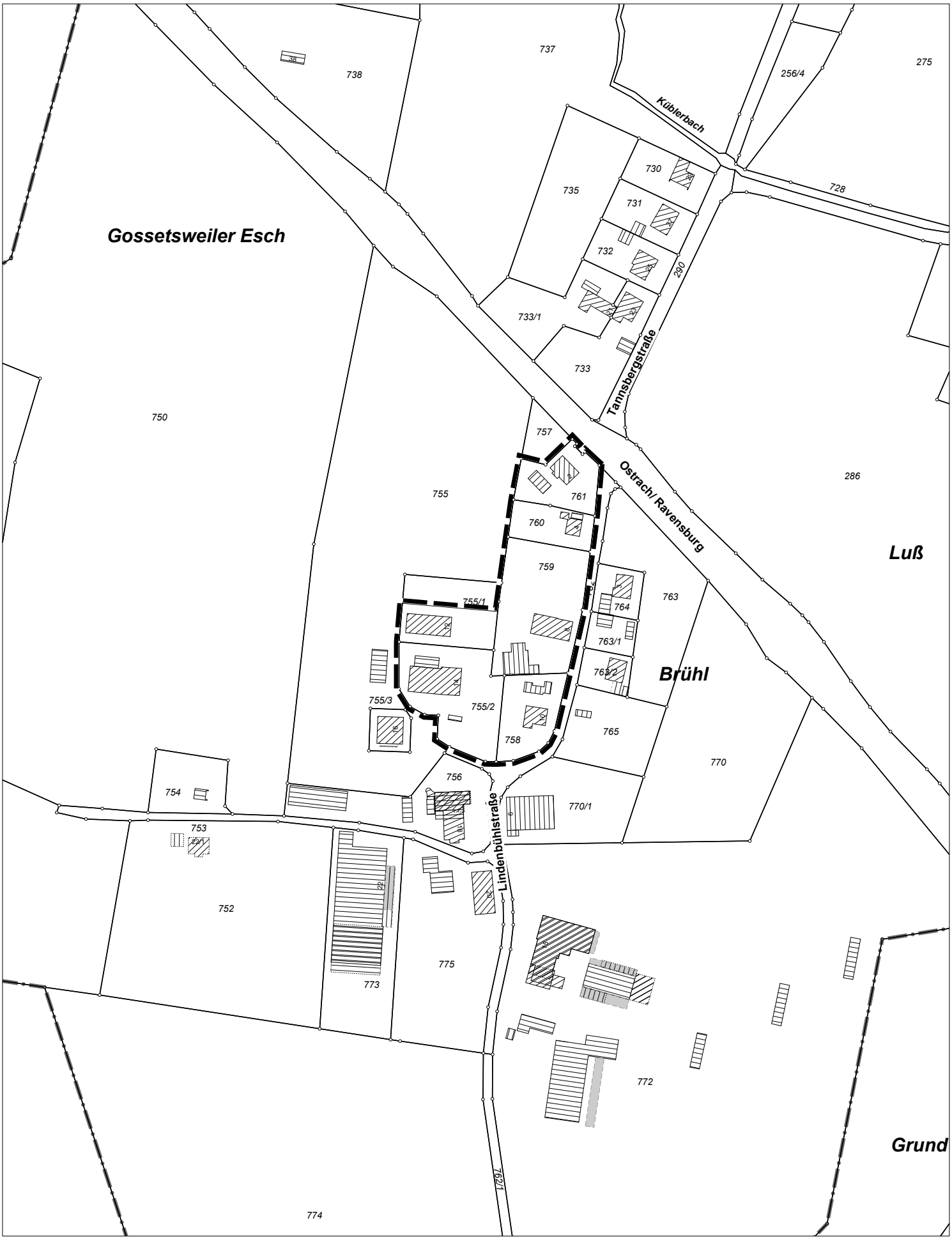
Inhalt

1. **Außenbereichssatzung "Unterwaldhausen" – Ortschaft Schmalegg** 2
2. **Bebauungsplan "Bahnhofsumfeld/Postblock" - Kernstadt** 7
3. **Bebauungsplan "Schussenstraße, Schützen-/Kuppelnaustraße" - Kernstadt** 13
4. **Bebauungsplan "Nördlicher Deisenfang" - Kernstadt** 19
5. **Bebauungsplan " Baublock Anselm-Erb-Straße/Anton-Bruckner-Straße/Hindenburgstraße/Goethestraße" - Kernstadt** 24
6. **Bebauungsplan "Saarlandstraße/Flappachstraße" - Kernstadt** 29
7. **Bebauungsplan " Oberamteigasse" - Kernstadt** 34
8. **Bebauungsplan " Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße - Nördlicher Teil" - Kernstadt** 40

1. Außenbereichssatzung "Unterwaldhausen" – Ortschaft Schmalegg

Zeitachse der Beschlüsse	Aufstellung	Auslegung	Satzung
	25.05.2004 (ORS) 16.06.2004 (TA)	-	-
Planungsziele	• Ziel der Außenbereichssatzung ist es für zukünftige Entwicklungen die Rechtsgrundlage zu schaffen.		

Begründung der Aufhebung:
Interne Untersuchungen des Stadtplanungsamtes haben ergeben, dass der südliche Teil von Unterwaldhausen mittlerweile als Innenbereichs nach § 34 BauGB anzusehen ist. Dies insbesondere aufgrund der zwischenzeitlich deutlich fortgeschrittenen Rechtsprechung, die den Innenbereich nun bei wesentlich kleineren, organischen Siedlungszusammenhängen annimmt. Aufgrund dieses Rechtsverhältnisses lässt sich die aktuelle Siedlungsentwicklung von Unterwaldhausen, die mit der Außenbereichssatzung erreicht werden sollte, auch ohne diese weiterhin abbilden und weiterentwickeln. Durch die Annahme, dass Vorhaben und gerade auch Wohnbauvorhaben im südlichen Teil von Unterwaldhausen bezüglich ihrer Zulässigkeit nach den Vorgaben des §34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich zu bewerten sind, wurden die mit der Außerbereichssatzung angestrebten Möglichkeiten der räumlich beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für die Wohnnutzung bereits erreicht. Diese Entwicklung kann von der technischen Verwaltung betreut und gesteuert werden, sodass keine städtebaulichen Missstände zu erwarten sind. Durch die Bewertung nach §34 BauGB wird zudem ohne Satzung klargestellt, wie die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft. Somit ist es auch nicht notwendig eine anderweitige bauplanungsrechtliche Satzung zu dieser Fragestellung aufzustellen.



Bebauungsplan
"Unterwaldhausen" - Ortschaft Schmalegg

◆ **Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2022**

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Nord

Bearbeiter:
Schmid

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -

Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Unterwaldhausen" - Ortschaft Schmalegg

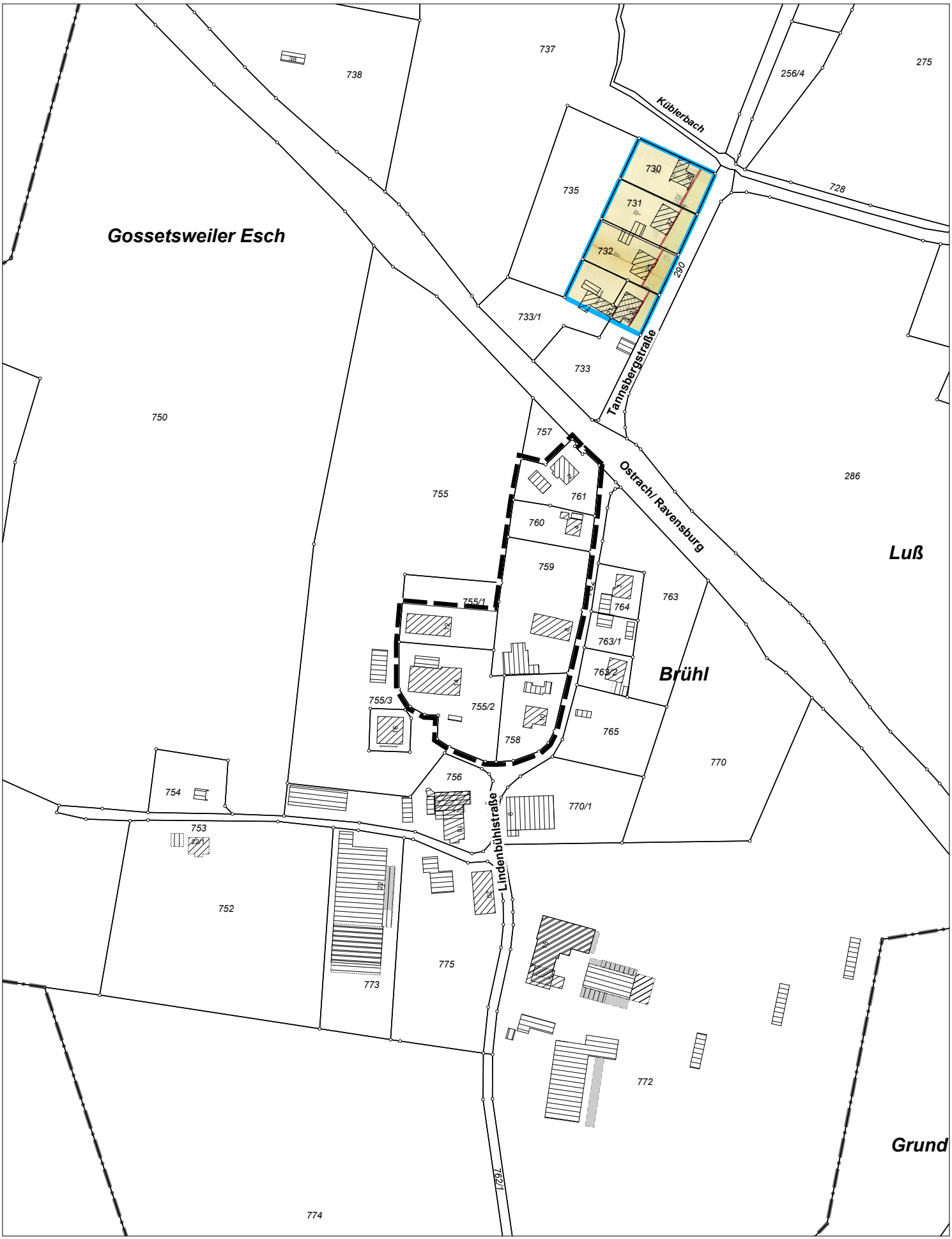
◆ **Orthobild**

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

Nord

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bebauungsplan
"Unterwaldhausen" - Ortschaft Schmalegg

◆ **Bebauungsplanübersicht**

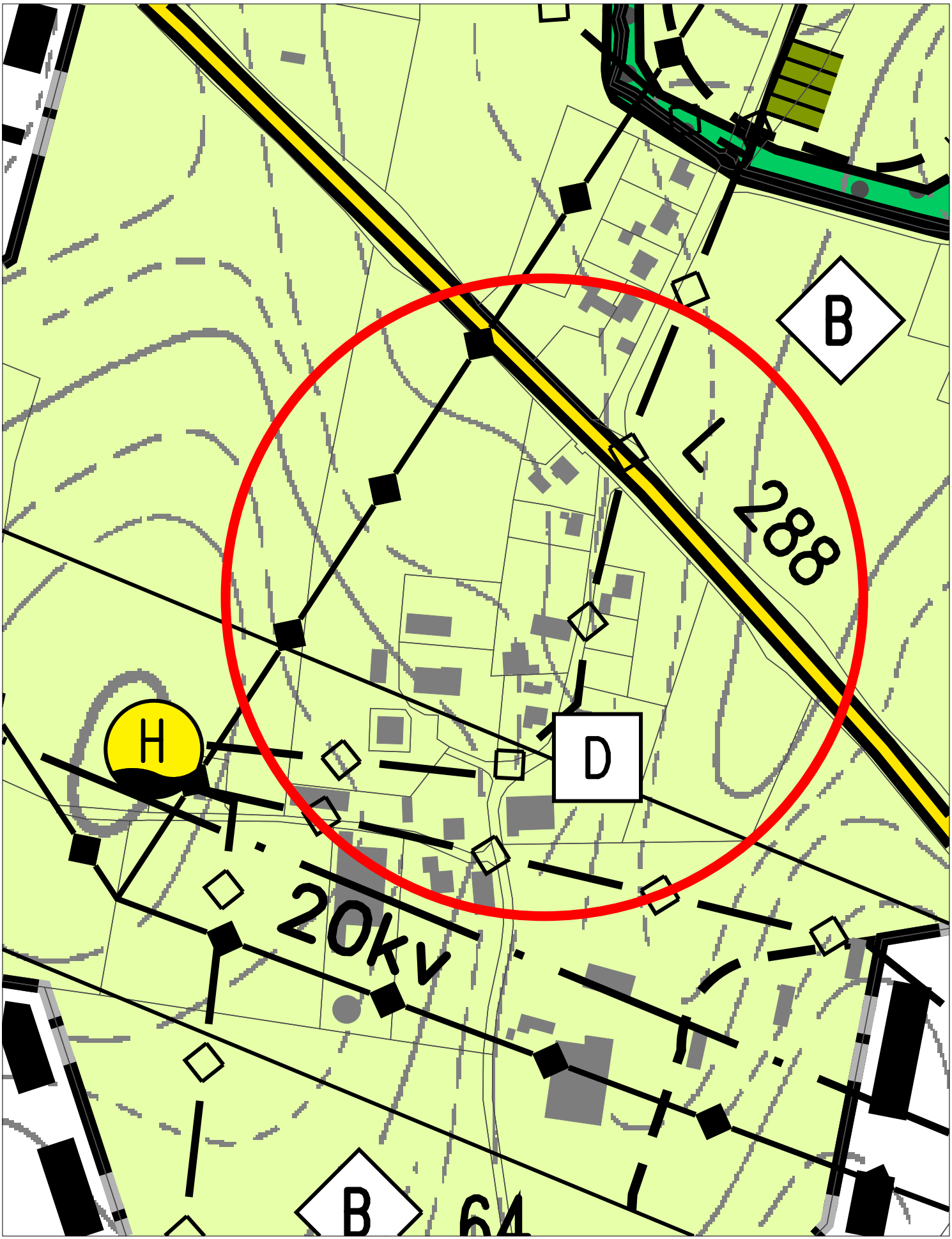
0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Nord

Bearbeiter:
Schmid

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Unterwaldhausen" - Ortschaft Schmalegg

◆ **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

Nord

M 1:2500

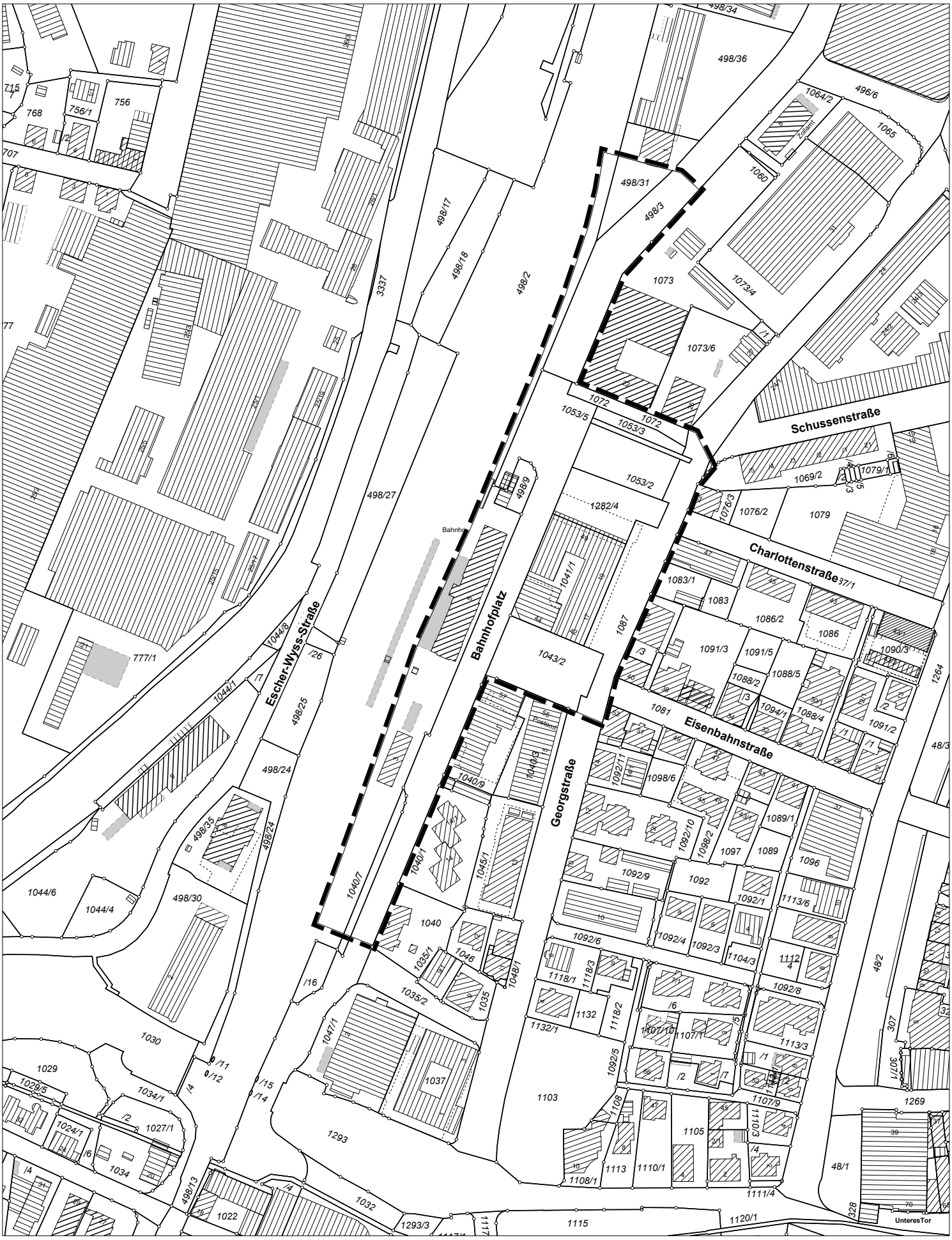
Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -

2. Bebauungsplan "Bahnhofsumfeld/Postblock" - Kernstadt

Zeitachse der	Aufstellung	Auslegung	Satzung
Beschlüsse	11.11.2009	-	-
Planungsziele	• Sicherung und Funktionsverbesserung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Bereich des Bahnhofgebäudes bzw. zwischen Bahnhofsgebäude und ZOB • Festsetzung eines Kerngebietes für den Gebäudeblock des ehemaligen Postamtes • Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen im Gebäudeblock • Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Aufweitung der Georgstr. und in Teilbereichen des Flurstücks Nr. 498/2 der Deutschen Bahn AG • Neuordnung von Parkierungsflächen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder • Erweiterung des ZOB in einem Teilbereich des nördlichen "Postblocks" und in Teilbereichen des Flurstücks Nr. 498/2 (ehemaliges Gleis 8) sowie im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 498/29 • Sicherung und Aufwertung der Fußwegeverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt		

Begründung der Aufhebung:
Im Zuge der Sanierungsmaßnahme Bahnstadt und deren Durchführung konnten die Planungsziele ohne flächendeckenden neuen Bebauungsplan erreicht werden. Nur für den nördlichen Bereich wurde weiter ein Planungserfordernis gesehen und mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Technische Werke Schussental (TWS)" noch 2004 aufgestellt. Dieser umfasst den südlichen Teil der Metzgerstraße, von der Schussenstraße (ZOB) bis zur Kappuzinerstraße, und die Grundstücke der TWS. Für den übrigen Bereich konnten die Maßnahmen aus dem Sanierungsgebiet innerhalb des bestehenden Baurechts abgebildet werden.So wurde der Bahnhofsvorplatz und seine Anschlüsse umgestaltet. Dort sind nun hauptsächlich Flächen die von Fußgängerinnen und Radfahrerinnen gequert und genutzt werden. Durch den Aufbau einer E-Bike Leihstation konnte zudem eine Aufwertung für den Anschluss an die Altstadt geschaffen werden und eine Parkierung ergänzt werden. Ebenfalls konnte durch den Bau des Radhauses am Bahnhof eine Parkierungseinrichtung für Fahrräder errichtet werden. Die Aufwertung des Baublocks des ehemaligen Postamtes erfolgte ebenfalls unter den Maßgaben des bisherigen alten Baurechts. Diese Entwicklung ist mittlerweile abgeschlossen und beeinflusst die Maßgaben des § 34 BauGB für die Umgebung mit. Da diese Entwicklung ein klares urbanes und modernes städtebauliches Bild abgibt, sind die getroffenen Vorgaben hierbei städtebaulich vertretbar.
Eine Erweiterung des ZOB hinein in die Gleisflächen der Deutschen Bahn (Flurstück 498/2) ist aktuell zudem nicht erforderlich, da die vorhandenen Flächen ausreichend sind um die Funktionsfähigkeit des ZOB als zentralen Bestandteil des städtebaulichen Hauptverkehrsknotenpunktes des Schussentals Bahnhof Ravensburg zu gewährleisten.
Mit Ausnahme des Grundstücks 498/31 – Am Alten Gaswerk 1 umfasst der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Technische Werke Schussental (TWS), rechtsverbindlich seit 2004 den nördlichen Bereich des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses. Er bildet die absehbaren Anforderungen und Entwicklungen für diesen Bereich, insbesondere auch die Entwicklung der Zentrale der TWS ausreichend ab. Für den südlichen Teil der Metzgerstraße genügt er den derzeitigen Anforderungen. Sollte im Rahmen des derzeit in Vorbereitung befindlichen

städtebaulichen Wettbewerbs zur Weiterentwicklung des Bereichs zwischen ZOB und Kapuzinerstraße hin zu einem Urbanen Gebiet eine Anpassung des bestehenden Baurechts für diesen Bereich erforderlich werden, so würde hierfür in einem gesonderten Bauleitplanverfahren das entsprechende Planungserfordernis dargelegt. Für den Bereich Am Alten Gaswerk 1 wird die städtebauliche geordnete Entwicklung durch den Zulässigkeitsrahmen des §34 BauGB gesichert.
Die Flächen der Straße "Bahnhofplatz", die westlich daran anschließenden Flächen, der Bahnhofsvorplatz und der ZOB sind im Grundsatz ihrer derzeitigen und absehbaren Nutzung als Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Flächen unterliegen noch der Bindung als Bahnanlagen und sind damit derzeit noch der bauleitplanerischen Steuerung entzogen. Sollten sich insbesondere im Zusammenhang der weiteren Entwicklungsmaßnahmen rund um den Bahnhof und im Bereich zwischen den Gleisen und der Schussen Erfordernisse zur Änderung bestehenden Baurechts ergeben, so werden auch diese in einem gesonderten Verfahren unter Darlegung des entsprechenden Planungserfordernisses vorgenommen.
Für den Bereich des ehemaligen Postamtes liegt ein alter Ortsbauplan vor. Im Wesentlichen richtet sich dort daher die Möglichkeit der baulichen Entwicklung nach den Regelungen des §34 BauGB. Diese Regelungen sind auch vor dem Hintergrund, dass für diesen Bereich kurz bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen anstehen, völlig ausreichend. Zusammengefasst wird für den damaligen Geltungsbereich auf den sich der Aufstellungsbeschluss bezieht kein akuter Planungsbedarf gesehen. Das Verfahren kann daher förmlich eingestellt und der Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.



Bearbeiter: *Schmid*	**Bebauungsplan** "Bahnhofsumfeld/Postblock - Kernstadt ◆ **Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2022** 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m Nord M 1:2500	Stadt Ravensburg *- Stadtplanungsamt -*

Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Bahnhofsumfeld/Postblock - Kernstadt

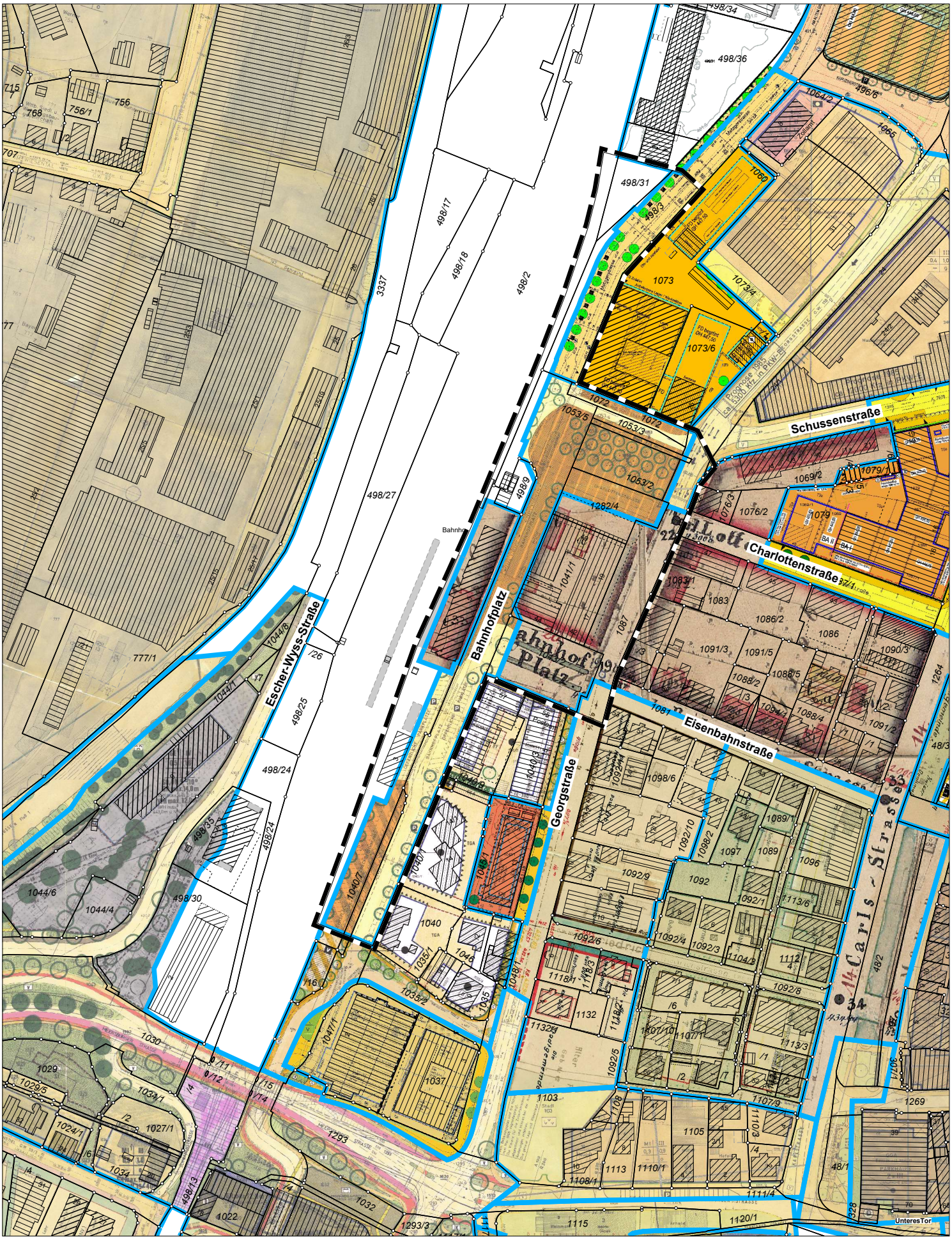
◆ **Orthobild**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Bahnhofsumfeld/Postblock - Kernstadt

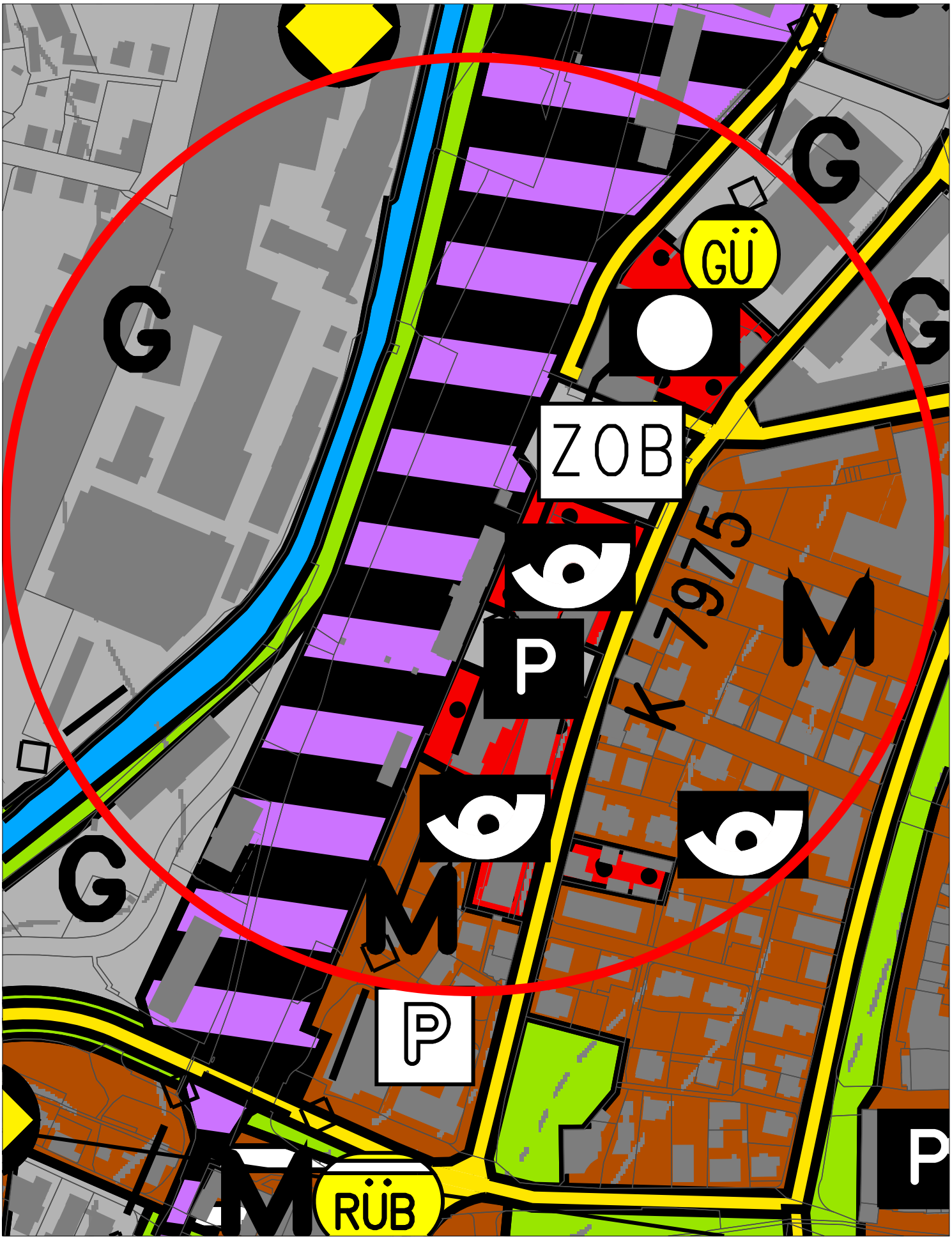
◆ **Bebauungsplanübersicht**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Bahnhofsumfeld/Postblock - Kernstadt

◆ **Auszug aus dem Flächennutzungsplan 18.05.2022**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

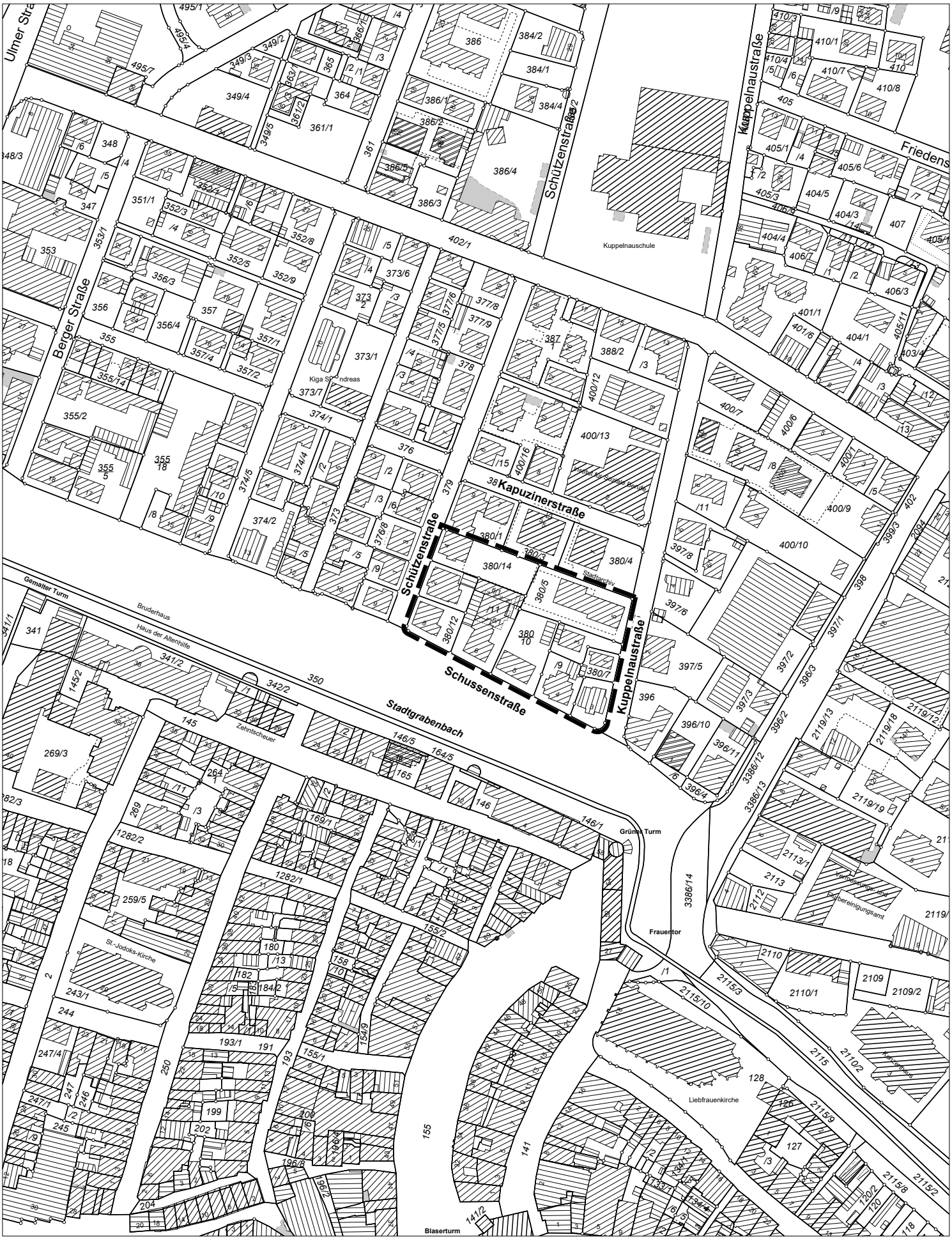
Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -

3. Bebauungsplan "Schussenstraße, Schützen-/Kuppelnaustraße" - Kernstadt

Zeitachse der Beschlüsse	Aufstellung	Auslegung	Satzung
	09.03.2016	-	-
Planungsziele	• Festsetzung eines Mischgebietes als Art der baulichen Nutzung • Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise o zur Sicherung der für die Schussenstraße typischen Baukörperabfolge entlang des Blockrandes und entsprechend der vorhandenen Prägung mit einer noch zu prüfenden maximalen Gebäudelänge entlang der Blockränder mit seitlichen Grenzabständen o zur Entwicklung eines durchgrünten Blockinnenbereichs mit einzelnen überbaubaren Flächen • Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude über o maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen entlang des Blockrandes entsprechend der charakteristischen Höhenentwicklung des jeweiligen Straßenzuges von Schussenstraße, Schützenstraße und Kuppelnaustraße o maximal zulässige Wand- und/oder Gebäudehöhen im Blockinnenbereich, welche niedriger sind als die Wand- und Gebäudehöhen der Bebauung entlang des Blockrandes o Erdgeschossfußbodenhöhen entlang der Schussenstraße • Festsetzung von Bereichen für Ein- und Ausfahrten entlang der Schussenstraße • Festsetzung zum ruhenden Verkehr, vorzugsweise in Tiefgaragen • Vorschriften zur Dachform mit o geneigten Dächern entsprechend der vorhandenen Prägung des Blockrandes o Prüfung möglicher Dachformen im Blockinnenbereich • Vorschriften zum Erhalt und zur Entwicklung der für die Nordstadt charakteristischen begrünten Vorgartenzone mit den prägenden Baumstrukturen und Einfriedungen		

Begründung der Aufhebung:
Auslöser dieses Aufstellungsbeschlusses war die Vorlage eines Baugesuches für die Schussenstraße 6, welches es erforderlich machte sichernde Maßnahmen zu Gunsten der städtebaulichen Ordnung zu ergreifen. Zwischenzeitlich gilt für einen Teilbereich der Abgrenzung die Erhaltungssatzung Nordstadt. Mittlerweile konnte so über Gespräche mit dem Bauherrn eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, sodass die städtebauliche Ordnung weiterhin – auch ohne geänderten Bebauungsplan - gewährleistet werden kann. Somit besteht der Anlass für die Planung akut nicht weiter. Durch dieses Rechtsinstrument konnte in den städtebaulich wichtigen Bereichen ausreichend ordnend eingegriffen werden. Hierbei kann durch die Erhaltungssatzung ein detaillierterer Eingriff stattfinden. Durch einen Bebauungsplan

wäre nur das städtebauliche Grundgerüst von Seiten der Stadt beeinflussbar. So-mit wurde zwischenzeitlich und auf absehbare Zeit durch ein anderes Rechtsinstrument eine Sicherung der städtebaulichen Ordnung gewährleistet.
Sofern eine Aufhebung des genannten Aufstellungsbeschlusses erfolgt, so wird dort weiterhin das Baurecht aus dem Jahr 1913 angewandt. Dieses beinhaltet grundlegende Festsetzungen, wie eine Baulinie und die dazugehörige Vorgartenzone. Diese Maßgaben bilden das Grundgerüst. Weitere städtebaulichen Eigenschaften wie Grundfläche und Höhe der Gebäude werden nach Aufhebung nach § 34 BauGB zu bewerten sein. Die Modernisierung der städtebaulichen Struktur des Baublocks mit seinen unterschiedlichen Nutzungen wird, wie verschiedenste Beispiele aus der jüngeren Vergangenheit zeigen, nach wie vor möglich sein und gerade im Bereich der Schussenstraße zusammen mit der Erhaltungssatzung Nordstadt direkt gesteuert werden können. Je nach Antragslage kann ein künftiger Planungsbedarf jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Über diesen wäre jedoch zu gegebener Zeit gesondert zu beraten.



Bebauungsplan
"Schussenstraße, Schützen-/ Kuppelnaustraße" - Kernstadt

◆ **Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2022**

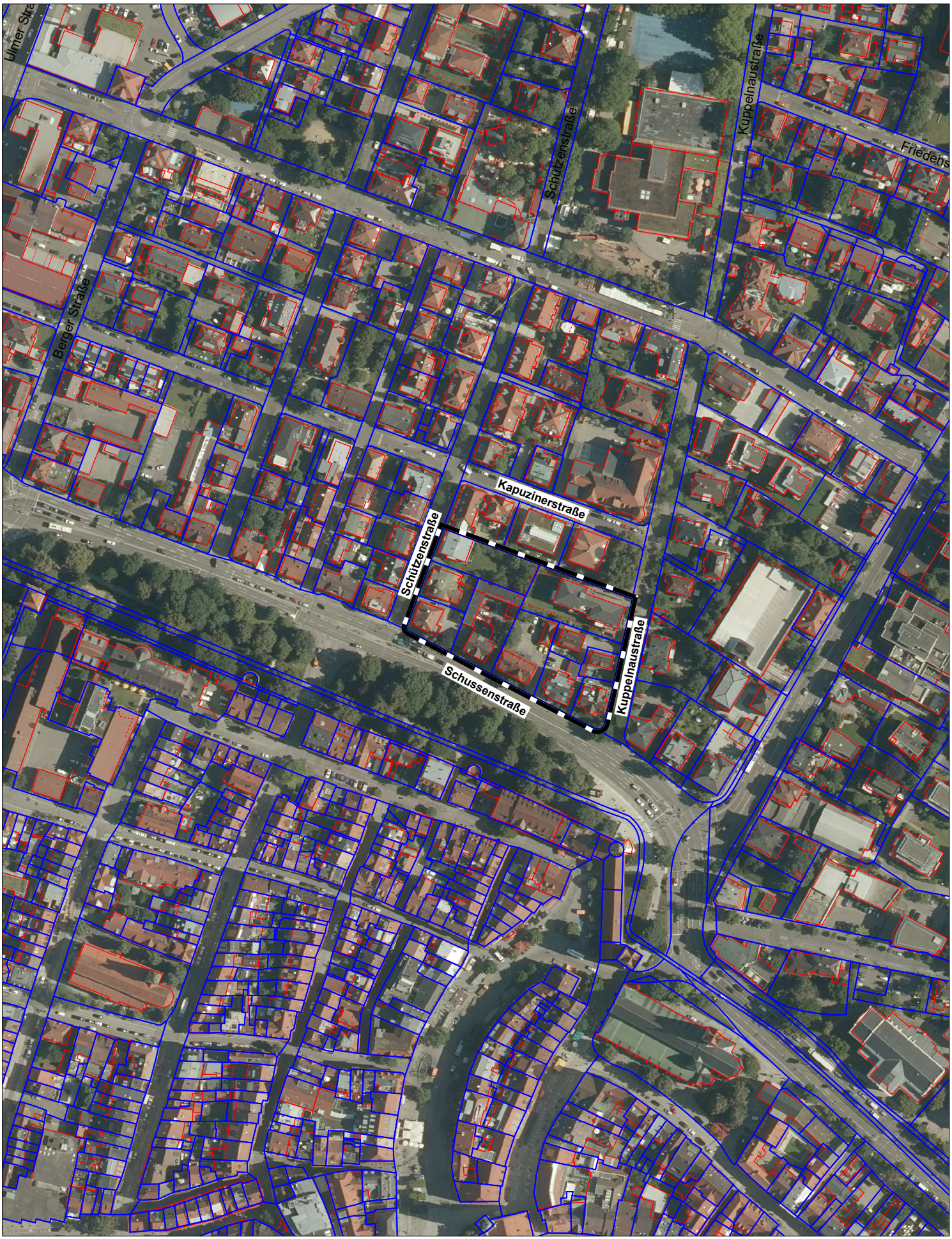
0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Nord

Bearbeiter:
Schmid

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Schussenstraße, Schützen-/ Kuppelnaustraße" - Kernstadt

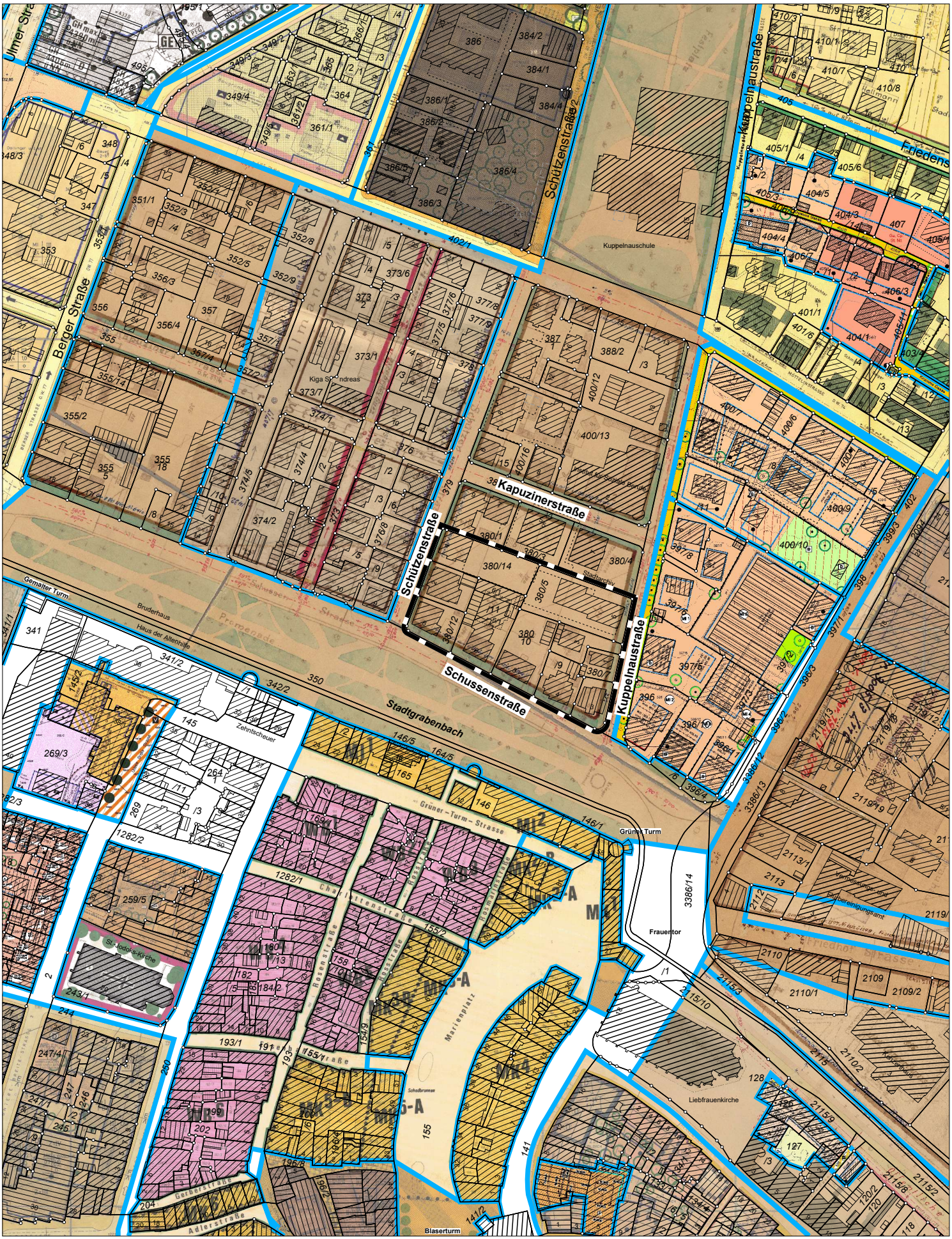
◆ **Orthobild**

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

Nord

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bebauungsplan
"Schussenstraße, Schützen-/ Kuppelnaustraße" - Kernstadt

◆ **Bebauungsplanübersicht**

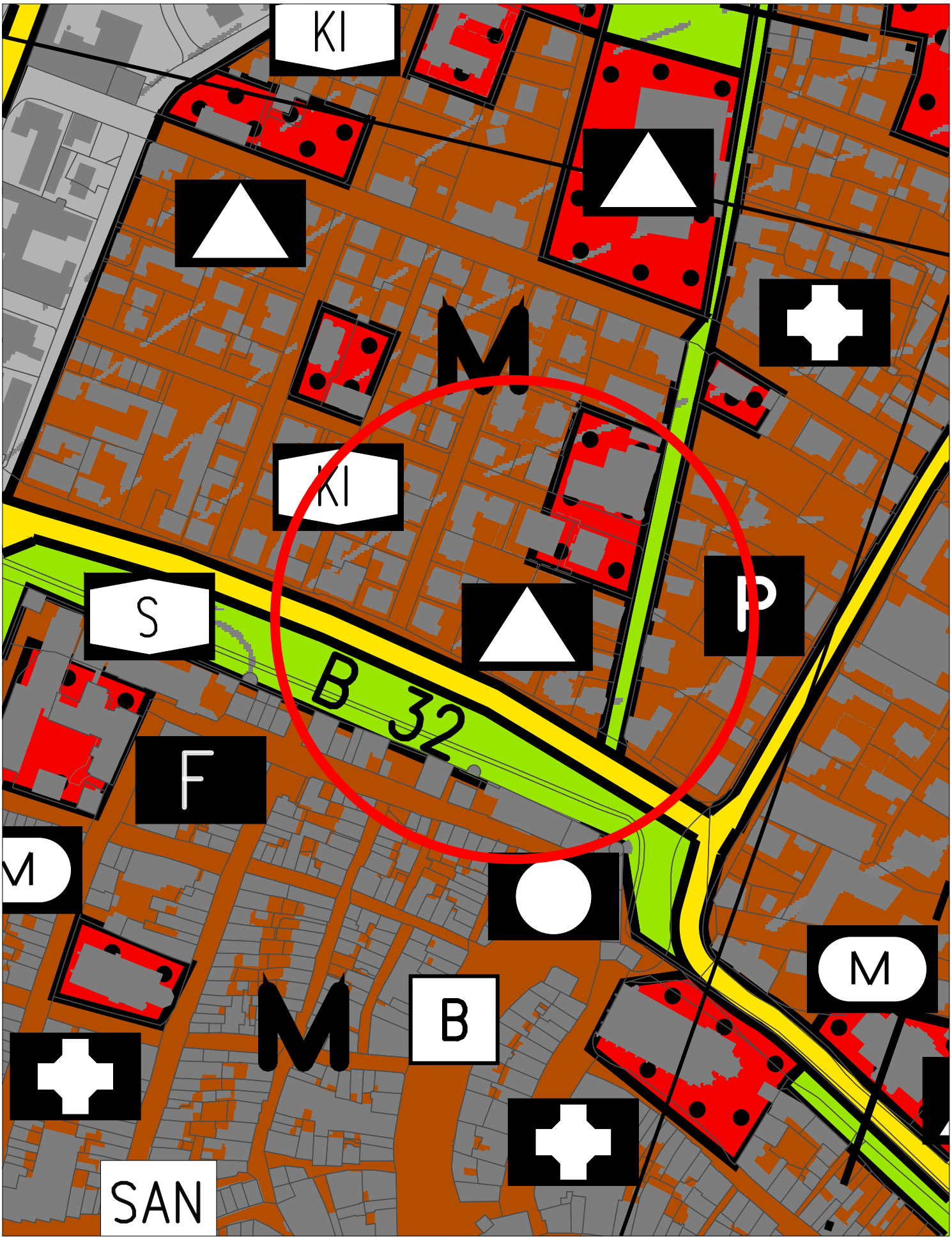
Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Bearbeiter:
Schmid

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Schussenstraße, Schützen-/ Kuppelnaustraße" - Kernstadt

◆ **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

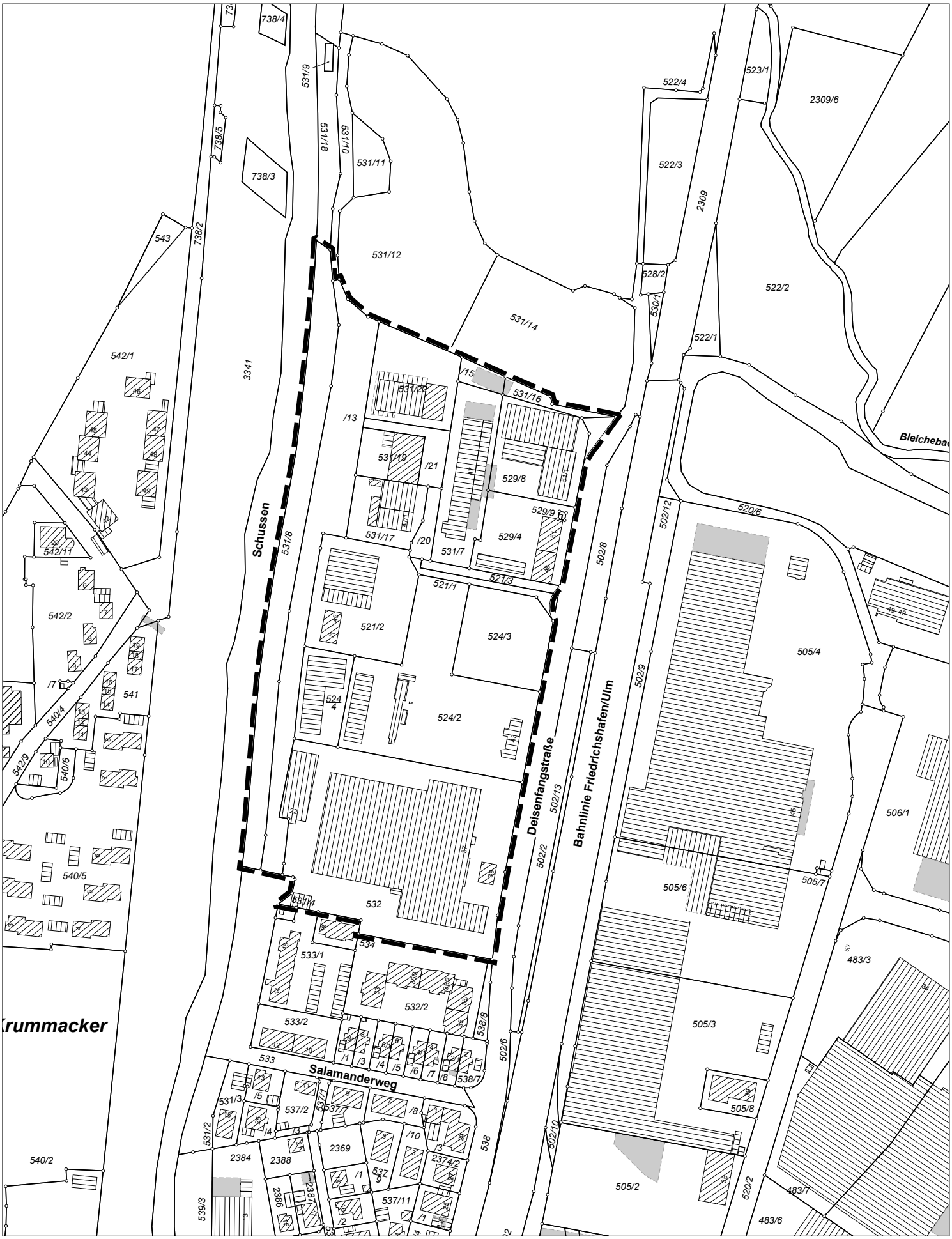
M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -

4. Bebauungsplan "Nördlicher Deisenfang" - Kernstadt

Zeitachse der	Aufstellung	Auslegung	Satzung
Beschlüsse	15.06.2016	-	-
Planungsziele	• Sicherung und Ordnung des bestehenden Gewerbestandorts gemäß Gewerbeflächenkonzept • Schaffung eines durch gewerbliche Strukturen geprägten und verträglichen Übergang zum angrenzenden Wohnen • Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste • Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten entsprechend des Vergnügungsstättenkonzepts		

Begründung der Aufhebung:
Ein Teil des Planungsanlasses für den obenstehenden Aufstellungsbeschluss ist derzeit nicht mehr gegeben. Ebenfalls reicht das vorhandene Baurecht noch aus, um die gesetzten Planungsziele erreichen zu können.
Das bestehende Baurecht an diesem Standort teilt sich auf in zwei Bereiche. Im Nördlichen Teil ist kein Bebauungsplan vorhanden, sodass diese Flächen nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Im südlichen Teilbereich gilt Baurecht aus dem Jahr 1953, welches neben einer Baulinie keine ausformulierten Festsetzungen trifft zur Art und dem Umfang des Gewerbes an diesem Standort.
Aus diesem Grund stellt der obenstehende Aufstellungsbeschluss eine Steuerungsplanung dar, die zum Ziel hatte mögliche negative Auswirkungen durch die Ansiedlung von z.B. zentrenrelevantem Einzelhandel oder weiterem Wohnen an diesem Gewerbestandort steuernd entgegenzuwirken, damit das gesamte Stadtsystem weiterhin funktionieren kann. Der Umfang der Abgrenzung war auch dem geschuldet, dass sich in einem der größten Grundstücke ein Wechsel vollzogen hat. Die bisherige Produktion an diesem Standort wurde verlagert, sodass sich die Frage stellte, was an diesem Standort in Zukunft städtebaulich möglich ist. Damit ging der Aufstellungsbeschluss einher. Innerhalb dieses Aufstellungsbeschlusses war es das Ziel heutige Gewerbefestsetzungen bereits vorzuschlagen, damit ein Grundbild gegenüber dem Gemeinderat vorhanden war.
Mittlerweile hat sich die Belegungssituation am Standort geändert, sodass fast alle Immobilien genutzt werden. Dies sichert vorerst die Maßgaben des § 34 BauGB und die vorhandene Bebauungsplansituation, sodass derzeit keine weiteren planerischen Schritte notwendig sind.
Sofern eine Situation entstehen würde, dass an diesem Standort Entwicklungen geplant wären die das städtische Gesamtgefüge gerade in Sachen Einzelhandel gefährden würden, so ist über eine Steuerung und Sicherung in diesem Bereich insbesondere bezüglich Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung erneut zu entscheiden.



Bearbeiter: *Schmid*	**Bebauungsplan** "Nördlicher Deisenfang" - Kernstadt ◆ **Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2022** 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m	Nord M 1:2500

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -

Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Nördlicher Deisenfang" - Kernstadt

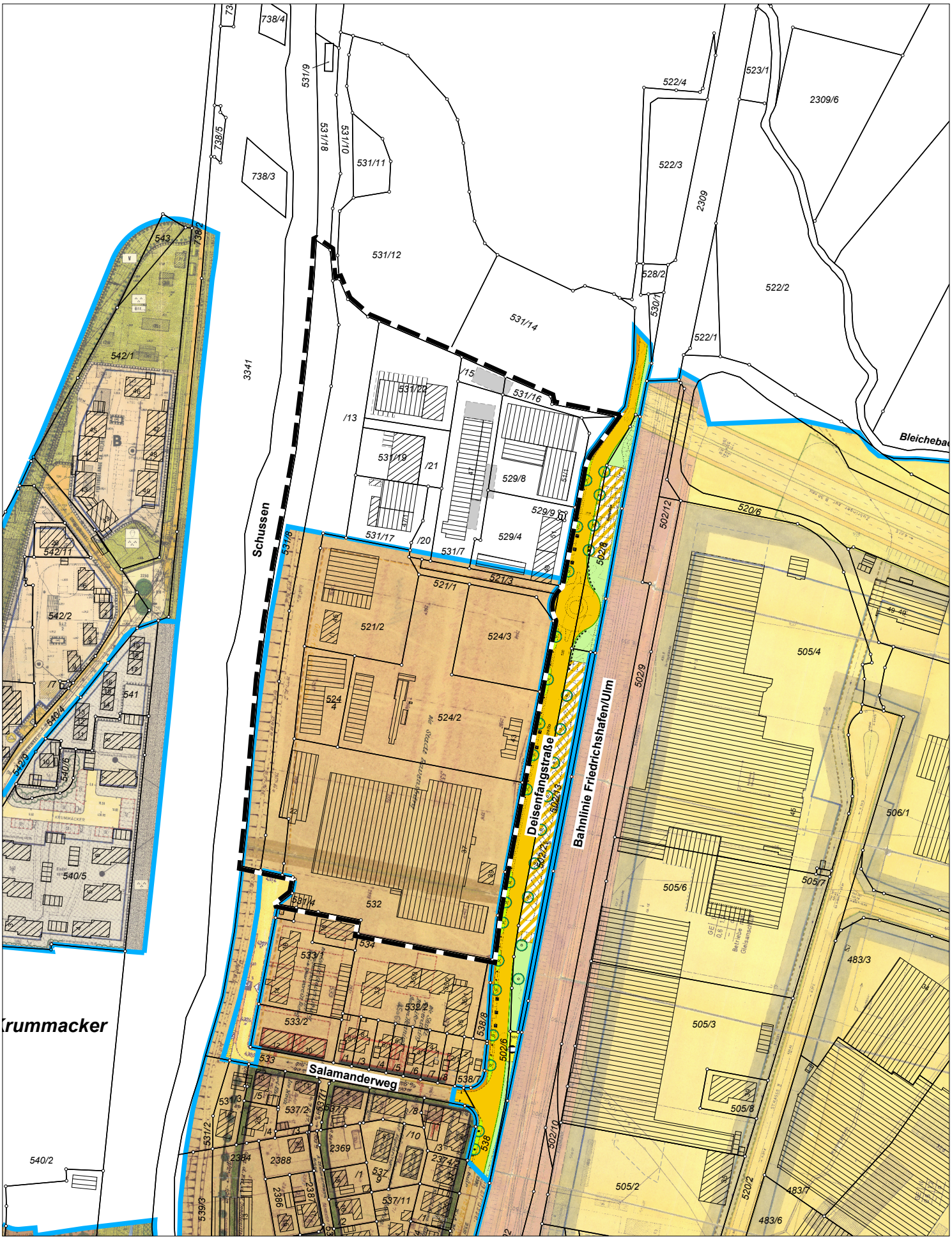
◆ **Orthobild**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter: *Schmid*	**Bebauungsplan** "Nördlicher Deisenfang" - Kernstadt ◆ **Bebauungsplanübersicht** 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m Nord M 1:2500	Stadt Ravensburg *- Stadtplanungsamt -*

Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Nördlicher Deisenfang" - Kernstadt

◆ **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

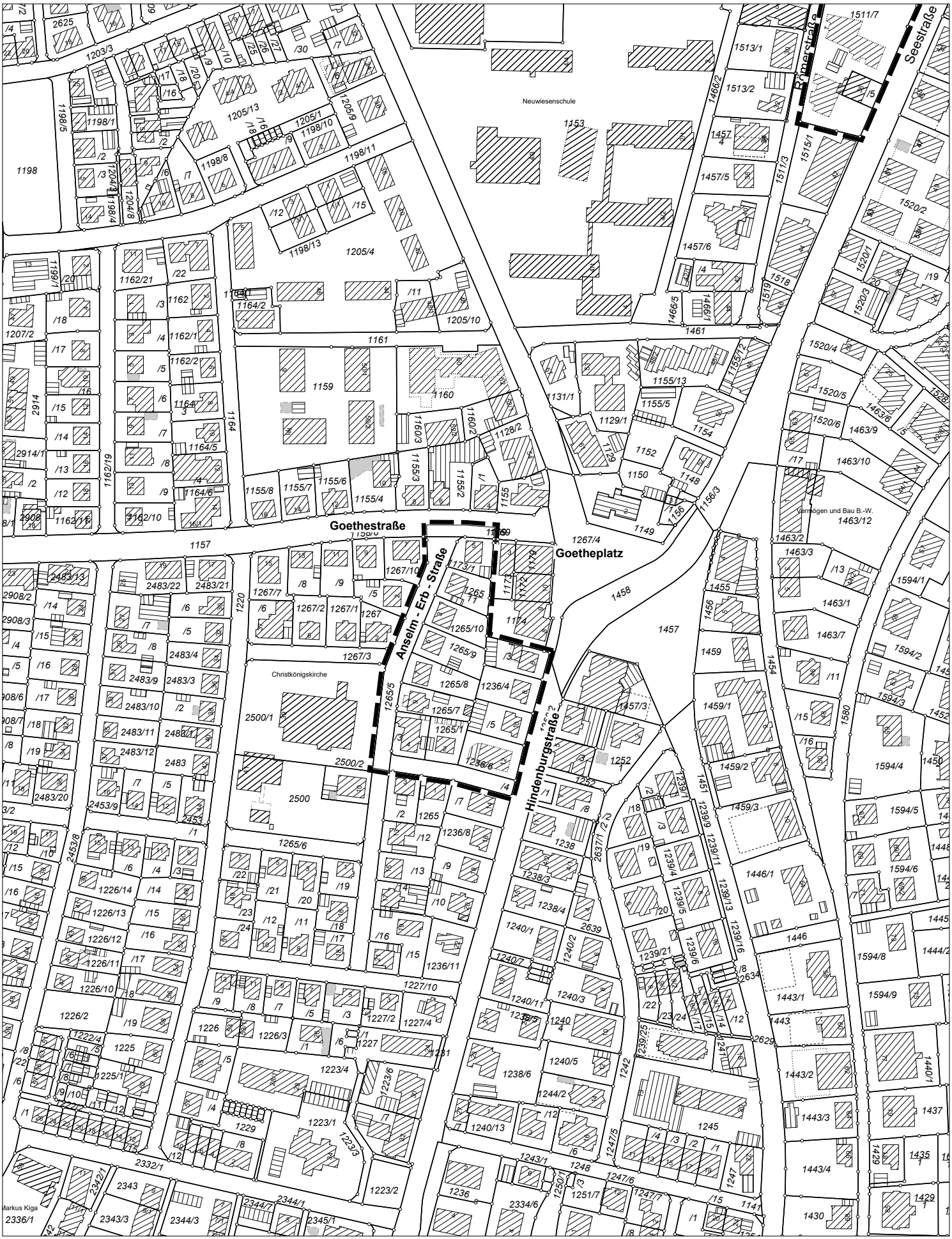
M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -

5. Bebauungsplan " Baublock Anselm-Erb-Straße/Anton-Bruckner-Straße/Hindenburgstraße/Goethestraße" - Kernstadt

Zeitachse der Beschlüsse	Aufstellung	Auslegung	Satzung
	17.07.2019 (GR) 18.09.2019 (AUT)	-	-
Planungsziele	• Sicherung einer maßvollen Innenentwicklung • Sicherung der kleinteiligen Struktur, bestehend aus Einzelbaukörpern • Maßvolle bauliche Erweiterung in den sonst freizuhaltenden Blockinnenbereichen (ober- und unterirdisch) • Weiterentwicklung einer quartiersgerechten Gestaltsprache • Formulierung von Mindestanforderungen an die gärtnerisch nutzbare Freifläche		

Begründung der Aufhebung:
Auslöser für die politische Beratung über den Aufstellungsbeschluss war das Bauvorhaben Hindenburgstraße 12. Zwischenzeitlich besteht der Planungsbedarf nicht weiter, da es über Maßnahmen des Bauordnungsrechts zu einer einvernehmlichen Entwicklung im Plangebiet gekommen ist. Die dabei entstandene Lösung ist gebietsverträglich ausgestaltet worden, sodass keinerlei planungssichernden Maßnahmen mehr erforderlich sind. Das betroffene Grundstück wurde mit einem dreigeschossigen Gebäude bebaut. Gerade entlang der Hindenburgstraße ist eine solche Bebauung gewünscht, da dies den Straßenraum deutlicher betont. Ebenfalls sind durch die Realisierung des Vorhabens Goetheplatz 8-10 keinerlei städtebaulich negativen Auswirkungen zu befürchten, da die Dichte des genannten Bauvorhabens in Zusammenhang mit der Platzsituation einhergeht. Im restlichen Block ist diese Begründung nicht standhaft, weswegen nicht mit vergleichbaren Dichten zu rechnen ist.
Ein Nichtzustandekommen des Bebauungsplans an dieser Stelle würde dazu führen, dass weiterhin das Baurecht aus dem Jahr 1958 angewendet werden würde. Dieses regelt neben einer Baulinie, einem Baufeld, einer Vorgartenzone und einer Bauverbotszone nichts weiter. Somit ergeben sich die grundlegenden städtebaulichen Maßstäbe nach § 34 BauGB. Wie bereits oben geschildert, kann über diese Regelung die städtebauliche Ordnung an diesem Ort weiterhin gewährleistet werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Bebauung Goetheplatz 8-10 dem Goetheplatz zuzuordnen ist und daher städtebaulich nicht als prägende Bebauung in das Quartier hinein anzusehen ist.



Bebauungsplan
"Baublock Anselm-Erb-Straße/Anton-Bruckner-Straße
Hindenburgstraße/Goethestraße - Kernstadt
◆ Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2022

Bearbeiter:
Schmid

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -

Bearbeiter:
Schmid

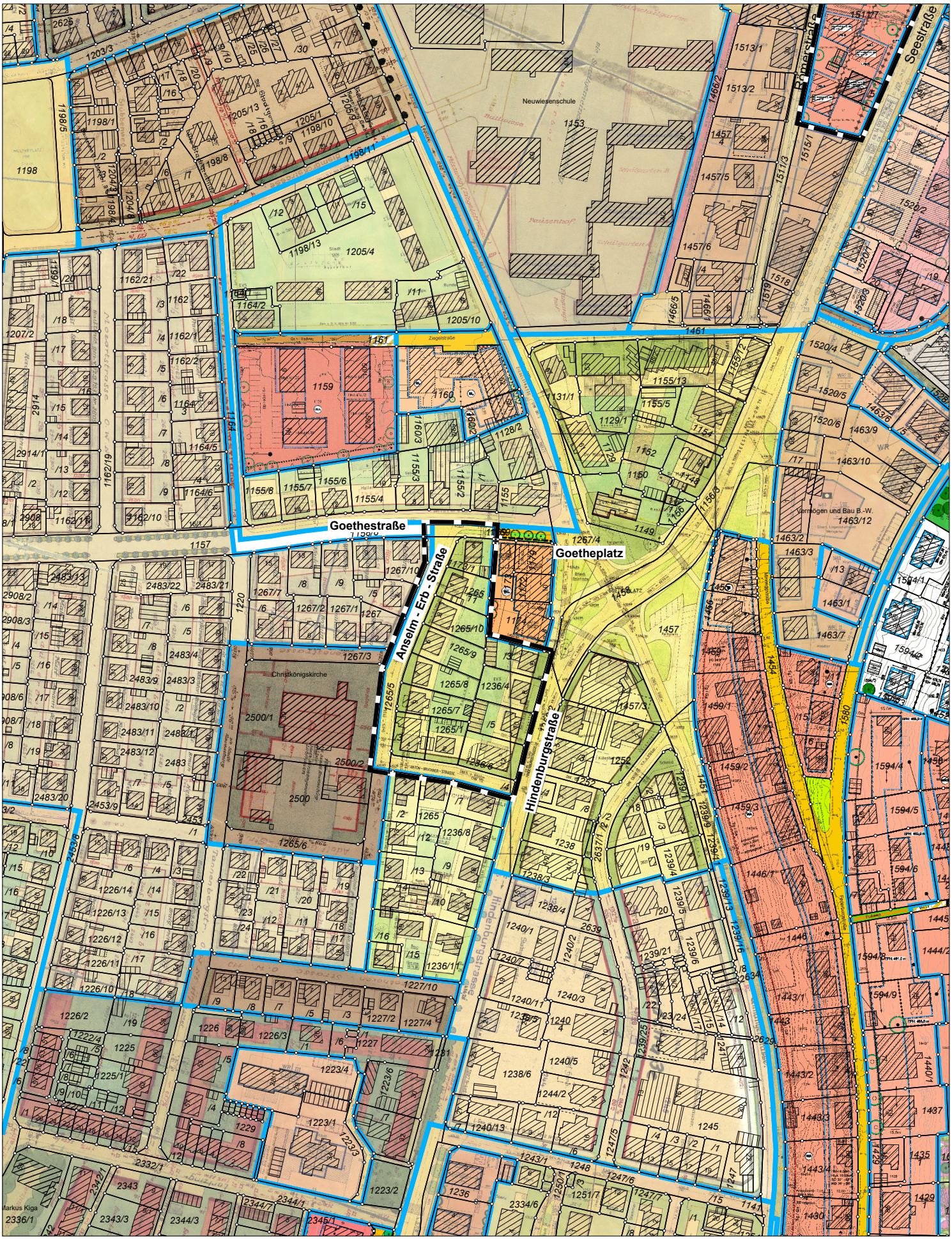
Bebauungsplan
"Baublock Anselm-Erb-Straße/Anton-Bruckner-Straße
Hindenburgstraße/Goethestraße - Kernstadt
◆ **Orthobild**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

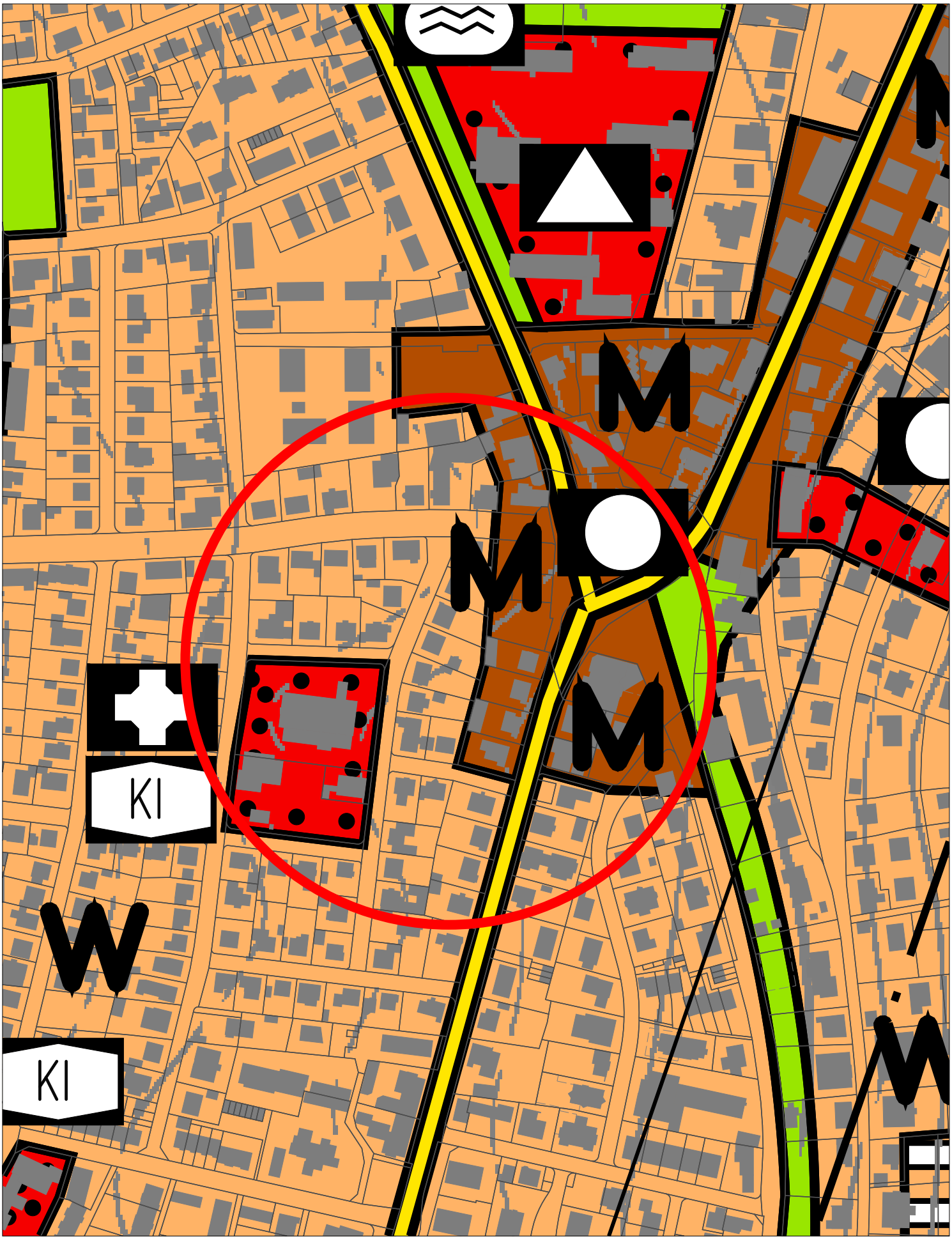
Bebauungsplan
"Baublock Anselm-Erb-Straße/Anton-Bruckner-Straße
Hindenburgstraße/Goethestraße - Kernstadt
◆ **Bebauungsplanübersicht**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Baublock Anselm-Erb-Straße/Anton-Bruckner-Straße
Hindenburgstraße/Goethestraße - Kernstadt
◆ **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

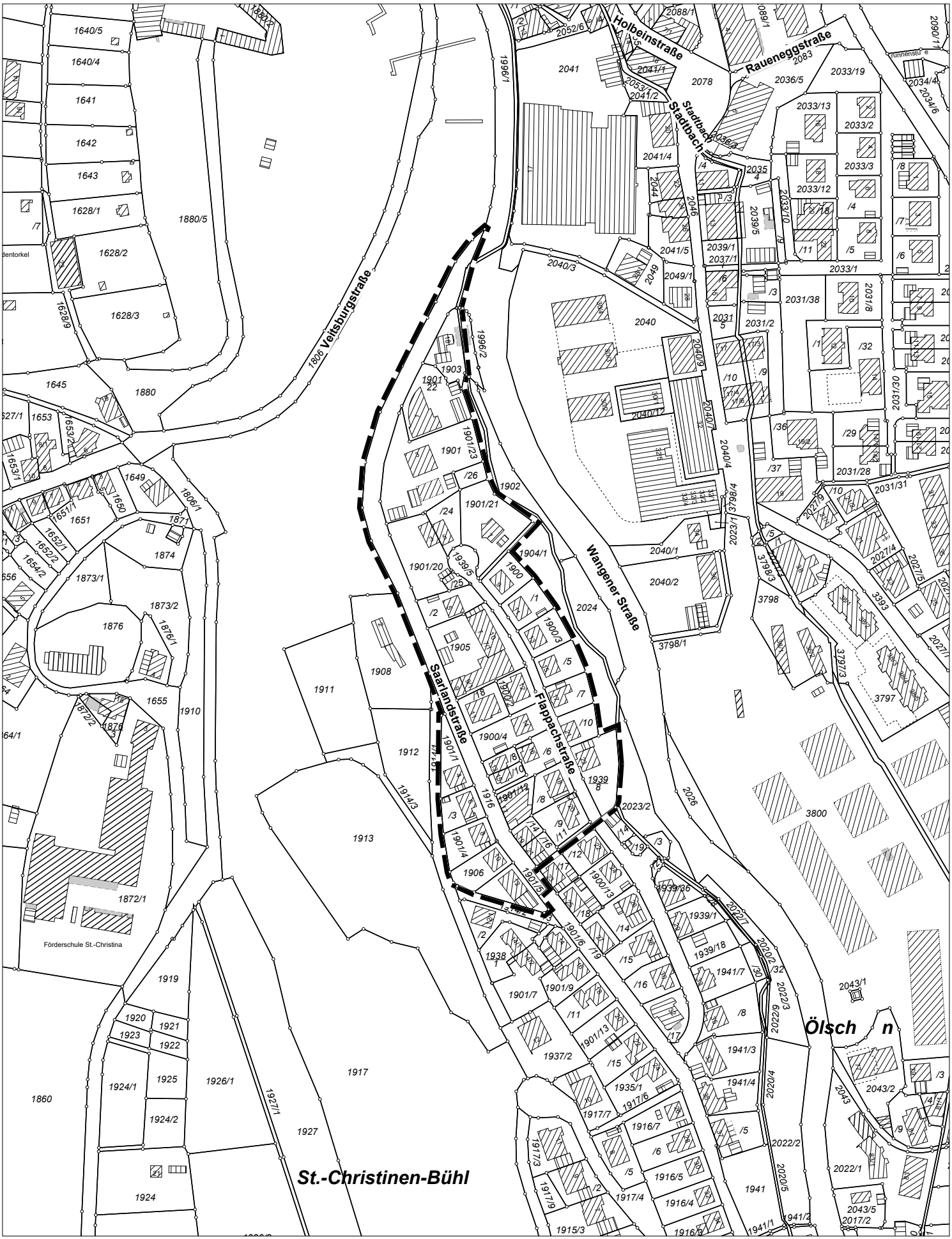
M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -

6. Bebauungsplan "Saarlandstraße/Flappachstraße" - Kernstadt

Zeitachse der	Aufstellung	Auslegung	Satzung
Beschlüsse	06.12.2017	-	-
Planungsziele	• Sicherung einer verträglichen Entwicklung dieses Bereiches, insbesondere eines Rahmens für eine angemessene Nachverdichtung • Sicherung und Entwicklung standortgerechter Nutzungsstrukturen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung • Formulierung gestalterischer Grundanforderungen zur Sicherung einer gebietsverträglichen baulichen Entwicklung des Quartiers • Sicherung des Gebietscharakters der gewachsenen Quartiersstruktur		

Begründung der Aufhebung:
Zwischenzeitlich besteht der Planungsbedarf nicht weiter, da es über Maßnahmen des Bauordnungsrechts zu einer einvernehmlichen Entwicklung im Plangebiet gekommen ist.
Das angesprochene Plangebiet zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus, die zum einen unterschiedliche Grundflächen als auch Geschossigkeiten in bewegtem Terrain betrifft. Der vorhandene Ortsbauplan stammt aus dem Jahr 1954 und überlässt neben einer Baulinie viele städtebauliche Gestaltungsweisen dem § 34 BauGB. Die Regelungen nach § 34 BauGB und des Ortsbauplanes ermöglichen jedoch weiterhin grundsätzlich die städtebauliche Eigenart des Quartiers zu erhalten und maßvoll weiterzuentwickeln. Dies liegt vor allem darin, dass die Baulinie und die daraus resultierende Flucht eingehalten wird und so der Straßenraum definiert wird. Der Charakter des Gebiets wird gerade aus dieser Prämisse heraus geprägt.
Sofern es zu Anträgen im Quartier komm, die die städtebauliche Ordnung gefährden würden, so ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss möglich.



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Saarlandstraße/Flappachstraße" - Kernstadt

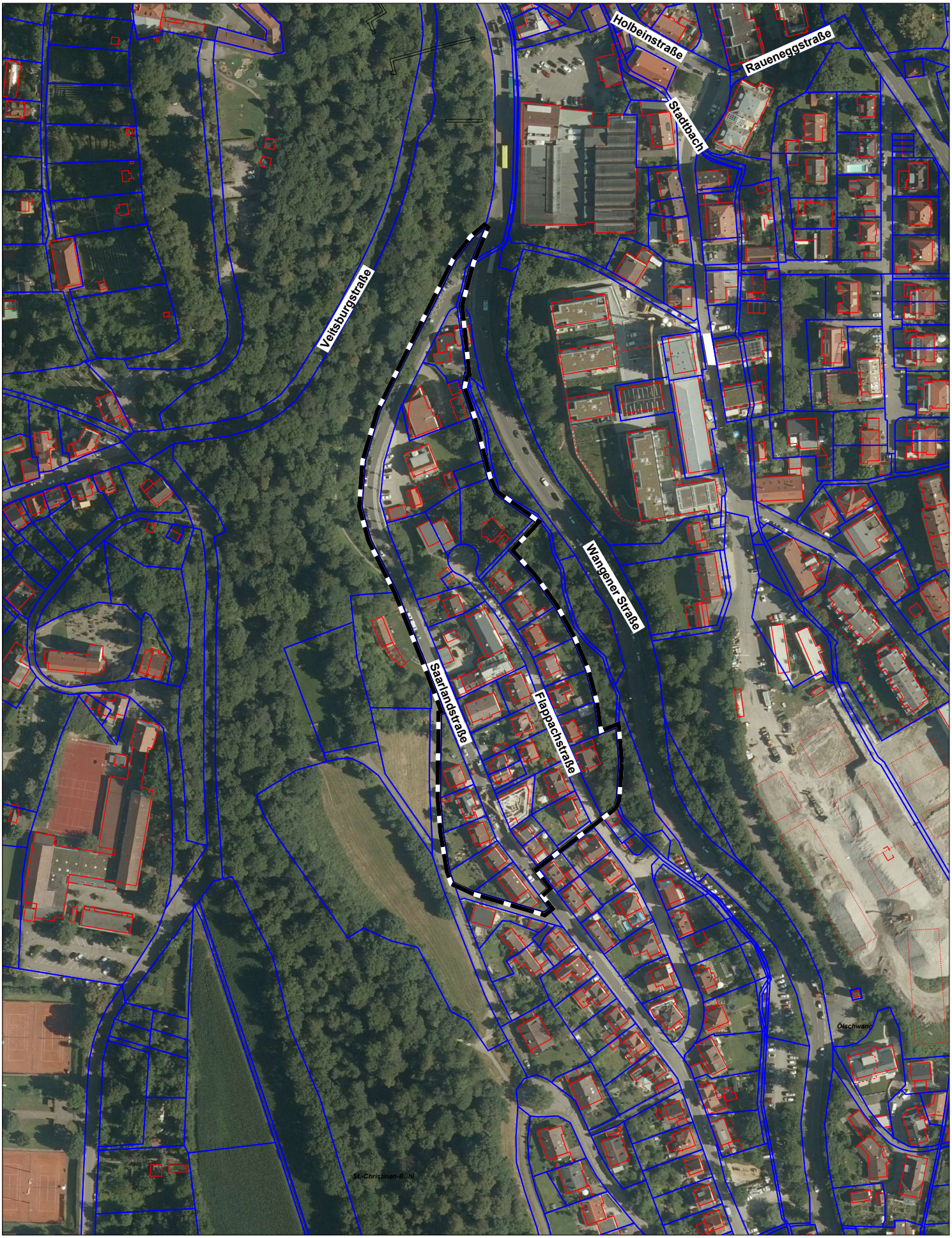
◆ **Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2022**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Saarlandstraße/Flappachstraße" - Kernstadt

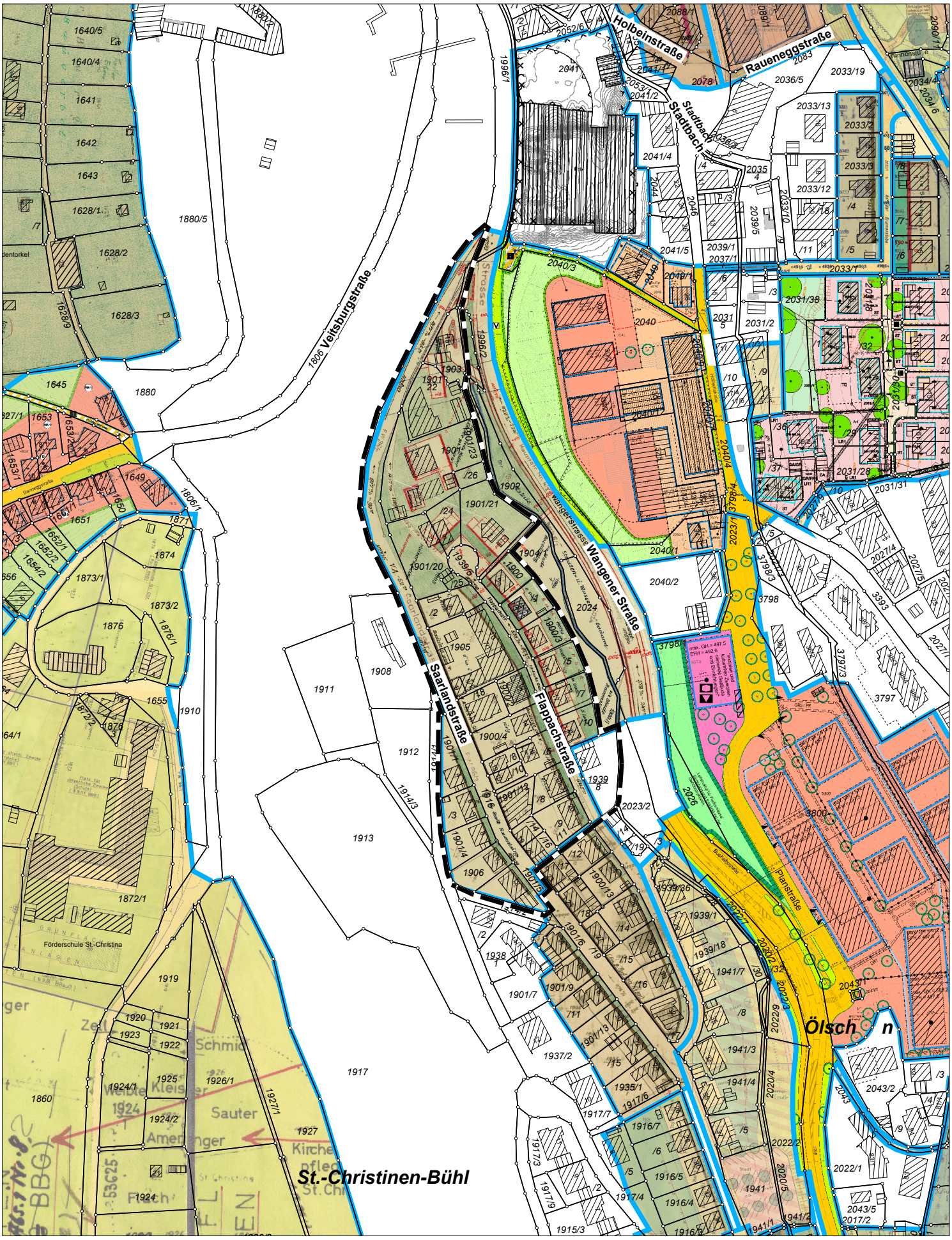
◆ **Orthobild**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bebauungsplan
"Saarlandstraße/Flappachstraße" - Kernstadt

◆ **Bebauungsplanübersicht**

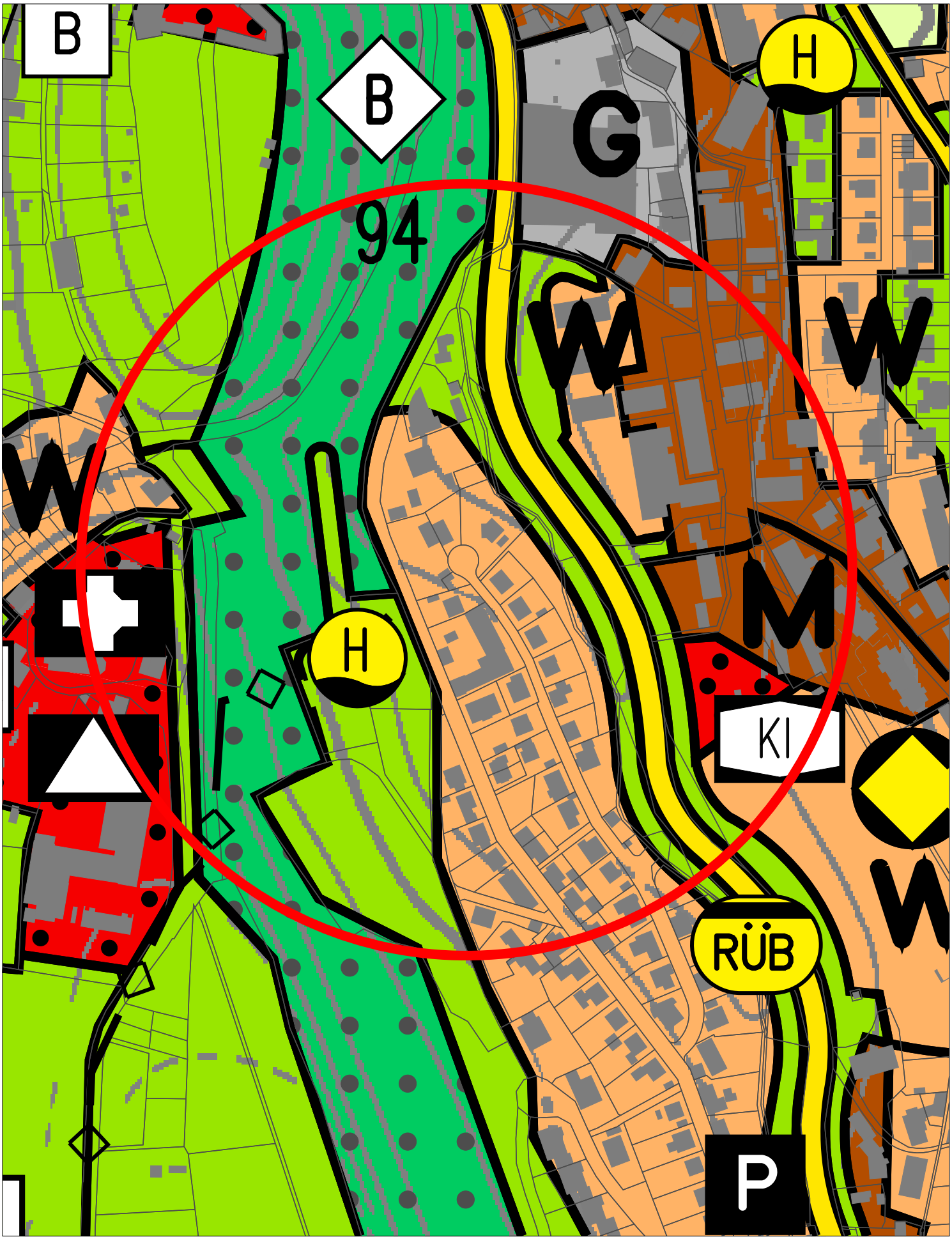
0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Nord

Bearbeiter:
Schmid

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Saarlandstraße/Flappachstraße" - Kernstadt

◆ **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

Nord

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -

7. Bebauungsplan " Oberamteigasse" - Kernstadt

Zeitachse der	Aufstellung	Auslegung	Satzung
Beschlüsse	20.06.1990 (TA)	-	-
Planungsziele	Art und Maß der baulichen Nutzung: Kerngebiet + Mischgebiet: GFZ 0,8 -1,2 Vollgeschosse: 3 Ausbaufähiges Dachgeschoss Das Maß der baulichen Nutzung für die bestehenden Gebäude wird harmonisiert. Die Fläche des Bebauungsplanes ist konzeptionell für eine Randbebauung geeignet, wie dies aus der bisherigen Bebauung erkennbar ist. So wurde für die neuen Baumassen entlang der Rudolfstraße eine mit dem erforderlichen Abstand zur Straße liegende Bebauung vorgesehen, deren Orientierung nach Süden, hauptsächlich für den Wohnungsbau geeignet ist. Die Nähe zur Rudolfstraße und die damit bevorzugte Erschließungsseite ermöglicht eine Nutzung für Dienstleistungen und Büro im Erdgeschoss bzw. ersten Obergeschoss. Entlang der Seestraße werden die bis hierher vorhandenen Einzelbaukörper durch weitere Einzelbaukörper bis zur Kreuzung Rudolfstraße/Seestraße erweitert und schließen somit das Straßenbild. Die bisher vorhandenen Bäume bleiben, sofern sie Bestandsschutz genießen bestehen. Gleichzeitig wird durch Zurücknahme der Baukörper an dieser Ecke der Straßenplatz ausgeweitet, wodurch eine optische Zäsur entsteht. Die Lücke des Grundstückes der staatlichen Liegenschaftsverwaltung südlich der Staatsanwaltschaft ist für deren Erweiterung vorgesehen. Die im nördlichen Bereich des Bauquartieres liegenden Neubaumaßnahmen östlich und westlich der Oberamteigasse umrahmen mit Ihren Baukörperstrukturen die dort in diesem Gebiet engere und kleinteiligere Bebauung stellen somit eine gestalterische Verbindung zu den im Innern des Bauquartiers liegenden Baumassen dar. Die neuen Baukörper ziehen somit in der Art eines Mäanders durch die bebaubaren Flächen und schaffen somit Freiräume für Grünanlagen und gleichzeitig Verdichtungen baulicher Art für entsprechend großflächigere Nutzungen. Die zwischen den Bauquartieren liegenden Grünflächen sollen größtenteils für die Öffentlichkeit erreichbar sein, wobei entsprechende Freizeitnutzungen ausgewiesen werden (Kinderspielplatz etc.) Abschließend können die Planungsziele derart zusammengefasst werden, dass in diesem, der Innenstadt nahegelegen Kerngebiet und Mischgebiet zukünftig Entwicklungen möglich sind, die den eingeschlagenen Prozess der baulichen und nutzungsorientieren Sanierung der Innenstadt unterstützen und dass durch die Anzahl der dort wohnenden und arbeitenden Menschen die Attraktivität des stadtnahen Wohnens gefördert wird.		

Begründung der Aufhebung:
Das vorliegende Areal ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an öffentlichen Nutzungen. Aus diesen Nutzungen heraus entstehen recht große Grundflächen und eine gewisse Dichte. Durch Bebauungspläne für das neue Rathaus, sowie für das Parkhaus, sind bereits

die beiden großmaßstäblichsten Baukörper im Quartier baurechtliche gesichert. Ebenfalls können diese bei einer Bewertung der Umgebung nach § 34 BauGB auf die Sonderbaukörperregelung und damit die Nichtbetrachtung dieser Baukörper zurückgegriffen werden. Sofern es jedoch notwendig wird, in diesem Bereich städtebauliche sichernde Maßnahmen zu ergreifen, so steht es dem Technischen Ausschuss frei, einen neuen Aufstellungsbeschluss für das Quartier mit entsprechenden zeitgemäßen Planungszielen zu beschließen. Die Innenentwicklungspotenziale dieses Planbereichs durch die Nutzung von Baulücken uns sonstiger unbebauter Bereiche sind bereits zum Großteil ausgeschöpft, sodass lediglich eine Erweiterung im Bestand oder Ersatzbauten möglich erscheinen. Die zusätzliche Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen wäre im Planfall durch eine Anhebung der Dichtewerte in Sachen Grundfläche und Höhe der Bebauung möglich. Jedoch sind bereits Dichtewerte nach § 34 BauGB möglich, die die Schaffung von Wohnraum in Stadtnähe ermöglichen und die Spielräume einer geordneten Innenentwicklung weitestgehend ausschöpfen. Planungsbedarf kann eher dann entstehen, wenn durch die Zusammenlegung von Grundstücken Baukörper möglich werden, die einen Maßstabsbruch im Quartier darstellen können und damit dem Rahmen einer geordneten Innenentwicklung gerade nichtmehr entsprechen würden. Derzeit wird eine solche Situation aber nicht gesehen und eine Planung auf Grundlage des bestehenden Aufstellungsbeschlusses zeitnah nicht zu erwarten sein.

Bebauungsplan
"Oberamteigasse" - Kernstadt

◆ **Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2022**

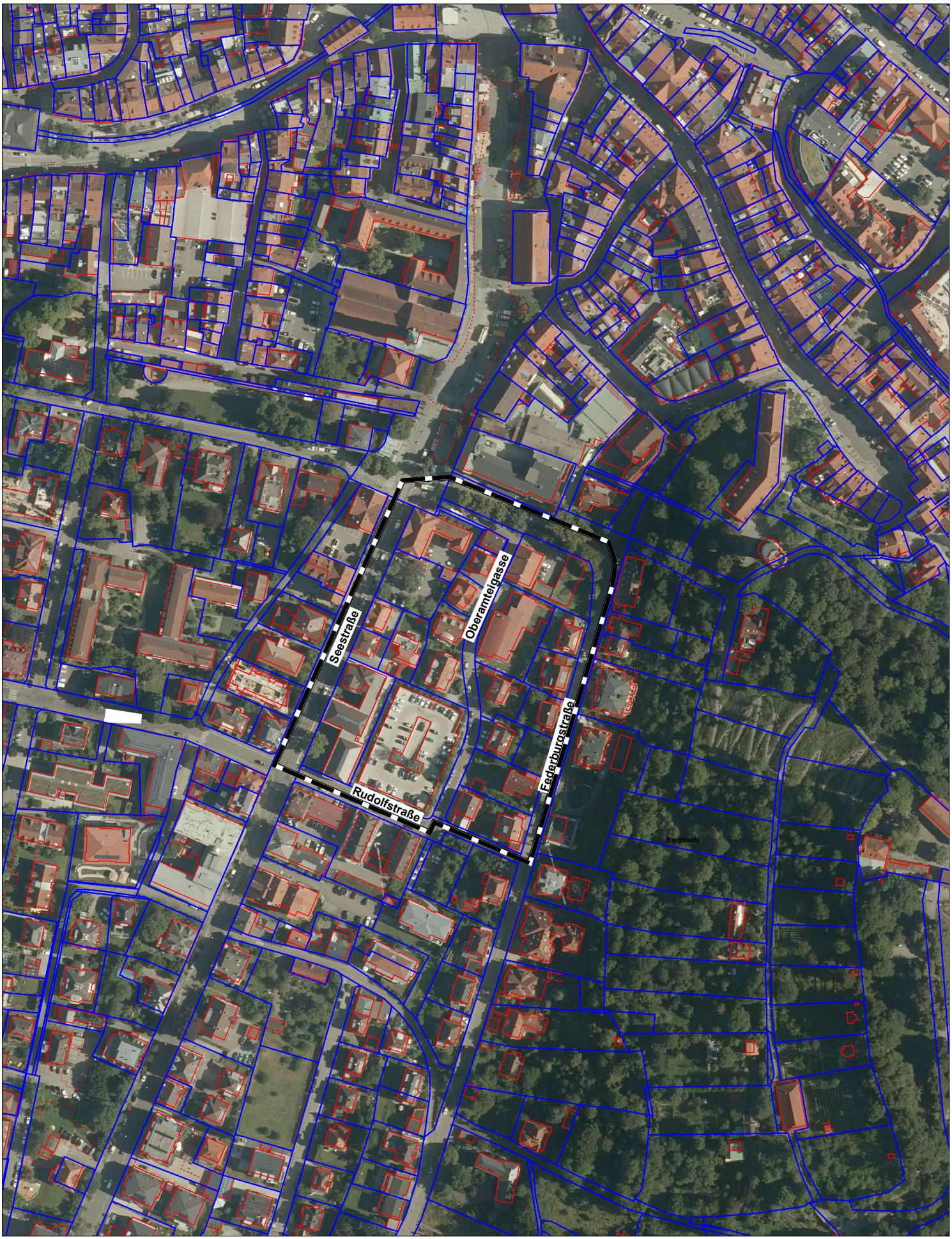
Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Bearbeiter:
Schmid

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Oberamteigasse" - Kernstadt

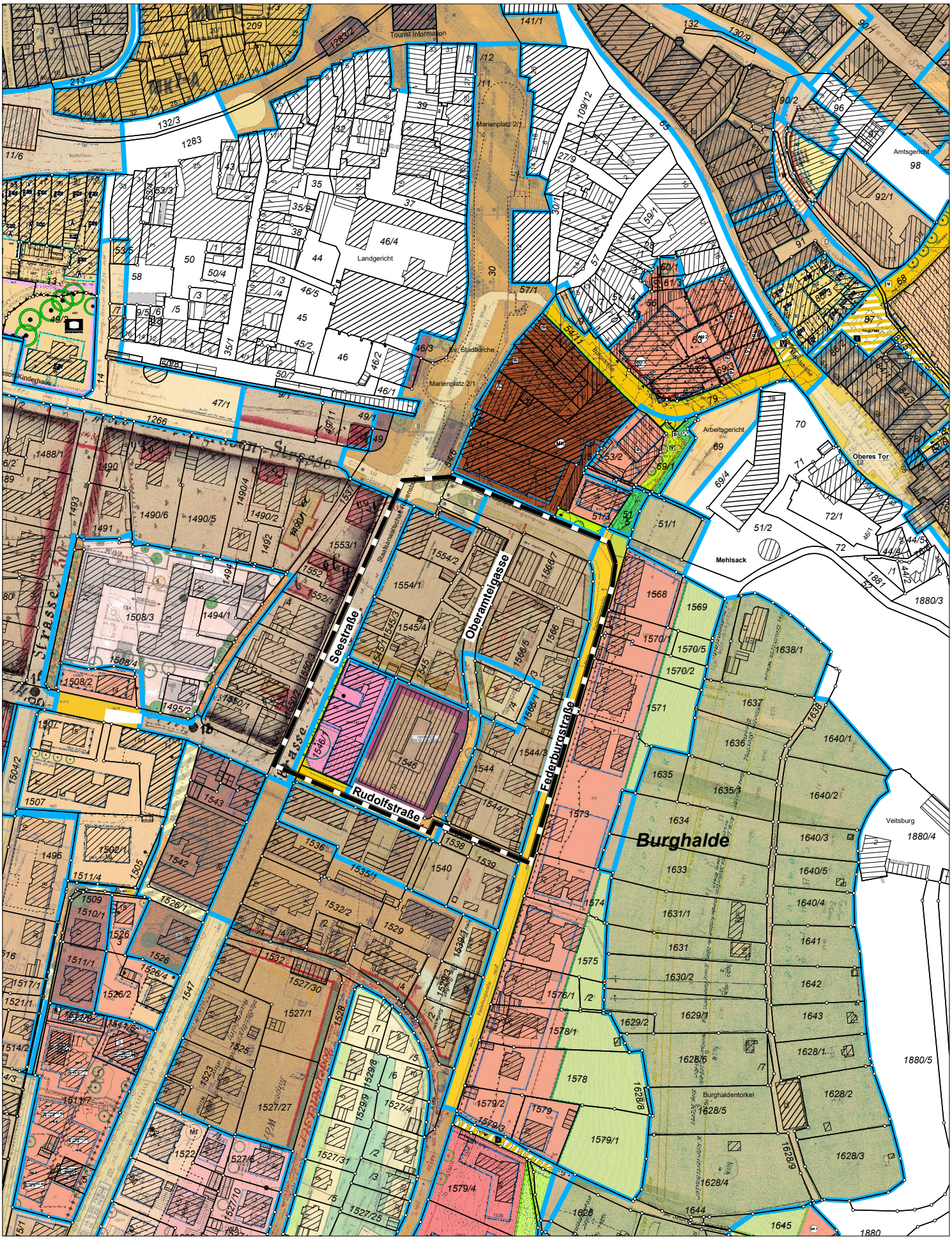
◆ **Orthobild**

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

Nord

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bebauungsplan
"Oberamteigasse" - Kernstadt

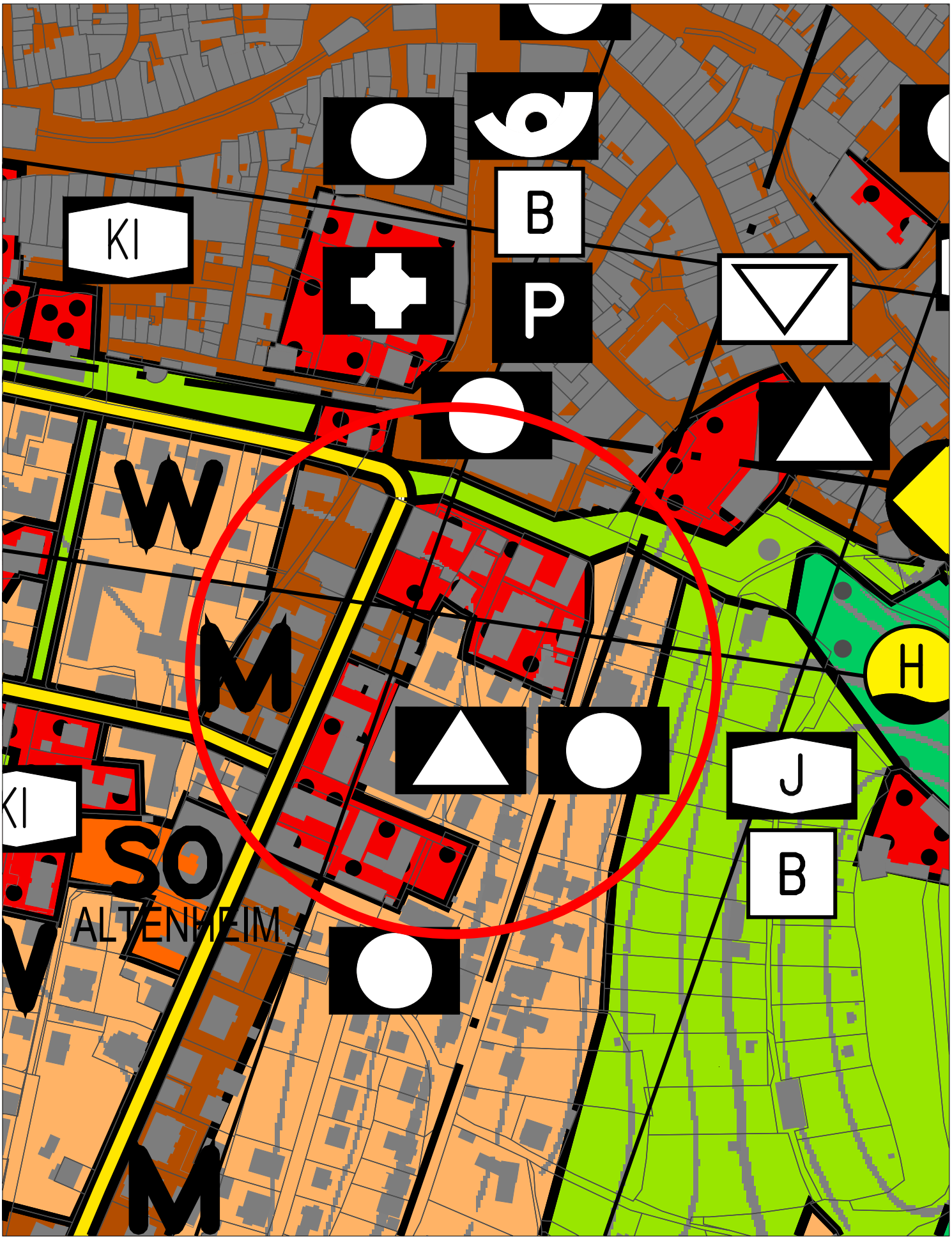
◆ **Bebauungsplanübersicht**

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Bearbeiter:
Schmid

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Oberamteigasse" - Kernstadt

◆ **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

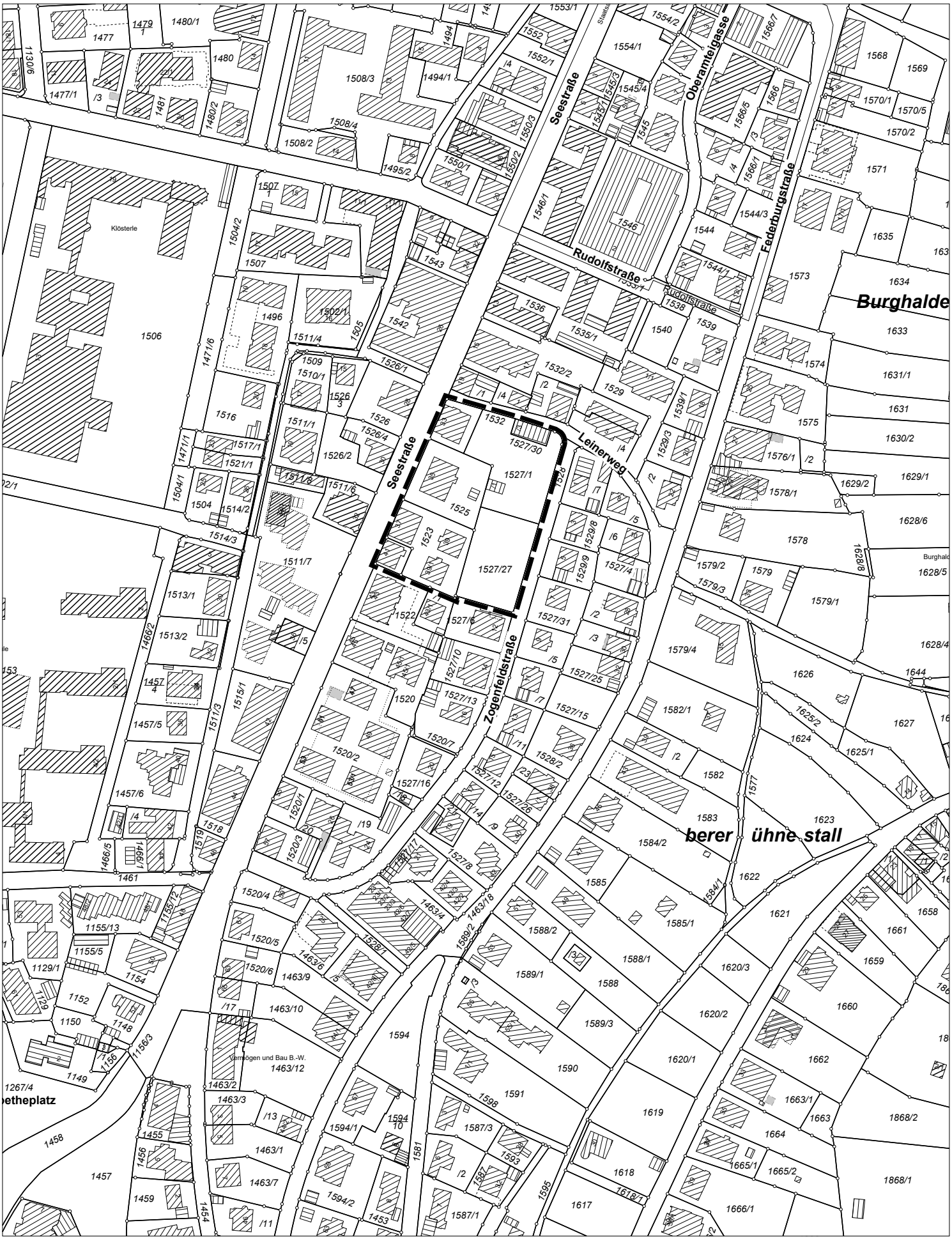
M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -

8. Bebauungsplan " Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße - Nördlicher Teil" - Kernstadt

Zeitachse der Beschlüsse	Aufstellung	Auslegung	Satzung
	08.03.2006	-	-
Planungsziele	• Erarbeitung von geeigneten Festsetzungen zur Erhaltung des Gebietscharakters mit Mischgebiet entlang der Seestraße und Allgemeines Wohngebiet • entlang der Zogenfeldstraße in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise • Entwicklung einer Bautypologie für einzelstehende Gebäude in den Baulücken und für eine Neubebauung auf dem Gelände der Landeszentralbank (LZB) • Sicherung der prägenden Freiräume		

Begründung der Aufhebung:
Im angesprochenen Geltungsbereich ist ein beträchtliches Innenentwicklungspotenzial vorhanden. Die dortigen Baulücken sind quasi präferiert für stadtnahes Wohnen. Diese Baulücken bzw. der gesamte Planbereich verfügen allerdings aktuell schon über Baurecht nach einem alten Baulinienplan und nach § 34 BauGB. Somit könnten die Baulücken und die bauliche Entwicklung des Planbereichs nach diesen Maßgaben gesteuert werden. Aktuell liegen der Stadtverwaltung keine Anträge vor in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung voranzutreiben. Das Planungsziel einer zwei bis dreigeschossige Bebauung entlang der Zogenfeldstraße ist auch schon nach § 34 BauGB möglich. Der südlich angrenzende Bebauungsplan hat in diesem Zusammenhang schon eine Gestaltungsrichtung vorgegeben, die unmittelbaren Einfluss auf das Plangebiet hat.
Die Stadtverwaltung ist sich bewusst, dass, sofern es zu einem Bauantrag in diesem Bereich kommt, welcher die städtebauliche Ordnung gefährden würde, ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur Sicherung der Ordnung in diesem Bereich möglich ist.



Bebauungsplan
"Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße-Nördlicher Teil - Kernstraße

◆ **Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2022**

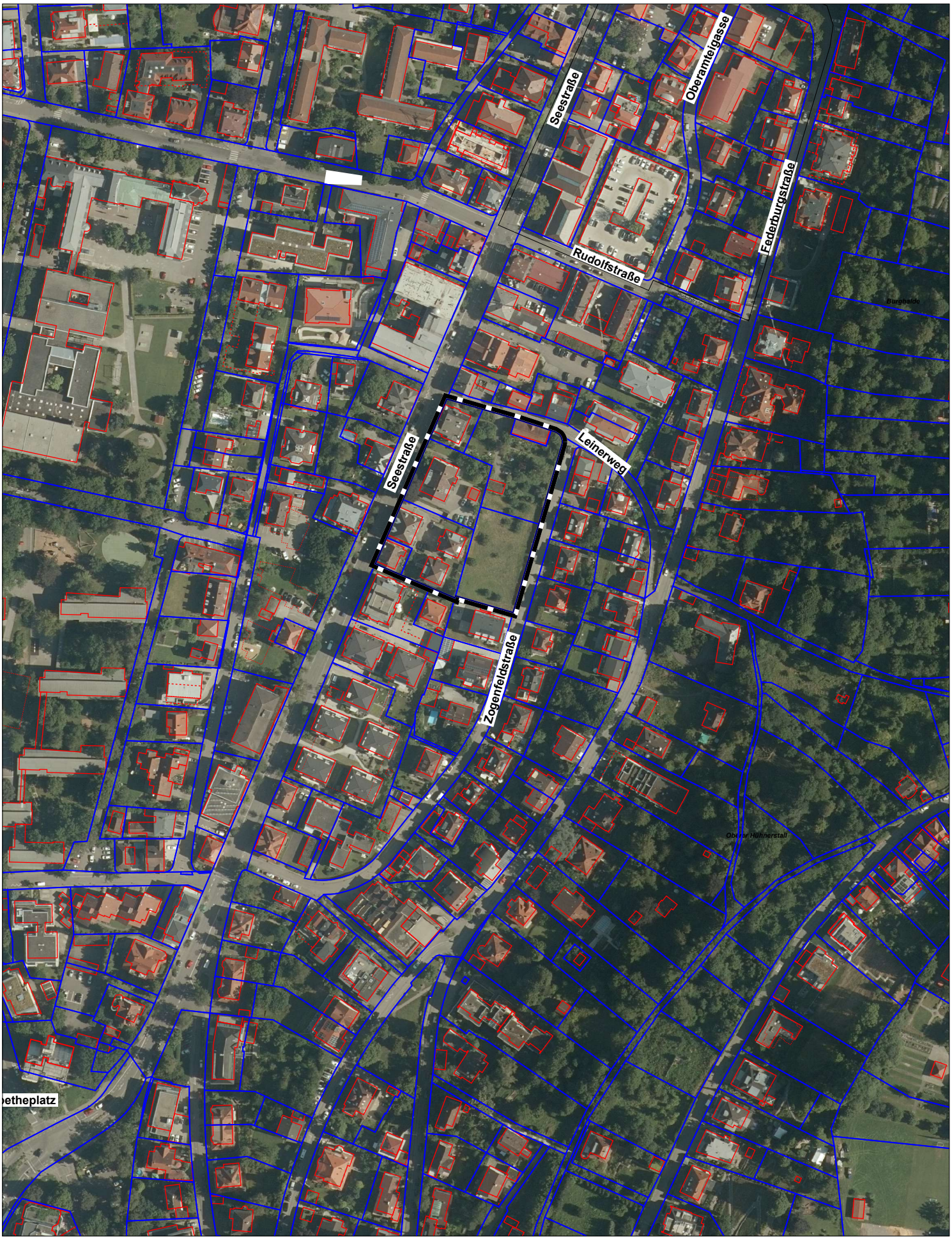
0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Nord

Bearbeiter:
Schmid

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße-Nördlicher Teil - Kernstraße

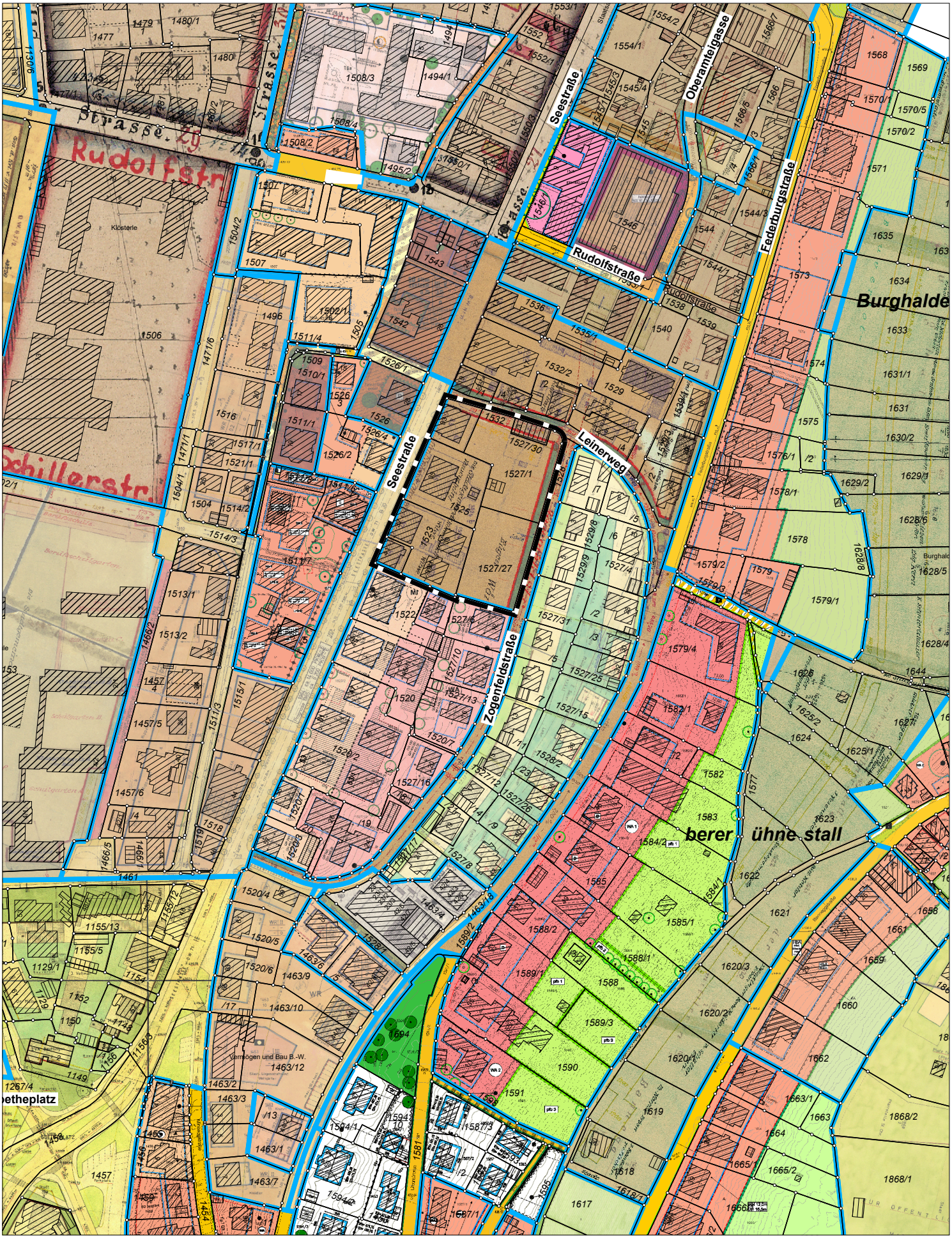
◆ **Orthobild**

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

Nord

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße-Nördlicher Teil - Kernstraße

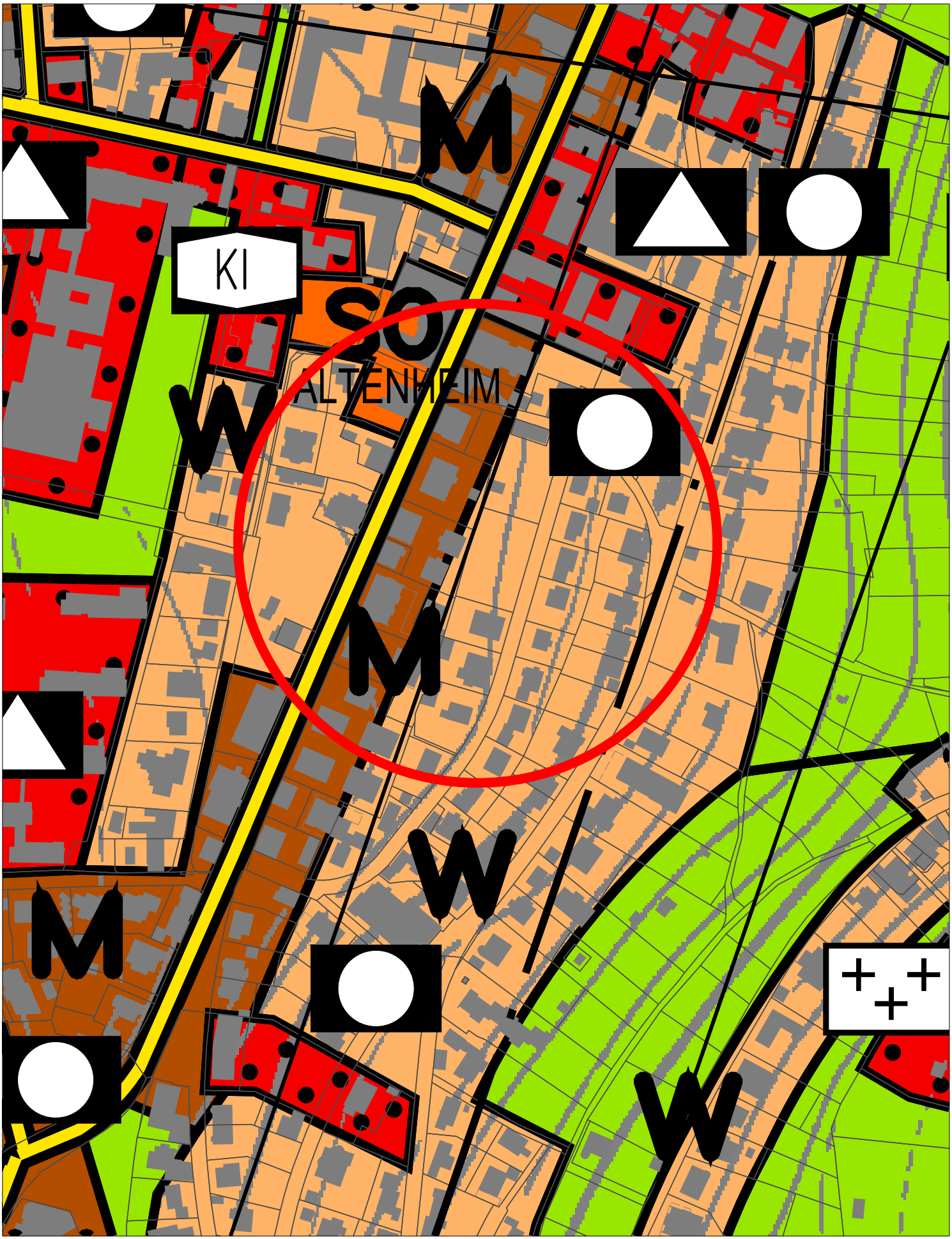
◆ **Bebauungsplanübersicht**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Stadt Ravensburg
- Stadtplanungsamt -



Bearbeiter:
Schmid

Bebauungsplan
"Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße-Nördlicher Teil - Kernstraße

◆ **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Nord

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 m

M 1:2500

Stadt
Ravensburg
- Stadtplanungsamt -