baum steht im Randbereich des Gehölzgürtels, sehr exponiert und unmittelbar an einem

Abrissgebäude. Daher muss die Robinie gefällt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der Umgebung noch genügend Horstbäume zur Verfügung stehen. Da der Mäusebussard in der Regel über mehrere, jahrweise unterschiedlich genutzte Wechselhorste verfügt, ist davon auszugehen, dass die Vögel bei Entfernung des Horstes auf einen anderen Horst ausweichen oder einen neuen Nistplatz anlegen. Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt daher nicht vor, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die notwendige Ausnahmegenehmigung hierfür wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Durch Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden bzw. wirksam minimiert und somit keine Eingriffe vorbereitet, denen grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Durch die oben genannten bauleitplanerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt, da die Habitatstrukturen in ihrer notwendigen Qualität und Größe erhalten bleiben.

Aufgrund der bauleitplanerischen Festsetzungen sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Schutzgut Boden

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Der Boden ist bereits vollständig anthropogen überformt. Der ehemalige Industriestandort ist als "Altstandort Maschinenfabrik Bezner" bekannt. Dementsprechend wurden Untersuchungen vorgenommen und entsprechende Maßnahmen zur Sanierung erarbeitet. Die fachgerechte Sanierung ist für den Wirkungspfad Boden als positiv zu bewerten.

Die Umnutzung des Standortes für verdichtetes Wohnen ist positiv und entspricht der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Flächen im Außenbereich können geschont werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gegenüber der derzeitigen Situation sind daher als positiv zu bewerten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Oberflächenwasser: Östlich des Plangebiets fließt der Triebwerkskanal (künstliches Gewässer). Empfindlichkeiten gegenüber der Planung bestehen nicht.

Grundwasser: Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt ca. 200 m Luftlinie entfernt (Wasserschutzgebiet "Lumperholz" Schutzzone I und II). Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten. Auf den bereits versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildungsrate gering. Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Festsetzungen bauleitplanerisch nicht vorbereitet. Die intensiv begrünte Tiefgarage führt zu einer höheren Versickerungsleistung. Dies wirkt sich durch Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen positiv aus. Die o. g. Sanierung des Altlastenstandortes ist für den Wirkungspfad Grundwasser als positiv zu bewerten.

Im vorliegenden Vorentwurf der Hochwassergefahrenkarte zum 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) vom Oktober 2015 sind die ausgewiesenen Bauquartiere vom HQ 100 nicht betroffen. Es liegt lediglich ein geringer Teil der sich im Nordosten des Plangebiets befindenden privaten Grünfläche sowie der untere Teil des Treppenaufgangs innerhalb der HQ 100 Flächen. Diese werden nach Vorliegen der Hochwassergefahrenkarte in den Bebauungsplan übernommen. Eine Aussage zum HQ extrem liegt nicht vor.

Gegenüber der derzeitigen Situation ergeben sich für das Schutzgut keine Veränderungen, die sich erheblich negativ auswirken könnten.

Schutzgut Luft / Klima

Das Gebiet liegt in Innenstadtrandlage und ist aufgrund der Versiegelung bereits vorbelastet. Die östliche Vorstadt wird von den in Richtung Osten und Südosten liegenden Freiflächen Lumperholz mit Frischluft versorgt, hiervon profitiert das Gebiet unmittelbar. Die Gehölze entlang der Wangener Straße dienen als Luftschadstofffilter und Sauerstoffproduzenten und haben eine positive stadtklimatische Ausgleichsfunktion. Der prägende Gehölzgürtel bleibt erhalten. Die geplante Dachbegrünung auf der Tiefgarage und den Gebäuden wirkt sich mikroklimatisch zusätzlich positiv aus. Insgesamt betrachtet sind keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima und die Luftqualität zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Bezner Areal wird geprägt von Bauten unterschiedlicher historischer Wertigkeit und baulicher Qualität. Hervorzuheben ist der zweigeschossige Ziegelbau entlang der Holbeinstraße, welcher eine identitätsstiftende Wirkung hat und das Straßenbild prägt. Dieses Gebäude bleibt ebenso erhalten, wie der Gehölzgürtel entlang der Wangener Straße, der die gesamte östliche Vorstadt wesentlich prägt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen sicher, dass die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs in der entsprechenden Qualität umgesetzt werden und die historischen Gebäudeensembles an der Holbeinstraße erhalten bleiben. Das Bezner Areal wird als neues Stadtquartier die östliche Vorstadt positiv mitprägen. Auch die Neugestaltung der Holbeinstraße unter Einbeziehung der vorhandenen Platzbereiche und des Triebwerkkanals sind als Aufwertung für das Ortsbild zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Triebwerkskanal steht unter Denkmalschutz. Veränderungen, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht geplant. Das Plangebiet liegt außerdem im Sanierungsgebiet "östliche Vorstadt".

Für das Schutzgut sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Fazit

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die einzelnen Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen. Auch ist nicht von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die sich erheblich negativ auswirken könnten, auszugehen.

12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 04.10.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 13.10.2014 bis einschließlich 27.10.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

12.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.10.2014 bis zum 14.11.2014 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Schutz des Gehölzstreifens auf der privaten Grünfläche
- Erhalt des prägenden Gebäudeensembles an der Holbeinstraße
- Immissionsbelastung durch die Wangener Straße (B 32) / schalltechnisches Gutachten

- Hinweise zum Artenschutz / Durchführung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung
- Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet / Ergänzung der Hinweise und Kennzeichnung im Lageplan / Durchführung einer "Orientierenden Untersuchung"
- Behandlung und Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers / modifiziertes Entwässerungssystem
- Hinweis auf die Einhaltung der Brandschutzvorschriften

12.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 28.11.2015 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 07.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016 durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen abgegeben:

- Höhenentwicklung sowie Verschattungssituation im Plangebiet
- Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zur privaten Fläche
- Anbauzone entlang der Gebäude Holbeinstr. 30 und 32

Eine tabellarische Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist Teil der Unterlagen des Bebauungsplans. Die Stellungnahmen wurden teilweise berücksichtigt.

Die Stellungnahme zur Anbauzone entlang der Gebäude Holbeinstr. 30 und 32 wurde teilweise berücksichtigt. Die zulässige Gebäudehöhe wurde innerhalb der Baugrenze der Anbauzonen angepasst. In diesem Bereich wird die zulässige Gebäudehöhe so festgesetzt, dass die Öffnung des sich dort befindenden Lichtgrabens vorgenommen werden kann und vor dem Gebäude Holbeinstr. 32 eine Rampe zum Zwecke der Anlieferung realisiert werden kann.

12.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.11.2015 bis zum 15.01.2016 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Hinweis zur Denkmalpflege
- Hinweis zur Versickerungsfähigkeit auf dem ehemaligen Beznerareal
- Anmerkung zum Gehölmantel entlang der Wangener Straße
- Anmerkung zum Artenschutz (Mauersegler)
- Anmerkungen zu vorhandenen Altlasten

Die Stellungnahmen wurden teilweise berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen.
Eine tabellarische Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Beurteilung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist Teil der Unterlagen des Bebauungsplans.

13. FLÄCHENBILANZ

Allgemeine Wohnfläche	ca.	4.880 m ²
Mischgebietsfläche	ca.	5.390 m ²
Private Grünfläche	ca.	3.730 m ²
Verkehrsfläche	ca.	2.620 m ²
Plangebiet gesamt	ca.	16.620 m²

14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Für die Erschließung des Bezner Areals entstehen voraussichtlich Planungs- und Baukosten für die Herstellung der Verkehrsflächen von ca. 430.000 €.

Dabei ist zu beachten, dass derzeit noch kein Planungsstand der Verkehrsanlagen sowie kein Baugrundgutachten vorhanden sind.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 11.11.2015 / 29.01.2016

Stadtplanungsamt/Sorg

Rosol