

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 28.05.2008 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 31.05.2008 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 31.05.2008 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom | 09.06.2008 |
| | bis | 23.06.2008 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB | vom | |
| | bis | |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(VERM.-ABTEIL. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

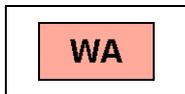
A. Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)**
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- 4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

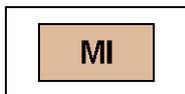
B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

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



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.



- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

GR 1.200*

2.1

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche, die Grundflächenzahl, die Geschossfläche, die Geschossflächenzahl sowie durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

GRZ 0,3*

GF 4.000*

1,0*

II*

WH 471,00*

2.2

Höhe baulicher Anlagen

Die Außenwandhöhe wird gemessen am traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante der baulichen Anlage (OK Dachdeckung bzw. OK Attika).

GH 473,00*

* Zahlenwert nur Beispiel

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile (Aufzüge u.ä.) um bis zu 1,0 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze

3.1

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die Baugrenzen.

o

3.2

Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es ist offene Bauweise (o) und abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

↔

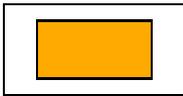
3.3.

Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen und durch die festgesetzten Hauptfirstrichtungen gemäß Eintragung im Lageplan.

↑
↔
↓

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



- 4.1 Straßenverkehrsfläche
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB



- 5.1 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Gemäß Eintragungen im Lageplan sind die Flächen wie folgt zu belasten:

GFL 1 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Grundstückes Sperberweg 7 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

LR 2 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

* Eintrag nur Beispiel

6. Schutz vor Luftverunreinigung § 9 (1) 23 BauGB

- 6.1. Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

7. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

- 7.1. Dachbegrünung
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen, hiervon ausgenommen sind begehbare Terrassen, erforderliche Flächen für technische Aufbauten und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik.

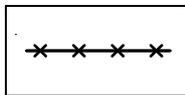
8. Passiver Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist an den nördlichen und westlichen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) in Höhe von 30 dB nachzuweisen.

9. Sonstige Planzeichen

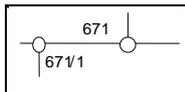


9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

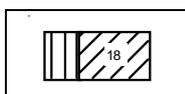


9.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 9 (3) BauGB

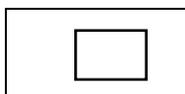
10. Planunterlage, Hinweise



10.1 Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



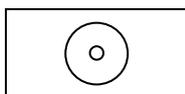
10.2 Neben- und Hauptgebäude, Bestand



10.3 Hauptgebäude, Bestand (eingemessen durch TWS)



10.4 sonstige topographische Linie



10.5 Straßenbaum, Bestand



10.6 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
	6
7	
Örtliche Bauvorschriften	
1	

Hinweis: Füllschema der Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

2 Zahl der Vollgeschosse

3 Grundflächenzahl / max. Grundfläche in m²

4 Geschossflächenzahl / max. Geschossfläche in m²

6 Bauweise

(o = offene Bauweise; a = abweichende Bauweise)

7 max. Außenwandhöhe und Gebäudehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften

1 Dachform / Dachneigung

(SD = Satteldach; WD Walmdach; FD = Flachdach)

C. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksflächen § 74 (1) LBO

SD 20° - 25°*
WD 15° - 20°*

* Eintrag nur Beispiel

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer sind gemäß Planeintrag als symmetrisches Satteldach (SD) mit beidseitiger gleicher Dachneigung, als Walmdach (WD) oder als Flachdach (FD) zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im MI 1, MI 3 sowie im MI 4 ist ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudegrundrissfläche zulässig.

Die zulässige Dachneigung des Hauptdaches gilt gemäß Planeintrag.

1.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

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

1.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 16.01.2009
Stadtplanungsamt / Herbst

Dunkelberg

TEIL II: BEGRÜNDUNG

Entwurfssfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 16.01.2009

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
11. IMMISSIONSSCHUTZ
12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN
 - 13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 13.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
14. FLÄCHENBILANZ
15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,1 ha großen Bereich in der Weststadt in Ravensburg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- | | |
|-----------------|---|
| Im Norden durch | die Straßenmitte der Angerstraße; |
| im Osten durch | die westliche Straßenbegrenzung des Sperberweges; |
| im Süden durch | die südliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Falkenweg 8, Sperberweg 7, Sperberweg 5, des Falkenweges sowie des Grundstückes Henri-Dunant-Straße 6; |
| im Westen durch | die westliche Straßenbegrenzung der Henri-Dunant-Straße. |

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 951, 954, 957, 959, 960, 961, 974, 974/1, 974/2, 974/3, 975, 976, 976/1, 3149/1, 3149/2 sowie teilweise die Flurstücke 925, 958, 3149, 3357 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt in der Weststadt nördlich der Schmalegger Straße, die als Kreisstraße Nr. 7975 die Weststadt mit der Ortschaft Schmalegg verbindet. Großräumig liegt das Plangebiet zwischen der westlich verlaufenden überörtlichen 380 KV Hochspannungsfreileitung und dem östlich liegenden Mittelöschplatz.

Nutzungsstrukturell wird das Plangebiet durch eine Gemengelage von Wohn- und Gewerbegebäuden unterschiedlicher Größen und Geschossigkeiten geprägt. Diese ein- bis dreigeschossigen Gebäude wurden seit den 1960er Jahren errichtet und seitdem teilweise erweitert / modernisiert.

Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes liegt eine Reihenhausezeile mit drei Wohneinheiten und dazugehörigen privaten Gärten sowie eine Garagenanlage. Im mittleren Bereich des Plangebietes befinden sich drei Grundstücke, auf denen jeweils sowohl gewerblich genutzte Gebäude (Lagergebäude, Werkstätten eines verarbeitenden Betriebes sowie eine Physiotherapiepraxis) als auch Wohngebäude (dreigeschossiges Wohngebäude und zweigeschossige (Betriebs-) wohngebäude).

Im östlichen Bereich liegen an der Angerstraße die Gebäude der Dialysestation Ravensburg sowie am Sperberweg ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einem hinterliegenden dreigeschossigen Wohngebäude, das 2002/2003 errichtet wurde. Das größte Gebäude im Plangebiet (Henri-Dunant-Straße 6) ist ein dreigeschossiges Gewerbegebäude, in welchem über einen längeren Zeitraum der Feneberg-Supermarkt und das AEG Kundendienstzentrum untergebracht waren. Dieses Gebäude steht seit längerer Zeit leer, es gab seitdem mehrere Planungen für eine Nachnutzung.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die öffentlichen Straßen befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Teilbereich westlich des Falkenweges ist im Änderungsbebauungsplan "Zwischen Schmalegger Straße, Anwesen Angerstraße 23 – 37, Angerstraße, Falkenweg und Sperberweg", Nr. 191, rechtsverbindlich seit dem 26.07.1967, als Gewerbegebiet festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind drei Reihenhausgrundstücke an der Angerstraße, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Der sich östlich daran anschließende Bereich ist im Bebauungsplan "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße", Nr. 188, rechtsverbindlich seit dem 03.02.1967, ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet bis auf die Reihenhausbauung Angerstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich zu berichtigen. Es soll Mischbaufläche dargestellt werden.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlich gewidmeten Straßen Henri-Dunant-Straße, Falkenweg, Angerstraße und Sperberweg. Die

Erschließung des Wohngebäudes Sperberweg 7 erfolgt über das Grundstück Sperberweg 5, die Erschließung ist durch eine Baulast gesichert.

7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese verlaufen unterirdisch im Straßenraum und innerhalb privater Grundstücksflächen (Sperberweg 5 und Henri-Dunant-Straße 6), wo sie durch entsprechende Baulasten gesichert sind. Im Gebäude Henri-Dunant-Straße 6 befindet sich eine Trafostation.

8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Für die seit geraumer Zeit leerstehende Liegenschaft Henri-Dunant-Straße 6 wurde in der ersten Jahreshälfte 2008 ein Bauantrag gestellt, um dort zwei Spielotheken mit jeweils 160 m² Nutzfläche betreiben zu können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da auf der Grundlage der für dieses Gebiet gültigen BauNVO von 1962, Gewerbebetriebe aller Art und somit auch Vergnügungsstätten / Spielotheken zulässig sind. Diese gewerblichen Nutzungen sind jedoch städtebaulich nicht verträglich mit der umliegenden Nutzung, die überwiegend durch Wohnen geprägt ist. Spielotheken, die auf Grund der zu erwartenden verlängerten Öffnungszeiten in den Nachtstunden und am Wochenende erheblichen Verkehr in das Gebiet eintragen, sind daher unverträglich mit dem Gebietscharakter. Ende 2008 wurde ein weiterer Bauantrag gestellt, der eine Umnutzung des Gebäudes als Studentenwohnheim vorsieht. Zudem soll das Gebäude um ein Staffelgeschoss aufgestockt und ein offener Innenhof eingerichtet werden. Für diese Planungen ist ebenfalls die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, da weder die neue Höhe des Gebäudes noch die Nutzung als Wohngebäude bisher planungsrechtlich zulässig ist.

Zudem hat sich das Plangebiet in den letzten Jahrzehnten von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet gewandelt, in dem sich Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gleichwertig nebeneinander befinden. Diese Nutzungsstruktur ist durch die Festsetzung eines Mischgebietes zu sichern, um hier gewerbliche Nutzungen, die unverträglich mit der benachbarten Wohnnutzung sind, ausschließen zu können.

Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht somit der Eigenart des Gebietes und gibt die Möglichkeit, die bereits vorhandene Wohnnutzung zu stärken und diese gleichwertig neben den Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu sichern sowie weitere Wohnnutzungen in diesem stadtnahen Planungsbereich ermöglichen zu können. Auch wird die bereits bestehende Wohnnutzung im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft vor erheblichen gewerblichen Immissionen geschützt, da im Mischgebiet nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Es können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass die Festsetzungen Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) auslösen.

Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten / Spielotheken
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO)
- Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen bei Flachdachgebäuden

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten können negative verkehrliche, nutzungs- und soziostrukturelle Auswirkungen auf das Plangebiet und die umliegende (Wohn-) Umgebung vermieden werden.

Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung eines Mischgebietes die in den letzten Jahrzehnten im Plangebiet entstandene Nutzungsstruktur von Wohnen und Gewerbe. Weiterhin wird das Wohnen in dieser gut erschlossenen städtischen Lage gestärkt und damit die aktuelle Planung zur Umnutzung des Gebäudes Henri-Dunant-Straße 6 (Studentenwohnheim) ermöglicht.

Negative Auswirkungen, insbesondere immissionschutzrechtlicher Art zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung im Plangebiet und auch der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung können durch die Festsetzung eines Mischgebietes und der damit verbundenen Beschränkung auf solche gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, weitgehend vermieden werden.

Das geplante Studentenwohnheim mit ca. 90 Apartments ist ein Projekt von gesamtstädtischer Bedeutung und dient der Stärkung des Hochschulstandortes Ravensburg-Weingarten. Der Standort eignet sich dabei sehr gut für studentisches Wohnen, da er städtisch gelegen, über sehr gute Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe verfügt (Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen am Mittelöschplatz, Busanbindung zur Innenstadt). Zugleich besitzt der Standort großzügige Parkplatzflächen, die unmittelbar westlich der Henri-Dunant-Straße gelegen sind und die weit über den erforderlichen Bedarf private Parkplätze aufweisen.

Mögliche negative Auswirkungen, vor allem hinsichtlich der Geräusentwicklung von studentischem Wohnen und des Bewohnerverkehrs können aufgrund der Lage des Gebäudes am Rande des Plangebietes und am Rande der, außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnsiedlung (Wohngebäude entlang der Schmalegger Straße), weitgehend minimiert werden. Zudem liegt der Standort direkt am Freihaltebereich der 380 KV Hochspannungsfreileitung, somit ist nach Westen ein ausreichender Abstand zur benachbarten Wohnbebauung gewährleistet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Henri-Dunant-Straße an die Schmalegger Straße, so dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen weitgehend ausgeschlossen werden kann.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg stellt entlang der Angerstraße Beurteilungspegel dar, der im Allgemeinen Wohngebiet an der nördlichen Fassadenseite des Gebäudes Angerstraße 15 tags die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) um ca. 5 dB und nachts um knapp 10 dB überschreitet. Der Beurteilungspegel an der westlichen Fassadenseite der Gebäude Angerstraße 15-19 wird tags um maximal knapp 5 dB und nachts um maximal knapp 10 dB überschritten.

Aufgrund der örtlichen Situation und der innerstädtischer Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen städtebaulich möglich.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dem Schallpegelbereich II (56 - 60 dB(A)) zuzuordnen. Hieraus ergibt sich nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von 30 dB.

Dieses ist gemäß textlicher Festsetzung nachzuweisen. Aufgrund des hohen Schalldämmwertes von Hauswänden und den heute üblichen Wärmeschutzfenstern, die ein Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von 30-34 dB (Fenster der Schallschutzklasse 2) besitzen, kann das Schalldämmmaß mit der heute üblichen Bauweise gewährleistet werden.

12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet für den Bereich, der durch die Reihenhauszeile geprägt ist und Mischgebiet für den Bereich, der durch Wohnen und Gewerbe geprägt ist, sichert die Bestandsnutzungen. Auch wird die Entwicklung des Plangebietes hin zu einem Baugebiet, in dem Wohn- und gewerbliche Nutzungen störungsfrei und verträglich nebeneinander liegen können, gewährleistet. Daher ist die Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 1.2 erforderlich, um durch den Ausschluss bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Nutzungen störende Nutzungen ausschließen und ein verträgliches Nutzungsgefüge im Plangebiet gewährleisten zu können.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern zum einen den baulichen Bestand. Zum anderen ermöglichen die Festsetzungen eine verträgliche Entwicklung, um neue Nutzungsformen, wie z.B. ein Studentenwohnheim ermöglichen zu können. Auch soll die bereits eingetretene städtebauliche Entwicklung des Gebietes von einem überwiegend gewerblich geprägten Standort hin zu einem durchmischten, entsprechend der innerstädtischen Lage, mäßig verdichteten Standort weiterhin ermöglicht werden.

Die Planungen zum Gebäude Henri-Dunant-Straße 6 erfordern eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Dieses ist städtebaulich not-

wendig, da das Gebäude im Bestand gesichert werden soll und eine wirtschaftliche Weiternutzung des Gebäudes mit der vorgesehenen Nutzung nur bei einer Aufstockung möglich ist. Zudem wirkt sich die vorgesehene Nutzungsänderung von Gewerbe zum Wohnen positiv auf die Infrastruktureinrichtungen der Weststadt aus. Es ist damit zu rechnen, dass die nicht unerhebliche Anzahl an neuen Bewohnern den zentralen Versorgungsbereich Mittelöschplatz stärken wird. Die Überschreitung kann durch die Festsetzung eines Innenhofes und durch die großzügigen Abstände zur Nachbarbebauung in westlicher, südlicher und östlicher Richtung ausgeglichen werden. In Verbindung mit zwei im Erdgeschoss geplanten Öffnungen der westlichen und südlichen Fassade, die eine ausreichende Belüftung des Innenhofes ermöglichen, wird eine hinreichende Belichtung und Belüftung der Apartments gewährleistet. Sämtliche Apartments, sowohl die, die zu den Außenseiten des Gebäudes hin orientiert sind, als auch die, die zum Innenhof orientiert sind, erfüllen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Zudem kann durch den Umstand, dass die erforderlichen Parkplätze auf dem benachbarten, westlich der Henri-Dunant-Straße gelegenen, nicht überbaubaren Grundstück nachgewiesen werden, eine Überschreitung der Obergrenze ausgeglichen werden.

Die festgesetzten einzelnen Baufenster und die Bauweise sichern eine städtebauliche Struktur, die den Bestand weitgehend berücksichtigt und unter Bezugnahme der vorhandenen Grundstücksgrenzen und der städtebaulich erforderlichen Abstände weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken schafft. Zur Sicherung des Gebäudebestandes der Henri-Dunant-Straße 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen an der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze die bestehende Grenzbebauung zu ermöglichen. Die entlang der Angerstraße und der Henri-Dunant-Straße festgesetzte Stellung der Baukörper gewährleistet eine Ausrichtung der Gebäude parallel zur Straßenkante, eine geringfügige Abweichung hiervon ist entsprechend der textlichen Festsetzung 3.3 zulässig.

Die bestehenden öffentlichen Straßen werden in ihren Abgrenzungen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die in dem Lageplan dargestellte Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die erforderliche verkehrliche und technische Erschließung des hinterliegenden Wohngebäudes Sperberweg 7. Das Leitungsrecht auf dem Grundstück Henri-Dunant-Straße 6 sichert die Anbindung der im Gebäude befindlichen Trafostation.

Die Festsetzung zur Flachdachbegrünung dient der Retention des anfallenden Niederschlagswasser und somit der Entlastung des örtlichen Abwassersystems.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Allgemeinen Wohngebiet für die West- und Nordfassade ein Schalldämmmaß von ($R'_{w,res}$) von 30 dB festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

Die Festsetzungen (Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung) dienen dem gestalterischen Einfügen in die im Plangebiet vorhandenen Baustrukturen. Abweichend zur festgesetzten Dachform ist bei Gebäuden mit einem Sattel- oder Walmdach ein Flachdachanteil von max. 20% der Gebäudegrundrissfläche zulässig, um einen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche etc. ermöglichen zu können.

Die Festsetzung zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der immer stärker durch Wohnen geprägten Grundstücke im Plangebiet und minimiert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 31.05.2008 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 09.06.2008 bis einschließlich 23.06.2008 durchgeführt. Während dieser Zeit konnten sich die Bürger im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Von einem Bürger wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Der Bürger widerspricht der Festsetzung eines Mischgebietes, da hierdurch die Nutzungsmöglichkeiten seines Gebäudes, das bislang im Gewerbegebiet liegt, eingeschränkt werden.

Des Weiteren führt er an, dass eine mit ihm in Verhandlung stehende Betreiberin einer Spielhalle Mietpreise anbietet, die nicht über den ortsüblichen Gewerbemieten liegen. Somit ist nicht zu befürchten, dass Eigentümer anderer Gewerbeflächen aufgrund vermeintlich höherer Mieterträge sich ihrerseits um Spielhallen bemühen würden, was zu einer Massierung dieser Betriebe im Plangebiet führen würde.

Wertung der Stellungnahme:

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist erforderlich und begründet aus dem umliegenden Wohngebäudebestand. Es sind auch im Mischgebiet gewerbliche Nutzungen möglich. Die Festsetzung des Mischgebietes ist notwendig, um ein verträgliches und störungsfreies Nebeneinander der bestehenden Nutzungen gewährleisten zu können.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes des Einwenders werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht weiter eingeschränkt, da das Gebäude bisher baulich für Nutzungen ausgerichtet war (Supermarkt und Elektrokundendienst), die auch im Mischgebiet zulässig sind. Der Eigentümer hat zudem mit Datum vom 28.12.2008 einen Bauantrag für die Umnutzung des Gebäudes zu einem Studentenwohnheim gestellt, welches lediglich im Mischgebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen ist aufgrund der negativen verkehrlichen, nutzungs- und soziostrukturellen Auswirkungen in Verbindung mit den umliegenden Wohnnutzungen erforderlich, wirtschaftliche Gründe hinsichtlich der Vermarktbarkeit von Gewerbeimmobilien werden in dem Bebauungsverfahren nicht berücksichtigt.

13.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen wurde mit Schreiben vom 04.06.2008 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- bei der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Sperberweg ist dort nur eine eingeschränkte Müllentsorgung möglich
- Berücksichtigung der im Plangebiet liegenden Kabelanlagen und Umspannstation
- Berücksichtigung des Schutzstreifens der 380 KV Hochspannungsleitung sowie der durch die Freileitung entstehenden Geräuschmissionen
- Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser

- Berücksichtigung der im Lärminformationssystem dargestellten Verkehrslärmmissionen

14. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	1,1 ha
davon: - Allgemeines Wohngebiet:	0,1 ha
- Mischgebiet:	0,76 ha
- öffentliche Verkehrsfläche:	0,24 ha

15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten durch die städtebauliche Maßnahme.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 16.01.2009

Stadtplanungsamt / Herbst

Dunkelberg