

---

**Bebauungsplan:**

**"MAUERSTRASSE / EISENBAHNSTRASSE / UNTERE BREITE STASSE  
/ CHARLOTTENSTRASSE"**

---

Fassung v.: 20.01.2009

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Auslegungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |                                                                                                                            |     |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                                                                             | am  | 30.06.2008 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB                                                           | am  | 08.11.2008 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung                                                                           | am  | 08.11.2008 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung                                                                                  | vom | 12.11.2008 |
| mit Bürgerinformation am 13.11.2008                                                                                        | bis | 28.11.2008 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlusses durch den Technischen Ausschuss                          | am  |            |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung                                                                               | am  |            |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 gem. § 3 (2) BauGB | vom |            |
|                                                                                                                            | bis |            |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB                                                                 | am  |            |

Ravensburg,

gez. Utz  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg,

gez. Vogler  
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_  
Ravensburg, den \_\_\_\_\_

gez. Dunkelberg  
(AMTSLEITER SPA )

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

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

## TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Rechtsgrundlagen

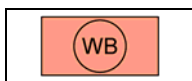
1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
4. **Landesbauordnung (LBO)**  
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. vom 18.02.2006

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

|           |                                  |                  |              |
|-----------|----------------------------------|------------------|--------------|
| <b>1.</b> | <b>Art der baulichen Nutzung</b> | <b>§ 9 (1) 1</b> | <b>BauGB</b> |
|-----------|----------------------------------|------------------|--------------|



|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| <b>1.1.</b> | <b>Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4 a BauNVO)</b> |
|-------------|--------------------------------------------------|

|               |                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1.1.</b> | <b>Zulässig im Besonderen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:</b> |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|

1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Geschäfts- und Bürogebäude
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
2. Tankstellen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

GH 450,50\*  
WH 446,50

\* Zahlenwert nur Beispiel

### 2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Außenwandhöhe (WH), festgesetzt jeweils in m über N.N.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika und beim Satteldach, Walmdach, OK Firstziegel bzw. Dachhaut.

GRZ 0,9\*

\* Zahlenwert nur Beispiel

### 2.2. Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

| Planungsrechtliche Festsetzungen |   |
|----------------------------------|---|
| 1                                | - |
| 3                                | - |
| -                                | 6 |
| 7                                |   |

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 6 Bauweise (g = geschlossene Bauweise, a = abweichende Bauweise)
- 7 max. Außenwandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) in m über N.N.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) 2 BauGB

g, a

### 3.1. Bauweise

#### 3.1.1. Geschlossene Bauweise (g)

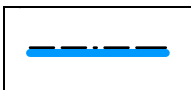
Es ist geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

#### 3.1.2. abweichende Bauweise (a)

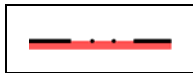
Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die Gebäude dürfen unter Beachtung der festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen ohne Grenzabstand zu allen Seiten auf die angrenzenden Grundstücksgrenzen errichtet werden.

### 3.2. Baugrenze

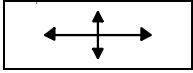


Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen und Baulinien im Lageplan.



### 3.3. Baulinie

Ausnahmsweise zulässig sind Auskragungen bis zu 1,00m der Obergeschosse und Rücksprünge im Erdgeschoss.



### 3.4. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen / Baulinien gem. Eintragung im Lageplan. Dies gilt nicht für Gebäude im Innenhof.

Im besonderen Wohngebiet (WB) müssen Gebäude traufständig zur Straße errichtet werden.

## 4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



### 4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

§ 9 (1) 11 BauGB

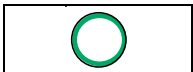


### 4.2. Flächen für das Parken von Fahrzeugen öffentliche Parkplätze

§ 9 (1) 11 BauGB

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

§ 9 (1) 20,25 BauGB



### 5.1. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

§ 9 (1) 25a BauGB

Auf den Grundstücksflächen ist die festgesetzte Anzahl einheimischer Laubbäume (StU 18 – 20 cm) zu pflanzen.

### 5.2. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

Flachdächer bei Neubauten sind zu begrünen. Sie sind mit einer Substratschicht von mind. 8 cm Stärke dauerhaft extensiv zu begrünen. Befestigte Teilflächen (z.B. Dachterrasse) zur Stärkung der Wohnnutzung sind zulässig.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind weiterhin technische Dachaufbauten sowie der Flachdachteil von Mansarddächern.

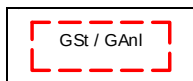
Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30 cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

## 6. Sonstige Planzeichen / Festsetzungen



### 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 (7) BauGB



- 6.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BauGB



GSt / GAnl: Zulässig sind Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsanlagen

GTg: Zulässig ist Gemeinschaftstiefgarage

Ga: Zulässig sind Garagen

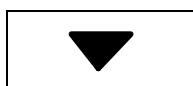
St: Zulässig sind Stellplätze

Sind für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, sind diese Anlagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

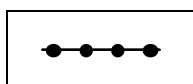
Sind für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze nicht festgesetzt, richtet sich die Zulässigkeit dieser Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Stellplätze sind generell mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

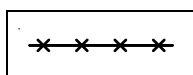
Für die Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück nur eine Aus-/ Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,00 m zulässig.



- 6.3. Tiefgaragenein- / ausfahrt



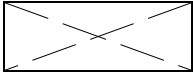
- 6.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten und Maß der Nutzungen § 1 (4) BauNVO  
§ 16 (5) BauNVO



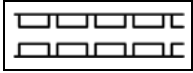
- 6.5. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 (5) BauNVO

- 6.6. Passiver Schallschutz  
Im Besonderen Wohngebiet (WB) ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von tags 65-70 dB(A) und nachts 55-60 dB(A) das Schalldämmmaß der Außenbauteile an der Nord-, West- und Südfassade nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:  
a) Büroräume und ähnliches  
erf.  $R'_{W, res}$  35 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)

- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.  
 erf.  $R'_{W, res}$  40 dB  
 (entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)



- 6.7. Abbruch baulicher Anlagen



- 6.8. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (GR-FR-LR) § 9 (1) 21

Gehrecht GR1:

zugunsten der Öffentlichkeit hier:  
 Feuerwehruzugang in den Innenhof  
 Zugangsbreite: mindestens 1,25 m  
 Die Lage des Zugangs kann auf dem Grundstück verschoben werden. Der ungehinderte Zugang in den Innenhof ist zu gewährleisten.

Gehrecht GR2:

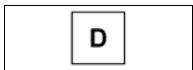
zugunsten der Öffentlichkeit.



- 6.9. Altlastenstandorte § 9 (5)3 BauGB

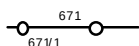
Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.  
 Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen des Landratsamtes Ravensburg im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Prüfung und Sicherung der Altlasten vorzunehmen sind.

## 7. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

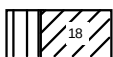


- 7.1. Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG

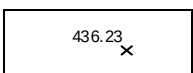
## 8. Hinweise (keine Festsetzungen)



- 8.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



- 8.2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



- 8.3. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.

8.4. Straßenbegrenzungslinie mit Straßenbezeichnung

8.5. Bodenschutz

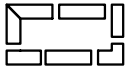
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

8.6. Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen vor Abbruch- und Neubauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

8.7. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.



8.8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans  
Feuerwehrraual, Jodokskirche



## C. Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg/Gestaltungsvorschriften)

1. Für die mit **E** gekennzeichneten Bauquartiere findet
- im Plangebiet die Erhaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung (Abgrenzung gem. Ziff. 3.4 der planungsrechtlichen Festsetzung); betroffen ist ein Teilbereich der Hauszeile entlang der Mauerstraße.
- Ansonsten gilt im Plangebiet die Erhaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

2. Für die mit **A** gekennzeichneten Bauquartiere findet
- im Plangebiet die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung (Abgrenzung gem. Ziff. 3.4 der planungsrechtlichen Festsetzung); betroffen ist die Hauszeile entlang der Mauerstraße sowie der gekennzeichnete Teilbereich der Innenhofbebauung.
- Ansonsten gilt im Plangebiet die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

- 2.1. Dachform § 74 (1) 1 LBO

|                             |
|-----------------------------|
| Örtliche<br>Bauvorschriften |
| Dachform                    |

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Mansardendächer (MD), und Flachdächer (FD).  
Zulässige Dachform siehe Planeintrag.

- 2.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Dach/ Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/ Dacheindeckung

Die zulässige Dachneigung des Hauptdaches bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern beträgt 30° bis 50°, bei Mansarddächern höchstens 70°.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Je Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.

Als Material für die Dachdeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.

Aufgestellt:  
Altshausen, 20.01.2009

Ravensburg, den 20.01.2009

.....  
Stadtplaner  
R. Groß

.....  
Stadtplanungsamt Ravensburg  
Dunkelberg

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
8. IMMISSIONSSCHUTZ
9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
12. FLÄCHENBILANZ
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 0,6 ha umfassenden Bebauungsplanes "Mauerstraße, Eisenbahnstraße, Untere Breite Straße, Charlottenstraße" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bänderung die Flurstücke, die im Westen durch die historische Stadtmauer im Süden durch die Eisenbahnstraße, im Osten durch die Untere Breite Straße und im Norden durch die Charlottenstraße eingeschlossen sind. Im Einzelnen sind dies die Flurstücke gemäß Planeintrag.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der historischen Altstadt von Ravensburg und bildet im Verbund mit der noch teilweise erhaltenen Stadtmauer den räumlichen Abschluss der Altstadt. Die städtebauliche Grundstruktur war schon in der mittelalterlichen Stadt eine Blockrandbebauung mit einem der größten Innenhöfe der historischen Altstadt. Der Innenhof, ursprünglich weitgehend nur Nutzgartenbereich, wurde im Laufe der Jahrhundertwende durchsetzt mit Hofeinbauten, in der Regel einfache Zweck- und Wirtschaftsgebäude. Aufgrund der Altstadttrandlage war die Blockrandbebauung bereits im Mittelalter nicht einheitlich. Der Bereich der Mauerstraße war bereits geschichtlich durch großmaßstäbliche Bauten (Lagergebäude) geprägt. Die anderen Straßenräume der Eisenbahnstraße, Charlottenstraße und die Untere Breite Straße entsprechen in ihrer Gebäude- und Parzellenstruktur der Baustruktur der Unterstadt. (Kleinstrukturierte Bürger- und Handwerkerhäuser)

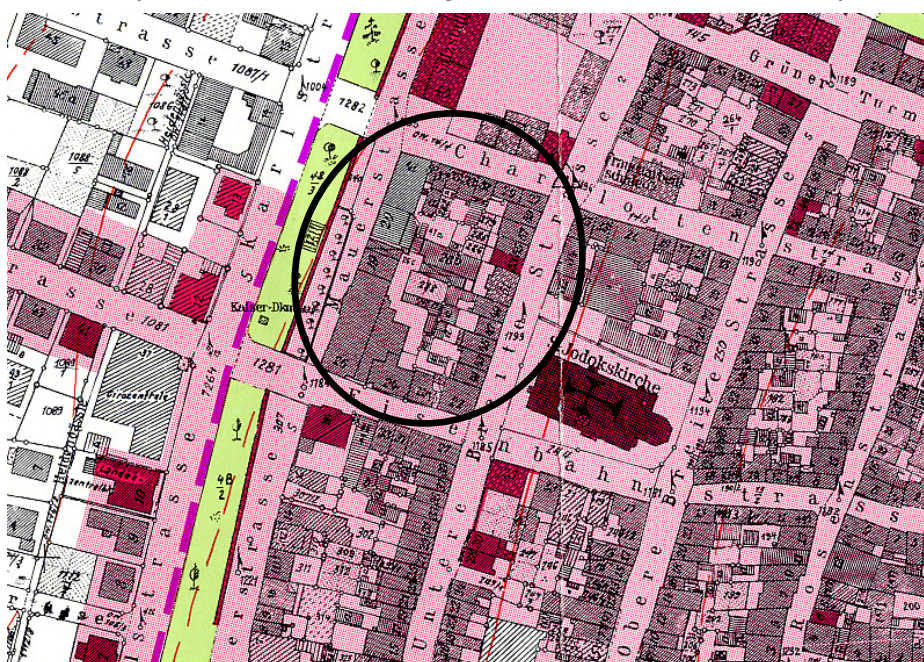


Abb. 1 Auszug Ortskernatlas Stadt Ravensburg (Landesdenkmalamt Baden-Württemberg)

Heute ist das Plangebiet geprägt durch meist zwei- bis dreigeschossige Einzelgebäude, die im Innenhof unterschiedlich große Freiraumanteile besitzen. Ein Großteil des Plangebiets ist allerdings im Gegensatz zu dieser tradierten Bebauungsstruktur gekennzeichnet durch die verschachtelten Gebäudekomplexe des Möbelhauses Maurer. Das Möbelhaus mit einer Vielzahl unterschiedlicher Gebäude entspricht nicht der städtebaulichen Körnung des übrigen Plangebiets. Durch das frühere Wachstum und dem damit verbundenen Flächenanspruch des Möbelhauses ist der Innenhof derzeit weitgehend überbaut, größtenteils sogar zweigeschossig. Durch die Aufgabe des Möbelhauses im Sinne einer Weiterentwicklung zu einem Kernsegment hochwertigem Möbelverkaufs mit intensiver Beratungsleistung durch die Firma Maurer kann bis auf eine größere Kernfläche im Erdgeschoss die gesamte Bausubstanz umgenutzt und der Innenhof weitgehend entkernt werden.

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Der Planbereich liegt im per Satzung beschlossenen Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt“. Das Gebiet liegt weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches der Stadtbildsatzung sowie der Erhaltungssatzung. Eine Neubebauung wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen. Alle Grundstücke im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Privatbesitz mit Ausnahme des Straßenraumes der Mauerstraße und dem Großteil der dort befindlichen Stellplätze.

### **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schusental ist für den Planbereich Mischbaufläche dargestellt.

### **5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN**

Nach der Aufgabe der Nutzung als Möbelhaus im bisherigen Umfang durch die Firma Maurer wurden Grundstücksteile an Investoren veräußert. Das Vorliegen von Bauanträgen zur Neuordnung des Grundstücks sowie der geplante Neubau einer Bewohnergarage wird zum Anlass genommen, durch den Bebauungsplan eine geordnete bauliche Entwicklung unter Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu sichern.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchge-

führt, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungskörpers der Altstadt im Sanierungsgebiet befindet und insbesondere die Wiedernutzbarmachung der Flächen des Möbelhauses Maurer dem Gebot der Innenentwicklung entspricht. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Stärkung der bisher schon im Baublock vorherrschenden Wohnfunktion durch Schaffung von weiteren Wohnungen teils durch Neubau, teils durch Umnutzung von derzeit gewerblich genutzten Flächen in den Obergeschossen (Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO)
- Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Zuführung von leerstehenden Flächen an den Wohnungsmarkt.
- Aufwertung und Stabilisierung des Baublocks als innerstädtisches Wohnquartier mit Nutzungsdurchmischung Handel + Dienstleistung.
- Verhinderung der Ansiedlung von störendem Gewerbe und sonstigen unverträglichen Nutzungen.
- Innenhofentkernung und Sicherung bisher unbebauter Grünflächen im Innenhof.
- Schaffung von Bewohnerstellplätzen im Innenhof nach Abbruch der Innenhofgebäude und dem Bau einer Bewohnergarage mit Zufahrt über die Mauerstraße.
- Verbesserung der öffentlichen Parkierung durch Sicherung von weiteren Stellplätzen im Bereich der Flst. 338 + 340.
- Schaffung eines gesicherten Feuerwehruzugangs in den Blockinnenbereich.
- Modernisierungs- und Instandsetzung der Gebäude.
- Umgestaltung des Straßenraumes der Mauerstraße zwischen der Eisenbahnstraße und der Charlottenstraße und der Stellplatzflächen an der Stadtmauer.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Das Plangebiet ist innerstädtisch geprägt und mit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden altstadttypisch dicht bebaut. Der Bebauungsplan schafft die planungsrecht-

lichen Voraussetzungen für die Realisierung von Gebäuden, Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und Zufahrten, dessen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und der Innenhofentkernung mit Begrünung minimiert bzw. verbessert werden sollen. Durch den geplanten Abriss des Gebäudes Mauerstr. 20 und Mauerstr. 19 werden als Lager- und Möbelausstellung konzipierte Gebäude mit für das Wohnen ungeeigneten Baustrukturen entfernt und durch auch energetisch optimierte Neubauten ersetzt. Mit diesem Abbruch wird die Umsetzung einer für die Wohnfunktion entscheidenden Bewohnergarage ermöglicht.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **8.1. Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte ehemals gewerblicher Nutzung. Auf dem Grundstück Charlottenstr. 41 wurde eine Vernickelung und Verchromung von Eisenkonstruktionen (Galvanikbetrieb) betrieben. Es besteht kein akuter Handlungsbedarf. Bei Eingriffen in den Untergrund ist davon auszugehen dass stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen wird, das entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Der zweite Standort liegt im Flurstück Mauerstraße 20. Es handelt sich hier um eine Dampfvulkanisierwerkstatt (1934 – 1949). Die Bewertung entspricht in etwa dem erstgenannten Standort. Die Altlastenstandorte werden parallel zum Bebauungsplanverfahren untersucht. Die Ergebnisse werden in das baurechtliche Genehmigungsverfahren einfließen.

### **8.2. Schallschutz**

Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg weist entlang der Karlstraße / Mauerstraße einen Beurteilungspegel zwischen 65 und 70 dB tags und zwischen 55 und 60 dB nachts aus. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Besondere Wohngebiete mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sind demnach überschritten.

Auf Grund der örtlichen Situation in innerstädtischer Lage (historischer Altstadttrand, Stadtbild) sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. In DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Schallpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende "maßgebliche Außen-

lärmpegel" zuzuordnen sind. Die Gebäude an der Mauerstraße sind hiernach dem Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 - 70 dB(A) zuzuordnen.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Besonderen Wohngebiet das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res}$ ) von Außenbauteilen und Fenstern an den Westfassaden der Mauerstraße nachzuweisen ist.

## **9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG**

Das innerstädtische Plangebiet ist vollständig erschlossen und entwässert, wie nahezu die gesamte Ravensburger Altstadt im Mischsystem. Die Schussen als nächster Vorfluter ist ca. 900 m entfernt. Daher ist der Bau eines getrennten Regenwassersammlers unverhältnismäßig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich, da hierzu notwendige unbebaute Freiflächen aufgrund der vorhandenen altstadttypischen Bebauungsdichte nicht vorhanden sind. Außerdem wäre bei einer im Bestand so dichten Bebauung bei einer Niederschlagsversickerung mit einer flächenhaften Vernässung des Untergrunds und somit auch der bestehenden benachbarten Keller (teils Naturkeller) und Grundstücke zu rechnen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgarage im Innenhof können die fehlende Retention / Verdunstung ein Stück weit kompensieren.

## **10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan werden die Grundstücke bzw. Grundstücksteile des Baublocks als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist charakterisiert durch die tradierte Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise und Gebäudestrukturen mit überwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen und Nutzungen aus dem Handel-/Dienstleistungsbereich. Diese intensive Mischnutzung unter Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung sowie Intensivierung des innerstädtischen Wohnens soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung basieren auf der vorhandenen Struktur des Gebietes und lassen eine der Altstadtlage angemessene Ausnutzung zu.

Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen dienen zum Schutze der Nachbarbebauung, um weiterhin ausreichend Belichtung und Belüftung zu gewährleisten. Sie entsprechen weitgehend der bereits vorhandenen Bebauung. Die Festsetzung der

Blockrandbebauung als geschlossene Bauweise sowie die maximal überbaubare Grundflächenzahl dienen dem Erhalt und Fortentwicklung der städtebaulichen Struktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen weitgehend dem Bestand und sind durch Entkernung im Innenhof sogar reduziert.

Allerdings überschreiten die Einzelgrundstücke der Blockrandbebauung in allen Fällen bereits im Bestand die nach § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze von 0,6 zulässiger GRZ für Besondere Wohngebiete. Die zulässige GFZ von max. 1,6 für Besondere Wohngebiete ist ebenfalls bereits im Bestand deutlich überschritten und entspricht eher einem Kerngebiet.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird entsprechend § 17(2) BauNVO mit den besonderen städtebaulichen Gründen für das Quartier als Teil der historischen Blockrandbebauung begründet. Die im Bebauungsplan zugelassenen Dichtewerte entsprechen insgesamt der historischen Baustruktur der historischen Altstadt von Ravensburg. Durch die beabsichtigten Innenhofentkernungsmaßnahmen wird der Gesamtdichtewert des Quartiers insgesamt leicht reduziert. Durch die Entkernung und Aufwertung des Innenhofes sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Durch den beabsichtigten Neubau der Bewohnergarage als Tiefgarage, begründet, ist auch eine Verbesserung der verkehrlichen Belange sichergestellt.

Hinsichtlich des Stadtbildes liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der am 16.07.1976 erlassenen Stadtbildsatzung. Diese findet für den Teilbereich der Bebauung entlang der Mauerstraße und des Innenhofes keine Anwendung. Begründet wird dies mit der bereits jetzt im Bestand vorhandenen besonderen Baustruktur großer Einzelgebäude aus verschiedenen Zeitepochen, teils „modernistischen“ Bauten aus den 50iger bis 70iger Jahren in der damaligen Architektursprache. Auf der anderen Seite bildet der ehemaligen „Kaiserhof“, Gebäude Eisenbahnstraße 26 einen eigenen großmaßstäblichen Architekturmaßstab. Der geplante Neubau nach Abbruch der beiden Gebäude Mauerstraße 19 + 20 muss sich in diese besondere städtebauliche Situation einfügen und gleichzeitig einen eigenständigen Beitrag heutigen Bauens als Altstadtrand definieren. Der Gestaltungsbeirat begleitet dieses geplante Neubauprojekt. Damit und durch die gestalterischen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften ist eine qualitätsvolle Gestaltung der Neubebauung gesichert.

Hinsichtlich der geplanten Abbruchmaßnahmen liegt das Plangebiet insgesamt im



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung. Diese findet im Bebauungsplan für den Teilbereich der 3 Gebäude Mauerstraße 19 + 20 sowie Charlottenstraße 41 keine Anwendung. Begründet wird dies für die Gebäude Mauerstraße 20 und Charlottenstraße 41 damit dass diese „Neubauten“ der 50iger bis 70iger Jahre nicht als schützenswerte Bausubstanz im Sinne der Erhaltungssatzung zu bewerten sind. Das Gebäude Mauerstraße 19 ist zwar heute durch die äußerliche Integration in dem Gesamtkomplex des Möbelhauses und früheren „Kaiserhofes“ nicht mehr auf den ersten Blick als eigenständiges Gebäude zu erkennen. Gleichwohl belegt das Studium der Bauakten ganz eindeutig seine lange Baugeschichte als eigenständiges Gebäude und Parzelle. Im Zuge der Erweiterung des „Kaiserhofes“ um die Jahrhundertwende wurde das Gebäude Mauerstraße 19 in den Gesamtkomplex optisch weitgehend integriert. Von der Originalsubstanz des spätmittelalterlichen Vorgängerbaus und den in den Bauakten dokumentierten Umbauten ist nichts mehr sichtbar. Lediglich der Höhenversatz im Erdgeschoss sowie das Zwischengeschoss belegen die Eigenständigkeit dieses Gebäudes.

Im Hinblick auf die Erhaltungsfrage des Gebäudes Nr. 19 im Sinne der Erhaltungssatzung sind folgende Kriterien zu bewerten und abzuwägen:

- das Gebäude ist Teil einer selbständigen historischen Parzelle.
- das Gebäude selbst ist nur äußerlich und nutzungsmäßig in den ehemaligen Kaiserhof integriert, aber als eigenständige Gebäude zu bewerten.
- in seinem heutigen Erscheinungsbild ist das Gebäude für sich betrachtet mit seiner einfachen Lochfassade nicht als stadtbildprägend zu bewerten.
- das Gebäude kann keinesfalls als untrennbare Einheit eines Gesamtgebäudes Eisenbahnstraße 24, 26 und Mauerstraße 19 betrachtet werden. Vielmehr handelt es sich um 3 Einzelgebäude (siehe Bauakten bzw. auch heutige Nutzung).
- im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtzielsetzung im Rahmen der Stadtsanierung zur Schaffung einer Bewohnersammeltiefgarage und der vorrangigen Innenentwicklung durch Neuschaffung von Wohnraum statt Gewerbebrache und Leerstand ist auch im Sinne der wirtschaftlichen Abwägung die Unzumutbarkeit einer Erhaltung in diesem Einzelfall belegt.
- beide Abrissmaßnahmen sind keine Kulturdenkmale.
- der Umgebungsbereich der beiden Kulturdenkmale Pfarrkirche St. Jodok wie auch das Vogthaus werden nicht relevant berührt oder beeinträchtigt.

Als Abwägungsergebnis kann deshalb die Erhaltung im Sinne der Erhaltungssatzung und die Stadtbildprägung ganz eindeutig verneint werden. Diese Abwägung bezieht auch die Hinweise und Anregungen des Regierungspräsidiums Tübingen, Denkmalpflege, im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit ein.

Die Gebäude im Besonderen Wohngebiet sind traufständig zur jeweiligen Straße zu errichten, da dies dem prägenden Charakter der Altstadt entspricht.

Für die Freiräume im Blockinnenbereich werden vereinzelte Pflanzgebote festgesetzt, um die Freiflächen zu erhalten und aufzuwerten.

Für das Quartier und angrenzende Bereiche, deren Nutzung offensichtlich zu einem erhöhten Stellplatzbedarf führt, wird eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt mit Zufahrt von der Mauerstraße. Diese Zufahrt führt zur geringsten Belastung durch den ein- und auszufahrenden privaten Kfz-Verkehr.

Um die Funktionsfähigkeit von Boden und Wasserhaushalt soweit wie möglich zu gewährleisten, müssen Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen versehen und unterirdische Bauteile sowie Flachdächer begrünt werden.

Die wenigen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu Gebäudestellung und zu Dachform und -neigung lässt einerseits künftigen Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum und gewährleistet andererseits die Einfügung neuer Baukörper in die historisch gewachsenen Strukturen der Altstadtrandbebauung entlang der Mauerstraße. Um das Erscheinungsbild des Straßenraums der Mauerstraße und der Gesamtentwicklung der Dachlandschaft der Altstadt zu schützen, werden die Länge von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern begrenzt, damit das Dach als Element des Baukörpers noch wahrnehmbar bleibt. Für den Großteil des Quartiers sind die gestalterischen Belange durch die am 16.07.1976 erlassene Stadtbildsatzung bereits rechtlich geregelt.

## **11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

### **11.1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.11.2008 bis 28.11.2008 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

Am 13.11.2008 wurde als Bürgerbeteiligung im Quartier vor Ort detailliert über die geplanten Veränderungen und beabsichtigten Baumaßnahmen informiert.

### **11.1.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 18.11.2008 wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Altlastenverdachtsflächen
- Entwässerung / Unterbauung Mauerstraße durch Tiefgarage
- geplante Abrissmaßnahmen / Tiefgarage (Landesdenkmalamt)
- Lärmschutz
- Wertung

Die Hinweise hinsichtlich Altlastenverdachtsflächen, Regelung der Feuerwehrezufahrt und Lärmschutz werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Die Hinweise zur Leitungsverlegung (Entwässerung) und der Unterbauung der Mauerstraße werden bei der Umsetzung der Baumaßnahmen berücksichtigt.

## **12. FLÄCHENBILANZ**

|                              |     |          |
|------------------------------|-----|----------|
| Besonderes Wohngebiet        | ca. | 5.100 qm |
| Straßenfläche mit Parkierung | ca. | 1.200 qm |
| Plangebiet gesamt            | ca. | 6.300 qm |

## **13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

Die entstehenden Kosten für die Stadt Ravensburg werden weitgehend im Rahmen der Stadtsanierung getragen.

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 20.01.2009

gez.  
Roland Groß

