
Bebauungsplan:

BEBAUUNGSPLAN
"SCHENKENSTRASSE / MINNESÄNGERSTRASSE"

Fassung vom: 07.11.2008 / 06.03.2009

Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 30.01.2008 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 02.02.2008 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 02.02.2008 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom | 11.02.2008 |
| | bis | 25.02.2008 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 19.11.2008 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 22.11.2008 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 07.11.2008 gem. § 3 (2) BauGB | vom | 01.12.2008 |
| | bis | 02.01.2009 |
| 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

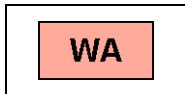
A. Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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 4 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

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)
Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden.
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

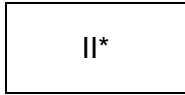
2. Maß der baulichen Nutzung

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



2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.



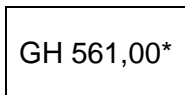
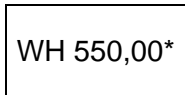
2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die maximale Außenwandhöhe (WH) und die Gebäudehöhe (GH) jeweils in m über N.N.

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

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante der Dachdeckung, am First bzw. Attika.

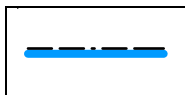
Im WA 4 ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile (Aufzüge u.ä.) und technische Aufbauten (Anlagen für Solarthermie, Photovoltaik u.ä.) um bis zu 1,0 m zulässig.



* Zahlenwert nur Beispiel

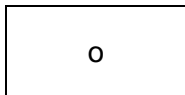
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

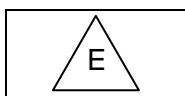
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die Baugrenzen.



3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

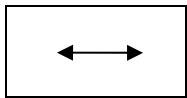
Es ist offene Bauweise (o) und abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise ist eine Abstandsflächenunterschreitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Belüftung in den betroffenen Gebäudeabschnitten gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegen stehen.



3.3 Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß Eintragungen im Lageplan sind im WA 2 und im WA 3 nur Einzelhäuser zulässig.

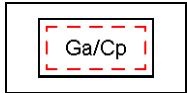


3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

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

4. Garagen und Stellplätze

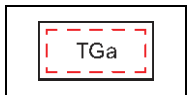
§ 9 (1) 4 BauGB



4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

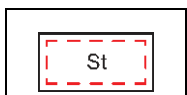
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Die max. zulässige Höhe für Garagen und Carports im WA 3 beträgt 3,00 m über dem jeweiligen mittleren Geländeniveau.



4.2 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sowie die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert festgesetzten Flächen zulässig.



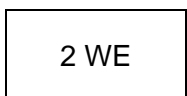
4.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Im WA 4 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

4.4 Stellplätze und deren Zufahrten sind, soweit sie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist das WA 4.

5. Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB



5.1 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß Eintragungen im Lageplan sind im WA 2 und im WA 3 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

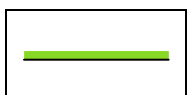
6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

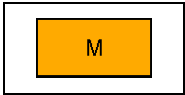


6.1 Straßenverkehrsfläche

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbundlich.



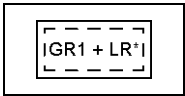
6.2 Straßenbegrenzungslinie



6.3 Müllbehälterstandplatz

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BauGB



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

* Eintrag nur Beispiel

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

LR: mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger;

GR 1 + LR: mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger;

GR 2 + LR: mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der zukünftigen Parzellen "1", "2" und "3" und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger;

GR 3 + LR: mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Grundstückes Schenkenstraße 40/1 und der Nutzer der zukünftigen Parzellen "1", "2" und "3" sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

8. Schutz vor Luftverunreinigung

§ 9 (1) 23 BauGB

8.1 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.

9. Passiver Schallschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

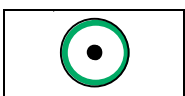


9.1 Schallschutz von Außenbauteilen

Entlang der festgesetzten Linie ist an den Außenbauteilen und Fenstern von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von mind. 35 dB nachzuweisen.

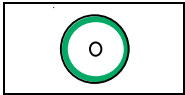
10. Bindungen für Bepflanzungen und Anpflanzungen

§ 9 (1) 25 BauGB



10.1 Pflanzbindung von Bäumen

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



10.2 Pflanzgebot von Bäumen mit festen Standort

Gemäß Planeintrag sind einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 2,00 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Es wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

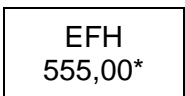
10.3 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

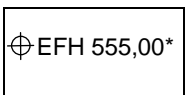
Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Von dieser Anrechnung sind die in 10.1 und 10.2 festgesetzten Bäume entlang der Schenkenstraße ausgenommen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11. Sonstige Planzeichen



11.1 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist im Lageplan in m. ü. N.N. festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,25 m sind zulässig. Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschossrohfußboden.



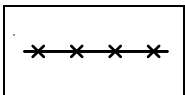
11.2 Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche § 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist in m. ü. NN festgesetzt.

*Zahlenwert nur Beispiel

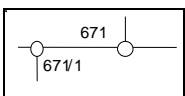


11.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

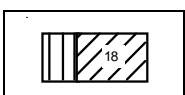


11.4 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 9 (3) BauGB

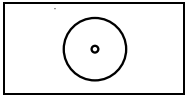
12. Planunterlage, Hinweise



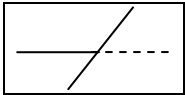
12.1 Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnnummer



12.2 Neben- und Hauptgebäude, Bestand



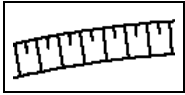
12.3 vorhandener Baum



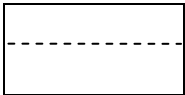
12.4 sonstige topographische Linie



12.5 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.



12.6 herzustellende Böschung (Planungsvorschlag)



12.7 Grundstückspartzellierung (Planungsvorschlag)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1	2
3	
	6
7	8

Hinweis: Füllschema der Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

2 Zahl der Vollgeschosse

3 max. Grundfläche in m²

6 Bauweise

(o = offene Bauweise; a = abweichende Bauweise; E = Einzelhausbebauung)

7 max. Außenwandhöhe und Gebäudehöhe

8 Anzahl der Wohnungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften

1 Dachform / Dachneigung

(SD = Satteldach; FD = Flachdach)

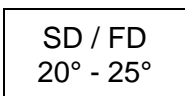
Örtliche Bauvorschriften

1

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



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

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

Im WA 3 sind Garagen und Carports mit einem Flachdach auszuführen.

Im WA 2 und im WA 3 ist ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudegrundrissfläche zulässig.

Die zulässige Dachneigung des Hauptdaches gilt gemäß Planeintrag.

* Eintrag nur Beispiel

1.2 Dachbegrünung (§ 74 (1) 1 LBO)

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.

1.3 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

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

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

Unterirdische Teile von baulichen Anlagen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,3 m Stärke herzustellen, hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Die unbebauten und die durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

D. Anlagen

Pflanzenempfehlung für Gehölzpflanzungen

Es wird empfohlen, für die in B 10.2 und 10.3 festgesetzten Baumpflanzungen folgende Baumarten zu verwenden:

Pflanzenliste:

Baumarten

Walnuss	Juglans regia	Quitte, Halb- bis Hochstamm	Cydonia oblonga
Apfel, Hochstamm	Malus domestica	Elsbeere	Sorbus torminalis
Birne, Hochstamm	Pyrus communis	Süßkirsche	Prunus avium
Zwetschge	Prunus domestica		

Aufgestellt:

Ravensburg, 07.11.2008 / 06.03.2009

Stadtplanungsamt / Herbst

Dunkelberg

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
 - 13.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 13.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
14. FLÄCHENBILANZ
15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca 1,1 ha großen Bereich im Ortskern von Schmalegg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Nord-Westen durch die süd-östliche Straßenbegrenzung der Minnesängerstraße;
- im Nord-Osten durch die süd-westliche Straßenbegrenzung der Schenkenstraße;
- im Süd-Osten durch die süd-östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Schenkenstraße 46
- im Süd-Westen durch die süd-westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Minnesängerstraße 3, Schenkenstraße 40, Schenkenstraße 42 und Schenkenstraße 46.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 316, 316/1, 316/2, 316/5, 316/6, 316/7, 330/3, 330/4, 330/5 und 355/2 der Flur Schmalegg, Gemarkung Schmalegg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt an der Schenkenstraße, die als Kreisstraße Nr. 7975 die Ortschaft Schmalegg Richtung Süd-Osten mit der Ravensburger Weststadt und Richtung Nord-Westen über Trutzenweiler mit der Landesstraße 288 verbindet.

Nutzungsstrukturell wird das Plangebiet sowohl durch eine ein- bis eineinhalbgeschossige Einfamilienhausbebauung als auch durch das in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre gebaute "Dienstleistungszentrum Schmalegg" geprägt. Dieses besitzt als dreigeschossige Bebauung neben Geschosswohnungen Ladengeschäfte im Erdgeschoss entlang der Schenkenstraße.

Die übrigen Wohngrundstücke im Plangebiet sind überwiegend zwischen 1.000 und 1.500 m² groß. Die rückwärtigen Grundstücke (Schenkenstraße 40, 40/1 und 42) werden durch einen nicht öffentlich gewidmeten Straßenstich und über private Grundstücksflächen erschlossen.

Das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück Schenkenstraße 44, das über ein Wohnhaus und Nebengebäude verfügt, ist seit geraumer Zeit leerstehend. Es ist geplant, die Baulichkeiten abzureißen, um ein Gebäude für barrierefreies Wohnen errichten zu können.

Die Mehrfamilienhäuser Minnesängerstraße 1 und Schenkenstraße 38 sowie das Wohn- und Geschäftshaus Schenkenstraße 36 bilden eine Wohnanlage, die über eine gemeinsame Tiefgarage (mit Zu- und Abfahrt zur Schenkenstraße) und einen gemeinsamen Gartenbereich mit Kleinkindspielplatz verfügt. Im Gebäude Schenkenstraße 36 befinden sich unter anderem die Filiale der Raiffeisenbank, ein Getränkehandel sowie Büroräume einer Pflegeeinrichtung.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum, das Grundstück Schenkenstraße 44 liegt im Eigentum der Stadt. Die Wohnanlage befindet sich im privaten Einzeleigentum als Eigentümergemeinschaft. Die Erschließungsfläche für die rückwärtigen Grundstücke befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt, das Grundstück 316/7 liegt im gemeinschaftlichen Eigentum der beiden anliegenden Grundstücke.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Bebauungsplan "Brachwiese II", Nr. S 04, rechtsverbindlich seit dem 14.03.1978, setzt innerhalb des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baufenster für Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausbaubarem Dach bestimmt.

Die Gebäude und Nutzungen der Wohnanlage / Geschäftszentrum wurden noch nicht im Bebauungsplan S 04 festgesetzt. Diese wurden auf der Basis von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schusental ist der überwiegende Teil des Planbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Das Flurstück 316 (Schenkenstraße 36 und 38) ist als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt zum einen über die gewidmeten Straßen der Schenkenstraße und der Minnesängerstraße, zum anderen über die städtischen Grundstücke 355/2 und 330/4 sowie über das im Privateigentum befindliche Grundstück 316/7. Gesichert ist die Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger (Grundstück 355/2) und durch eine Baulast (gegenseitiges Nutzungsrecht) auf dem Grundstück 316/7. Die Erschließung über das Grundstück 330/4 ist derzeit nicht öffentlich-rechtlich gesichert.

7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese verlaufen unterirdisch überwiegend im Straßenraum und innerhalb öffentlicher Flächen, teilweise jedoch auch innerhalb privater Grundstücksflächen, wo sie durch entsprechende Leitungsrechte gesichert werden müssen.

Teilweise verlaufen für das Grundstück Schenkenstraße 42 Leitungen (Telekom und Strom) über das Grundstück Schenkenstraße 44. Diese Leitungen müssen bei einer Neubebauung unter Umständen verlegt werden.

8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Für das städtische Grundstück Schenkenstraße 44 wurde ein begrenzt offener Investorenwettbewerb durchgeführt, mit dem Ziel, eine Bebauung für barrierefreies Wohnen zu entwickeln. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene 1. Preis sieht ein 3-geschossiges Gebäude vor, das sich parallel zur Schenkenstraße orientiert und die Bauflucht der nördlich liegenden Gebäude der Schenkenstraße 36 aufnimmt. Der Investor wird das Grundstück von der Stadt erwerben.

Die Intensivierung der Nutzung entlang der Schenkenstraße, die bereits in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre durch die Errichtung des Dienstleistungszentrums begonnen wurde, soll nun südlich fortgesetzt werden. Dies bedingt, dass auch die direkt angrenzenden Bereiche, entsprechend der örtlichen Situation, künftig ein erhöhtes Nutzungsmaß realisieren können. Dieses wird sowohl durch eine erhöhte Geschossigkeit und teilweise größere Baufelder ermöglicht als auch durch weitere Bauquartiere auf den Grundstücken, auf denen dieses räumlich möglich ist und von den Eigentümern auch gewünscht wird.

Die Nutzungsintensivierung wird begrenzt durch die Lage inmitten eines Bereiches, der von Einfamilienhäusern und einer ausgesprochenen Wohnruhe geprägt ist und über eine nur geringfügig erweiterbare Erschließung der rückwärtigen Grundstücke verfügt. Daher sollen in Ergänzung des Bestandes im Wesentlichen nur zweigeschossige Einfamilienhäuser mit einem gering geneigten Satteldach zugelassen werden, die in der Gesamthöhe in etwa der Höhe der Bestandsgebäude entsprechen. Auch sind aufgrund der Erschließungssituation Reihen- und Doppelhäuser nicht vorgesehen.

Aufgrund der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke neu zu ordnen. Hier soll der bisher nicht gewidmete Weg mit einer neu herzustellenden minimierten Wendeanlage für PKWs als öffentliche verkehrsberuhigte Stichstraße festgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um eine Rechtsgrundlage für das geplante Gebäude Schenkenstraße 44 zu schaffen und die damit verbundenen Neuordnungsnotwendigkeiten der umliegenden Grundstücke zu ermöglichen sowie die Gebäude des Geschäftszentrums planungsrechtlich zu sichern.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung der baulichen Nutzungen ermöglicht und der Innenentwicklung der Ortschaft dient. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass die Vorhaben 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 wurden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Ausschluss nicht störender Handwerksbetriebe;
- Ausschluss der nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen);

- Festsetzung von Mischgebiet (§ 6 BauNVO) für die Grundstücke Schenkenstraße 36- 38, Ausschluss von Geschäfts- und Bürogebäuden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben im Mischgebiet;
- Ausschluss der nach § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind);
- Festsetzung eines erhöhten Nutzungsmaßes im Bereich der Geschosswohnungsbauten Minnesängerstraße / Schenkenstraße;
- Abgestuftes Nutzungsmaß im rückwärtigen Bereich;
- Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke mit der Neuanlage einer minimierten Wendestelle.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan sichert die durch Wohnen geprägte vorhandene Nutzungsstruktur, die im Bereich der Schenkenstraße in Form des Geschosswohnungsbaus verdichtet ist und im rückwärtigen Bereich durch die Einfamilienhausbebauung eine geringere Nutzungsdichte aufweist. Zudem ermöglicht er in Form des geplanten Geschosswohnungsbaus der Schenkenstraße 44 und der Nachverdichtungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine maßvolle Ergänzung. Damit entspricht die Planung der hervorragenden innerörtlichen Lagegunst des Plangebietes, schafft in Form des barrierefreien Wohnens neue, in Schmalegg bisher nicht vorhandene, Wohnungsangebote und gewährleistet eine zukunftsichere bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Negative Auswirkungen, vor allem in verkehrlicher Hinsicht, können ausgeschlossen werden, da die Schenkenstraße und der neu herzustellende Erschließungsstich die zusätzlichen Verkehre aufnehmen können. Eine Beeinträchtigung der Anlieger, vor allem im rückwärtigen Bereich, ist aufgrund der geringen Verkehrsmengen, die durch die dort möglichen fünf Wohngebäude erzeugt werden, nicht zu erwarten. Die erforderlichen Besucherparkplätze können im öffentlichen Straßenraum bzw. auf der privaten Grundstücksfläche des Gebäudes Schenkenstraße 44 ebenfalls hergestellt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Aufgrund der zusätzlichen und vergrößerten Baufelder sowie des verlängerten Erschließungsweges ist vor allem das Schutzgut Boden von diesen Eingriffen betroffen.

Eine Bilanzierung dieser Eingriffe im Rahmen einer Umweltprüfung erfolgt nicht, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Ebenso sind die Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg stellt entlang der Schenkenstraße einen Beurteilungspegel dar, der die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts um knapp 10 dB sowie die für Mischgebiete tags und nachts um knapp 5 dB überschreitet.

Zum Schutz der Wohnnutzungen sind daher im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese können aufgrund der örtlichen Situation und der innerörtlichen Lage städtebaulich nur als passive Schallschutzmaßnahmen ermöglicht werden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dem Schallpegelbereich III (61 - 65 dB(A)) zuzuordnen. Hieraus ergibt sich nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Außenbauteile und Fenstern von Aufenthaltsräumen ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von mindestens 35 dB.

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

12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet für die Bereiche, die von Wohnen geprägt sind und Mischgebiet für den Bereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, sichert die Bestandsnutzungen und gewährleistet ein verträgliches störungsfreies Nebeneinander der Nutzungen. Daher ist die

Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 1.2 erforderlich, um durch den Ausschluss bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Nutzungen ein verträgliches Nutzungsgefüge im Plangebiet gewährleisten zu können.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sichern zum einen den Bestand im Bereich der Bebauung des Dienstleistungszentrums, zum anderen ermöglichen die Festsetzungen eine verträgliche Nachverdichtung in Form der geplanten Bebauung Schenkenstraße 44 entsprechend des Wettbewerbsergebnisses sowie weiterer Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich. Die festgesetzten einzelnen Bauquartiere, die Bauweise und die Festsetzung von Einzelhäusern sichern eine städtebauliche Struktur, die mit verträglichen Abständen zwischen den Gebäuden sowie in Verbindung mit der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten ein verträgliches Nutzungsmaß im rückwärtigen Bereich des Plangebietes gewährleistet.

Zur Minimierung nachbarlicher Beeinträchtigungen werden die Standorte für Garagen bzw. Carports, Tiefgaragen und im WA 4 ein Bereich für Stellplätze festgesetzt. Die bestehenden Garagen / Tiefgarage werden teilweise im Bestand gesichert. Aufgrund der vergleichsweise hohen räumlichen Dichte im WA 3 wird dort die Höhe der Garagen auf 3 m beschränkt und durch örtliche Bauvorschrift die Ausbildung eines begrünten Flachdaches festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich muss die Erschließung, bedingt durch die dortige Nutzungsintensivierung, neu geordnet werden. Daher wird der bisherige Erschließungsweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und nach Südwesten um eine minierte Pkw-Wendeanlage erweitert. Hierfür ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich, da in private Grundstücksflächen eingegriffen wird, die zwar zum großen Teil der Stadt gehören (Teile des Grundstückes Schenkenstraße 44), sich aber auch im privaten Einzeleigentum befinden. Alternative Erschließungsplanungen wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft, konnten aber wegen erheblicher Nachteile (zusätzlicher Flächenverbrauch; ungewisse Flächenverfügbarkeit, da größere Teilflächen von privat erworben werden müssten) nicht berücksichtigt werden. Zudem könnten bei einer Anbindung der rückwärtigen Grundstücke an z.B. die Min-

nesängerstraße nicht alle Grundstücke erschlossen werden, so dass eine doppelte Erschließung notwendig wäre.

Die Wendeanlage des festgesetzten Erschließungsweges ist nicht für Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt, um die Eingriffe in die privaten Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten. Eine geordnete Müllentsorgung wird durch die Festsetzung eines Müllbehälterstandplatzes im Einmündungsbereich zur Schenkenstraße gewährleistet. Dort können die Anlieger ihre Müllbehälter an Entleerungstagen der Müllabfuhr bereit stellen.

Ca. vier Stellplätze können als Besucherparkplätze in der Stichstraße angelegt werden und decken den zusätzlichen Bedarf, der durch die Einfamilienhausbebauung entsteht, ab. Zur Vermeidung von störenden Parksuchverkehren im Erschließungstich sind die erforderlichen Besucherstellplätze für das Gebäude Schenkenstraße 44 auf der privaten Grundstücksfläche ausschließlich zwischen dem Gebäude und der Schenkenstraße anzulegen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern zum einen vorhandene Leitungs- und Kanaltrassen auf den privaten Grundstücksflächen, zum anderen gewährleisten sie die Erschließung des Grundstückes Schenkenstraße 40/1 und der neuzubildenden Grundstücke aus dem Grundstück Schenkenstraße 40. Im Bereich Schenkenstraße 36 sichert das Gehrecht den gebauten Gehweg, der sich entlang der Parkplatzbuchten auf privatem Grundstück befindet.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird an den zur Schenkenstraße zugewandten Gebäudeseiten für die Außenbauteile und Fenster von Aufenthaltsräumen ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von mind. 35 dB festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Pflanzbindungen und zu den Anpflanzungen sichern die vorhandene und städtebaulich charakteristische Baumeingrünung der Schenkenstraße und erweitern diese vor dem zukünftigen Gebäude Schenkenstraße 44. Die weiteren Festsetzungen gewährleisten eine Mindestdurchgrünung der Grundstücke im Plangebiet und minimieren in Verbindung mit der Verpflichtung, bei der Anlage

von Stellplätzen, deren Zufahrten und von Wegen wasserdurchlässige Beläge zu benutzen, die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften dienen der gestalterischen Einfügung in die vorhandenen Baustrukturen. Auch gewährleisten diese Festsetzungen, dass sich die unbebauten Grundstücksbereiche an die vorhandenen, überwiegend als private Gärten angelegten Freiflächen einpassen.

13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 02.02.2008 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 11.02.2008 bis einschließlich 25.02.2008 durchgeführt. Während dieser Zeit konnten sich die Bürger im Stadtplanungsamt und in der Ortsverwaltung Schmalegg über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten.

Es wurden zwei Alternativen über die städtebauliche Gestaltung für den rückwärtigen Bereich der Schenkenstraße ausgehängt. Die Alternative 1 sah für diesen Bereich eine bauliche Verdichtung in Form von zwei Doppelhäusern und zwei Geschosswohnungsgebäuden mit dazugehöriger Tiefgarage vor, während die Alternative 2 vier Doppelhäuser vorsah. Das städtebauliche Konzept der bestehenden und geplanten Bebauung entlang der Schenkenstraße und Minnesängerstraße wurde in beiden Alternativen gleich gezeigt.

Von den Bürgern wurden zu den Alternativen zahlreiche Stellungnahmen abgegeben. Hierbei wurde vor allem die städtebauliche Entwicklung im rückwärtigen Teil sowohl in der Alternative 1 als auch in der Alternative 2 kritisch beurteilt.

Zu der Alternative 1 wird vor allem angemerkt, dass aufgrund der mit dem Geschosswohnungsbau verbundenen höheren Bewohnerzahlen die Verkehrs- und Parkplatzproblematik noch verschärft werden wird. Es wird angezweifelt, dass diese Auswirkungen durch die Bereitstellung eines höheren, als des bauordnungsrechtlich erforderlichen, Angebotes an Stellplätzen maßgeblich gemindert werden kann. Die Grundstücksneuordnung, die mit dem Ausbau der Stichstraße verbunden ist, wird abgelehnt, da ein hierfür erforderlicher privater Grundstücksbereich weiterhin für den privaten Gebrauch notwendig ist. Auch werden die vorgesehenen oberirdischen Stellplätze sowie die Tiefgaragenzu- und -abfahrt kritisch angemerkt, da hierdurch

Lärm- und Abgasemissionen direkt an der Grundstücksgrenze befürchtet werden. Ebenfalls wird die geplante Baukörperstellung und die daraus resultierenden geringeren Grenzabstände sowie Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung benachbarter Grundstücke kritisch angemerkt. Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung ist zu hoch. Zudem wird eine Einschränkung der eigenen Wohnqualität befürchtet, da durch den Geschosswohnungsbau eine vermehrte Zahl von Nachbarn z.T. die nachbarlichen Grundstücke einsehen könnten.

Zu der Alternative 2 wird vornehmlich kritisch angemerkt, dass hier aufgrund der annähernd geschlossenen Zeilenbebauung der Doppelhäuser mit den dazwischen liegenden Garagen und der hohen Geschossigkeit, die Belichtung und die Durchsicht für einzelne Grundstücksnachbarn eingeschränkt ist. Auch ist eine Grundstücksarrondierung zugunsten des Grundstücks Schenkenstraße 40/1 nicht möglich. Die oberirdischen Stellplätze sind nicht in einer ausreichenden Anzahl, insbesondere für Besucher, vorhanden, so dass dies zu weiteren Verkehrslärmbelastungen im gesamten Plangebiet führen wird. Die Grundstücksneuordnung, die für den Ausbau der Stichstraße erforderlich ist, wird ebenfalls abgelehnt. Der Grünflächenverbrauch ist höher als in der Alternative 1.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

In der Wertung der Stellungnahmen schlug die Verwaltung vor, auf Basis einer modifizierten Alternative 2 (geringere Höhe der Gebäude und veränderte Lage der Wendeanlage) das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Diesem stimmte der Ortschaftsrat zu. Zudem wurde der Antrag gestellt, für das Grundstück Schenkenstraße 40 eine weitere städtebauliche Alternative für eine Einfamilienhausbebauung oder eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung zu erarbeiten. Nach einer weiteren Überarbeitung und erneuter Diskussion im Ortschaftsrat beschloss dieser, dass das Grundstück Schenkenstraße 40 neben dem bestehenden Einfamilienhaus mit zwei weiteren Einfamilienhäusern überplant soll werden soll. Diese Planung ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

13.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen wurde mit Schreiben vom 12.02.2008 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Sicherung von bestehenden Strom- und Telekomleitungen

Wertung:

Die Leitungstrassen werden, soweit diese innerhalb privater Grundstücksflächen verlaufen und nicht überplant werden, durch die Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert. Die Telekom- und Stromleitungen, die über das Grundstück Schenkenstraße 44 zum Grundstück Schenkenstraße 42 verlaufen, müssen, soweit sie der Planung entgegen stehen, verlegt werden. Die technische Erschließung des Grundstückes kann über die festzusetzende Stichstraße erfolgen.

- Platzbedarf für eine von Müllfahrzeugen zu nutzende Wendeanlage

Wertung:

Die Wendeanlage wird im weiteren Planverfahren flächenmäßig optimiert. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist aber nicht erforderlich, da im Einmündungsbereich zur Schenkenstraße eine Fläche zur Aufstellung von Müllbehältern festgesetzt wird.

13.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung am 22.11.2008 durch Aushang im Stadtplanungsamt und in der Ortsverwaltung Schmalegg vom 01.12.2008 bis 02.01.2009 durchgeführt. Eine Stellungnahme konnte durch redaktionelle Änderungen teilweise berücksichtigt werden.

Von den Bürgern wurden im Wesentlichen folgende Sachverhalte angesprochen:

- Durchführung des Planverfahrens,
- geordnete städtebauliche Entwicklung,
- Verkehrserschließung und verkehrliche Auswirkungen,
- Baudichte,
- Erschließungskosten.

Die Anregung zu Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung im Erschließungsstich wurde im Bebauungsplan aufgenommen. So sind die oberirdischen Stellplätze für das Grundstück Schenkenstraße 44 in der Art festgesetzt, dass diese ausschließlich von der Schenkenstraße aus angefahren werden können.

Weitere Inhalte der Stellungnahmen konnten im Wesentlichen deshalb nicht berücksichtigt werden, weil:

- das Planverfahren und insbesondere die Bekanntmachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen durchgeführt wurde,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch bei unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen im Plangebiet gewährleistet ist,
- in Abwägung der unterschiedlichen Belange die verkehrliche Erschließung nur durch eine Verlängerung des bestehenden Weges erfolgen kann,
- durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im rückwärtigen Bereich nur eine geringfügige Nutzungsergänzung (max. plus 4 Wohneinheiten) erfolgt, so dass auch bei Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzungen die verkehrlichen Auswirkungen gering sind und zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen führen,
- die Baudichte sich sowohl an den Bestand orientiert als auch den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten gewährleisten weiterhin ausreichende Gebäudeabstände,
- die Erschließungskostenbeitragspflicht und die Berechnung der Höhe der Erschließungskostenbeiträge sich aus den entsprechenden Satzungen ergeben.

13.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 24.11.2008 bis zum 23.12.2008 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden über die parallel stattfindende öffentliche Auslegung informiert.

Einige Stellungnahmen konnten durch redaktionelle Änderungen berücksichtigt werden.

14. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	1,1 ha
davon: - Allgemeines Wohngebiet:	0,75 ha
- Mischgebiet:	0,3 ha
- öffentliche Verkehrsfläche:	0,05 ha

15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen Grundstücks- und Erstellungskosten für die Herstellung der Stichstraße und der Wendeanlage in Höhe von ca. 50.000 €. Diese Kosten können zu einem großen Teil durch Erschließungsbeiträge der Anlieger wieder refinanziert werden, da der bisherige Erschließungsweg nicht öffentlich gewidmet war und bisher noch nicht endgültig plangemäß hergestellt worden ist.

Des Weiteren erwirtschaftet die Stadt durch den vorgesehenen Verkauf des Grundstückes Schenkenstraße 44 Einnahmen.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 07.11.2008 / 06.03.2009

Stadtplanungsamt / Herbst

Dunkelberg