
Bebauungsplan:

"GEWERBEGEBIET JAHNSTRASSE - SÜD"

Fassung vom: 25.05.2016

Reg.-Nr.:

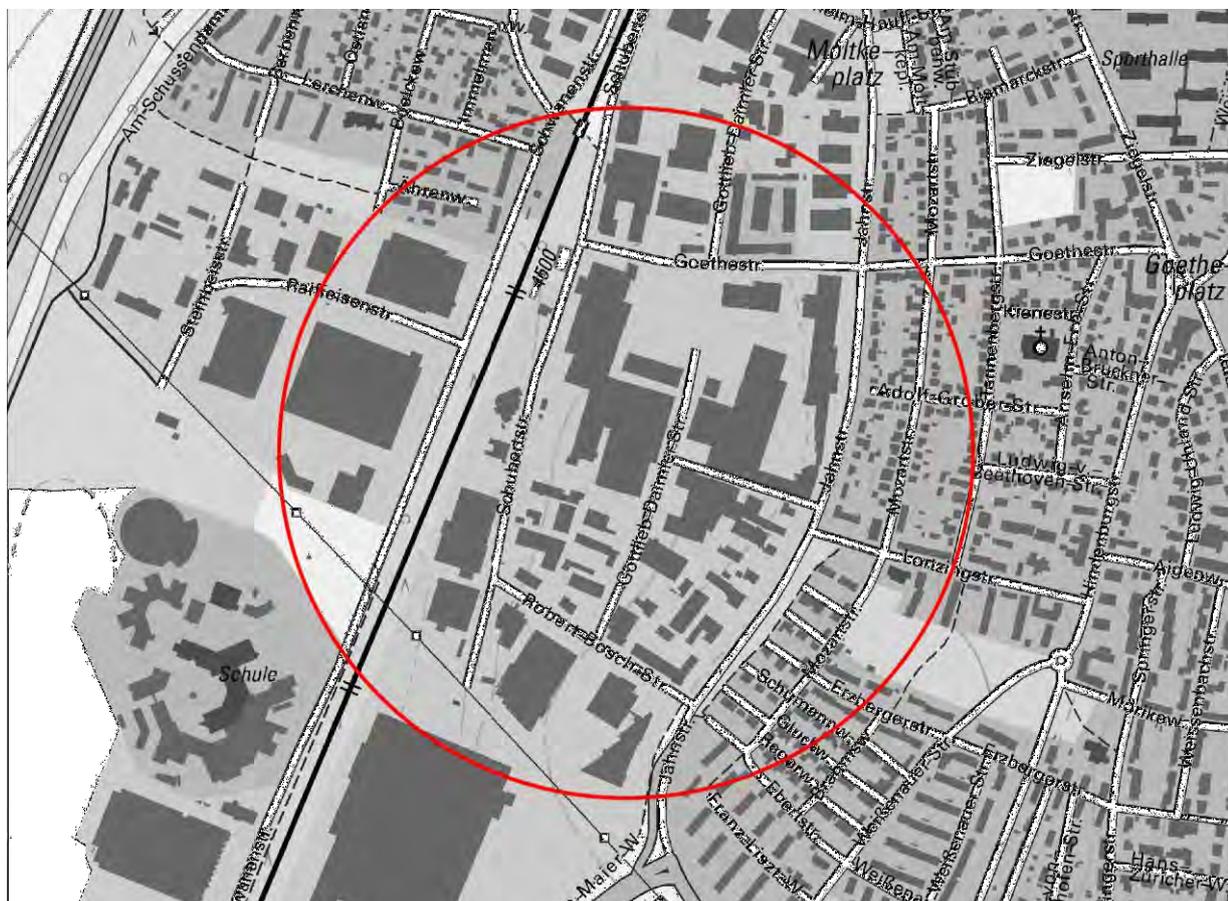
Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

TEIL II: B UMWELTBERICHT

- Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	28.04.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	30.04.2010
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	24.01.2015
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	02.02.2015 17.02.2015
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	
Ravensburg, den	am
	 (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 Artikel 70 der Verordnung 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 Gesetze 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)

GE

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 9 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 9 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen (Ausnahme Betriebstankstellen)
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 9 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für soziale Zwecke

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2 sind darüberhinaus gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 9 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die übrigen in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 9 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 25.06.2012 (siehe Anlage) unzulässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 4, GE 5 und GE 9 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment mit Ausnahme des Sortiments "Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör" nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 25.06.2012 (siehe Anlage) unzulässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 9 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe unzulässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 9 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Einzelhandelseinrichtungen ohne Vergrößerung der zum Zeitpunkt der Planaufstellung genehmigten Verkaufsfläche mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 25.06.2012 (siehe Anlage) ausnahmsweise zulässig.

GEE

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:

- Spielhallen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die übrigen in § 8 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen mit Ausnahme von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 25.06.2012 (siehe Anlage)
- Lagerplätze

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe unzulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen folgende Arten von Vergnügungsstätten mit einer Vergrößerung auf eine maximale Nutzfläche von 400 m² ausnahmsweise zulässig:

- Diskothek

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen von Wohnungen ohne Vergrößerung der zum Zeitpunkt der Planaufstellung genehmigten Wohnfläche ausnahmsweise zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

HbA
16m*

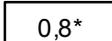
* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über der mittleren bestehenden Straßenhöhe.

Die mittlere bestehende Straßenhöhe ist das arithmetische Mittel der Höhen an den der Straße zugewandten Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken ist die längere Straßenseite maßgebend.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen mit untergeordneten Bauteilen und technischen Dachaufbauten um bis zu 2 m bei 10% der Grundfläche ist zulässig.

 2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

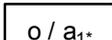
* beispielhaft

 2.3 Höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)

* beispielhaft

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

 3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

* beispielhaft

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 sowie GEe2 und im Gewerbegebiet GE2 ist offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE1, GE4 bis GE9 ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

a ₁ max.	70m
a ₂ max.	80m
a ₃ max.	100m
a ₄ max.	120m

4. FLÄCHEN; DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

 4.1 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

 4.2 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Nebenanlagen, Garage und Carports mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 3,00 m sind innerhalb der Umgrenzung ausnahmsweise zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Straßenbegleitgrün



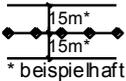
5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



6.1 Anlagen und Einrichtungen für Elektrizität



6.2 Haupt- und Versorgungsleitungen oberirdisch mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen.

* beispielhaft

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



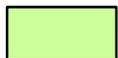
7.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Gebietseingrünung

Die bestehende Grünfläche, einschließlich maßgeblicher vorhandener linearer und flächiger Gehölzstrukturen, ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang sind Bäume bzw. strukturbildende Sträucher gleichwertig zu ersetzen.



7.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung:



Gärtnerei



7.3 Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Die bestehenden Solitärbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.



7.4 Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)

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 gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Begrünung privater KFZ-Stellplätze

PKW–Stellplätze bzw. PKW-Ausstellungsflächen sind pro angefangener zehn Stellplätze, LKW–Stellplätze pro angefangener drei Stellplätze mit je einem standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu überstellen. Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anrechenbar. Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 10 m² betragen. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.6 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

7.7 Minderung von Lichtmissionen

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

7.8 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. 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 monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

7.9 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 °, einschließlich Flächen für Solarthermie und Photovoltaik, sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten.

7.10 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

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

7.11 Bodenschutz

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusaen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

8. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung, die aus den in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten nach DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - resultierenden Teilpegel weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent in dB (A)/m ² (zulässiger L _{WA})	
	tags	nachts
GEe1 und GEe2	56	41
GE5 und GE9	59	44
GE2 bis GE4	60	45
GE1, GE6 bis GE8	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.

Der Festsetzung wird ebenfalls genügt, wenn potentiell störende Betriebe, in Abhängigkeit von der Betriebsgröße (Grundstück) folgende Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts an den Bezugspunkten nachweisen:

Grundstücksfläche	Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um
= 2.500 m ²	15 dB(A)
> 2.500 m ²	6 dB(A)

Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.



8.2 Lärmpegelbereiche (Passiver Lärmschutz)

Zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe-, Straßen- und Schienenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) vorzusehen und nachzuweisen.

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R'_{w,res}) nachzuweisen:

Raumart	erf. R' _{w,res} des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40dB	45 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB	40 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.			

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

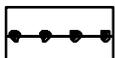
Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §§ 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 Az.: 5-7115/342 mit Text in GABl. 1990, 829 919)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



9.2. Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)



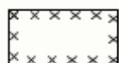
9.3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Füllschema der Nutzungsschablone:

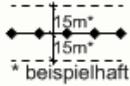
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)
- 4 Bauweise
- 5 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)



2. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

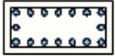
- Pflanzungen
Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.



- Haupt- und Versorgungsleitungen oberirdisch mit entsprechendem Schutzstreifen (außerhalb des Geltungsbereichs)



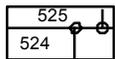
- Umgrenzung eines Bereichs, in dem mit Bombenblindgängern gerechnet werden muss.



- Hochwasserschutz
Der umgrenzte Bereich liegt innerhalb des wasserrechtlich ausgewiesenen Bereichs des "HQ-Extrem" gemäß Hochwassergefahrenkarte vom 29.05.2012 (definitionsgemäß Betroffenheit statistisch geringer als 1x je 100 Jahre aber häufiger als 1x in 1000 Jahre). Eine Bebauung in diesem Bereich ist grundsätzlich zulässig. Der Bauherrschaft wird empfohlen, sich bei der zuständigen Behörde (untere Wasserbehörde beim Landratsamt oder Tiefbauamt der Stadt) über die aktuellen Erkenntnisse der Hochwassergefährdung zu informieren und bezüglich der Nutzung der Fläche hierauf ggf. Anpassung der Bauweise sowie durch Objektschutz zu reagieren.

PLANUNTERLAGE

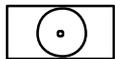
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 20.05.2016



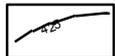
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



- Haupt- / Nebengebäude, Bestand



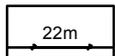
- Bestandsbaum



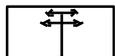
- Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.



- Straßenhöhe in m ü. NN.



- Bemaßung



- Strommast

E. ANLAGE

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 Sanitärwaren 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 Minerallerzeugnisse 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 Zooartikel
* Elektrokleingeräte sind z.B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowellengeräte, Staubsauger etc. ** Elektrogroßgeräte/ "weiße Ware" sind z.B. Kühlschränke, Waschmaschine, Geschirrspüler etc.	

Aufgestellt:
Ravensburg, den 25.05.2016
Stadtplanungsamt / Backsmann

Rosol

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
6. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
7. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
8. NATUR UND LANDSCHAFT (weitere Ausarbeitung durch TBA, falls erf.)
9. ERSCHLIESSUNG
10. REGENWASSERRÜCKHALTUNG
11. BODEN / BAUGRUND
12. IMMISSIONEN
13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
14. KENNZEICHNUNGEN
15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
16. BETEILIGUNGSVERFAHREN
17. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
18. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN
MASSNAHME
19. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 17,78 ha großen Bereich zwischen der Bahntrasse (Ulm - Friedrichshafen) im Westen und der Jahnstraße im Osten.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Goethestraße,

im Osten durch die Jahnstraße,

im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Nrn. 2338/1 und 3202,

im Westen durch die Bahntrasse (Ulm - Friedrichshafen).

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 3061, 1255/1, 3249, 1221/1, 3114, 3198/4, 3197, 1270/2, 3198/3, 3242/3, 3200, 3200/1, 3247, 3242/2, 3100, 3201, 3247/1, 3248, 3182, 3192, 3188, 3115, 3198/1, 3194, 3195, 3116, 3191, 3201/1, 3243, 3099, 1270/3, 3183, 3185, 3200/2, 3101, 3198, 3102, 3104, 3193, 3193/1, 3103, 2338, 3242/1, 3198/2, 3193/2, 3199, 3196, 3117, 3105, 3184 und 3200/3 sowie teilweise die Flurstücke 1211, 3241, 3244/1, 3244/2 und 3242.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgefüges von Ravensburg zwischen der Eisenbahnstrecke Ulm – Friedrichshafen und der Jahnstraße, welche als Hauptsammel- und Durchgangsstraße zur B 33 und nach Friedrichshafen ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Unmittelbar östlich der Jahnstraße befinden sich Wohngebiete. Das gesamte Plangebiet ist, ebenso wie die nördlich und südlich angrenzenden Gebiete zwischen Eisenbahntrasse und Jahnstraße, durch gewerbliche Nutzungen und hohe Flächenversiegelung geprägt. Die Gebäude- und Grundstückskörnung im nördlichen Teil des Plangebiets ist durch relativ große Flurstücke und Gebäude gekennzeichnet. Die Grundstücke und Gebäude im verbleibenden Plangebiet zwischen Gottlieb-Daimler-Straße und Jahnstraße sind weniger groß strukturiert.

Die großen Flurstücke im westlichen Teil des Plangebietes sind überwiegend von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes genutzt. Im kleinflä-

chiger strukturierten südlichen Teil des Plangebietes befinden sich hauptsächlich gewerbliche Nutzungen, die zudem mit tertiären Dienstleistungen durchsetzt sind. Das Branchenspektrum der im Plangebiet ansässigen Betriebe ist heterogen, wird aber durch Handwerksbetriebe sowie Betriebe der Kfz - Branche und Nutzungen für Kraftfahrzeuge in erheblichem Maße geprägt. Vereinzelt befinden sich Betriebswohnungen im Plangebiet.



Abb. 1: Orthobild

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990 mit Gliederung der Nutzungsarten und –anlagen entsprechend den Ergebnissen einer umfassenden Prüfung

- Prüfung, ob die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten zum Schutz umliegender Wohngebiete erforderlich ist, auch hinsichtlich Umfang und Grad der Einschränkung
- Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 25.06.2012
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten entsprechend des Vergnügungsstättenkonzeptes, Dezember 2010
- Steuerung der Ansiedlung von Bordellen entsprechend den Ergebnissen einer umfassenden Prüfung
- Umstellung der den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet zu Grunde liegenden BauNVOs 1962 und 1968 auf die BauNVO 1990
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen entsprechend dem Bestand
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Nach der Zielsetzung des vom Gemeinderat der Stadt Ravensburg am 23.03.2009 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes soll zur Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Nahversorgungsstandorte eine Zulassung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht erfolgen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Standort im Hinblick auf den Einzelhandel, weshalb auch bereits im Gewerbeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 eine Empfehlung für keinen weiteren zentrenrelevanten Einzelhandel ausgesprochen wurde. In diesem Gewerbeentwicklungskonzept wird für das als sehr heterogen beschriebene Gewerbegebiet insbesondere die Schwerpunktsetzung auf produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe empfohlen.

Entsprechend den zuvor genannten Konzepten sowie den Ergebnissen der 2009 durchgeführten Überprüfung von rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Ravensburg ergibt sich für die gewerblich genutzten Flächen im Bereich zwischen Goethestraße, Jahnstraße, Robert-Bosch-Straße und Bahnlinie Handlungsbedarf im Sinne eines Planungserfordernisses. Die gegenwärtigen Regelungsinhalte der

rechtskräftigen Bebauungspläne reichen nicht aus, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne dieser Konzepte zu steuern und die Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe zu sichern. Darüber hinaus kann mit dieser Bauleitplanung die gegenwärtig vorhandene vielschichtige Rechtslage im Sinne einer Planungs- und Investitionssicherheit für Betriebe und Investoren verbessert werden.

Des Weiteren soll das Konzept zur gesamtstädtischen Steuerung von Vergnügungstetten besonders auf den südlichen Teil der Jahnstraße innerhalb des Geltungsbereichs auf die Nutzung von Spielhallen beschränkt werden. Generell sind Spielhallen den Vergnügungsstätten zuzuordnen, die sich auf das Stadt- und Straßenbild negativ auswirken und bei einer Häufung oder falschen räumlichen Verteilung zu städtebaulich negativen Effekten führen. Hierdurch kann es in der Folge zu Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen und somit ein so genannter Trading-Down-Effekt ausgelöst werden.

Auf Basis des bestehenden Planungsrechtes können die sich abzeichnenden Veränderungstendenzen nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gesteuert werden. Somit soll auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets im Rahmen des Planverfahrens geregelt werden.

Um auch künftig die sich verändernden Entwicklungen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie im Handwerk berücksichtigen zu können, ist es erforderlich, dass die Erweiterungsmöglichkeiten derartiger Betriebe nicht zu sehr eingeschränkt werden. Ziel des Gewerbeentwicklungskonzeptes vom 25.03.2008 ist es, im Plangebiet keine weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sowie keine zusätzlichen zentrenprägenden Dienstleistungen zuzulassen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den westlichen Bereich des Plangebiets zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße sowie für die Grundstücke an der Goethestraße besteht der nicht-qualifizierte Bebauungsplan mit der Planbezeichnung "Ortsbauplan Ziegelwiesen – Jahnstraße", vorläufig gebilligt durch Erlass des Regierungspräsidiums vom 22.09.1960. Das Plangebiet entspricht nach der Eigenart seiner Bebauung und

Nutzung einem faktischen Gewerbegebiet. Eine Bebauung wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die Grundstücke nördlich der Goethestraße gilt seit 07.10.2010 der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße – Mitte", der für die Grundstücke ein Gewerbegebiet festsetzt.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche mit Verkehrgrün sowie der Grünfläche entlang der Bahnlinie befinden sich im Privatbesitz.

6. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für den Planbereich gewerbliche Baufläche dargestellt.

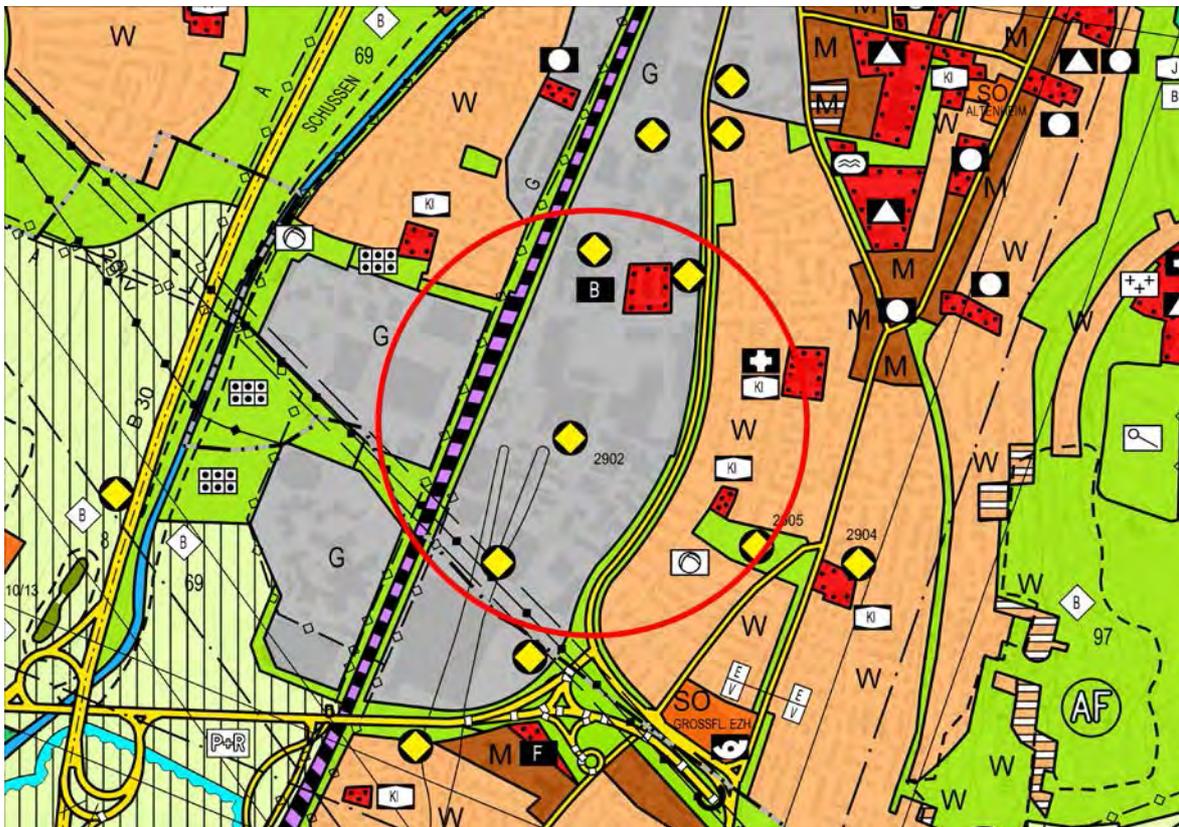


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

7. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind nicht erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist fast vollständig bebaut und erschlossen. Jedoch beträgt die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2

BauNVO mehr als 70.000 m² und macht somit eine Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht möglich. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist erforderlich.

8. NATUR UND LANDSCHAFT (weitere Ausarbeitung durch TBA, falls erf.)

Im Plangebiet dominieren versiegelte Flächen auf denen wenige kleine Grünflächen zu finden, die isoliert zwischen den großflächigen Gewerbegrundstücken liegen. Zusammenhängende Grünflächen mit teilweise prägenden Gehölzbestand bestehen lediglich entlang der Verkehrsflächen und der Bahnlinie.

Eine eingehendere Erläuterung und Bewertung der im Gebiet vorhandenen Flora und Fauna, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt im Umweltbericht (Teil II B).

9. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und über die Jahnstraße, Schubertstraße, Goethestraße und Robert-Bosch-Straße erschlossen.

10. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das Gebiet entwässert im Mischwassersystem. Für die Entlastung des Mischsystems ist eine Regenrückhaltung auf den Privatgrundstücken erforderlich. Als vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden.

Die Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen soweit dies in Bezug auf Altlastenstandorte möglich ist.

11. BODEN / BAUGRUND

Im Plangebiet sind verschiedene Flächen mit umweltschädlichen Stoffen belastet und entsprechend gekennzeichnet. Die Kennzeichnung steht den festgesetzten Nutzungen nicht entgegen, da die Flächen überwiegend versiegelt sind und für die zulässigen Nutzungen eine Gefährdung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht besteht.

12. IMMISSIONEN

Schallimmissionen

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Gewerbegebiets auf die benachbarte Wohnbebauung abgeschätzt und Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung ausgearbeitet (Lärmkontingentierung).

Daneben wurden die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs auf das Gewerbegebiet bestimmt und die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume gegen Außenlärm (passiver Schallschutz) nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- ausgewiesen.

Bei der Lärmkontingentierung des Gewerbelärms wurde das Verfahren der DIN 45691 angewandt. Entsprechend wurden die Emissionskontingente unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets wird die maximale Schallabstrahlung begrenzt. Es sind nach Maßgabe der Lärmkontingentierung nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 resultierenden Teilpegel an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Mit den ausgewiesenen Emissionskontingenten werden die Immissionsrichtwerte an allen Bezugspunkten in den Zeitbereichen tags und nachts eingehalten.

Daneben ergeben sich aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und aufgrund der zulässigen Lärmimmissionen in Gewerbegebieten Anforderungen an die Bauausführung der Gebäude (passiver Schallschutz). So sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den Lärmpegelbereichen II bis V nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die im Isophonenplan 1547-06 für Nutzungen im Zeitbereich tags und im

Isophonenplan 1547-07 für Nutzungen im Zeitbereich nachts dargestellten Lärmpegelbereiche aus dem Lärmschutzgutachtens, Büro ISIS, Dipl.-Ing.(FH) Manfred Spinner, Riedlingen, April 2016.

13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der räumliche Geltungsbereich erfasst alle Grundstücke innerhalb der schwarzgestrichelten Bandierung. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen Bebauung werden die Grundstücke als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dies entspricht dem mit dieser Planung verfolgten städtebaulichen Leitbild, bei der weiteren Entwicklung dieses Gebiets der gewerblichen Nutzung insbesondere Betrieben des produzierenden und des verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetrieben den Vorrang einzuräumen.

Eine weitere Gliederung der Nutzungen erfolgt durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Grundstücke an der Jahnstraße. Diese Nutzungsabgrenzung erfolgt entlang der Flurstücksgrenzen bzw. der tatsächlichen Nutzungen und wird so gewählt, dass noch angemessen bebaubare Flächen entstehen. Mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Wohnbebauung ist entlang der Jahnstraße die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes notwendig. Das Emmissionsniveau der Betriebe wird dabei auf den Störungsgrad begrenzt, der in einem Mischgebiet zulässig ist.

Zur Verwirklichung dieses städtebaulichen Leitbildes, welches in starker Anlegung des Bebauungsplan "Jahnstraße – Mitte" fortgeführt wird, ist daher für das GE sicherzustellen, dass die bestehenden Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude und Räume für freie Berufe, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelseinrichtungen, Vergnügungsstätten sowie Wohnnutzungen nicht zum Auslöser einer zumindest diesen Bereich des Plangebiets prägenden Nutzung werden können. Dass die Gefahr hierfür besteht, zeigen die in den letzten Jahren eingereichten Bauanträge bzw. Bauvoranfragen. Diese Bauanträge bzw. Bauvoranfragen zeigen die Gefahr einer gravierenden städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet auf. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Weiterentwicklung dieser Nutzungen in Hinblick auf die im Gewerbegebiet zulässigen Immissionen nicht unmittelbar zu Konflikten mit der umgebenden gewerblichen Nutzung führen sollte. Dies könnte sich dennoch beeinträchtigend auf die weitere Entwicklung der gewerblichen Nutzung des Plangebiets und dessen unmittelbaren

Umfeldes auswirken. Denn über den derzeitigen Bestand hinausgehende Nutzungen mit bzw. in Form von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude und Räume für freie Berufe, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelseinrichtungen, Vergnügungsstätten sowie Wohnnutzungen könnten zu einer Schwerpunktbildung führen, die gewerbliche Betriebe davon abhalten, weitere Entwicklungen im Plangebiet bzw. im unmittelbar nördlich angrenzenden Gewerbegebiet durchzuführen. Dies könnte auch zur Folge haben, dass Interessenten für eine gewerbliche Ansiedlung davon Abstand nehmen, sich in diesem Gebiet niederzulassen.

Dabei darf die Gefahr nicht außer Acht gelassen werden, dass das städtebauliche Leitbild eines Vorrangs für gewerbliche Nutzungen auch dadurch unterlaufen werden kann, dass eine Ansiedlung der zuvor erwähnten Nutzungen zu einem Verdrängungsprozess zu Lasten gewerblicher Nutzungen führen kann. Denn die Konkurrenz mit diesen Nutzungen kann dazu führen, dass Grundstückspreise und Mieten in die Höhe getrieben werden mit der Folge, dass Gewerbebetriebe diese nicht mehr darstellen können. Eine Schwerpunktbildung dieser Nutzungen im GE hätte zudem, entgegen dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbild einer gewerblichen Nutzung prägende Wirkung und damit auch , Auswirkungen für das Umfeld.

Dies gilt vor allem für den vorrangig für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe vorgesehenen Bereich (GE 1 bis GE 9). Aufgrund dieses Vorrangs und auch wegen vergleichbarer Störemfindlichkeit sind in diesem Teil des Gewerbegebiets Gebäude und Räume für freie Berufe und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Aus denselben Gründen sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Unmittelbar westlich der Jahnstraße ist eine derartige Gliederung nicht erforderlich, da dieser Bereich entsprechend der vorhandenen Nutzungen sowohl für gewerbliche Nutzung als auch für Dienstleistungsbetriebe und sonstige tertiäre Nutzungen vorgesehen ist (GEe 1 und GEe 2).

Außerdem sind im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen von Wohnungen ohne Vergrößerung der zum Zeitpunkt der Planaufstellung genehmigten Wohnfläche ausnahmsweise zu-

lässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2 sind Anlagen für kirchliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, da diese bereits in diesem Gebiet vorkommen und ihr Bestand zukünftig auf dieser lokal begrenzten Fläche und im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete gesichert werden soll.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 9 sind Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig, um die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstige Unterkünfte zu gewährleisten.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 9 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die genannten übrigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie im Widerspruch zum vorhandenen Charakter des Gewerbegebietes stehen.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig, da die Ansiedlung derartiger Betriebe zu einem Trading-Down-Effekt im direkten Umfeld führen würde und damit der Nutzung und dem Erscheinungsbild dieses stadtnahen Gewerbegebietes entgegensteht.

EINZELHANDEL

Die Stadt Ravensburg hat sein Einzelhandelskonzept im Jahr 2008 (Fassung vom 19.09.2008) fortgeschrieben und am 23.03.2009 vom Gemeinderat beschlossen. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, dass außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz der Innenstadt nicht zugelassen werden sollen. Das Plangebiet ist keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen und wird hinsichtlich Einzelhandelseinrichtungen wie folgt gegliedert:

- Im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 9 und GEe 1 und GEe2) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 25.06.2012 (siehe Anlage) unzulässig, um den Standort für die Bestandserhaltung und Erweiterung für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und für Handwerksbetriebe zu sichern.

- Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 4, GE 5 und GE 9 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment mit Ausnahme des Sortiments "Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehörsach Ravensburger Sortimentsliste vom 25.06.2012 (siehe Anlage) unzulässig, da diese Betriebe den Bereich entlang der Gottlieb-Daimler-Straße prägen und einer Tendenz zur Abwertung dieser Gewerbeflächen entgegenstehen können. Zudem werden die bereits bestehenden Nutzungen an diesem Standort gesichert und für die Bestandserhaltung und Erweiterung für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und für Handwerksbetriebe aufrechterhalten.

VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Im Jahr 2010 hat die Stadt Ravensburg auf Grund ansteigender Zahlen Ansiedlungsanfragen eine Vergnügungsstättenkonzeption erstellen lassen und diese am 04.04.2011 im Gemeinderat beschlossen. Gemäß dieser sollen künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte konzentriert werden. Für das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 9 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten übrigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit dieser Festsetzung sind die Vergnügungsstätten, die zu diesen Ausnahmen zählen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Ravensburg für diesen Bereich keine Vergnügungsstätten vorsieht. Lediglich im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 sieht die Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Ravensburg Vergnügungsstätten der Kategorie 3b (Spielhalle) vor. Somit sind im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 diese Art von Vergnügungsstätten gemäß 1 Abs. 5, 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Zudem sind im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Vergnügungsstätten mit einer Vergrößerung auf eine maximale Nutzfläche von 400 m² ausnahmsweise zulässig. Hierdurch bleiben der am Standort ansässigen Nutzung zukünftig ausreichend Möglichkeiten zur Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung erhalten.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und die privaten Grundstücksflächen sind bereits entsprechend dem Bestand fast vollständig versiegelt. Auf den meisten Grundstücken im Plangebiet sind die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO erreicht. Die zulässige Grundflächenzahl wird bis zur Obergrenze der Zulässigkeit nach BauNVO festgesetzt. Dies ist vertretbar, da durch die Festsetzung der Begrünungen von Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Grundstücksflächen entlang des Straßenraumes und die Begrünung privater PKW-Stellplätze bzw. PKW-Ausstellungsflächen sowie LKW-Stellplätze ein gewisser Ausgleich erfolgt. Um die Gebäudekubaturen mit Rücksicht auf die Stadtsilhouette zu begrenzen sowie in Ergänzung der Grundflächenzahl werden zur Gliederung des Baugebietes Baumassenzahlen festgesetzt.

Es werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, die das Plangebiet baulich gliedern und Rücksicht auf die angrenzenden Strukturen westlich der Bahnlinie und östlich der Jahnstraße nehmen. Im Westen des Plangebietes (GE2) liegt die Höhe baulicher Anlage bei höchstens 12 m, die in südliche Richtung (GE1 und GE6) bis höchstens eine Höhe von 16 m ansteigt, um auf die Höhensituation des südlich angrenzenden Gewerbegebiets zu reagieren. Östlich an die Schubertstraße angrenzend (GE 4, GE 7 und GE 8) verläuft ein Bereich, der bis auf höchstens 18 m Höhe begrenzt ist. Dieser Bereich orientiert sich an die bereits bestehenden Gebäudekubaturen und an den Höhen der Gebäude, die nördlich und südlich des Plangebietes an der Schubertstraße bereits realisiert sind und die für die Betriebe dieser Größe nachgefragt und mit Blick auf die Siedlungsbild angemessen sind. Ab diesem Bereich ist in östliche Richtung eine Absenkung der höchstzulässigen Höhen festgesetzt, um einen Übergang zur östlich der Jahnstraße angrenzenden kleinteiligeren Stadtstruktur zu sichern.

Mit Blick auf die jenseits der Bahntrasse liegende kleinteilige Wohnbebauung und zum Erhalt der Stadtsilhouette sowie der Blickbeziehungen von Westen wird die Gebäudehöhe für die Grundstücke westlich der Schubertstraße auf höchstens 18 m begrenzt.

Mit untergeordneten Bauteilen und technischen Dachaufbauten, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäusern und Klimageräten, kann die maximal zulässige

Höhe der baulichen Anlagen bis zu 2 m bei 10% der Grundfläche überschritten werden, da diese Bauteile nur eine nachrangige räumliche Wirkung entfalten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB:
Im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2 ist offene Bauweise festgesetzt, um zum einen den Übergang zur kleinteiligen Siedlungsstruktur auf der Ostseite der Jahnstraße sicher zu stellen und zum anderen aufgrund der kleinteiligen Grundstücksgrößen eine kleinteilige Bebauung zu schaffen. Für die Gewerbegebiete mit der Bezeichnung GE1, GE4 bis GE9 ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise. Demzufolge ist eine Überschreitung der Länge der Hauptgebäude für die Gewerbegebiete GE 8 und GE 9 maximal bis 70 m, für die Gewerbegebiete mit der Bezeichnung GE 1 und GE 6 maximal bis 80 m, für das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 7 maximal bis 100 m und für das die Gewerbegebiete mit der Bezeichnung GE 4 und GE 5 maximal bis 120 m in jegliche Richtung zulässig, um die bestehenden Gebäudelänge zu sichern und um die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe auch in Zukunft zu gewährleisten.

Die bisherigen Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf den Grundstücken zwischen Gottlieb-Daimler-Straße und Jahnstraße werden weitgehend aufgenommen und in den südlichen Bereich des Plangebietes fortgeführt. Im westlichen Teil des Plangebiets zwischen Bahntrasse und Gottlieb-Daimler-Straße werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um den Charakter des Straßenraumes zu erhalten und auf den Grundstücken eine unbebaute Vorzone sicherzustellen.

Von Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:

Die Fläche innerhalb der Umgrenzung 1 und 2 ist von allen Baumaßnahmen freizuhalten, um den Trassenverlauf der Hochspannungsleitung nicht einzuschränken und den Betrieb dieser zu gewährleisten. Wegen des erforderlichen Arbeitsraumes um den Höchstspannungsmast ist hier auch die Errichtung von Nebenanlagen, wie Garage, Carports usw., unzulässig.

Innerhalb der Umgrenzung 2 sind Nebenanlagen, Garage und Carports mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 3,00 m ausnahmsweise zulässig, da sich innerhalb dieses Bereichs kein Höchstspannungsmast befindet.

Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB:

Die Flächen für Versorgungsanlagen bzw. -einrichtungen für Elektrizität werden in den Bebauungsplan übernommen und zukünftig gesichert.

Grünflächen, Pflanzbindung / Pflanzgebot:

Die Grünfläche zwischen Bahnanlage und Gewerbegebiet sowie die bestehenden Verkehrsgrünflächen werden zum Erhalt festgesetzt. Als einzige der wenigen Grünflächen im Plangebiet bieten diese Lebensraum und Biotopvernetzungsfunktionen für Pflanzen und Tiere. Die Grünfläche entlang der Bahnanlage dient bei extremen Hochwässern als Retentionsraum und mindert Überflutungen in Gewerbegebietsflächen. Die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen der Grünflächen besitzen Eingrünungsfunktion für die Westseite des Gewerbegebiets und haben entlang der Jahn- und Schubertstraße verkehrsleitende sowie identifikationsstiftende Wirkung. Die bestehenden Bäume sind daher zu erhalten und die Baumreihen zu ergänzen. Dies ist durch die Festsetzung von Pflanzgeboten sichergestellt. Die vorhandenen Säulenpappeln entlang der Bahnlinie inner- und außerhalb des Plangebiets sowie entlang der Schussen sind stadtbildprägend und daher zu erhalten.

Um eine Durchgrünung der Gewerbeflächen sicherzustellen, sind pro angefangener zehn KFZ–Stellplätze bzw. PKW-Ausstellungsflächen sowie pro angefangener drei LKW–Stellplätze mit Bäume zu überstellen. Die Bäume mindern die thermische Aufheizung durch temperatenausgleichende Wirkung, sind Schattenspender im Arbeitsumfeld und haben Vernetzungsfunktion für die Tierwelt.

Im Weiteren vgl. hierzu die Beschreibung des Umweltberichtes.

Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB :

Das Leitungsrechte ist zugunsten aller Versorgungsträger, um die infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes zu sichern und zukünftig zu gewährleisten.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen und öffentliche Grünflächen gesichert.

14. KENNZEICHNUNGEN

Im Geltungsbereich des liegen folgende im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentierte Altablagerungen und Altstandorte:

- Altablagerung "Südstadt" (Flächennummer 21)
- Altablagerung "Sägebach-Kanal" (Flächennummer 677)
- Altablagerung "Robert-Bosch-Str. 3" (Flächennummer 735)
- Altstandort "Jahnstraße 94" (Flächennummer 948)
- Altstandort "Jahnstraße 96" (Flächennummer 949)
- Altstandort "Jahnstraße 102" (Flächennummer 951)
- Altstandort "Gottlieb-Daimler-Straße 35" (Flächennummer 969)
- Altstandort "Betriebstankstelle Mercedes Benz" (Flächennummer 4461)
- Altstandort "KFZ Handel Peuker, Jahnstraße 92" (Flächennummer 4462)
- Altstandort "Tankstelle Oberland Großmarkt" (Flächennummer 4464)

15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für das Plangebiet ist eine städtebauliche Neuordnung auf Basis des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ravensburg vorgesehen. Damit verbunden ist eine planungsrechtliche Entwicklung des Plangebiets, unter weitgehender Bestandssicherung der Gewerbegebietsflächen sowie der Verkehrs- und Grünflächen.

Geringfügige Änderungen in Bezug auf die Bestandsflächen sind für den nördlichen Bereich des Teilbebauungsplans "Schubertstraße" geplant. Grün- und Parkplatzflächen werden in der Neuplanung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für die weiteren Flächen des Plangebiets mit einer sehr hohen Flächenversiegelung im Bestand wird, mit Festsetzung einer GRZ von 0,8, bei künftigen Um- oder Neubaumaßnahmen das Maß der Versiegelung rechtlich eingeschränkt.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung nur sehr geringe Auswirkungen auf den Menschen, auf Wohnen, Erholung und Freizeit sowie Gesundheit zu erwarten sind.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht (Teil II B) dargestellt.

16. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches:

ca. 17,78 ha

Flächenanteile:

Gewerbegebiet GE	ca. 13,70 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,80 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,52 ha
private Grünfläche	ca. 0,16 ha
Straßenbegleitgrün	ca. 0,60 ha.

17. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung voraussichtlich keine Kosten. Weder für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes, noch für die öffentlichen Grünflächen. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig, die Umsetzung der Pflanzgebote auf den öffentlichen Flächen erfolgt im Rahmen der regulären Unterhaltungspflege.

18. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Lärmschutzgutachten des Büros ISIS, Friedlingen, April 2016

Aufgestellt:

Ravensburg, den 25.05.2016

Stadtplanungsamt / Backsmann

Frau Rosol

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET JAHNSTRASSE SÜD" UMWELTBERICHT



Entwurf
Biberach, 25.05.2016

kimmich + löhle
freiraumplanung
köhlesrain 83/5
88400 biberach
Fon 07351 301894
mail@kimmich-loehle.de

Elisabeth Kimmich Dipl. Ing. (FH)

1.	Inhaltsverzeichnis	
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans	3
1.3	Planungsrechtliche Bestandssituation	5
2.	Planungsalternativen	5
2.1	Übergeordnete Vorgaben	6
2.2	Fachgesetze und Verordnungen	6
3.	Fachplanungen	7
3.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ...	8
3.2	Mensch – Wohnen - Erholung und Freizeit – Gesundheit ...	8
3.3	Tiere – Pflanzen – Biotope	9
3.4	Boden	16
3.5	Wasser	17
3.6	Klima – Luft	18
3.7	Landschaft – Landschafts-/Stadtbild	19
3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
3.9	Wechselwirkungen	21
4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur	
4.1	Kompensation von Beeinträchtigungen	22
4.2	Vermeidungsmaßnahmen	22
4.3	Minimierungsmaßnahmen	23
4.4	Kompensationsmaßnahmen	25
5.	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	26
6.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen ..	27
	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
	Anhang I Fotodokumentation	29
	Anhang II Vegetationsliste Bäume	42
	Anhang III Bestandsplan	46
	Anhang IV Maßnahmenplan	47

1. Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans

Anlass zur Planung

Die Stadt Ravensburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Jahnstraße Süd‘ die bestehenden zentrumsnahen Gewerbegebietsflächen, unter Berücksichtigung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg und dem Schutz der Wohnbevölkerung angrenzender Flächen, neu zu ordnen, sowie die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen entsprechend dem Bestand zu sichern.

Rechtliche Grundlagen

Gemäß §2(4) BauGB besteht für die Ausweisung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Hierbei sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange (Mensch/Erholung, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild und Kultur-/Sachgüter) zu untersuchen und zu bewerten. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht (§ 2a BauGB) festgehalten und im Laufe des Verfahrens nach dem jeweiligen Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben. Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung alle Umweltfolgen zu erfassen und adäquat zu kompensieren. Rechtsverbindlichen Charakter erhalten die Festsetzungen des Umweltberichts mit der Aufnahme in den Bebauungsplan.

Lage des Plangebiets

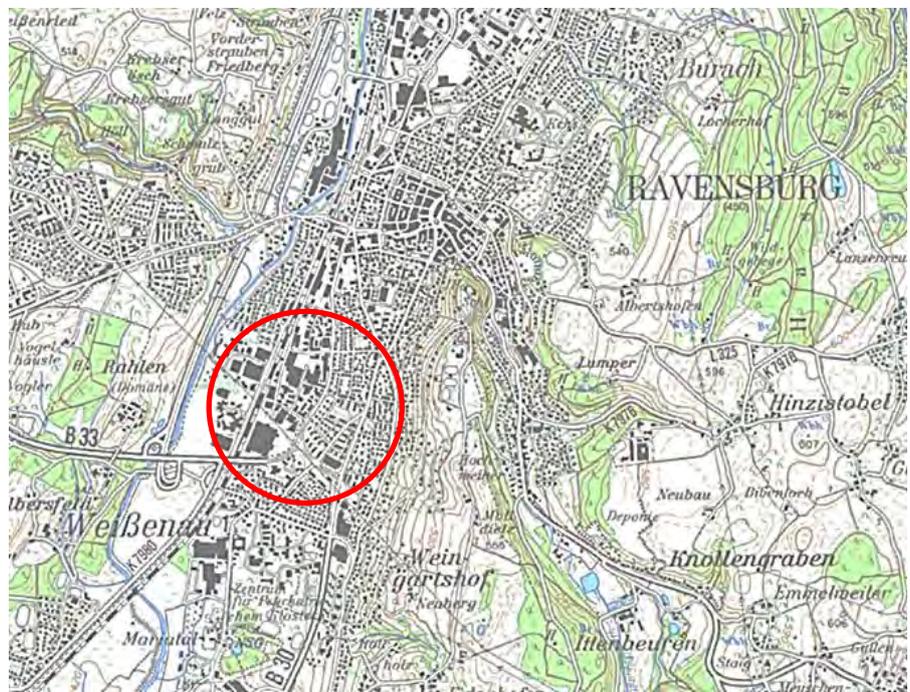


Abb. 1 Kartenausschnitt LUBW-Kartenservice unmaßstäblich

Das im Schussental gelegene Plangebiet grenzt direkt an die westlich verlaufende Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen. Nördlich und südlich schließen weitere Gewerbegebietsflächen ans Plangebiet an,

während östlich reine Wohngebiete angrenzen. Mit einer Entfernung von ca. 1000 m zur historischen Innenstadt hat das Plangebiet eine sehr zentrumsnahe Lage.

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 17,78 ha und gliedert sich in 11 Teilflächen mit unterschiedlichen Vorgaben zu Baumassenzahl, Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen.

Bebauungsplankonzept

Baurechtliche Festlegungen

- Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,8 für alle Teilbereiche
- Baumassenzahl, Bauweise und die Höhe der baulichen Anlagen sind nachfolgend aufgeführt

Teilbereich	max. zulässige Baumassenzahl	Bauweise und zulässige Gebäudelänge	max. Höhe baulicher Anlagen
GE 1	10	abweichende Bauweise (a ₂) Länge der Hauptgebäude max. 80 m	16 m
GE 2	8	offene Bauweise	12 m
GE 3	-	-	-
GE 4	10	a ₄ Länge Hauptgeb. max. 120 m	18 m
GE 5	10	a ₄ Länge Hauptgeb. max. 120 m	16 m
GE 6	10	a ₂ Länge Hauptgeb. max. 80 m	16 m bzw. 8 m im Bereich der Leitungszone Höchstspannungsleitung
GE 7	10	a ₃ Länge Hauptgeb. max. 100 m	18 m bzw. 6,5 m im Bereich der Leitungszone Höchstspannungsleitung
GE 8	10	a ₁ Länge Hauptgeb. max. 70 m	18 m
GE 9	10	a ₁ Länge Hauptgeb. max. 70 m	16 m
GE e1	8	offene Bauweise	12 m
GE e2	8	offene Bauweise	12 m

- Baurechtliche Sicherung der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnanlagen einschließlich Baum- und Gehölzstrukturen als Fläche mit der Zweckbestimmung ‚Gebietseingrünung‘
- Baurechtliche Sicherung der privaten Grünfläche nordöstlich der Bahnanlagen, einschließlich Baum- und Gehölzstrukturen als Fläche mit der Zweckbestimmung ‚Gärtnerei‘

- Baurechtliche Sicherung von Verkehrsgrünflächen entlang der Jahn- und Schubertstraße
- Pflanzbindung für Bestandsbäume im Plangebiet, vorwiegend entlang der Jahn- und Schubertstraße
- Pflanzgebot für 23 Baumneupflanzungen entlang der Jahn- und Schubertstraße

1.2

Planungsrechtliche Bestandssituation

Für das gesamte Plangebiet besteht ein nicht qualifizierter Bebauungsplan ‚Ortsbauplan „Ziegelwiesen-Jahnstraße“‘, rechtsverbindlich seit 22.09.1960 mit vorläufiger Billigung des Regierungspräsidiums vom 22.09.1960 sowie der ‚Teilbebauungsplan Schubertstraße‘, rechtsverbindlich seit 04.11.1965 für den Bereich zwischen Schubertstraße und Bahnanlagen.

1.3

Planungsalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf bereits bebaute Flächen, die neu geordnet werden sollen. Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Fachgesetze und Verordnungen

Gesetzesvorgaben

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. vom 28.12.2004, Nr. 17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 808)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG), Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.11.2013
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Rechtsverordnungen

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010)

Arbeitshilfen

- Daten- und Kartendienst der LUBW online
- Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Bodenschutz Heft 23, LUBW 2010
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe Heft 24, LUBW 2012
- Arten, Biotope und Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, LUBW 2009
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung Juli 2012, Bewertungsmodell der LK Bodenseekreis und Ravensburg

Gutachten

Planungsgrundlagen

- Klimafibel für die Region Bodensee-Oberschwaben
- Zielartenkonzept des Landratsamtes Ravensburg
- Lärmaktionsplanung der Stadt Ravensburg
- Lärmkartierung Baden-Württemberg 2007 LUBW
- Schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet ‚Gewerbegebiet Jahnstraße-Süd‘ der Stadt Ravensburg, ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, April 2016

2.2

Fachplanungen

Regionalplan

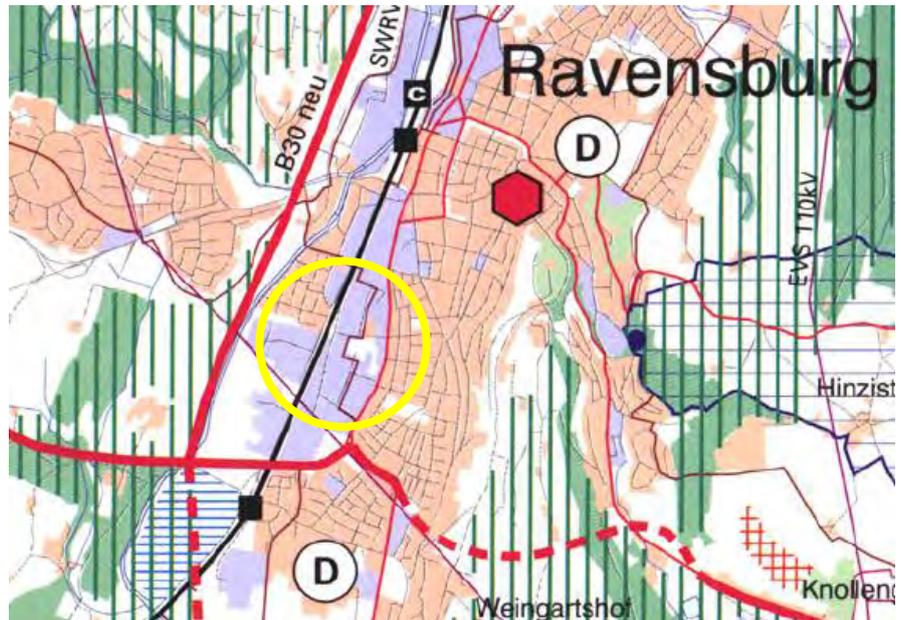


Abb. 2 Kartenausschnitt Regionalplan Bodensee-Oberschwaben unmaßstäblich

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt, kleinere Teilbereiche sind ohne Nutzungsangaben.

Flächennutzungsplan



Abb. 3 Kartenausschnitt Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands mittleres Schussental unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als bestehende ‚gewerbliche Baufläche‘ aus.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Mensch – Wohnen - Erholung und Freizeit - Gesundheit

Bestandsanalyse

Wohnen

Im bestehenden Gewerbegebiet beschränkt sich die Wohnbebauung auf Wohnbauten oder Gewerbebauten mit integrierter Wohnnutzung, vorwiegend entlang der Jahnstraße. Ein kirchliches Gemeindezentrum im Nordosten der Schubertstraße sowie ein reines Wohnhaus in der Robert-Bosch-Straße ergänzen die Bebauung mit Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität. Eine gute Wohnqualität besteht im Plangebiet, durch die Gewerbenutzung mit hohem Versiegelungsgrad, nicht.

Verkehr

Die Jahnstraße, als östliche Begrenzung des Plangebiets, trennt dieses von angrenzenden Wohngebieten im Osten. Sie weist als städtische Durchgangsstraße, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Die weiteren Straßen des Plangebiets sind reine Erschließungsstraßen mit mäßigem Verkehrsaufkommen, jedoch mit Verkehrsspitzen morgens und abends zu Arbeitsbeginn bzw. -ende. Die Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen, westliche Begrenzung des Plangebiets, ist Lärmquelle und bildet eine Barriere zu den Stadtteilen im Westen.

Lärmimmissionen

Lärmeinwirkungen durch Bahn- und Straßenverkehr sowie durch die Gewerbebetriebe wurden in einer schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, untersucht. Hierbei ergaben sich sowohl für das Gewerbegebiet selbst, als auch für angrenzende Wohngebiete Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen und Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden deshalb vom Büro ISIS für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets Lärmkontingente für die Gewerbebetriebe festgelegt. Um Konflikte innerhalb des Gewerbegebiets auszuschließen werden der Ausschluss von Wohnnutzung sowie passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Für weitere Angaben wird auf das Gutachten verwiesen.

Freizeit und Erholung

Versiegelte Flächen dominieren im Plangebiet. Öffentliche Grünstreifen finden sich entlang der Jahnstraße, hier teilweise beidseitig, entlang des östlichen Straßenraums der Schubertstraße, sowie entlang der Bahnlinie mit einem unzugänglichen ca. 15 m breiten Grünlandstreifen. Sie weisen zumeist einen hohen Solitärbaumbestand, teilweise auch höheren Alters, auf.

Als Gewerbegebiet mit geringem Grünanteil, mit starker Barrierewirkung der Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen und der Jahnstraße als Durchgangsstraße, sowie bestehenden Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehr und Gewerbenutzung, weist das Plangebiet im Bestand eine sehr geringe Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch unter den Aspekten Wohnen, Erholung und Freizeit sowie Gesundheit aus.

Konfliktanalyse Auswirkungen der Planung

Für das Plangebiet ist eine städtebauliche Neuordnung auf Basis des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ravensburg vorgesehen. Damit verbunden ist eine planungsrechtliche Entwicklung des Plangebiets, unter weitgehender Bestandssicherung der Gewerbebebietsflächen sowie der Verkehrs- und Grünflächen.

Geringfügige Änderungen in Bezug auf die Bestandsflächen sind für den nördlichen Bereich des Teilbebauungsplans ‚Schubertstraße‘ geplant. Grün- und Parkplatzflächen werden in der Neuplanung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für die weiteren Flächen des Plangebiets mit einer sehr hohen Flächenversiegelung im Bestand wird, mit Festsetzung einer GRZ von 0,8, bei künftigen Um- oder Neubaumaßnahmen das Maß der Versiegelung rechtlich eingeschränkt.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung nur sehr geringe Auswirkungen auf den Menschen, auf Wohnen, Erholung und Freizeit sowie Gesundheit zu erwarten sind.

3.2

Tiere – Pflanzen - Biotope

Bestandsanalyse Pflanzen und Biotope Biotoptypen

Der hohe Versiegelungsgrad durch Bebauung, private sowie öffentliche Erschließungsflächen lassen wenig Raum für Grünflächen. Vor allem auf Privatflächen ist der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen sehr hoch. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind deshalb keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 30 BNatSchG zu finden.

Schutzgebiete

Entlang der Schussen, in kürzester Entfernung ca. 450 m vom Plangebiet entfernt, ist die Schutzgebietsfläche des FFH-Gebiets 8323341 – Schussenbecken und Schmalegger Tobel ausgewiesen.



Abb. 4 Kartenausschnitt FFH-Gebiet ‚Schussenbecken und Schmalegger Tobel‘ blau schraffiert dargestellt - unmaßstäblich

Auf Grund der Entfernung sowie den zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet liegenden Baugebieten und der Tatsache, dass die Planung keine Neuausweisung, sondern die rechtliche Sicherung eines bestehenden Gewerbegebiets beinhaltet, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auf das FFH-Gebiet ‚Schussenbecken und Schmalegger Tobel‘ auszugehen. Auf eine FFH-Vorprüfung wurde deshalb verzichtet.

Öffentliche Grünflächen

Nur wenige Flächen im Plangebiet, vorwiegend öffentliche Flächen, sind von Vegetation bedeckt.

- Verkehrsgrün westlich der Jahnstraße entlang des Mercedes-Benz-Areals zwischen Straße und Gehweg.
Ein ca. 4 m breiter Grünstreifen, bewachsen mit Rasen, ist überstellt mit *Acer platanoides* (Spitzahorn) unterschiedlichen Alters.

Biotoptypenklassifizierung nach dem Bewertungsmodell des Landkreises Ravensburg:

Biotopwert sehr gering

45.10a Baumreihen auf geringwertigen Biotoptypen

33.80 Zierrasen mit Kräuteranteil

- Verkehrsgrün westlich der Jahnstraße im Bereich nördlich des Mercedes-Benz Areals bis zur Robert-Bosch-Straße.
Zum Verkehrsgrünstreifen zwischen Straße und Gehweg ergänzt in diesem Bereich ein zweiter Grünflächenstreifen zwischen Gehweg und Privatgrundstücken das öffentliche Grün. Die Rasenflächen sind überstellt mit Solitäräbäumen, zwischen Straße und Gehweg ältere *Acer platanoides* (Spitzahorn), zwischen Gehweg und Privatflächen vorwiegend *Acer platanoides* (Spitzahorn) sowie einzelne *Acer campestre* (Feldahorn) bzw. *Acer saccharinum* (Silberahorn) und *Tilia cordata* (Winterlinde). Teilweise schließen an die öffentlichen Grünflächen direkt private Rasenflächen oder Pflanzungen mit Ziergehölzen an.

Biotopwert sehr gering

45.10a Baumreihen auf geringwertigen Biotoptypen

33.80 Zierrasen mit Kräuteranteil

- Verkehrsgrün entlang der Schubertstraße ostseitig zwischen südlicher Wendeplatte und Goethestraße.
Im südlichen Bereich stehen auf Rasenflächen einige alte und stattliche *Fraxinus excelsior* (Eschen) und *Aesculus hippocastanum* (Roskastanien). Weiter nördlich folgen vorwiegend mittelalte bis jüngere *Acer platanoides* (Spitzahorn) mit Unterpflanzungen aus Rasen, Schotterrasen oder Gehölzunterpflanzungen heimischer und nichtheimischer Gehölze (*Cornus sanguinea* *Prunus laurocerasus* gemischt mit ruderalen Stauden wie *Geum urbanum*, *Solidago canadensis* sowie Gehölzaufwuchs.

Biotopwert sehr gering

- 45.10a Baumreihen auf geringwertigen Biotoptypen
- 33.80 Zierrasen mit Kräuteranteil

Biotopwert gering

- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte – Abwertung da kleinflächig, isolierter Standort zwischen Asphaltflächen
- 45.10a Baumreihen auf geringwertigen Biotoptypen, Aufwertung auf Grund hohen Alters

- Mittelinsel der Wendeplatte Schubertstraße
Geschnittene Buchshalbkugeln in einer Rasenfläche.

Biotopwert sehr gering

- 44.30 Heckenzaun (Buchshalbkugeln geschnitten)
- 33.80 Zierrasen mit Kräuteranteil

- Mittelinsel der Wendeplatte Gottlieb-Daimler-Straße
Bergahorn 4stämmig mit einer Unterpflanzung aus Ziergehölzen (Symphoricarpos).

Biotopwert sehr gering

- 60.53 Bodendeckeranpflanzung
- 45.30a Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen

- Grünstreifen mit Pflegeweg zwischen Bahngelände und Bebauung westlich der Schubertstraße.

Im Gelände des etwa 15 m breiten Grünstreifens liegen der Kanal des Schussenhauptsammlers sowie ein dazugehöriger Pflegeweg. Die Fläche des Grünstreifens, durch den Bau des Hauptsammlers überformt, liegt bis ca. 1,00 m unter der angrenzenden Bebauung und bis ca. 2,00 m unter den Gleisanlagen der DB. Entlang der Bahnlinie zieht sich eine lockere Baumreihe mit zahlreichen *Populus nigra* ‚Italica‘ (Säulenpappel), durchmischt mit *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Alnus incana* (Grauerle), *Fraxinus excelsior* (Esche) *Populus alba* (Silberpappel), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus padus* (Traubenkirsche), teilweise mit feldheckenartigem Unterwuchs aus *Acer campestre*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus*, *Viburnum lantana* und immer wieder auch großflächig auftretende Brombeer- und Brennnesselgestrüppflächen sowie kleinflächig Schilff (*Fragmites australis*). Entlang der östlich angrenzenden Privatflächen sind kleinere Baum- und Gehölzgruppen vorherrschend. Bedingt durch die tiefere Lage und die Beschattung des Baumbestands hat sich zwischen dem Baumbestand entlang der Bahnlinie und östlicheren Gehölzgruppen eine gräserbetonte Fettwiese etabliert. Im nördlichen Bereich entwickelten sich Flächen mit annueller Ruderalvegetation in den Randbereichen einer Kiesfläche.

Biotopwert sehr gering

- 45.10b Baumreihen auf mittelwertigen Biotoptypen
 33.80 Zierrasen mit Kräuteranteil

Biotopwert gering

- 35.39 Sonstiger Dominanzbestand (Fragmites australis) kleinflächig
 35.31 Brennessel-Dominanzbestand
 35.61 annuelle Ruderalvegetation, Abwertung da kleinflächig und in artenarmer Ausbildung

Biotopwert mittel

- 43.11 Brombeergestrüpp
 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte – Obergräser dominierend

Biotopwert hoch

- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte

Private Grünflächen

Auf nicht befestigten Privatflächen dominieren gärtnerisch gestaltete Zierpflanzungen, kleinere Flächen weisen schattige oder trockene Ruderalgesellschaften und besonnte Flächen auch magerrasenartige Bereiche auf. Einzelbäume oder Baumreihen auf repräsentativen Flächen oder auf Parkierungsflächen finden sich auch im privaten Bereich. Hervorzuheben sind hier die Flächen des Mercedes-Benz-Areals und die Flächen der wenigen Wohngebäude im Plangebiet.

- Auf Privatflächen vorkommende Biotoptypen:

Biotopwert sehr gering

- 60.10 von Bauwerken bestandene Flächen
 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz
 60.22 gepflasterte Straße oder Platz
 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter, teilweise mit Bewuchs
 60.24 unbefestigter Weg oder Platz mit Bewuchs
 60.51 Blumenbeet oder Rabatte
 60.52 Bodendecker-Anpflanzung
 60.55 bewachsenes Dach
 60.62 Ziergarten
 60.63 Mischtyp von Nutz- und Ziergarten
 45.10-30a Baumreihen, Baumgruppen oder Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen – heimische Arten
 45.10-30a Baumreihen, Baumgruppen oder Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen – nicht heimische Arten
 44.30 Heckenzaun - heimische Arten
 44.30 Heckenzaun (Arten nicht heimisch)
 44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten
 44.12 Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten
 33.80 Zierrasen mit Kräuteranteil
 21.41 anthropogene Gesteinshalde bewachsen mit Ziergehölzen (Zierkiesbeete)

Biotopwert gering

44.11 Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Zusammensetzung

Biotopwert mittel

35.61 annuelle Ruderalvegetation

35.62 ausdauernde Ruderalvegetation trockener Standorte

35.63 ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte

42.20 Gebüsch mittlerer Standorte, Abwertung, da zumeist kleinflächig und isoliert

Bei einem hohen Flächenanteil sehr gering bewerteter Biotoptypen ist für die Gesamtheit des Plangebiets von einer geringen Biotopausstattung auszugehen.

Konfliktanalyse Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Jahnstraße Süd‘ ergeben sich zum rechtsgültigen Teilbebauungsplan ‚Schubertstraße‘ geringfügige Änderungen in Bezug auf den nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen Bahnanlage und Bebauung westlich der Schubertstraße:

- Flurstück 1221/1 ist im Teilbebauungsplan ‚Schubertstraße‘ als Grünfläche und Fläche für Gehwege und Anliegerstraßen ausgewiesen. Geplant ist eine zukünftige Ausweisung als Gewerbegebietsfläche (GE 3) mit ca. 400 m². Die Flächen sind im Bestand jedoch bereits teilversiegelt.
- Im nordöstlichen Bereich der Schubertstraße ergibt sich mit der Neuplanung eine Reduzierung der Verkehrsgrünfläche um ca. 65 m²

Weitere Änderungen in Bezug auf öffentliche Grünflächen des Plangebiets sind nicht vorgesehen. Damit bleiben die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen höheren oder mittleren Biotopwerts, wie die Gebüschflächen mittlerer Standorte im Bereich der Fettwiese entlang der Bahnanlage, die Fettwiese mittlerer Standorte, die Brombeergebüschflächen bei den Bahnanlagen sowie die markanten Solitäräume (Populus nigra ‚Italica‘) im Bestand erhalten und werden durch die Neuplanung baurechtlich gesichert. Ergänzend ist die Sicherung vorhandener Solitäräume entlang der Schubert- und Jahnstraße vorgesehen.

Mit der Festlegung einer GRZ von 0,8 für die Gewerbegebietsflächen ist auch der Erhalt von Mindestgrünflächen für private Bereiche gesichert. Der private Grünflächenanteil wird sich, gegenüber dem Bestand, langfristig über bauliche Veränderungen auf die aus der GRZ resultierende nicht überbaubare Fläche erhöhen.

Mit Erhalt der Biotoptypen mittleren bis hohen Biotopwerts und der Sicherung des Baumbestands auf öffentlicher Fläche sowie die Sicherung eines Grünflächenanteils über die GRZ ist das Konfliktpotential in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope gering.

Bestandsanalyse**Tiere**

Im Plangebiet sind, bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad, nur wenige Biotopstrukturen und Lebensräume zu finden, die ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten vermuten lassen.

Öffentliche Grünflächen

Eine Habitateignung für Tierarten bietet der Grünstreifen zwischen Bahnanlage und Privatgrundstücken westlich der Schubertstraße. Fettwiesenflächen mit Baum- und Gehölzstrukturen in den Randbereichen bieten Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Im nördlichen Bereich, werden teilversiegelte Flächen (Kiesbelag) zur Parkierung genutzt. Randlich hat sich dort kleinflächig und in artenarmer Ausbildung Ruderalflora entwickelt. Ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten bzw. gefährdeten Insektenarten ist durch die vorhandene Ruderalvegetation theoretisch möglich, doch sowohl Kleinflächigkeit als auch Störfaktoren durch Begehen und Befahren schließen ein Vorkommen entsprechender Arten weitgehend aus.

Weitere öffentliche Grünflächen beschränken sich auf Verkehrsgrün aus extensiv gepflegten Rasenflächen mit Straßenbäumen zumeist mittleren und jüngeren Alters. Wenige ältere Solitäräume finden sich im südöstlichen Bereich der Schubertstraße. Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten ist dort, auf Grund der Kleinflächigkeit und der Beeinträchtigung durch Publikums- und Autoverkehr nicht zu erwarten.

Private Grünflächen

Auf den kleinflächigen, isoliert zwischen großflächiger Versiegelung liegenden privaten Grünflächen, vorwiegend Zierrasen, geschnittene Hecken heimischer sowie nicht heimischer Arten, klein- bis mittelkroniger Laubbäume mit sehr geringem bis geringem Biotopwert, aber auch annueller und ausdauernder Ruderalvegetation, ist ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten auf Grund der Biotopstrukturen nicht anzunehmen. Lediglich ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten und verbreiteter Vogelarten kann nicht völlig ausgeschlossen werden, obwohl hierzu keine konkreten Hinweise vorliegen.

Der hohe Versiegelungsgrad und der geringe Anteil an mittel- bis hochwertigen Biotopstrukturen schließt ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten weitgehend aus und weist auf eine sehr geringe Bedeutung des Plangebiets in Bezug auf Tiervorkommen.

**Artenschutzrechtliche
Belange
Konfliktanalyse
Auswirkungen der
Planung**

Gemäß § 44 BNatSchG (i.V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Für streng geschützten Arten und europäische Vogelarten sind zudem erhebliche Störungen unzulässig, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich verschlechtert.

Aufgrund der intensiven Versiegelung und Nutzung ist das Gebiet für seltene sowie störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen nicht geeignet. Zudem bestehen Störeinflüsse durch Straßen und Gewerbebetriebe (Lärm- und Lichtimmissionen). Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, hier gebäudebewohnende Fledermaus- sowie Vogelarten, kann dennoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Mit der geplanten bauleitplanerischen Bestandsicherung und Neuordnung des Plangebiets, sowie den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist weder für öffentliche noch für private Flächen mit weiteren Flächenversiegelungen, welche zum Wegfall von Grünflächen und Gehölzstrukturen führen, zu rechnen. Der weitgehende Erhalt öffentlicher Grünflächen und ihre rechtliche Sicherung sowie die geplante Pflanzbindung für den Baumbestand sichern die bestehenden Biotopstrukturen und Lebensraumqualitäten für dort vorkommende Tiere und damit den Erhalt von vorhandenen Arten im Plangebiet.

Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können bei Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden.

Bei notwendigen Gehölzrodungsmaßnahmen sind erhebliche Störungen durch Ausführung außerhalb der Vegetationsperiode gemäß § 39 BNatSchG Abs.5 Nr. 2 (Verbotszeit vom 01.03. – 30.09.) vermeidbar. Östlich angrenzende Wohngebiete mit günstigen Grün- und Gehölzstrukturen in den Gärten sowie südwestliche Freiflächen und das nahe Schussental bieten bei Bedarf Ausweichmöglichkeiten in räumlicher Nähe.

Beeinträchtigungen gebäudebewohnender Fledermausarten, im Zusammenhang mit einer möglichen Änderung des Gebäudebestands, sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht unmittelbar zu erwarten. Die Sicherung artenschutzrechtlicher Belange gebäudebewohnender Tierarten ist deshalb bei Abriss und Neubau- sowie Umbaumaßnahmen über Vorgaben im Baugenehmigungsverfahren einzufordern.

Mit Berücksichtigung der genannten Festsetzungen und Ausführungshinweisen bleibt die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden damit nicht ausgelöst.

Mit der baurechtlichen Sicherung öffentlicher Grünflächen und einer Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung für Privatflächen ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung keine oder nur sehr geringe Veränderungen des Grünflächenbestands und damit keine Auswirkungen auf das Pflanzen- und Tierartenvorkommen im Plangebiet zu erwarten sind.

3.3**Boden**

Geologie

Quartäre würmeiszeitliche Moränesedimente bilden den geologischen Untergrund im Plangebiet.

Bodenfunktionen

Das Plangebiet liegt baurechtlich im Innenbereich. Als bebaute Ortslage liegen für das Plangebiet keine bodenspezifischen Angaben über bodenkundliche Einheit, Bodenart bzw. Daten der Bodenschätzung vor.

Bestandsanalyse

Mit den Festsetzungen der bestehenden Bebauungsplanung ist für das Plangebiet von großflächigen Auffüllungen auszugehen, die sich am Höhenniveau der Schubertstraße und weiterer Straßen im Plangebiet orientieren. Auffüllungen betreffen auch den Bereich entlang des Bahngeländes, ein dem ‚Teilbebauungsplan Schubertstraße‘ zu entnehmender Wassergraben ist nicht mehr existent. Die Bodenfunktionen der wenigen nicht versiegelten Flächen entsprechen deshalb nicht mehr den Bodenfunktionen für ungestörte Böden. Ein hoher Flächenanteil dieser Auffüllungen bzw. des Plangebiets ist bebaut oder versiegelt. Dies bedingt den Verlust aller Bodenfunktionen auf diesen Flächen.

Altlasten

Im Plangebiet liegen mehrere im Bebauungsplan dokumentierte Altablagerungen und Altstandorte:

- Altablagerung ‚Südstadt‘ (Flächennummer 21)
- Altablagerung ‚Sägebach-Kanal‘ (Flächennummer 677)
- Altablagerung ‚Robert-Bosch-Str. 3‘ (Flächennummer 735)
- Altstandort ‚Jahnstraße 94‘ (Flächennummer 948)
- Altstandort ‚Jahnstraße 96‘ (Flächennummer 949)
- Altstandort ‚Jahnstraße 102‘ (Flächennummer 951)
- Altstandort ‚Gottlieb-Daimler-Straße 35‘ (Flächennummer 969)
- Altstandort ‚Betriebstankstelle Mercedes Benz‘ (Flächennummer 4461)
- Altstandort ‚KFZ-Handel Peuker, Jahnstraße 92‘ (Flächennummer 4462)
- Altstandort ‚Tankstelle Oberland Großmarkt‘ (Flächennummer 4464)

Mit dem hohen Versiegelungsgrad und den durch Auffüllung weitgehend gestörten Bodenverhältnissen weist das Plangebiet im Bestand eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

**Konfliktanalyse
Auswirkungen der
Planung**

Das Maß der im Bestand vorliegende Bebauung und Versiegelung wird mit der Neuplanung durch Festlegung der GRZ mit 0,8 planungsrechtlich geregelt. Mit dem bereits vorliegenden hohen Versiegelungsgrad ist, außer im Bereich GE 2, der im Bestand eine Teilversiegelung (Kiesbelag) aufweist, nicht mit weiteren Flächenversiegelungen zu rechnen.

Bedingt durch bestehende Vorbelastungen ist im Plangebiet kein Konfliktpotential in Bezug auf das Schutzgut Boden anzunehmen.

3.4

Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ca. 470 m westlich des Plangebiets fließt die Schussen Nord-Süd ausgerichtet. Bei extremen Hochwässern (HQ_{extrem}) ist durch die Nähe zur Schussen mit Überschwemmungen im nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets zu rechnen.

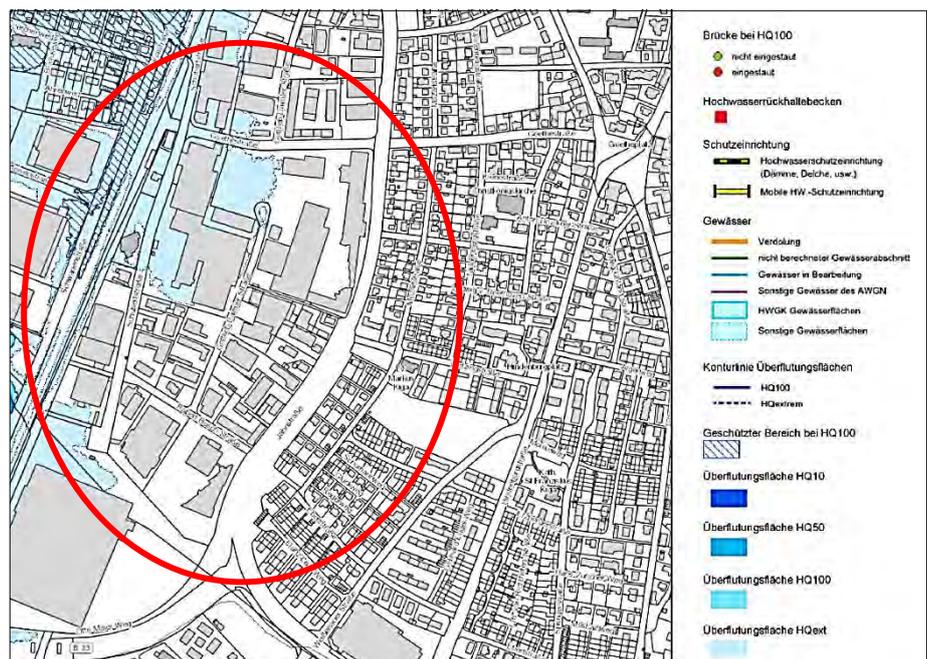


Abb. 5 Überschwemmungsflächen – unmaßstäblich
Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW

Grundwasser

Für die Bewertung der Grundwassersituation stellt die Durchlässigkeit der Gesteinsformation ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit dar.

Die laut Daten- und Kartendienst der LUBW (August 2015) im Plangebiet anstehenden quartären Becken- und Moränesedimente des Schussenbeckens haben als Lockergesteins-Grundwasserleiter eine hohe Ergiebigkeit. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld ist jedoch kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Mit einem mittleren bis geringen Grundwasserflurabstand im Schussental ist das natürliche Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung gering und die Gefahr eines Schadstoffeintrags ins Grundwasser hoch.

Bestandsanalyse

Der hohe Flächenanteil bebauter oder versiegelter Flächen reduziert die Versickerungsleistung und damit die Grundwasserneubildung im Plangebiet sehr stark.

Der hohe Versiegelungsgrad bietet andererseits Schutz vor Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, auch in Bezug auf die bestehenden Altablagerungen und Altstandorte.

Frühere Auffüllungen zur Geländeanhebung und Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser aus der Entstehungszeit des Gewerbegebiets haben als Altablagerungen, kein Schutzpotential bezüglich der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet.

**Konfliktanalyse
Auswirkungen der
Planung**

Mit den vorhandenen Versiegelungen und Auffüllungen im Plangebiet lässt sich im Bestand eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Wasser ableiten.

Die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die Neuplanung sichert den Bestand unversiegelter Flächen. Es ist somit nicht mit weiteren Flächenversiegelungen zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser durch die Neuordnung der Gewerbegebietsflächen ist, durch die hohen Vorbelastungen im Bestand, nicht gegeben.

3.5**Klima - Luft****Klima**

Mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 7,5 – 8° Celsius ist das Klima im Plangebiet mäßig warm. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge wird mit ca. 950 mm angegeben.

Bestandsanalyse

Vom westlichen Schussentalfuß ca. 650 m entfernt, hat das Hangabwindssystem, das verstärkt am Hangfuß nach Süden fließt keine oder nur geringe klimatische Wirkung auf das Plangebiet bzw. auf einen dortigen Luftaustausch. Großräumig wirkt der Talraum des Schussenbeckens jedoch als großräumiges Kaltluftammelgebiet und als Kaltlufttransportbahn in Richtung Bodensee.

Das Plangebiet ist als Gewerbe-Klimatop zu werten, mit starker Veränderung der Klimaelemente. Wärmeeinzeleffekte, geringe Luftfeuchtigkeit, Windfeldstörungen sowie erhöhte Emissionen bestimmen das Klima. Bebaute Flächen, Straßen, Wege und Stellplatzflächen bleiben auch nachts stark erwärmt und mindern die klimatische Regenerationsfähigkeit. Die zahlreichen Bäume und randlichen Grünflächen entlang der Bahnanlagen wirken dem klimaausgleichend entgegen.

Im Bestand ist die Bedeutung des Plangebiets in Bezug auf das Klima auf Grund der klimanegativen Eigenschaften des hohen Versiegelungsgrads als gering zu bezeichnen.

Luft

Werte zu Luftschadstoffkonzentrationen liegen nicht vor. Eine Belastung durch den Durchgangsverkehr in der Jahnstraße ist anzunehmen.

**Konfliktanalyse
Auswirkungen der
Planung**

Das Plangebiet liegt baurechtlich im Innenbereich, klimarelevante Funktionen sind durch die Bestandsbebauung und -versiegelung bereits stark eingeschränkt. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Klima bzw. eine Erhöhung der Schadstoffkonzentration der Luft sind durch die Planung nicht zu erwarten, da weitere Versiegelungen durch Festlegung der GRZ und Luftschadstoffemissionen durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben begrenzt werden.

3.6**Landschaft – Landschafts-/Stadtbild****Bestandsanalyse**

Das Plangebiet liegt in der Ebene des Schussentals, unweit des historischen Stadtzentrums. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen von der Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen, nordwestlich und östlich von Wohnbauflächen. Im Norden und Süden, sowie westlich der Bahnlinie schließen weitere Gewerbegebietsflächen an. Die Durchgrünung der weitgehend überbauten oder versiegelten Privatflächen im Plangebiet ist bis auf wenige Grundstücke gering.

Gebäudestruktur sowie -zustand sind uneinheitlich, große Hallen wechseln mit mehrfamilienhausartigen Bauten, frisch renovierte mit in die Jahre gekommenen Gebäuden. Die Gebäudehöhen des Bestands liegen im Bereich zwischen ca. 9 und 15 m.

Im öffentlichen Bereich strukturieren die Baumreihen entlang der Jahn- und der Schubertstraße das Stadtbild. Insbesondere die beidseitigen Baumreihen entlang der Jahnstraße vermitteln einen positiven Eindruck. Zu erwähnen ist die zwischen Bahngelände und Gewerbegebiet liegende Grünfläche, insbesondere die dominanten Säulenpappeln, die auch im weiteren Verlauf der Bahnlinie bzw. entlang der Schussen das Stadtbild prägen. Diese Baumreihe mit Untergehölzen mindert den Einblick vom Bahngelände ins Gewerbegebiet, vermittelt dem Bahreisenden ein positives Stadtbild und schafft eine Eingrünung für die Westseite des Plangebiets.

Im südlichen Randbereich des Plangebiets verläuft eine Hochspannungsleitung. Eine Störung des Stadtbilds durch die Leitungsführung ist durch die umgebenden Gewerbebauten kaum relevant.

Hohe Flächenversiegelungen, ein geringer Grünflächenanteil und einige renovierungsbedürftige Gebäude im Plangebiet wirken negativ in Bezug auf das Stadtbild. Die linear verlaufende Eingrünung entlang von Bahnlinie bzw. Jahnstraße vermittelt dagegen einen angenehm durchgrüntem Eindruck und erhöht die Bedeutung in Bezug auf das Stadtbild.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Jahnstraße Süd‘ wird außer der Festlegung einer Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet auch die maximale Länge der Hauptgebäude und die maximale Gebäudehöhe neu geregelt. Die zulässigen Gebäudelängen werden je nach Teilgebiet auf 70, 80, 100 oder 120 m beschränkt, und bleiben damit im Bereich der Gebäudelängen des Bestands. Die zulässigen Gebäudehöhen liegen im Bereich der Gottlieb-Daimler-Straße bei einer Maximalhöhe von 18 m und reduzieren sich nach Westen und Osten über 16 m Gebäudehöhe auf maximal 12 m entlang der Jahnstraße. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind im nördlichen Bereich bis zu 12 m, südlich bis zu 16 m Gebäudehöhe zulässig. Vor allem entlang der Jahnstraße liegen die Gebäudehöhen der Planung etwas über den Bestandshöhen. Diese Beeinträchtigung des Stadtbilds wird jedoch durch den beidseitigen Baumbestand entlang der Straße abgemildert. Entlang des Bahngeländes ist, bedingt durch den vorhandenen Baumbestand und südwestlich anschließende weitere Gewerbeflächen, keine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbilds über die geplanten Höhenfestlegungen bis maximal 16 m zu erwarten. Nordwestlich wird die Gebäudehöhe auf maximal 12 m begrenzt, eine Beeinträchtigung des angrenzenden nordwestlichen Wohngebiets bleibt damit gering.

Ein Konfliktpotential bezüglich der geplanten zulässigen Gebäudehöhen besteht, wird jedoch durch die baurechtliche Sicherung der Grünstruktur entlang der Jahnstraße bzw. entlang des Bahngeländes minimiert.

3.7

Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet und seinen Wirkungsbereich bestehen keine Kenntnisse zu Vorkommen von Bodendenkmalen, kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden oder sonstigen Objekten. Vom Bauvorhaben sind deshalb auch keine Umweltbeeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen

Eingriffe in den Naturhaushalt führen durch Wirkungsbeziehungen innerhalb eines Schutzguts (Nahrungskette) oder unter den Schutzgütern (Boden-Wasser-Klima-Luft-Pflanzen-Tiere) durch gegenseitigen Einfluss zu verstärkenden Wechselwirkungen

Da mit dem Bebauungsplan ‚Jahnstraße Süd‘ eine städtebauliche Neuordnung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gewerbegebiets-, Verkehrs- und Grünflächen geplant ist, sind nur geringfügige Änderungen in Bezug auf die Bestandsflächen zu erwarten. Erhebliche Effekte durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ergeben sich damit nicht bzw. sie wurden bei der Bewertung der Schutzgüter bereits berücksichtigt.

3.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von der Beibehaltung der bisherigen rechtskräftigen Planungssituation auszugehen. Wesentliche Änderungen des Bestandes sind dadurch nicht zu erwarten. Eine planungsrechtliche Sicherung von Grünflächen und Grünstrukturen, die städtebauliche Neuordnung über die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und die Strukturierung/Lenkung des Einzelhandels entsprechend dem Ravensburger Einzelhandelskonzept kann damit nicht realisiert werden.

4. **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen**

Nach § 15 Abs. BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Jahnstraße Süd‘ und der damit verbundenen Neuordnung des bestehenden Gewerbegebiets sind in Bezug auf die Bestandssituation keine oder nur sehr geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Um den Bestand zu sichern und eventuelle Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Mensch möglichst gering zu halten werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung festgelegt.

4.1 **Vermeidungsmaßnahmen**

V 1

Erhalt der Grünfläche zwischen Bahnanlage und Gewerbegebiet als Fettwiese mittlerer Standorte einschließlich der bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen mit stadtbildprägenden Säulenpappeln. Fettwiese sowie Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die Wiesenfläche ist extensiv durch 2malige Mahd zu pflegen. Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bei Abgang sind Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

- Als einzige der wenigen Grünflächen im Plangebiet verfügt diese, bei mittlerer bis hoher Biotopausstattung über Lebensraum und Biotopvernetzungsfunktionen für Pflanzen und Tiere
- Sie stellt bei extremen Hochwässern einen Retentionsraum und mindert Überflutungen in Gewerbegebietsflächen.
- Vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen der Grünfläche besitzen Eingrünungsfunktion für die Westseite des Gewerbegebiets.
- Die vorhandenen Säulenpappeln entlang der Bahnlinie inner- und außerhalb des Plangebiets sowie entlang der Schussen sind stadtbildprägend

V 2

Erhalt der Verkehrsgrünflächen entlang der Jahn- und der Schubertstraße. Die Flächen sind gärtnerisch zu pflegen

Begründung:

- Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen
- Klimatischer Ausgleich durch geringere thermische Aufheizung zu angrenzenden Asphaltflächen und staubfilternd in Bezug auf Verkehrsemissionen
- Abstandsfläche zum Straßenraum mit Sicherheitsaspekt für Fußgänger

V 3

Erhalt von Solitärbäumen vorwiegend entlang der Jahn- und der Schubertstraße (Pflanzbindung)

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

4.2**Minimierungsmaßnahmen**

M 1

Pflanzgebot von 23 Bäumen mit festem Standort

Gemäß den Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5 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 DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

M 2

Begrünung privater Stellplätze und PKW-Ausstellungsflächen

KFZ-Stellplätze bzw. PKW-Ausstellungsflächen sind pro angefangener zehn Stellplätze, LKW-Stellplätze pro angefangener drei Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu überstellen. Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 10 m² betragen.

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 zu beachten.

M 3

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Rodungen und Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

- M 4 Maßnahmen zum Lärmschutz
- Lärmkontingentierung des Gewerbelärms
 - Ausschluss von Wohnnutzung (z. B. für Betriebsinhaber)
 - Passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen II bis V nach DIN 4109 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden
- laut Lärmschutzgutachten des Büros ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Manfred Spinner ‚Lärmschutz Gewerbegebiet Jahnstraße-Süd, Ravensburg vom Juli 2015
- M 5 Minderung von Lichtimmissionen
- Der Einsatz von Skybeamern, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.
- M 6 Verwendung insektenschonender Straßen- und Außenbeleuchtung
- Es sind insektenschonende 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 Lichtmasten jeglicher Art ist auf 8,50 m zu beschränken.
- M 7 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden.
- 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.
- M 8 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10°, einschließlich Flächen für Solarthermie und Photovoltaik, sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten.
- M 9 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser
- Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. in Metall sind nur beschichtete Ausführungen zulässig.

M 10

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

4.3

Kompensationsmaßnahmen

Durch die geplante Neuordnung der Gewerbegebietsflächen sind für die Planung keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da mit dem hohen Versiegelungsgrad im Bestand, und nur minimaler Neuversiegelung für den Teilbereich GE 3, keine relevanten Veränderungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

4.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bestand

Das gesamte Plangebiet ist bis auf die im geplanten Bebauungsplan mit G 3 bezeichnete Fläche bereits bebaut bzw. versiegelt und wird überwiegend gewerblich genutzt.

Baurechtliche Festlegungen über das Maß der baulichen Nutzung, sowie zu Längen- und Höhenbeschränkungen der Bebauung liegen nur für den Bereich des ‚Teilbebauungsplans Schubertstraße‘ vor.

Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Jahnstraße Süd‘ ist eine Neuordnung der Gewerbeflächen mit Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, Längen- und Höhenbeschränkungen zu baulichen Anlagen sowie eine Bestandssicherung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit ihrem Gehölz- und Baumbestand.

Flächenbilanz

Private und öffentliche Flächen ohne Verkehrsflächen			
Gesamtfläche Bestand	14,38 ha	Gesamtfläche Planung	14,38 ha
Bebaute Flächen	6,13 ha	Maximal zulässige Versiegelung GRZ 0,8 = 80 % der Gesamtfläche	11,5 ha
Versiegelte Flächen	5,54 ha		
Gesamtfläche versiegelt	11,67 ha		
Teilversiegelte Flächen	0,75 ha		
Unversiegelte Flächen	1,96 ha	Unversiegelte Fläche = 20 % der Gesamtfläche	2,88 ha
Verkehrsflächen und Flächen für Verkehrsgrün			
Gesamtfläche Bestand	3,4 ha	Gesamtfläche Planung	3,4 ha
Versiegelte Flächen	2,8 ha		2,8 ha
Unversiegelte Flächen	0,6 ha		0,6 ha

Die Flächenversiegelung liegt im Bestand für das gesamte Plangebiet um ca. 0,17 ha über der zulässigen Versiegelung der Neuplanung. Nicht berücksichtigt sind dabei die im Bestand teilversiegelten Flächen (Kiesfläche oder mit Rasenpflaster) mit ca. 0,75 ha. Die über ein Pflanzgebot vorgesehene Neupflanzung von 23 Solitär-bäumen auf Verkehrsgrünflächen bleibt ebenfalls unberücksichtigt.

Die aus der zulässigen Gesamtversiegelung der Neuplanung berechnete unversiegelte Fläche, einschließlich Verkehrsgrün liegt um ca. 0,92 ha über den tatsächlich im Plangebiet vorhandenen Grünflächen. Damit kann auf einen im Bestand höheren Versiegelungsgrad geschlossen werden. Eine Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet durch die Neuaufstellung des

Bebauungsplans ‚Jahnstraße Süd‘ lässt sich baurechtlich nur über zukünftige Bauantragsverfahren realisieren. Kurz- bis mittelfristig ist damit von einer unveränderten Bestandssituation auszugehen. Die Neuplanung beinhaltet keine kompensationspflichtigen Eingriffe, erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange sind damit nicht zu erwarten. Von einer Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landkreises Ravensburg vom 01. 07. 2012 wird deshalb abgesehen.

5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB hat die Stadt Ravensburg die Überwachungspflicht für die aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten. Um die Zielerfüllung und insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können sind hierzu Kontrollen durchzuführen. Diese beinhalten:

1. Die allgemeine Vollzugskontrolle der Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen.
2. Eine Überwachung und falls möglich eine Beseitigung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden.

6.**Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Ravensburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Jahnstraße Süd‘ die bestehenden zentrumsnahen Gewerbegebietsflächen zwischen Bahnanlage und Jahnstraße, südlich der Goethestraße, neu zu ordnen, sowie die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen entsprechend dem Bestand zu sichern. Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 17,78 ha und gliedert sich in 11 Teilflächen mit unterschiedlichen Vorgaben zu Baumassenzahl, Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen.

Der Versiegelungsgrad im Bestand ist sehr hoch. Grünflächen beschränken sich zumeist auf kleinflächige Bereiche mit geringem Biotopwert. Flächen mit höherem Biotopwert (Grünfläche zwischen Bahnanlage und Privatgrundstücken entlang der Schubertstraße) auf öffentlicher Fläche, werden weitgehend erhalten, ebenso die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen mit ihrem Baumbestand.

Eine Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter ist mit der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung nicht erkennbar. Eine Ausnahme stellt hier die geplante Höhenbegrenzung der Gebäude dar. Diese liegen, je nach Teilbereich, mit 10 bis 16 m teilweise höher als die Bestandsgebäudehöhen. Gehölzpflanzungen entlang der westlichen bzw. östlichen Plangebietsgrenze mindern die Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen wurden vom Büro ISIS, Riedlingen für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets Lärmkontingente für die Gewerbebetriebe festgelegt sowie ein Ausschluss von Wohnnutzung bzw. passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Weitere nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange sind durch die gegebene Bestandsbelastung nicht zu erwarten. Von einer Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landkreises Ravensburg wird deshalb abgesehen.

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen und zur Sicherung des Biotopbestands werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zu erwarten.

Anhang I
Fotodokumentation

Bereich Schubertstraße



Schubertstraße Nord
Ahornreihe ostseitig



Schubertstraße Mitte

Schubertstraße Süd,
ostseitig straßenbild-
prägende Eschen und
Rosskastanien



Verkehrinsel am südlichen Ende der Schubertstraße



Rasen auf öffentlicher Grünfläche



Bodendeckeranpflanzung auf privater Fläche



Private Flächen mit Staudenpflanzung



Kiesfläche mit Bewuchs
im privaten Bereich



Asphalтиerte Hof- und
Parkplatzflächen entlang
der Schubertstraße



Private Parkplatzflächen
gepflastert



Öffentlicher Parkplatz
In wassergebundener
Ausführung



im Randbereich mit
annueller und ausdauernder
Ruderalvegetation



und angrenzenden
gärtnerisch genutzter
Flächen



Bereich Goethestraße



Asphaltflächen
Goethestraße West



Stellplatzflächen des
Mercedesgeländes in
wasserdurchlässigem
Belag



Private Regenrückhalte-
flächen auf dem Ge-
lände von Mercedes Benz
entlang der Goethestraße



Parkplatz- und Ausstellungsflächen auf dem Mercedesgelände asphaltiert baumlos



und auf wenigen Flächen mit Solitärbäumen überstellt



Goethestraße Ost



Bereich Jahnstraße
Westseite

Belagsflächen wechseln
mit Rasenflächen und
gärtnerisch gestalteten
Flächen



Hofraumsituationen entlang der Jahnstraße mit Pflasterbelag



als Kiesfläche



und als Asphaltfläche



Bereich Robert-Bosch-
Straße Ost

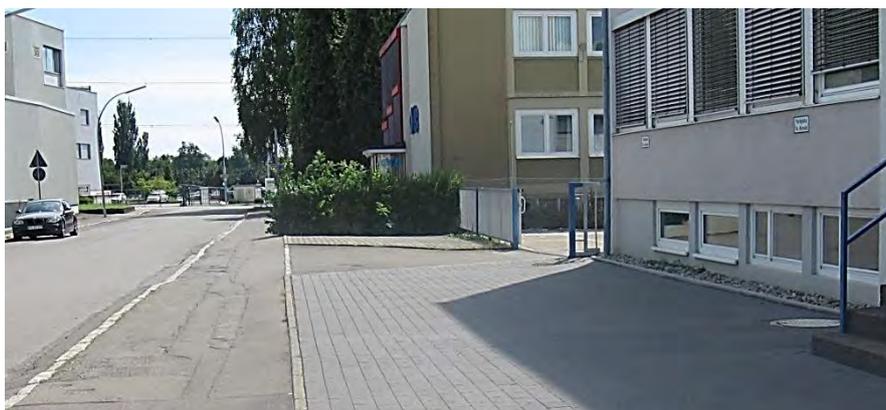


Westlicher Bereich



asphaltierte
Hofraumsituation

Bereich Gottlieb-Daimler-
Straße



Stattlicher Feldahorn
in der Grüninsel der
Wendepalte



Fußweg zur Jahnstraße



Asphaltierte Privatflächen
beidseitig der Gottlieb-
Daimler-Straße



Im Kontrast zu den versiegelten Flächen stehen einige gärtnerisch gestaltete Flächen



oder extensiv gepflegte Rasenflächen



Bereich Grünzug zwischen
Schubertstraße und
Bahnanlagen



Extensivwiesenflächen
mit Gehölzbeständen



Ruderalflächen entlang
Der Bahngleisanlage



Stadtbildprägende
Säulenpappeln ziehen
sich auch über das
Plangebiet hinaus
entlang der Bahnlinie
und der Schussen

Anhang II

Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen - Bestand (Baumkataster Stadt RV, Stand 2014, Ergänzung Büro kimmich+löhle 2015)						
Baum ID	Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung	Kronen-Ø [m]	Stammumfang [m]	Höhe [m]	Nr.
Baumpflanzung Jahnstraße Westseite						
BKA-2783	Spitzahorn	Acer platanoides				
BKA-2784	Spitzahorn	Acer platanoides				
BKA-2785	Spitzahorn	Acer platanoides				
BKA-2786	Spitzahorn	Acer platanoides				
BKA-2787	Spitzahorn	Acer platanoides				
BKA-2788	Spitzahorn	Acer platanoides				
BKA-7278	Spitzahorn 'Emerald Queen'	Acer platanoides 'Emerald Queen'	4	0,251	5 bis 10m	7278
BKA-2790	Spitzahorn	Acer platanoides	8	1,068	10 bis 15m	2790
BKA~BAUM-535	Spitzahorn	Acer platanoides	7	0,6	5 bis 10m	14078
BKA-2792	Spitzahorn	Acer platanoides	4	0,408	5 bis 10m	2792
BKA~BAUM-696	Spitzahorn Allershausen	Acer platanoides `Allershausen`	2	0,2	5 bis 10m	14480
BKA-7279	Spitzahorn 'Emerald Queen'	Acer platanoides 'Emerald Queen'	4,5	0,36	5 bis 10m	7279
BKA-2796	Spitzahorn	Acer platanoides	9	0,911	10 bis 15m	2796
BKA-2797	Spitzahorn	Acer platanoides	8	0,848	10 bis 15m	2797
BKA~BAUM-697	Spitzahorn Allershausen	Acer platanoides `Allershausen`	2	0,2	5 bis 10m	14482
BKA~BAUM-698	Spitzahorn Allershausen	Acer platanoides `Allershausen`	2	0,2	5 bis 10m	14483
BKA-7281	Spitzahorn 'Emerald Queen'	Acer platanoides 'Emerald Queen'	4,5	0,36	5 bis 10m	7281
BKA-5094	Spitzahorn	Acer platanoides	7	0,45	5 bis 10m	5094
BKA~BAUM-534	Spitzahorn	Acer platanoides	7	0,75	5 bis 10m	14076
BKA-2178	Spitzahorn	Acer platanoides	8	0,785	5 bis 10m	2178
BKA~BAUM-699	Spitzahorn Allershausen	Acer platanoides `Allershausen`	2	0,2	5 bis 10m	14484
BKA-2180	Spitzahorn	Acer platanoides	7,5	0,754	5 bis 10m	2180
BKA-2182	Spitzahorn	Acer platanoides	8,5	1,037	5 bis 10m	2182
Ö18	Spitzahorn	Acer platanoides				
BKA-2183	Spitzahorn	Acer platanoides	11	1,288	10 bis 15m	2183
Ö19	Gemeine Fichte	Picea abies				
BKA-2184	Spitzahorn	Acer platanoides	10	0,974	10 bis 15m	2184
BKA-2186	Spitzahorn	Acer platanoides	10	1,005	10 bis 15m	2186
BKA-2187	Feldahorn	Acer campestre	11	1,005	10 bis 15m	2187
BKA-2188	Spitzahorn	Acer platanoides	9	1,257	10 bis 15m	2188
BKA-2189	Spitzahorn	Acer platanoides	9	1,225	10 bis 15m	2189
BKA-2190	Feldahorn	Acer campestre	11	0,785	10 bis 15m	2190
BKA-2191	Winterlinde	Tilia cordata	8,5	1,1	10 bis 15m	2191
BKA-2192	Spitzahorn	Acer platanoides	9	1,005	10 bis 15m	2192
BKA-2193	Spitzahorn	Acer platanoides	9	1,131	10 bis 15m	2193
BKA-2194	Spitzahorn	Acer platanoides	5,5	0,848	5 bis 10m	2194
BKA-2195	Spitzahorn	Acer platanoides	8,5	0,974	10 bis 15m	2195
BKA-2197	Spitzahorn	Acer platanoides	10	0,911	5 bis 10m	2197
Ö20	Kahler Ahorn	Acer glabrum				
BKA-2198	Spitzahorn	Acer platanoides	8,5	1,162	5 bis 10m	2198
BKA-2199	Spitzahorn 'Faassen's Black'	Acer platanoides 'Faassen's Black'	9,5	1,162	10 bis 15m	2199
BKA-2200	Spitzahorn	Acer platanoides	9	1,131	10 bis 15m	2200

BKA-2201	Gemeine Birke	Betula pendula	7,5	1,288	10 bis 15m	2201
BKA-2202	Spitzahorn	Acer platanoides	7	0,754	10 bis 15m	2202
BKA-2203	Silberahorn	Acer saccharinum	20	2,011	10 bis 15m	2203
BKA-2204	Spitzahorn	Acer platanoides	9	1,131	10 bis 15m	2204
Baumpflanzung Gottlieb-Daimler-Straße						
BKA-2812	Feldahorn	Acer campestre	8	0,785	10 bis 15m	2812
Baumpflanzung Goethestraße						
Ö17	Spitzahorn	Acer platanoides				
Baumpflanzung Schubertstraße						
Ö16	Eberesche	Sorbus aucuparia				
Ö15	Eberesche	Sorbus aucuparia				
Ö14	Spitzahorn	Acer platanoides				
Ö13	Spitzahorn	Acer platanoides				
Ö12	Spitzahorn	Acer platanoides				
Ö11	Spitzahorn	Acer platanoides				
Ö10	Spitzahorn	Acer platanoides				
Ö9	Spitzahorn	Acer platanoides				
Ö8	Spitzahorn	Acer platanoides				
BKA-2062	Spitzahorn	Acer platanoides	5,5	0,66	5 bis 10m	2062
BKA-2063	Spitzahorn	Acer platanoides	6,5	0,754	5 bis 10m	2063
BKA-2064	Spitzahorn	Acer platanoides	6	0,471	5 bis 10m	2064
BKA-2065	Spitzahorn	Acer platanoides	6,5	0,785	5 bis 10m	2065
BKA-2066	Spitzahorn	Acer platanoides	6,5	0,754	5 bis 10m	2066
BKA-2067	Spitzahorn	Acer platanoides	7	0,565	5 bis 10m	2067
BKA-2068	Spitzahorn	Acer platanoides	5	0,44	5 bis 10m	2068
BKA-2069	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	fehlt			2069
Ö7	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia				
Ö6	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia				
Ö5	Bergulme	Ulmus glabra				
Ö4	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia				
Ö3	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia				
Ö2	Riesen-Lebensbaum	Thuja plicata				
BKA-3041	Ginkgobaum	Ginkgo biloba	6	0,503	10 bis 15m	3041
BKA-3042	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	12	1,979	10 bis 15m	3042
BKA-3043	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	3	0,251	bis 5m	3043
BKA-3044	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	14	2,45	10 bis 15m	3044
BKA-3046	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	16	2,136	über 15m	3046
BKA-3048	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	9	1,445	10 bis 15m	3048
BKA-3049	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	14	2,105	10 bis 15m	3049
BKA-3050	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	12	1,885	10 bis 15m	3050
BKA-3051	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	14	2,042	10 bis 15m	3051
BKA-3052	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	14	2,105	10 bis 15m	3052
Ö1	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior				

BKA-3052/0 Baum laut Baumkataster der Stadt Ravensburg

Ö1 Baum neu kartiert

straßenbildprägender Baum/Baumreihe

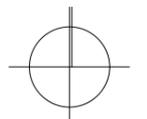
mittelfristig durch andere Baumart zu ersetzen

Baumpflanzungen auf privaten Flächen						
Baum ID	Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung	Kronen-Ø [m]	Stammum- fang [m]	Höhe [m]	Nr.
Baumpflanzung Robert-Bosch-Straße Nordseite						
P1	Gemeine Birke	Betula pendula				
P2	Gemeine Birke	Betula pendula				
P3	Gemeine Fichte	Picea abies				
P4	Blaufichte	Picea pungens 'Glauca'				
P5	Zierapfel	Malus Hybride				
P6	Zierapfel	Malus Hybride				
P7	Zierapfel	Malus Hybride				
P8	Zierapfel	Malus Hybride				
Baumpflanzung Schubertstraße Ostseite						
P9	Gemeine Birke	Betula pendula				
P10	Gemeine Birke	Betula pendula				
P11	Gemeine Birke	Betula pendula				
P12	Gemeine Birke	Betula pendula				
Baumpflanzung Schubertstraße Westseite						
P13	Gemeine Birke	Betula pendula				
P14	Apfeldorn	Crataegus lavallei				
P15	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum				
P16	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum				
P17	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum				
P18	Blutpflaume	Prunus cerasifera				
P19	Blutpflaume	Prunus cerasifera				
P20	Gewöhnliche Roßkastanie	Aesculus hippocastanum				
Baumpflanzung Gottlieb-Daimer-Straße						
P21	Zitterpappel	Populus tremula				
P22	Hainbuche	Carpinus betulus				
P23	Hainbuche	Carpinus betulus				
P24	Amerikanische Roteiche	Quercus rubra				
P25	Serbische Fichte	Picea omorika				
P26	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
Mercedesgelände						
P27	Spitzhorn	Acer platanoides				
P28	Feldahorn	Acer campestre				
P29	Vogelkirsche	Prunus avium				
P30	Spitzhorn	Acer platanoides				
P31	Gemeine Birke	Betula pendula				
P32	Gemeine Birke	Betula pendula				
P33	Gemeine Fichte	Picea abies				
P34	Gemeine Birke	Betula pendula	Birkenreihe			
P35	Silberweide	Salix alba				
P36	Zitterpappel	Populus tremula				
P37	Silberweide	Salix alba				
P38	Gemeine Birke	Betula pendula	zwei Birken, direkt nebeneinander			
P39	Bergulme	Ulmus glabra				
P40	Gemeine Birke	Betula pendula				
P41	Spitzhorn	Acer platanoides				

P42	Spitzahorn	Acer platanoides				
P43	Spitzahorn	Acer platanoides				
P44	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P45	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P46	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P47	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P48	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P49	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P50	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P51	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P52	Spitzahorn	Acer platanoides				
P53	Spitzahorn	Acer platanoides				
P54	Spitzahorn	Acer platanoides				
P55	Zierkirsche	Prunus serrulata in Sorten				
P56	Zierkirsche	Prunus serrulata in Sorten				
P57	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P58	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P59	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P60	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P61	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P62	Spitzahorn	Acer platanoides				
P63	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P64	Blumenesche	Fraxinus ornus				
P65	Spitzahorn	Acer platanoides				
P66	Kadsurabaum	Cercidiphyllum japonicum				
P67	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
P68	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
P69	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
P70	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
P71	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
P72	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
P73	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
P74	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
P75	Zierkirsche	Prunus serrulata in Sorten				
P76	Zierkirsche	Prunus serrulata in Sorten				
P77	Zierkirsche	Prunus serrulata in Sorten				
P78	Zierkirsche	Prunus serrulata in Sorten				
P79	Zierkirsche	Prunus serrulata in Sorten				
P80	Zierapfel	Malus Hybride				
P81	Zierapfel	Malus Hybride				
P82	Zierapfel	Malus Hybride				
P83	Zierapfel	Malus Hybride				
P84	Zierapfel	Malus Hybride				
P85	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
Privatflächen zwischen Jahnstraße und Gottlieb-Daimler-Straße						
P86	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia in Sorten				
P87	Trompetenbaum	Catalpa bignonioides				
P88	Säuleneiche	Quercus Robur 'Fastigiata'				

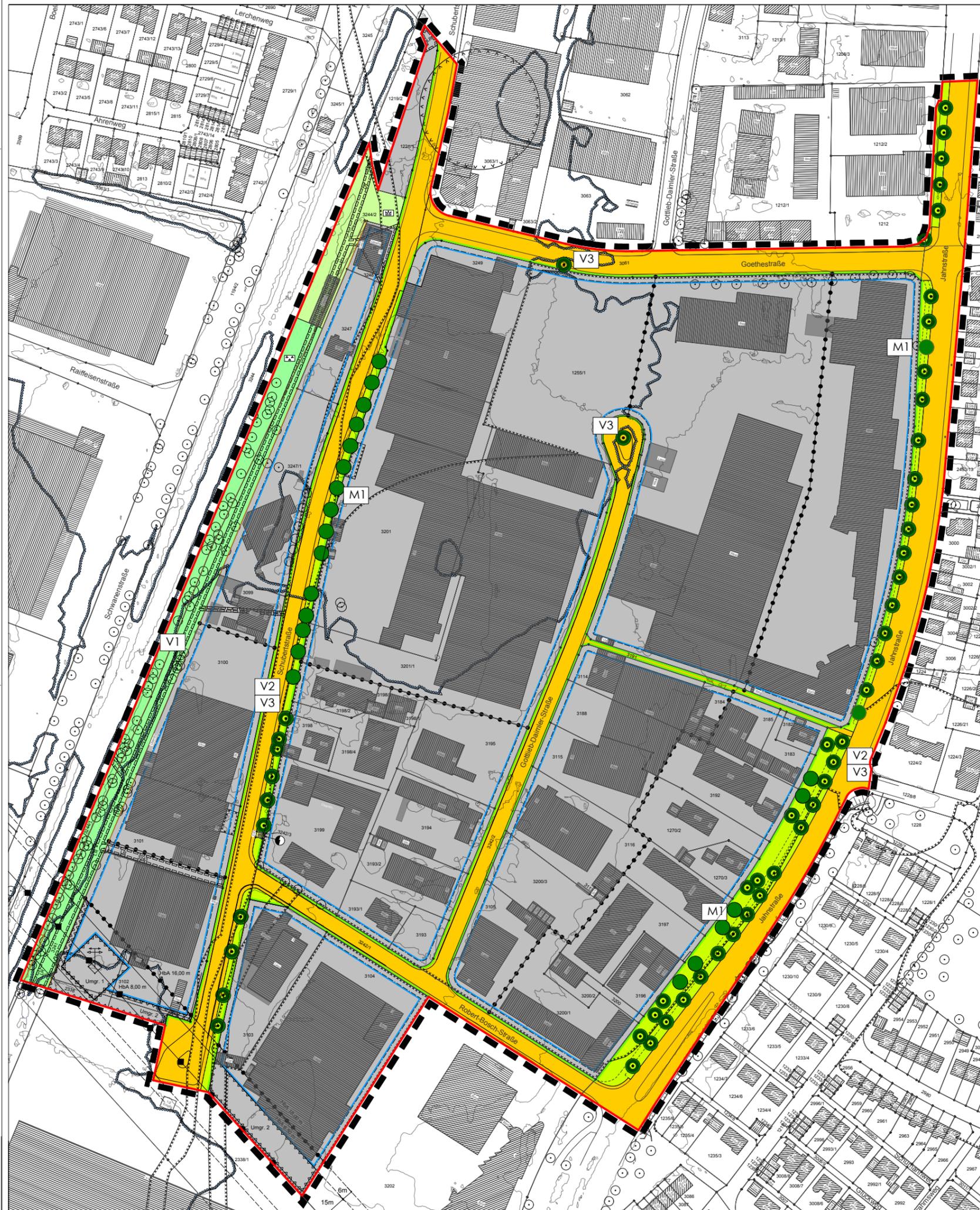
Bebauungsplan 'Jahnstrasse Süd' | Ravensburg | Bestandsplan

Unmaßstäblich



von Bauwerken bestandene Fläche	60.10
völlig versiegelte Fläche	60.21
gepflasterte Fläche	60.22
gepflasterte Fläche mit Bewuchs	60.22
wassergebundene Fläche	60.23
Zierkiesbeet mit Bewuchs	60.23
unbefestigte Fläche ohne Bewuchs	60.24
unbefestigte Flächen mit Bewuchs	60.24
Bodendeckeranpflanzung	60.55
Ziergarten	60.60
Fetzwiese mittlerer Standorte	33.41
Zierrasen	33.80
Pionier- und Ruderalvegetation	35.60
Gebüsch mittlerer Standorte	42.20
Gebüsch standortuntypischer Arten	44.11
Gebüsch aus nichtheimische Arten	44.12
Heckenzaun aus heimischen Arten	44.30
Heckenzaun nichtheimischer Arten	44.30
Laubbaum lt. Baumkataster Stadt RV	45.00
Laubbaum auf öffentlichen Flächen	45.00
Nadelbaum lt. Baumkataster Stadt RV	45.00
Nadelbaum auf öffentlichen Flächen	45.00
Laubbaum auf privaten Flächen	45.00
Nadelbaum auf privaten Flächen	45.00
Baum in Gebüsch mittlerer Standorte	45.00
Baum ohne Kennzeichnung	45.00
Abgrenzung Plangebiet	

kimmich + löhle freiraumplanung	Projekt: Bebauungsplan 'Jahnstraße Süd'
	Plan: Bestandsplan zum Umweltbericht
Elisabeth Kimmich Dipl.-Ing. (FH) Garten- und Landschaftsarchitektin Elisabeth 83/5 88400 Biberach Tel. 07351 301894 Fax. 07351 301895 Martina Löhle Dipl.-Ing. (FH) Garten- und Landschaftsplanerin Rißlegger Steige 79 88400 Biberach Tel. 07351 23311 Fax. 07351 301895	Bauherr: Stadt Ravensburg Projektnummer 15-04 Plannummer 1.1 Maßstab unmaßstäblich Plangröße DIN A3 Datum 25.05.2016 Änderung Änderung Änderung



Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

- Vermeidungsmaßnahmen**
- Erhalt der Grünfläche einschließlich Gehölzstrukturen zwischen Bahnanlage und Gewerbegebiet V 1
 - Erhalt und Pflege der Verkehrsgrünflächen entlang Jahn- und Schubertstraße V 2
 - Erhalt von Solitärbäumen (Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) V 3
- Minimierungsmaßnahmen**
- Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen mit festem Standort (Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) M 1
 - Begrünung privater KFZ-Stellplätze und PKW-Ausstellungsflächen M 2
 - Beachtung artenschutzrechtlicher Belange bei Gehölzpflege, Rodungsmaßnahmen, Umbau- und Abrissmaßnahmen M 3
 - Maßnahmen zum Lärmschutz laut Lärmgutachten Büro Spinner M 4
 - Minimierung von Lichtimmissionen M 5
 - Verwendung insektenfreundlicher Lampen und Leuchtmittel M 6
 - Verwendung reflexionsarmer und insektenschützender Photovoltaik- und Solarthermieanlagen M 7
 - Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern M 8
 - Verzicht auf Dachinstalltionen aus unbeschichtetem Metall M 9
 - Bodenschutzmaßnahmen M 10

kimmich + löhle freiraumplanung	Projekt: Bebauungsplan 'Jahnstraße Süd'															
	Plan: Maßnahmenplan zum Umweltbericht															
Elisabeth Kimmich Dipl.-Ing. (FH) Garten- und Landschaftsarchitektin	Bauherr: Stadt Ravensburg															
	<table border="1"> <tr> <td>Projektnummer</td> <td>15-04</td> </tr> <tr> <td>Plannummer</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>Maßstab</td> <td>unmaßstäblich</td> </tr> <tr> <td>Plangröße</td> <td>DIN A3</td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td>25.05.2016</td> </tr> <tr> <td>Änderung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Änderung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Änderung</td> <td></td> </tr> </table>	Projektnummer	15-04	Plannummer	1,2	Maßstab	unmaßstäblich	Plangröße	DIN A3	Datum	25.05.2016	Änderung		Änderung		Änderung
Projektnummer	15-04															
Plannummer	1,2															
Maßstab	unmaßstäblich															
Plangröße	DIN A3															
Datum	25.05.2016															
Änderung																
Änderung																
Änderung																
Elisabeth Kimmich Dipl.-Ing. (FH) Garten- und Landschaftsarchitektin Föhrenstr. 83/5 88400 Biberach Tel. 07351 301894 Fax. 07351 301895	Martina Löhle Dipl.-Ing. (FH) Garten- und Landschaftsplanerin Rißlegger Steige 79 88400 Biberach Tel. 07351 23311 Fax. 07351 301895															