

---

**Bebauungsplan:**

**"BURGSTRASSE"**

---

Fassung vom: 21.04.2010/01.07.2010

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Erneuter Auslegungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss   | am         | 14.10.2009               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB   | am         | 17.10.2009               |
| 3. Bekanntmachung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  | am         | 07.11.2009               |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom<br>bis | 16.11.2009<br>30.11.2009 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss  | am         | 21.04.2010               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  | am         | 30.04.2010               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 21.04.2010/28.04.2010 gem. § 3 (2) BauGB                     | vom<br>bis | 10.05.2010<br>10.06.2010 |
| 8. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss                                     | am         |                          |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB   | am         |                          |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 21.04.2010/28.04.2010/01.07.2010 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis |                          |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | 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)

12. 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)

Änderungen / Ergänzungen sind **farbig** gekennzeichnet.

Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der ersten Auslegung geändert oder ergänzt wurden.

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)**  
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geä. durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



#### 1.1. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude; Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften; sonstige Gewerbebetriebe; Geschäfts- und Bürogebäude; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.



#### 1.2. Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten; sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; sonstige Wohnungen in den Obergeschossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke; Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten mit pornografischen Darbietungen, wie Sexkinos, Peep-Shows, Lokale mit Video-Kabinen, Eros-Center, "Massage-Salons", "Sauna-Clubs", Video-Life-Kontakt-Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO sind Spielhallen in der Erdgeschosszone unzulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

0,6\*

\* Zahlenwert nur Beispiel

### 2.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl kann mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9, wenn nicht eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt ist.

WH 470,50 - 471,00  
HbA 475,50 - 476,00\*

\* Zahlenwert nur Beispiel

### 2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die zulässige Wandhöhe (WH) und die Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m über N.N. und ist als Mindest- und Höchstgrenze bzw. als Maximalwert festgesetzt.

WH max. 470,50  
HbA max. 475,50\*

\* Zahlenwert nur Beispiel

Als Messpunkt der Wandhöhe und der Höhe baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand.

Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit Dachaufbauten, Quergiebeln und Terrassengeländern sowie eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen mit untergeordneten technischen Aufbauten und Treppenhäusern bis zu 1,50m ist zulässig.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

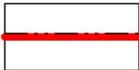
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)



### 3.1. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.

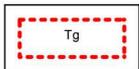
Ausnahmsweise kann die Baugrenze um maximal 50cm pro Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss zur Ausbildung von Stockwerksauskragungen überschritten werden.



### 3.2. Baulinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 BauNVO durch die Baulinien im Lageplan.

Ausnahmsweise kann die Baulinie um maximal 50cm pro Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss zur Ausbildung von Stockwerksauskragungen überschritten werden.



### 3.3. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Tg: Zulässig sind Tiefgaragen.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

a

### 3.4. Bauweise

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

Innerhalb der überbaubaren Flächen darf unter Beachtung der zulässigen Wandhöhen und Höhen baulicher Anlagen ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Eine Unterschreitung der in § 5 Abs. 4 und 7 LBO geforderten Mindestabstandsflächen ist zulässig.

An der Grundstücksgrenze, die im Lageplan mit den Punkten A - B gekennzeichnet ist, ist ein Mauer ohne Grenzabstand bis zu einer Höhe von 458,80m ü. N.N. zulässig.



### 3.5. Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung.

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



### 4.1. Strassenverkehrsflächen



### 4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



### 4.3. Strassenbegrenzungslinie



### 4.4. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage

## 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



### 5.1. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:



Parkanlage

## 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)



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

Auf den Grundstücken ist die festgesetzte Anzahl mittelkroniger einheimischer Laubbäume (StU 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.



## 6.2. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 6.3. Regenwasserrückhaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen.

# 7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

## 7.1. Passiver Schallschutz

7.1.1. Für die Gebäude an der Burgstraße ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich V das Schalldämmmaß der Außenbauteile, die der Burgstraße zugewandt sind nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
erf. R'W, res 50 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtsräumen in Berherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.  
erf. R'W, res 45 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)
- c) Büroräume u. ä .  
erf. R'W, res 40 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

7.1.2. Für die Gebäude an der Marktstraße und am Marienplatz ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich IV das Schalldämmmaß der Außenbauteile, die der Marktstraße bzw. dem Marienplatz zugewandt sind nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
erf. R'W, res 45 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtsräumen in Berherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.  
erf. R'W, res 40 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)
- c) Büroräume u. ä .  
erf. R'W, res 35 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)

## 7.2. Schutz vor Luftverunreinigungen

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

# 8. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



8.2. Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



8.3. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



8.4. Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**GR / FR 1** Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks Nr. 53/2 (Burgstr. 14)

**GR 2** Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

**GR / FR 2** Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit: Feuerwehrezufahrt



8.5. Tiefgaragenein-/ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Tiefgaragenein-/ausfahrt ist nur an der festgesetzten Stelle zulässig.

## 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**D<sub>8</sub>**

9.1. Einzelanlage (Kulturdenkmal), die gemäß § 2 i.V.m. § 8 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt.

**D<sub>12</sub>**

9.2. Einzelanlage (Kulturdenkmal), die gemäß § 2 i.V.m. § 8 und § 12 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt.

**D<sub>6</sub>**

9.3. Anlage, die gem. Planeinschrieb dem Denkmalschutz unterliegt.

## B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)



1. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

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

2. Gewässerschutz

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

3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.

Bei jeglichen Baumaßnahmen (oberirdisch oder im Erdreich) ist auf den Erhalt und die Sicherung der historischen Stadtbefestigungen und Grundmauern zu achten. Alle Baumaßnahmen im Bereich der historischen Stadtbefestigungen bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

#### 4. Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, vor Abbruch und Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1	2
3	4
Örtliche Bauvorschriften	
5	

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Grundflächenzahl
- 3 Wandhöhe (WH) und Höhe der baulichen Anlagen (HbA)
- 4 Bauweise (a = abweichende Bauweise)
- 5 Dachform / Dachneigung

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

#### 1.1. Stadtbildsatzung / Erhaltungssatzung

Für die mit      gekennzeichneten Bereiche findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" keine Anwendung.

#### 1.2. Dachform / Dachneigung

Zulässig sind folgende Dachformen gemäß Planeinschrieb:

- Satteldächer (SD)
- Walmdächer (WD)
- Krüppelwalmdächer (KWD)
- Mansarddächer (MD)
- Flachdächer, begrünt (FD)
- Pultdach (PD)

Dachneigung (DN) in Grad

Entlang der im Lageplan mit  gekennzeichneten Festsetzungslinien ist eine geneigte Dachfläche mit einer Dachneigung von 60° - 70° bis zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auszubilden.

#### 1.3. Mülltonnenstandplätze

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Mülltonnenstandplätze sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

#### 1.4. Einfriedungen

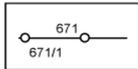
Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Mauern zur Grundstücksabtrennung sind nur zur Abfangung von Höhenunterschieden und zur Geländeangleichung zulässig.

### 2. Hinweise

#### 1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

## D. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

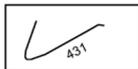


1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

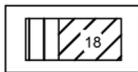
 Berechneter / vermessener Grenzpunkt

 Digitalisierter Grenzpunkt aus analoger Vorlage M 1:500

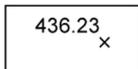
 Digitalisierter Grenzpunkt aus analoger Vorlage M 1:2.500



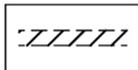
2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.



3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.



5. Stützmauer



6. Grundstückszufahrt

Aufgestellt:  
Ravensburg, 21.04.2010 / 01.07.2010  
König

Klink

**Hinweis:**

Die zur erneuten Auslegung ergänzten oder gestrichenen Textpassagen sind zur Verdeutlichung **gelb** hinterlegt.

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**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. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
10. IMMISSIONSSCHUTZ
11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
13. FLÄCHENBILANZ
14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

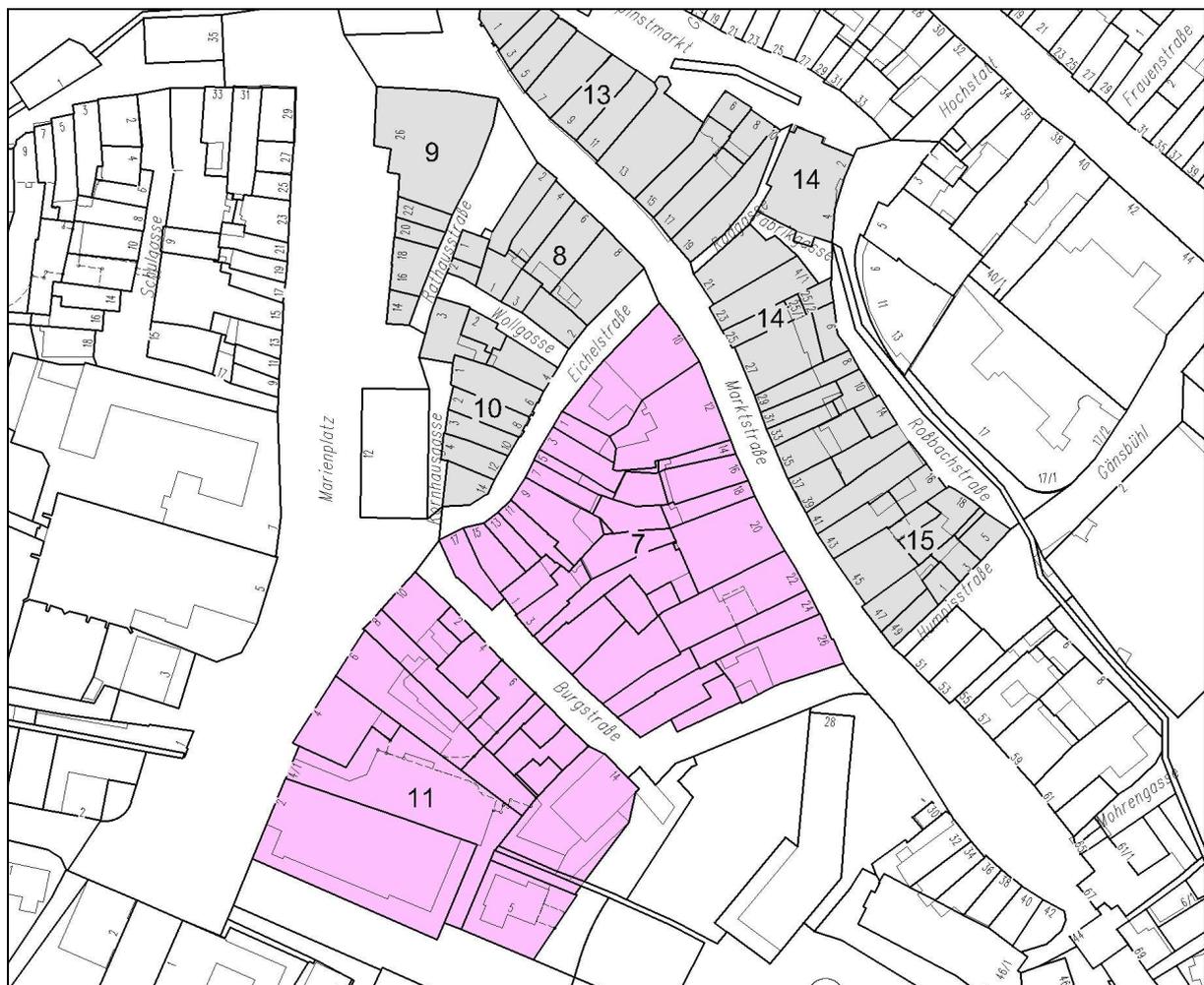
## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 1,38 ha großen Bebauungsplanes "Burgstraße" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarz gestrichelten Bandierung im Bebauungsplan den Baublock zwischen Marienplatz, Federburgstraße, Burgstraße und den Grünanlagen um den Mehlsack sowie den südöstlichen Teil des Baublocks an der Burgstraße und der Marktstraße sowie die Burgstraße selbst. Der Geltungsbereich umfasst somit die vollständigen Flurstücke Nr. 51/3, 51/5, 51/6, 54/6, 69/1, 53, 53/1, 53/2, 53/7, 54, 54/1, 54/2, 54/3, 54/4, 54/5, 54/7, 54/8, 54/9, 54/10, 54/11 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 51/2 im südlichen Baublock und die vollständigen Flurstücke Nr. 28/12, 56, 56/1, 56/3, 60, 61, 61/2, 62/1, 62/2, 63, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 69/2, 69/3 im nördlichen Baublock sowie Teile der Flurstücke Nr. 1580 (Federburgstraße), 79 (Burgstraße) und 65 (Marktstraße).

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ravensburger Altstadt und liegt zum größten Teil in der „Oberstadt“, dem ältesten Altstadtbereich Ravensburgs. Im 14. Jahrhundert wurde die damalige Altstadt um die „Unterstadt“ auf das Gebiet erweitert, das sich heute als historische Altstadt darstellt.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Baublöcke, die sehr unterschiedliche Strukturen aufweisen.



Übersicht der Bauquartiere

## **Baublock 7**

Der Baublock 7 liegt im nordöstlichen Bereich des Plangebiets zwischen Marktstraße und Burgstraße und ist Teil des Sanierungsgebiets „Östliche Vorstadt“.

Im Bestand sind im Baublock 7 im Wesentlichen die für die Ravensburger Altstadt typischen Dachformen vorzufinden: Sattel- und Krüppelwalmdächer.

Die für die Ravensburger Altstadt historisch typische traufständige, geschlossene Bebauung entlang der Gassen prägt das Stadtbild in der Marktstraße / Ecke Burgstraße. Die Gebäude dort sind drei- und viergeschossig, als Kulturdenkmale eingestuft und wurden in den letzten Jahren saniert oder sind derzeit im Umbau.

Der südliche Bereich des Baublocks 7 in der Burgstraße war als „Rückseite“ der Marktstraße weniger dicht und ungeordnet bebaut. Dieser Bereich soll neu geordnet und ein von hoher Bebauung weitestgehend frei gehaltener, begrünter Innenhof geschaffen werden. Die Abbruchmaßnahmen dafür wurden bereits umgesetzt.

Das Nutzungsgefüge in der Marktstraße besteht aus Einzelhandel, Dienstleistung, kultureller Nutzung und Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen.

## **Baublock 11**

Der Baublock 11 liegt im südwestlichen Bereich des Plangebiets zwischen Burgstraße, Marienplatz und Federburgstraße. Er befindet sich – mit Ausnahme des Grundstücks Burgstr. 14 (Gasthof „Räuberhöhle“), das noch zum Sanierungsgebiet „Östliche Vorstadt“ gehört - im Sanierungsgebiet „Oberstadt II“.

Auch der Marienplatz wird geprägt durch die typische traufständige, geschlossene Bebauung. Dort befinden sich historische, dreigeschossige Gebäude mit den für die Ravensburger Altstadt typischen Stockwerksauskragungen. Drei der Gebäude am Marienplatz sind als Kulturdenkmale eingestuft.

Die Burgstraße, bis ins 19. Jahrhundert noch als „Manggasse“ bezeichnet, wird durch eine geschlossene Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden jüngerer Bauzeit und ein Rückgebäude des Kinocenters geprägt. Das Gebäude Burgstraße 14, die historische „Obere Mang“, als Kulturdenkmal von heimatgeschichtlich hoher Bedeutung, steht als markantes Einzelgebäude in der Burgstraße am Rand der Altstadt.

Im südlichen Bereich des Baublocks 11 verläuft die historische Stadtbefestigung, von der noch Teile erhalten sind und die als eingetragenes Kulturdenkmal stadthistorische Bedeutung hat.

Das Gebäude Marienplatz 4 grenzt nördlich an den Verlauf der historischen Stadtbefestigung und bildete in früheren Jahrhunderten den Abschluss der Gebäudereihe am Marienplatz zum Altstadtrand. Sein Giebel stand demzufolge weitestgehend frei, was im historischen Stadtgrundriss von 1824 ablesbar ist und die Fenster und der Krüppelwalm auf der Giebelseite belegen.

Die Gebäude im Altstadtbereich sind vorwiegend geprägt von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern. Lediglich das Rückgebäude des Kinocenters aus den 1990er Jahren weist ein gestaffeltes Pultdach auf.

Das Quartiersinnere des Baublocks 11 wurde Ende des 20. Jahrhunderts fast vollständig überbaut und wird zum größten Teil vom Kinocenter genutzt. Es sind verschiedene kleinteilige Dachformen mit unterschiedlichen Höhen vorzufinden.

Die Gebäude südlich des Verlaufs der historischen Stadtbefestigung (Marienplatz 2 und Federburgstr. 5) liegen außerhalb der historischen Altstadt. Sie entstanden im 20. Jahrhundert – entsprechend anders die städtebauliche Ausformung und Architektur. Marienplatz 4/1 und 2 wurden in den 1950er Jahren erbaut. Die Geschosshöhen dieser Gebäude sind geringer als die der historischen Gebäude am Marienplatz, die Wandhöhen durch ein viertes Geschoss jedoch um knapp einen Meter höher. Neben Satteldächern sind dort auch Pult- und Flachdächer vorzufinden. Federburgstraße 5 ist als freistehendes Einzelgebäude mit Walmdach städtebaulich dem Villentypus der Federburgstraße zuzuordnen, die im 19./20. Jahrhundert bebaut wurde.

Das Nutzungsgefüge im Baublock 11 besteht aus Gastronomie, Dienstleistung, Duale Hochschule, Kinocenter und Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen.

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Für das Plangebiet gibt es außer in Randbereichen kein qualifiziertes Planungsrecht.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzt an oder überschneidet sich mit folgenden Baulinienplänen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch qualifiziertes Planungsrecht ersetzt werden sollen:

- Nr. 5.4 "Ortsbauplan im südlichen und südwestlichen Stadtteil: Federburgstraße, Oberamteigasse, Seestraße, Minnegg-, Tettanger Straße" von 1907
- Nr. 63.1 "Lageplan über Feststellung von Baulinien zur Verlängerung der Federbugstraße" von 1913
- Nr. 63.3 "Baulinienplan Aufhebung der Baulinien in Parzelle Nr. 51 an der Federburgstraße" von 1938
- Nr. 69.1 "Baulinienplan Oberamteigasse" von 1950

Die Bebauungspläne Nr. 292 "Marienplatz-Südlicher Teil mit Tiefgarage" von 1986 und Nr. 264 "Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Obertor, Markstraße, Humpisstraße und Leonhardstraße" von 1979 werden in Teilbereichen geändert.

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privatbesitz. Im Innenbereich des nordöstlichen Baublocks wird derzeit eine neue freiwillige Bodenordnung umgesetzt.

### **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental sind für den Planbereich gemischte Bauflächen, im südöstlichen Randbereich Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

## 5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen für die Umsetzung folgender Sanierungsziele:

- Neuordnung des Baublocks 7 und Bau einer Bewohnertiefgarage sowie Sicherung eines kleinen Innenhofs im südlichen Bereich des Baublocks
- Aufwertung der Gebäudesubstanz und Neugestaltung des Innenhofs von Burgstraße 14
- Sicherung und Stärkung der Wohn- und Dienstleistungsfunktion entlang der Marktstraße und des Marienplatzes
- Entwicklung und Sicherung kultureller Funktionen an einem zentralen Standort

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist vollständig bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen sind daher erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Sicherung und Stärkung des jeweiligen Gebietscharakters durch Festsetzung des Baublocks 7 und der östlichen Grundstücke des Baublocks 11 als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) und des westlichen Baublocks 11 als Kerngebiet
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Bestands- und Neubausituation
- Sicherung und Stärkung der Wohn-, Dienstleistungs- und Kulturfunktionen
- Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Altstadtstruktur
- Rücksichtnahme auf die vorhandenen Kulturdenkmale durch eine angemessene Gestaltung des Umfeldes
- Gestaltung der öffentlichen Flächen

### Baublock 7

Neuordnung des südlichen Blockbereichs:

- Bau eines Kunstmuseums im Bereich der Grundstücke Burgstraße 9 bis 13 und eines Dienstleistungs- und Wohngebäudes im Bereich der Grundstücke Burgstraße 5 und 7
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum
- Sicherung und Stärkung der Wohn- und Dienstleistungsfunktion entlang der Marktstraße und Eichelstraße
- Festlegung von Lage und Größe einer Quartiertiefgarage mit einer direkten Zufahrt von der Burgstraße
- Stärkung und Aufwertung der Wohnfunktion durch Schaffung von Freiflächen im Innenhof
- Verbesserung der Belüftung und Belichtung der bestehenden Gebäude durch Neuordnung und Revitalisierung des südlichen Blockbereichs
- Erhalt einer ausreichenden Zufahrt in den Innenhof zwischen Burgstraße 3 und 5

## Baublock 11

- Qualitative Aufwertung des Innenhofs des Gasthofes „Räuberhöhle“, Burgstraße 14 und Bau einer Tiefgarage
- Erhalt der öffentlichen Grünfläche und des Baumbestands zwischen Federburg- und Burgstraße
- Ordnung der Überbauung im Quartiersinneren hinsichtlich Dachform und Gebäudehöhen

## 7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Entlang der Marktstraße und des Marienplatzes befinden sich vorwiegend Kulturdenkmale, deren Fassadenabwicklungen für die historische Altstadt Ravensburgs typisch und stadtbildprägend sind. Deshalb soll das historische Fassadenbild dort erhalten und festgeschrieben werden. Dies gilt auch für die südwestliche Bebauung an der Burgstraße. Hier stehen zwar vorwiegend Gebäude aus dem 20. Jahrhundert, doch soll das dortige homogene Fassadenbild ebenfalls weiterhin erhalten werden.

Auf der nordöstlichen Seite der Burgstraße, bisher als „Rückseite“ der Marktstraße weniger dicht und ungeordnet bebaut, soll eine städtebauliche Neuordnung realisiert werden, die den Neubau eines Kunstmuseums, einer Wohnbebauung mit Tanzschule, einer Bewohnertiefgarage sowie einen begrünten Innenhof beinhaltet.

Der Entwurf für das Kunstmuseum, Ergebnis eines beschränkten Architektenwettbewerbs, passt sich als zeitgemäßer Neubau in die kleinteilige Baustruktur der Ravensburger Altstadt ein. Gleichzeitig behauptet der Baukörper seine Eigenständigkeit in seiner Formensprache und seines Bauvolumens und betont damit seine herausragende kulturelle Bedeutung als Kunstmuseum. Gemeinsam mit den unmittelbar benachbarten Museen der Ravensburger Verlagsgesellschaft, dem Sparkassenmuseum und dem Museum Humpisquartier stellt das Kunstmuseum einen wichtigen kulturellen Baustein in der Stadt Ravensburg mit überregionaler Bedeutung dar. Der stadträumliche Anschluss an das sogenannte „Hexenhäusle“ erfolgt durch einen offenen, vom Straßenverkehr geschützten Vorplatz.

Die angrenzende neue Wohnbebauung mit Tanzschule vermittelt in seiner Fassadenhöhe und baulichen Ausformung als optisches Bindeglied zwischen Kunstmuseum und der niedrigen historischen Bebauung im nördlichen Bereich der Burgstraße.

In Block 11 verläuft die historische Stadtbefestigung südlich von Gebäude Marienplatz 4. Der Krüppelwalmgiebel des ehemaligen Weißenauer Hofes stand bis ins 19./20. Jahrhundert weitestgehend frei. Die südlich vorgelagerte Bebauung der Hochschule (Marienplatz 2) aus den 1950er Jahren verdeckt die Giebelfassade. Der vorhandene Abstand zwischen den Gebäuden soll gewahrt und nur ein eingeschossiger Zwischenbau mit etwa fünf Meter Rücksprung ermöglicht werden, um den Krüppelwalmgiebel auf diese Breite frei zu halten und den Blick zum Mehlsack, der sich dort vom Marienplatz aus öffnet, zu erhalten.

Gebäude Marienplatz 2 ist ein Beispiel der städtebaulichen Zielsetzung der 1950er Jahre: selbstbewusste Fortführung der Altstadtbebauung, die sich in Gebäudeform, -proportion und -höhe von der historischen Bebauung abgrenzt. Der Eigentümer von Gebäude Marienplatz 2 plant derzeit eine energetische Sanierung des Gebäudes. Da dort deshalb in den nächsten Jahrzehnten kein Abbruch und Neubau zu erwarten ist, wird der Bestand in seiner baulichen Ausformung festgeschrieben. Das aufsteigende Pultdach von Gebäude Marienplatz 2 auf der rückwärtigen Giebelseite in der Federburgstraße

überragt in unangemessener Weise die umliegenden Dachfirste. Die Firstlinie wird deshalb auf die vorhandene Gebäudekante des angrenzenden Flachdachs verschoben, um die Firsthöhe zu reduzieren.

Die Größe des Gebäudes Federburgstraße 5 wirkt im Verhältnis zu den Nachbargebäuden Marienplatz 2 und Federburgstraße 7 gering. Die beiden Anbauten zeigen zudem den Bedarf an Nutzungserweiterung auf. Deshalb wird hier das allgemeine Ziel der Nachverdichtung in der Innenstadt umgesetzt, indem eine größere Grundfläche und eine um ein Geschoss höhere Gebäudehöhe zugelassen wird.

Um den stark abfallenden Hof hinter Gebäude Burgstraße 14 durch Ausgleich des Höhenniveaus besser für die vorhandene Gastronomie nutzen zu können und um Stellplätze zu schaffen, wird im Hof der Bau einer Tiefgarage ermöglicht. Die Zufahrt erfolgt gemeinsam über die bereits vorhandene Tiefgaragenzufahrt in der Federburgstraße. Die festgesetzten Baufenster ermöglichen eine vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Sanierung und Aufwertung der Liegenschaft.

Die verschachtelte Dachlandschaft im Inneren von Baublock 11 soll neu geordnet werden, ohne die Belichtung und Belüftung der Quartiersrandbebauung zu beeinträchtigen. Dies soll ein etwa fünf bis zehn Meter breiter umlaufender Flachdachbau mit einer maximalen Gebäudehöhe von etwa sechs Metern entlang der Randbebauung gewährleisten, der in vielen Bereichen mit dem derzeitigen Bestand übereinstimmt. Im mittleren Bereich des Quartiers erscheint eine um knapp fünf Meter höhere Flachdachbebauung vertretbar. Um den technischen Aufbau des Kinocenters in der Quartiersmitte, der noch höher ist als der zulässige Flachdachbau, weiterhin zu ermöglichen, wird ein Satteldach für Gebäude Burgstraße 8 festgesetzt, dessen First ins Quartiersinnere führt und sich damit ein Walmdach zur Burgstraße hin zeigt. Dies stellt einen städtebaulich angemessenen Abschluss für die dortige traufständige Bebauung gegenüber dem markanten Solitärbau Burgstraße 14 dar.

Die Flachdächer im Plangebiet sollen begrünt werden, um damit die Freiraumqualität für die umliegenden Wohn- und Büronutzungen zu verbessern.

## **8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur im Baublock 7, der geprägt ist von Läden und kulturellen Nutzungen in den Erdgeschossen sowie Dienstleistung und Wohnen in den Obergeschossen, wird zur Sicherung und Stärkung des Gebietscharakters als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonders Wohngebiet) festgesetzt.

Im östlichen Teil von Baublock 11 sind Gastronomie, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen vorzufinden. Deshalb wird dieses Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung ebenfalls als Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Der westliche Teil des Baublocks 11 grenzt an den Marienplatz. Das Gebiet wird als Kerngebiet festgesetzt, da die Nutzungsstruktur hier vorwiegend von Gaststätten, Dienstleistungen und kulturellen Nutzungen geprägt wird. Vereinzelt befinden sich in den Obergeschossen Wohnungen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete weiterhin gewahrt.

Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen werden in beiden Baugebieten ausgeschlossen, weil sich diese Nutzungen mit der kleinteiligen, dichten, vorwiegend geschlossen bebauten Altstadtstruktur nicht vereinbaren lassen.

Vergnügungsstätten werden in den Besonderen Wohngebieten aus strukturellen Gründen ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung sowie den vorhandenen und geplanten kulturellen Nutzungen nicht vereinbar sind.

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten mit pornografischen Darbietungen etc. unzulässig, weil sie zu einem strukturellen „Absacken“ im Stadtzentrum führen können. Dieses „Absacken“ bezieht sich auf die Beeinträchtigung von örtlichen Lagemerkmalen und den negativen Auswirkungen auf das soziale Umfeld. Generell sind durch solche Einrichtungen das öffentliche Interesse und die öffentliche Ordnung häufig nachteilig berührt, insbesondere sind nicht zumutbare Belästigungen der Allgemeinheit und der Nachbarn zu befürchten. Der Ausschluss wird damit begründet, dass eine Strukturschwächung der Hauptgeschäftsbereiche vermieden werden soll und damit die vorhandene Attraktivität der Geschäftslagen und die oberzentralen Funktionen des Handels weiterhin gesichert bleiben. Auch die Übergangszonen zwischen Handel/Dienstleistung und innerstädtisch geprägten Wohnbereichen werden damit vor den städtebaulichen Auswirkungen solcher Einrichtungen geschützt.

Die Unzulässigkeit von Spielhallen im Kerngebiet in der Erdgeschosszone soll den Handels- und Dienstleistungseinrichtungen eines Oberzentrums in den wichtigen Geschäftslagen Priorität gegenüber den Spielhallen einräumen, um die zentralörtlichen Funktionen in den von der Öffentlichkeit frequentierten Bereichen sicherzustellen. Die räumliche Begrenzung von Spielhallen soll eine Anhäufung von Spielhallen vermeiden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Wandhöhe (als Mindest- und Höchstgrenze oder als Höchstgrenze) - bei geneigten Dächern in Verbindung mit Mindest- und Maximaldachneigungswinkel - und in Einzelfällen die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze definiert.

Die Ausnutzungsziffern sind aufgrund der vorhandenen, dicht bebauten Altstadtstruktur hoch und überschreiten im Besonderen Wohngebiet **an der Marktstraße (WB 2)** die in §17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstgrenzen. Diese Maßfestsetzungen sind aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, um die altstadttypische Bauweise und Gebäudeform zu erhalten und weiterzuentwickeln. **Um die Planungsziele, eine zeitgemäße Nutzung und eine sichere Zufahrt zum Innenhof von Baublock 7 erreichen zu können sowie zur Berücksichtigung vorhandener vertraglicher Vereinbarungen zur Erhaltung von Stellplätzen im Innenhof von Baublock 7, ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Flächen für Anlagen nach §19 (4) BauNVO erforderlich.** Durch die Überschreitung der Höchstgrenzen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, und es stehen keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

Die festgesetzten Wandhöhen und das daraus resultierende Volumen orientieren sich am historischen Bestand.

Entlang der Marktstraße, des Marienplatzes und entlang der Burgstraße werden die Wandhöhen mit eng gefassten Mindest- und Höchstgrenzen weitestgehend festgeschrieben, da sich dort vorwiegend Kulturdenkmale befinden und es sich um stadtbildprägende Fassadenabwicklungen handelt, die in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden sollen.

Für die Bauflächen außerhalb des Altstadtbereichs werden größere Spielräume zwischen Mindest- und Höchstgrenzen der Wandhöhen zugelassen, da hier aus städtebaulichen Gründen Höhentoleranzen vertretbar sind oder die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden soll.

Für rückwärtige Bereiche werden die Wandhöhen als Höchstgrenzen festgesetzt, da sie von den Straßen abgewandt und somit weniger stadtbildprägend sind.

Für den Bereich der Neubebauung in der Burgstraße werden die Wandhöhen als Höchstgrenzen festgesetzt, da konkrete Planungen vorliegen, die Ergebnis eines beschränkten Architektenwettbewerbs sind (Kunstmuseum) oder mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Ravensburg abgestimmt wurden (Wohnbebauung mit Tanzschule). Eine Überschreitung der Wandhöhen mit für die Nutzungen notwendigen Bauteilen, wie z. B. Terrassengeländern, ist möglich, wenn die über die zulässige Wandhöhe hinausgehenden Bauteile weitgehend transparent gestaltet werden und keine dominierende räumliche Wirkung entfalten.

### **Baulinien und –grenzen**

Entlang der Marktstraße und des Marienplatzes werden Baulinien festgesetzt, um die stadtbildprägende Wirkung der vorhandenen Raumkanten, die durch die denkmalgeschützten Gebäude gebildet werden, zu erhalten.

Im Bereich des Grundstücks Marktstraße 26 ist an der Burgstraße eine Baulinie erforderlich, um das Ensemble des Kulturdenkmals, bestehend aus Hauptgebäude und „Hexenhäusle“ zu sichern.

Durch die festgesetzten Baulinien für die Neubebauung entlang der Burgstraße werden Raumkanten sichergestellt und ein angemessener Straßenraum geschaffen.

Das Kunstmuseum ist aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangen. Dessen bauliche Umsetzung soll durch den Bebauungsplan und die Festsetzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Baulinie auf der östlichen Grundstücksgrenze ist erforderlich, um den markanten Baukörper des Kunstmuseums zu sichern.

Die Baugrenzen orientieren sich weitgehend an den bestehenden Gebäudekanten. Die Baugrenzen im Baublock 7 entsprechen den vorliegenden Planungen für das Kunstmuseum und die angrenzende Wohnbebauung mit Tanzschule.

Im Bereich des Baublocks 7 werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, um das langjährige Sanierungsziel einer Bewohnertiefgarage in Baublock 7 umsetzen zu können. Für das Grundstück Burgstraße 14 wird eine Sanierung und Umgestaltung der vorhandenen Gaststätte geplant. Um den vorhandenen Innenhof durch einen neugestalteten Biergarten aufzuwerten und um die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen, wird eine Tiefgarage festgesetzt. Der Eingriff ins Erdreich im Bereich der historischen Stadtmauer und des Innenhofs ist vertretbar, wenn die Stadtmauer erhalten wird.

### **Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt, da es sich um dicht bebaute Altstadtquartiere handelt. Durch die Unterschreitung der Mindestabstandsflächen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen sichern die Altstadtstruktur in seiner bestehenden Form. Für die Neubebauung an der Burgstraße wird dazu keine Aussage getroffen, da hier konkrete Planungen umgesetzt werden sollen.

## **Grünflächen und Pflanzgebote**

Die öffentliche Grünfläche zwischen Federburgstraße und Burgstraße, die Bestandteil der Grünanlage am Veitsburghang ist, die eine der wenigen, großen Grünflächen in der Altstadt darstellt, soll mit dem vorhandenen Baumbestand erhalten werden.

Das Pflanzgebot in Baublock 7 trägt zur Begrünung der Freiflächen im Innenhof bei.

Die Federburgstraße ist geprägt von angrenzenden Grünflächen und einem alten Baumbestand. Unter anderem trägt das vorhandene Verkehrsgrün in der Federburgstraße dazu bei und soll deshalb erhalten werden.

## **Verkehrsflächen**

Die Burgstraße ist eine stark befahrene Straße und soll im Zuge der Neubebauung umgestaltet werden. Aufgrund des höheren Publikumsverkehrs durch das Museum soll Radfahrern und Fußgänger mehr Raum zur Verfügung gestellt und verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenbereich umgesetzt werden. Die bisher unregelmäßige Straßenengstelle bei Gebäude Burgstraße 1 soll in Zukunft geregelt werden, indem der in Fahrtrichtung Obertor gerichtete Verkehr Vorrang hat gegenüber dem Richtung Marienplatz gerichteten Verkehr.

## **Geh- und Fahrrechte**

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht im Baublock 11 soll die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage auf Grundstück Burgstraße 14 sichern. Ein entsprechendes Überfahrtsrecht muss privatrechtlich gesichert werden.

Das Gehrecht entlang der Burgstraße ist erforderlich, um die Fußwegerschließung nach Umsetzung der Neubebauung und Umgestaltung der Straßenflächen zu gewährleisten.

Einige Grundstücke an der Markt- und Eichelstraße sind bis an die hintere Grundstücksgrenze bebaut. Um die Rettungswege in der eng bebauten Altstadt zu gewährleisten, ist ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr in den Innenhof von Baublock 7 erforderlich.

## **Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung orientieren sich am Bestand. Entlang der Straßen und am Marienplatz sind die für die Altstadt typischen Sattel- und Krüppelwalmdächer vorgeschrieben, um den Erhalt der Altstadtstruktur zu sichern.

Eine Ausnahme stellt das Kunstmuseum in Block 7 dar, das sich aufgrund seiner kulturellen Bedeutung als Sonderbaukörper von seiner Umgebung abhebt. Das Dach der neu geplanten, an das Kunstmuseum angrenzenden Wohnbebauung, kann oberhalb der Dachschräge als Flachdach ausgeführt werden. Aufgrund der Baumasse wäre der First bei Ausführung als Satteldach sehr hoch und würde das Sichtfeld der Bebauung entlang der Marktstraße zu sehr beeinträchtigen. Mit der vorgeschriebenen Dachschräge wird erreicht, dass sich das Gebäude in den historischen Bestand in der Burgstraße einfügt und den Eindruck eines Walmdaches vermittelt. Der an die Wohnbebauung seitlich angefügte, eingeschossige Anbau, kann ebenfalls als Flachdach ausgeführt werden, um in der Höhe möglichst gering in Erscheinung zu treten. Der Anbau tritt zwar zur Burgstraße hin in Erscheinung, ist an der Stelle je-

doch städtebaulich vertretbar, denn er vermittelt in der Höhe optisch zu den angrenzenden, historischen Gebäuden in der Burgstraße.

Außerhalb der Altstadt (Federburgstraße) werden auch Walm-, Pultdächer und auf den der Straße abgewandten Gebäudeseiten - je nach Situation und Lage –Flachdächer zugelassen. Auf der Rückseite der Marktstraße sind die Anbauten mit Flachdach mit deutlich geringerer Höhe als die Hauptbaukörper auszubilden.

Zur Sicherung von weitgehend freien Innenhöfen sind Regelungen zu Einfriedungen und Mauerhöhen erforderlich.

## **9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Das Plangebiet ist städtisch geprägt mit hohen Ausnutzungsziffern. Die Grundstücke sind häufig vollständig überbaut.

Die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Folgenden dargestellt:

### **Artenschutz**

Besonders oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht betroffen.

### **Schutzgut Mensch**

Aufgrund der Verkehrssituation im Plangebiet besteht eine Lärmbelastung für den Menschen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche festgesetzt. Um zu prüfen, ob nach Umsetzung der geplanten Neubebauung in der Burgstraße eine ausreichende Belichtung und Besonnung für die umliegende Bestandsbebauung gewährleistet ist, wurde ein Besonnungsgutachten beauftragt (Solarbüro für energieeffiziente Stadtplanung Dr. Peter Goretzki, Stuttgart, gefertigt am 20.04.2010). Demzufolge wird von den durch die Bauvorhaben Burgstraße 5 bis 9 betroffenen Wohnungen in den Gebäuden Marktstraße 20 und 22 eine im Sinne der DIN 5034 „ausreichende“ Besonnungsdauer erreicht. Damit sind insgesamt gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Gegenüber dem bestehenden Zustand sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer**

Im Plangebiet sind umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden, die als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung stehen. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

### **Schutzgüter Boden und Grundwasser**

Aufgrund der umfangreichen versiegelten Flächen stehen nur wenige Teilflächen für Begrünungen zur Verfügung. Diese Flächen werden bereits als Grünflächen genutzt und sollen erhalten werden. Im Plangebiet befinden sich Altlastenstandorte, die als solche gekennzeichnet sind. Baumaßnahmen am Gebäude oder am Grundstück sind mit entsprechenden Vorkehrungen in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt und dem Landratsamt durchzuführen, um Boden und Grundwasser vor Kontaminierung zu schützen. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen deshalb nicht.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene Bebauung, den Verkehr, die Flächenversiegelung und die damit verbundenen Emissionen geprägt. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Schutzgut Landschaft**

Bezüge zwischen Plangebiet und freier Landschaft bestehen nicht. Die öffentliche Grünfläche zwischen Federburgstraße und Burgstraße - Teil der Grünanlage am Veitsburghang, die eine der wenigen großen Grünflächen in der Altstadt darstellt - soll mit dem vorhandenen Baumbestand erhalten werden. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale, die im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet sind. Der Verlauf der historischen Stadtbefestigung führt durch Baublock 11 im Plangebiet. Teile der Stadtmauer sind dort noch vorhanden und als eingetragenes Kulturdenkmal geschützt. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde führt bereits im Bereich des Baublocks 7 archäologische Untersuchungen durch und wird am Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Sie kann gemäß §20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung der Funde machen. Das Stadtbild wird nur im Bereich der Burgstraße ergänzt und verändert. Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut bestehen nicht, da die Neubebauung die historischen Bezüge der Umgebung aufnimmt.

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Aus der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

## **10. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **10.1. Altlasten**

Im Planbereich sind verschiedene Flächen mit umweltschädlichen Stoffen belastet und entsprechend gekennzeichnet. Die Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen werden gutachterlich begleitet. Die Kennzeichnung steht den festgesetzten Nutzungen nicht entgegen, da die Flächen überwiegend bebaut sind und für die zulässigen Nutzungen eine Gefährdung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht besteht.

### **10.2. Schallschutz**

Zur Beurteilung der verkehrsbedingten Lärmbelastung im Plangebiet wurde eine verkehrs- und schalltechnische Stellungnahme beauftragt (Modus Consult Ulm GmbH, gefertigt am 31.03.2010).

Laut Gutachten besteht heute folgende Lärmbelastung:

Burgstraße: etwa 71 db(A) tags und 62 db(A) nachts  
Marktstraße und Marienplatz: etwa 65 db(A) und 56 db (A) nachts

Angesichts der durch die Planung bedingten und für die Burgstraße erwarteten Verkehrszunahme von bis zu etwa 5% kann in Bezug auf den fließenden Verkehr und dem dadurch verursachten Lärm von einer, in der absoluten Größe nur sehr geringen Veränderung ausgegangen werden.

In beiden Baugebieten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Auf Grund der örtlichen Situation in innerstädtischer Lage 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 Außenlärmpegel" zuzuordnen sind.

Die Gebäude an der Burgstraße sind hiernach dem Schallpegelbereich V mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 - 75 dB(A) zuzuordnen. Dabei ist für Aufenthaltsräume von Wohnungen ein Schalldämmmaß des Außenbauteils von mindestens 45 db(A) erforderlich, für Büroräume und ähnliche Nutzungen sind 40 dB(A) ausreichend.

Die Gebäude in der Marktstraße und am Marienplatz sind dem Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 – 70 dB(A) zuzuordnen. Dabei ist für Aufenthaltsräume von Wohnungen ein Schalldämmmaß des Außenbauteils von mindestens 40 db(A) erforderlich, für Büroräume und ähnliche Nutzungen sind 35 dB(A) ausreichend.

Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res}$ ) der den Straßen bzw. dem Marienplatz zugewandten Außenbauteile und Fenster nachzuweisen ist.

### **10.3 Schutz vor Luftverunreinigung**

Aufgrund der dichten und hohen Bebauung sowie der engen Straßenräume und um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, ist das Verbrennen von Kohle ausgeschlossen.

## **11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet ist bis auf die geplante Bebauung im Bereich Burgstraße 5 – 13 vollständig erschlossen und bebaut. Eine Niederschlagsversickerung ist aus altlastentechnischen Gründen nicht möglich. Die neue Bebauung wird an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen.

Da das Plangebiet über ein Gasverteilnetz versorgt ist, ist es für den Aufbau eines Nahwärmenetzes aus Sicht des Versorgungsträgers nicht geeignet.

## **12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **12.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.11.2009 bis 30.11.2009 wurden von Bürgern Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte beziehen:

1. Der auf die Bauvorhaben an der Burgstraße zugeschnittene Bebauungsplan wird für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht für erforderlich gehalten.
2. Die an der Grundstücksgrenze zum Gebäude Marktstr. 20 geplanten Stellplätze führen gemeinsam mit der Nutzung durch die Tanzschule zu unangemessenen Beeinträchtigungen.
3. Das Gebot der Rücksichtnahme sei verletzt durch die tief in den Innenhofbereich reichende Bebauung im Erdgeschoss des geplanten Wohn- und Geschäftshauses Burgstr. 5 - 7 sowie durch die Höhe des rückwärtigen geplanten Flachdachanbaus.

4. Die Neubebauung beeinträchtigt das Erscheinungsbild der umliegenden Kulturdenkmäler und widerspricht der Stadtbildsatzung.

Wertung:

- zu 1. Der Bebauungsplan ist für die Umsetzung der langjährigen Sanierungsziele erforderlich.
- zu 2. Die Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage und beeinträchtigen nicht die Freiraumnutzungen. Sie sind nicht der Tanzschule zugeordnet, sondern gehören zur Wohnertiefgarage.
- zu 3. Das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht verletzt, da durch die gestaffelte Baukörpergliederung und die gewählte Dachausbildung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Belichtungsverhältnisse eingehalten werden können.
- zu 4. Das geplante Gebäude für das Kunstmuseum ist das Ergebnis eines Architektenwettbewerbes unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege. Es passt sich in die kleinteilige Baustruktur Ravensburgs ein und behauptet dennoch seine Eigenständigkeit in Architektur, Fassade und Volumina. Die unterschiedlichen Volumina der Altstadt werden in dem Gebäude zum Thema (Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll). Die geplante Bebauung für das Wohn- und Geschäftshaus wurde unter Beteiligung des Gestaltungsbeirats entwickelt, mehrfach überarbeitet und in der Baumasse reduziert. Durch die Aufnahme von Elementen, wie sie in der Ravensburger Altstadt zu finden sind, ist eine denkmalgerechte Einfügung in das Stadtbild gewährleistet.

## **12.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB**

Die Behörden wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt und gaben Stellungnahmen ab, die im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden.

## **12.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 30.04.2010 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 10.05.2010 bis einschließlich 10.06.2010 durchgeführt. Während dieser Zeit wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt.

Es wurde eine Stellungnahme abgegeben aufgrund derer Änderungen und Ergänzungen auf dem Grundstück Burgstraße 14 notwendig werden.

Die Änderung der Planung erfordert eine erneute öffentliche Auslegung, die gem. §4 (3) BauGB verkürzt und auf den geänderten Teil beschränkt wird.

## **12.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden, die im Zeitraum vom 4.05.2010 bis einschließlich 10.06.2010 durchgeführt wurde, gingen Stellungnahmen ein, die im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt sind.

### 13. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt:	13.800 m <sup>2</sup>
Kerngebiet:	5.430 m <sup>2</sup>
Besonderes Wohngebiet:	5.420 m <sup>2</sup>
Straßenfläche:	1.950 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün:	150 m <sup>2</sup>
Parkanlage:	850 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 21. April 2010 / 1. Juli 2010

Angelika König  
Freie Architektin

Peter Klink  
Stadtplanungsamt



Georgstraße 24  
88212 Ravensburg  
Tel. 0751 3591767  
Mail@KoenigArchitektur.de  
www.KoenigArchitektur.de