

---

**Bebauungsplan:**

**"WOHNPROJEKT SÜDSTADT"**

---

Fassung v.: 02.11.2010 / 10.02.2011

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

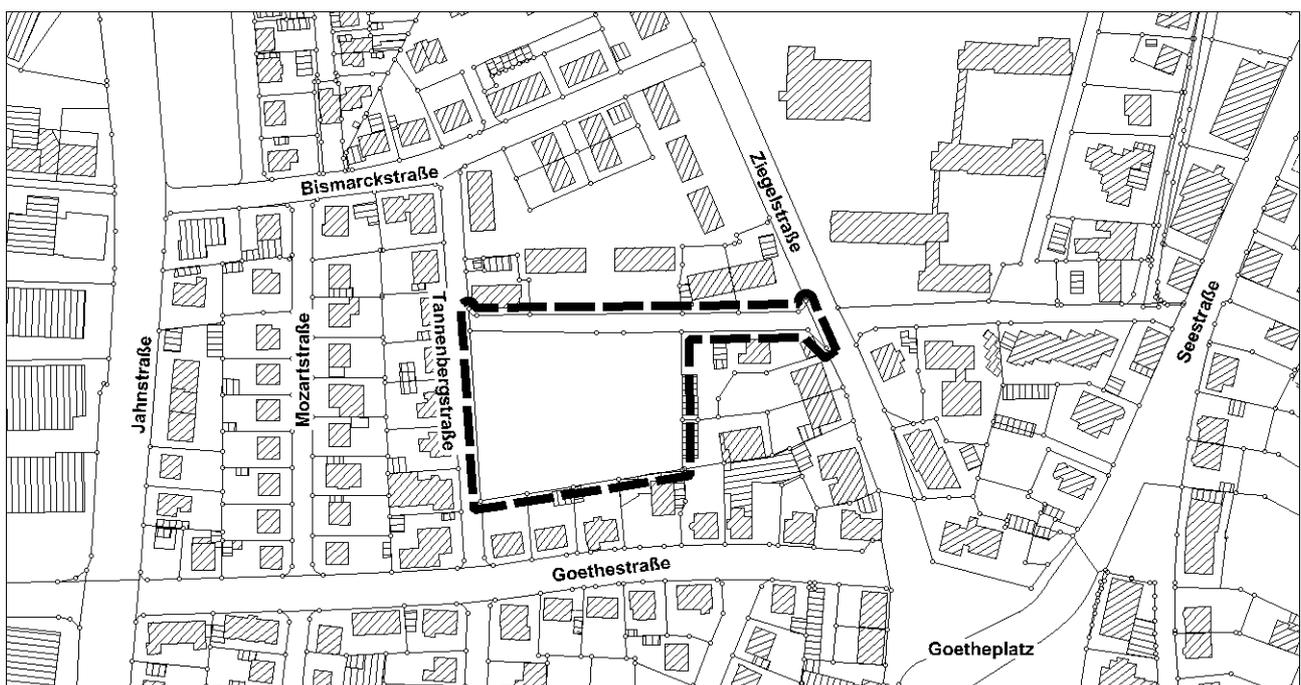
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Satzungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |     |            |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss  | am  | 02.12.2009 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  | am  | 02.01.2010 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung  | am  | 02.01.2010 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom | 11.01.2010 |
|   | bis | 25.01.2010 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss               | am  | 17.11.2010 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am  | 20.11.2010 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 02.11.2010 gem. § 3 (2) BauGB | vom | 29.11.2010 |
|   | bis | 30.12.2010 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | am  | __-__-__   |

Ravensburg, \_\_-\_\_-\_\_

(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 04.10.2010 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, \_\_-\_\_-\_\_

(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am \_\_-\_\_-\_\_

Ravensburg, den \_\_-\_\_-\_\_

(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original gem. § 1 Abs. 2 PlanzV 90 überein.

Ravensburg, \_\_-\_\_-\_\_

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

# 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 90)**  
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- 4. Landesbauordnung (LBO)**  
i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416).
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

Mit Inkrafttreten 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. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

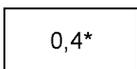
Ausnahmesweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)



\*Zahlenwert nur Beispiel

#### 2.1. Zulässige Grundflächenzahl

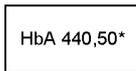
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den Flächen für Garagen und Stellplätze und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.



\*Zahlenwert nur Beispiel

## 2.2. Zulässige Geschosßflächenzahl



\*Zahlenwert nur Beispiel

## 2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über N.N.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) kann mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,00m überschritten werden.

# 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



## 3.1. Baugrenze

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

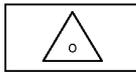


## 3.2. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Zulässig sind gemäß Planeinschrieb:

- Ga Garagen
- oGa Offene Garagen (Carports),
- Stp Stellplätze
- Müll Standort für Abfallbehälter am Abfuhrtag

Garagen, Offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.



## 3.3. Bauweise

Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

# 4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



## 4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche



## 4.2. Geh- und Radweg



## 4.3. Strassenbegrenzungslinie

# 5. 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)



## 5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

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



### 5.2. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)

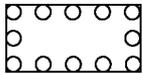
Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer Laubbaum gemäß folgender Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

|                 |                 |                      |
|-----------------|-----------------|----------------------|
| Gehölzhöhe:     | ca. 10 - 15m    |                      |
| Wuchsform:      | Hochstamm       |                      |
| Pflanzqualität: | StU 18 - 20cm   |                      |
| Pflanzenart:    | Trauben-Kirsche | Prunus padus         |
|                 | Vogel-Kirsche   | Prunus avium 'Plena' |
|                 | Blumen-Esche    | Fraxinus ornus       |
|                 | Feldahorn       | Acer campestre       |
|                 | Mehlbeere       | Sorbus aria          |
|                 | Speierling      | Sorbus domestica     |

Der Baum kann - unter Beachtung des Nachbarrechts - um bis 2,00m in jede Richtung verschoben werden. Vorhandene Laubgehölze entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

### 5.3. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit von Oktober bis März freizuräumen.

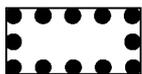


### 5.4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit folgenden Pflanzfestsetzungen:

|       |   |            |               |
|-------|---|------------|---------------|
| pfg 1 | pfg 1 - Rasenansaat mit Ziergräserstreifen mit folgenden Pflanzenarten:<br>Winterharte Ziergrasarten: | Schwingel  | Festuca       |
|       |   | Chinaschif | Miscanthus    |
|       |   | Reitgras   | Calamagrostis |
|       |   |            |               |

|       |   |           |                       |
|-------|---|-----------|-----------------------|
| pfg 2 | pfg 2 - Heckenpflanzung, 2-mal verpflanzt, mit folgenden Pflanzenarten: | Hainbuche | Carpinus betulus      |
|       |   | Rot-Buche | Fagus sylvatica       |
|       |   | Liguster  | Ligustrum ovalifolium |
|       |   | Feldahorn | Acer campestre        |
|       |   |           |                       |

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



### 5.5. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 5.6. Regenwasserrückhaltung

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

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## 6. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



### 6.3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger.

### 6.4. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

### 6.5. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

## B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

### 1. 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.

### 2. Bodenschutz

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

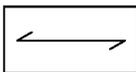
Der Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwenden. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

### 3. Schutz vor Luftverunreinigungen

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

### 4. Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.



### 5. Flächen gleicher Festsetzungen

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| - | 4 |
| 5 | 6 |

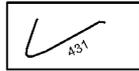
### 6. Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 4 maximal zulässige Geschoßflächenzahl
- 5 maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA)
- 6 Bauweise (o = offene Bauweise)

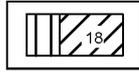
## C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



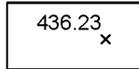
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



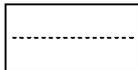
2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.



3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



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



5. Geplante Anordnung der Stellplätze (unverbindlich)

## D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

#### 1.1. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

### 2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze sind als Heckenpflanzung mit einer Höhe bis zu 1,50 m auszubilden. In den Hecken sind bis zu 1,50 m Höhe Spann- und Maschendraht zulässig.

### 3. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

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

| Örtliche Bauvorschriften |
|--------------------------|
| 1                        |

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Dachform (FD = Flachdach)

Aufgestellt:  
Ravensburg, 02.11.2010 / 10.02.2011  
Stadtplanungsamt / Storch

Klink

### INHALT:

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

## **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 0,60 ha großen Bebauungsplanes "Wohnprojekt Südstadt" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung vollständig die städtischen Flurstücke Nr. 1159 (Grünanlage) und Nr. 1161 (Verbindungsweg zwischen Ziegel- und Tannenbergsstraße). Die westliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Tannenbergsstraße. Im Süden, Norden und Osten wird das Plangebiet durch private Grundstücke begrenzt.

## **2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges und ist dem nördlichen Teil der Ravensburger Südstadt zuzurechnen. Die umgebenden Gebäude des nördlich gelegenen Wohnquartiers Ziegelstraße / Bismarckstraße sowie die Gebäude entlang der Tannenbergs- und Goethestraße sind überwiegend in den 40er und 50er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Neuwiesenschule (Grundschule mit Werkrealschule).

Das Plangebiet selbst ist derzeit eine unbebaute Freifläche, die als (Ball-) Spielfläche genutzt wird und insbesondere am südlichen und westlichen Rand von teils hohen Baum- und Heckenpflanzungen eingegrünt ist. Es befinden sich nicht mehr genutzte Schulsportstätten (50m-Aschenbahn, Kugelstoßanlage) im Plangebiet. Bestandteil des Geltungsbereichs ist der Verbindungsweg zwischen Tannenbergsstraße und Ziegelstraße, der ein ausgeschilderter Radweg und in seinem westlichen Teilstück mit entsprechender Breite ausgebaut ist. Der östliche Teil des Verbindungsweges ist eine Anliegerstraße, die der Erschließung der angrenzenden Gebäude dient. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohngebäude, an der Tannenbergsstraße und an der südlich gelegenen Goethestraße befinden sich vereinzelt Handwerksbetriebe. Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Nahversorgungsbereich Goetheplatz mit Betrieben des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Über die Bushaltestelle Goetheplatz ist das Plangebiet gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude nördlich des Plangebietes haben Satteldächer oder steil geneigte Krüppelwalmdächer, die überwiegend zweigeschossigen Gebäude an der Tannenbergsstraße haben Satteldächer, ebenso wie die südlich an das Plangebiet angrenzenden zweigeschossigen Gebäude an der Goethestraße.

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Im Bebauungsplan "Bebauungsplanänderung im Gebiet zwischen Ziegel-, Bismarck-, Tannenberg- und Goethestraße", rechtskräftig seit 02.06.1964, ist im Bereich des Plangebietes ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit einer überbaubaren Fläche, öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche festgesetzt. Das Flurstück Nr. 1159 sowie die Verkehrsfläche befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.

### **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental sind für den Planbereich Grün- und Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Wege der Berichtigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans angepasst.

### **5. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Der Gemeinderat hat am 14.10.2009 dem Grundsatzbeschluss zur städtischen Wohnungsfürsorge 2015 zugestimmt. Bestandteil des Beschlusses ist es im Plangebiet Gebäude für den geförderten Mietwohnungsbau zu entwickeln. Hintergrund ist der Rückgang des sozialen Wohnungsbaus wegen der anhaltenden Wirtschaftskrise. Im Wohnungsbericht 2008 wurde festgestellt, dass der Stadt Ravensburg künftig Wohnungen mit Belegungsrechten fehlen werden. Um diesem Trend entgegensteuern zu können, soll das Quartier zwischen Bismarck-, Tannenberg- und Ziegelstraße baulich ergänzt und aufgewertet werden.

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

Das städtische Flurstück Nr. 1159 ist eines der letzten größeren unbebauten Grundstücke in der Ravensburger Südstadt. Das Grundstück war als Erweiterungs- bzw. Ergänzungsfäche der Neuwiesenschule vorgesehen, was aus den Festsetzungen des Bebauungsplans von 1964 hervorgeht. Die Fläche wird für den vorgesehenen Zweck nicht mehr benötigt. Die Nutzung als (Ball-) Spielfläche in der bestehenden Flächengröße ist angesichts vorhandener Spiel- und Freiflächen für unterschiedliche Altersgruppen in geringer Entfernung (Neuwiesenschule, Moltkeplatz) ebenfalls entbehrlich. Der Bebauungsplanung liegt das städtebauliche Konzept zugrunde, durch die geplanten Wohngebäude einen großzügigen und belebten Innenhof zu bilden, der langfristig eine Fortsetzung in das nördlich gelegene Wohnquartier Ziegelstraße / Bismarckstraße finden und so einen Beitrag zur Stadtteilaufwertung und zur Identifikation der

umliegenden Bewohner mit ihrem Stadtquartier leisten kann. Die städtebauliche Körnigkeit der vorhandenen Gebäude wird durch die geplanten Baukörper aufgenommen und durch die gewählte Dachform eines Flachdachs in eine eigenständige Architektursprache weiterentwickelt, die angesichts der relativ großen Abstände untereinander sowie zu den angrenzenden Gebäuden und Grundstücken sowie der Abschirmung durch Bepflanzung städtebaulich vertretbar ist.

Aufgrund der Anregungen des Gestaltungsbeirats, demnach eine klare und eindeutige Gebäudekubatur für einen Teil der Gebäude städtebaulich vertretbar ist und um die Flexibilität des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten, wird für das östlich gelegene Baufeld eine bis zu viergeschossige Bebauung planungsrechtlich i. S. einer Angebotsplanung ermöglicht. In diesem Bereich werden Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke aufgrund der relativ großen Gebäudeabstände, der vorhandenen benachbarten Nutzungen und der Gebäude- und Nutzungsausrichtung auf den Nachbargrundstücken nicht gesehen.

Dem Bebauungsplan werden folgende während der Planbearbeitung konkretisierte Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche und als Geh- und Radweg
- Festsetzung von Gebäudehöhen, die im östlichen Teil des Plangebietes vier- und im westlichen Teil des Plangebietes dreigeschossige Wohngebäude mit begrüntem Flachdach ermöglichen
- ebenerdige Anordnung von Stellplätzen oder Garagen und deren Anbindung an die Ziegel- bzw. Tannenbergsstraße
- Erhaltung und Ergänzung der wesentlichen Grünstrukturen und Entwicklung randlicher Eingrünungen

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG (i. V. m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen nicht einmal gestört werden, wenn dadurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits bestehenden dichten Bebauung im Umfeld und den Störeinflüssen durch Spielplatznutzung, Wohnumfelderholung, eventuell streunenden Hauskatzen sowie einem Gewerbebetrieb für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet.

Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel kann, trotz der oben beschriebenen Störfaktoren, nicht ausgeschlossen werden. Vor allem die dichte hohe Laubhecke und die Großgehölze (Laubbäume) an der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes stellen Habitatstrukturen dar, die für die Tierwelt von ökologischer Bedeutung sind. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten, welche zu den besonders geschützten Tierarten zählen, können durch den Wegfall einiger dieser Grünstrukturen nicht ganz ausgeschlossen werden. Da Teile der Hecke erhalten bleiben und Nachpflanzungen vorgenommen werden, stehen somit weiterhin Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zur Verfügung. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem größere zusammenhängende Grünräume (Neuwiesenschule, Schillerplatz, Goetheplatz) in denen Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o. g. Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden sind. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen sind damit als nicht geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Art-erhaltung einzustufen.

### **Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sich Art und Maß der Nutzung aus der umgebenden Bebauungsstruktur ableiten lassen.

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

Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können durch den Wegfall bisher vorhandener Grünstrukturen nicht ganz ausgeschlossen werden. Da Teile der Hecken und Gehölze jedoch erhalten bleiben und Nachpflanzungen vorgenommen werden, stehen weiterhin Nist-, Brut-, Wohn- oder

Zufluchtsstätten zur Verfügung. Die Grünfläche selbst ist eine innerstädtische, intensiv gepflegte Fläche ohne besondere Bedeutung für die örtliche Fauna. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen daher nicht. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

### **Schutzgüter Boden und Grundwasser**

Durch die Bodenversiegelung mit baulichen Anlagen geht die natürliche Funktion des Bodens in den betroffenen Bereichen verloren, die jedoch aufgrund der großen nicht überbaubaren Flächen weniger erheblich sind. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

In der Klimafibel des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist das Plangebiet als locker bebaute Siedlungsfläche und talseitiger Teil des von Nordosten einströmenden Bergwindsystems mit Kaltluftströmen mittlerer Volumenstromdichte dargestellt. Aufgrund der relativ großen Gebäudeabstände sowie durch die regulierende Funktion der geplanten Dachbegrünung wird der Luftaustausch als gewährleistet angesehen, sodass Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung nicht bestehen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

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

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter im denkmalrechtlichen Sinne betroffen. Das nördlich gelegene Wohnquartier Ziegelstraße / Bismarckstraße aus den 1950er Jahren sowie die Bebauung entlang der Tannenbergsstraße bieten ein in weiten Teilen noch vorhandenes homogenes Bild des zeitgenössischen Städtebaus mit entsprechender Freiflächengestaltung. Aufgrund der relativ großen Abstände werden die Quartiere durch die vorliegende Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

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

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

## **8. PLANVERFAHREN**

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb

des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist bereits erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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. Im Plangebiet gilt bereits ein Bebauungsplan von 1964 als öffentliches Baurecht. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.

## **9. ALTLASTEN**

Das Plangebiet wurde geotechnisch untersucht. Bei den Sondierungen wurden Flächen von Auffüllungen gefunden, deren Untersuchung aber keine Hinweise auf vorhandene Altlasten ergab.

## **10. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet ist über die Tannenbergsstraße und die Ziegelstraße verkehrstechnisch erschlossen. Aufgrund der Möglichkeit einer direkten Ausfahrt in die Tannenbergsstraße sowie der Annahme, dass sich der Verkehr in der Tannenbergsstraße schnell und ohne Wartezeiten bei der Einfahrt in die Straße verteilen wird, wird im Westen des Plangebietes die Mehrzahl der erforderlichen Stellplätze angeordnet. Der weniger leistungsfähige Verbindungsweg zur Ziegelstraße - der eine wichtige und ausgeschilderte Radwegverbindung ist - kann entlastet werden, wird aber noch einen Teil der Verkehrsbewegungen aufnehmen. Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz mit der nahegelegenen Bushaltestelle am Goetheplatz ist als außerordentlich gut zu bezeichnen, so dass die festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze ausreichend sind.

Das Plangebiet ist entsorgungstechnisch bereits erschlossen und entwässert, wie nahezu die gesamte Ravensburger Südstadt, im Mischsystem. Da die oberflächennahen Bodenschichten keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen und aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers ist es erforderlich die Entwässerung des Plangebietes über den zu ertüchtigenden Mischwasserkanal im Verbindungsweg zwischen Tannenbergsstraße und Ziegelstraße zu konzipieren. Um den Kanal zu entlasten, werden im Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge und speicherfähige Dachbegrünungen festgesetzt.

## **11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **Art der baulichen Nutzung**

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind - bis auf vereinzelte Handwerksbetriebe - ausschliesslich Wohngebäude vorhanden. Daher wird eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem flächenintensive Nutzungen (Gartenbaubetriebe) und Nutzungen, die mit dem vorhandenen Charakter des Gebietes nicht im Einklang stehen (Gewerbebetriebe) ausgeschlossen. Da das Plangebiet über die als Wohnstraße zu charakterisierende Tannenbergstraße erschlossen wird, werden verkehrsintensive Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen.

### **Bauweise, Baugrenzen, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Maß der baulichen Nutzung**

Der festgesetzten Bauweise, den Baugrenzen sowie dem Maß der baulichen Nutzung liegt das städtebauliche Konzept zugrunde, welches vier in Länge und Breite gleichartige Wohngebäude zwischen drei und vier Geschossen vorsieht. Mit den festgesetzten Baugrenzen werden großzügige Abstände der Gebäude untereinander und zu den Nachbargrenzen eingehalten, um die verbleibenden Freiflächen als gemeinsamen Kommunikations- und Quartierstreiffpunkt ausgestalten zu können. Mit den im Westen des Plangebietes angeordneten Flächen für Stellplätze und Garagen können kurze Wege zur Erschliessungsstraße gewährleistet und das Quartiersinnere vom Bewohnerverkehr freigehalten werden. Aufgrund des Niveauunterschieds durch die vorhandene Böschung zur Tannenbergstraße und der randlichen Eingrünung sowie der Gliederung der zwischen Stellplatzfläche und Tannenbergstraße verbleibenden Freifläche mit Bäumen ist der Sichtschutz gegenüber des öffentlichen Raumes gewährleistet. Mögliche Beeinträchtigungen der umgebenden Grundstücke durch Bewohnerverkehr werden dadurch auf das Notwendigste begrenzt.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung können den modernen Wohnungsanforderungen und dem Ort angemessene Gebäudekubaturen realisiert werden, die durch eine eigenständige Architekturgestaltung eine neue Quartiersmitte bilden. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl ermöglicht eine umfeldverträgliche Ausnutzung, die städtebaulich vertretbar ist.

### **Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

Die festgesetzten Pflanzbindungen sind zur Erhaltung des Ortsbildes und dem Erhalt von Nistplätzen für Vögel erforderlich. Außerdem dienen die festgesetzten Pflanzbindungen und -gebote dem Sichtschutz und der weitgehenden Beibehaltung des Pri-

vatsspähre der angrenzenden privaten Freiräume. Entlang des Verbindungsweges zwischen Tannenbergstraße und Ziegelstraße bildet das Pflanzgebot Sichtschutz und Pufferzone zu der relativ nahe am Weg gelegenen Wohnbebauung.

### **Verkehrsflächen und Leitungsrechte**

Das Plangebiet ist durch die Tannenbergstraße sowie über den Verbindungsweg zwischen Tannenberg- und Ziegelstraße bereits erschlossen. Der Verbindungsweg ist als ausgeschilderter Radweg von besonderer Bedeutung für die sichere Erreichbarkeit der Neuwiesenschule und der Innenstadt. Zur Sicherung der vorhandenen Erschliessungen sind Festsetzungen zu Straßenverkehrs- sowie Geh- und Radwegflächen und zur Bestandssicherung von Ver- und Versorgungsleitungen erforderlich. Die festgesetzten Straßenverkehrs-, Geh- und Radwegflächen entsprechen der Bestandssituation. Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen, deren Erhalt für eine dauerhafte Versorgung des Plangebietes erforderlich ist.

## **12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 BAUGB**

### **12.1.1. Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.01.2010 bis 25.01.2010 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben. Zum Hochbauprojekt wurden am 04.11.2009 und am 23.09.2010 Bürgerversammlungen durchgeführt. Folgende vorgebrachte Stellungnahmen betreffen die Bebauungsplanung:

- eine bessere Einfügung kleinerer Gebäude mit Satteldächern in die umliegende Siedlungsstruktur,
- die aus Sicht der Bürger unzureichende Anzahl der Bewohnerstellplätze sowie die unbefriedigende öffentliche Parkplatzsituation im Bereich des Nahversorgungszentrums Goetheplatz,
- die Parkierung durch Ortsfremde entlang des Verbindungsweges zwischen Tannenbergstraße und Ziegelstraße obwohl der Weg durch Beschilderung nur für Anlieger freigegeben ist,
- Verlust der öffentlichen Spielplatzfläche durch die geplante Bebauung

Die festgesetzten Baugrenzen und die offene Bauweise ermöglichen Gebäudekubaturen, die aus der bestehenden städtebaulichen Körnigkeit abgeleitet sind. Durch die festgesetzte Dachform wird eine eigenständige zeitgenössische Architektursprache ermöglicht, die aufgrund der örtlichen Situation, der umfangreichen Eingrünung des

Plangebietes sowie der relativ großen Abstände der Gebäude untereinander und zu den Nachbargrenzen städtebaulich vertretbar ist. Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz mit der nahegelegenen Bushaltestelle am Goetheplatz ist als außerordentlich gut zu bezeichnen, sodass die festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze als ausreichend zu bezeichnen sind. Die öffentliche Parkplatzsituation an der Ziegelstraße im Zusammenhang mit dem Nahversorgungsbereich Goetheplatz ist als ausreichend zu bezeichnen, zumal bei den straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätzen eine 30-minütige Umschlagszeit durch Beschilderung angegeben ist. Die Nutzung als (Ball-) Spielfläche in der bestehenden Flächengröße ist angesichts vorhandener Spiel- und Freiflächen für unterschiedliche Altersgruppen in geringer Entfernung (Neuwiesenschule, Moltkeplatz) entbehrlich. Das städtebauliche Konzept sieht für den Bereich zwischen den geplanten Gebäuden eine gestaltete Spiel- und Begegnungszone vor, die für den Verlust der Spielfläche einen entsprechenden Ausgleich bieten kann. Im Übrigen ermöglicht der bereits rechtskräftige Bebauungsplan von 1964 bereits eine Bebauung.

#### **12.1.2. Frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 04.12.2009 bis 15.01.2010 wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Erforderlichkeit eines Leitungsrechts im Verbindungsweg zwischen Tannenbergsstraße und Ziegelstraße
- Verfügbarkeit von Sammelplätzen für Abfallbehälter
- Prüfung der Möglichkeit zur Verpflanzung der entfallenden Bäume

Im Bebauungsplanentwurf werden Flächen mit Leitungsrechten und Flächen für die Aufstellung von Abfallbehältern am Abfuhrtag festgesetzt. Eine Verpflichtung zur Verpflanzung entfallender Bäume kann planungsrechtlich nicht festgesetzt werden und obliegt der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

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

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.11.2010 bis 30.12.2010 wurden von Bürgern Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Heckenpflanzung entlang des Geh- und Radweges im Bereich der geplanten Zufahrt zu den Stellplätzen
- Ausbaustandard des Verbindungsweges zwischen Tannenbergsstraße und Ziegelstraße

Im Zuge der Umsetzung der Straßen- und Wegebaus wird geprüft, in welchen Be-

reichen Heckenpflanzungen zum Sichtschutz für die Wohnbebauung erfolgen können. Nach den Hochbaumaßnahmen wird der Verbindungsweg zwischen Tannenbergsstraße und Ziegelstraße in seiner gesamten Länge den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechend ausgebaut. Wie bei allen Straßenbauprojekten der Stadt Ravensburg erfolgt eine Bürgerbeteiligung durch das Tiefbauamt im Rahmen der Ausbauplanung.

#### **12.2.2. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden vom 22.11.2010 bis 30.12.2010 wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Anregung zur Entwicklung eines innerstädtischen Freiflächenkonzeptes
- Hinweise zur Oberbodenbehandlung und zum Baugrund
- Begrenzung der Pflanz- und Wuchshöhe zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie

Die Erstellung von informellen Planwerken, die die Freiflächen der gesamten Innenstadt betrachten, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.. Der Hinweis zur Behandlung des Oberbodens wird im Bebauungsplan ergänzt, die Hinweise zum Baugrund wurden bereits berücksichtigt. Eine Begrenzung der Pflanz- und Wuchshöhe ist aus stadtgestalterischen Gründen sowie in Abwägung anderer Fachbelange (Sichtschutz, Vogelschutz u. a.) nicht erforderlich und notwendig.

### **13. FLÄCHENBILANZ**

|                             |     |         |
|-----------------------------|-----|---------|
| Wohnbaufläche WA            | ca. | 0,52 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. | 0,08 ha |
| Plangebiet gesamt           | ca. | 0,60 ha |

### **14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

|                      |     |           |
|----------------------|-----|-----------|
| Straßen- und Wegebau | ca. | 93.000 €  |
| Kanalbau             | ca. | 40.000 €  |
| Summe                | ca. | 133.000 € |

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 02.11.2010 / 10.02.2011  
Stadtplanungsamt / Storch

Klink