
Bebauungsplan:

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"ALTSTADTBEREICH ZWISCHEN MARKTSTRASSE, GESPINST-
MARKT, ROSSBACHSTRASSE UND HUMPISSTRASSE"**

Fassung v.: 20.06.2011/30.08.2011

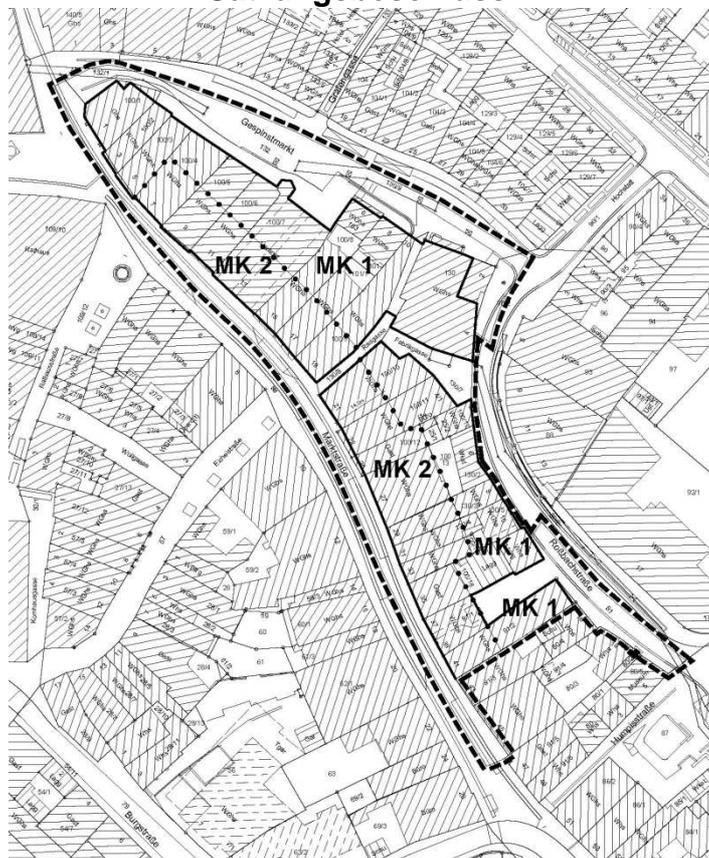
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 11.05.2011 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 14.05.2011 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 06.07.2011 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 09.07.2011 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 20.06.2011 gem. § 3 (2) BauGB | vom | 18.07.2011 |
| | bis | 18.08.2011 |
| 6. 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)

7. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

(SPA)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Der Bebauungsplan "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße", Nr. 236, rechtsverbindlich seit 19.07.1974, wird wie folgt geändert:

UMSTELLUNG AUF BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes auf die 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), - BauNVO 1990 - umgestellt und wie folgt neu gefasst.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. NEUFASSUNG VON TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG

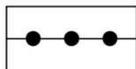
- 1.1 Für die Gebiete MK1 und MK2 wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO 1990 festgesetzt.
- 1.2 In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.3 Im Kerngebiet MK1 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig. In Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind gemäß § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

- 1.4 Im Kerngebiet MK2 sind gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO folgende Arten von Vergnügungsstätten unzulässig:
- Spiel- und Automatenhallen
 - Diskotheken
 - Tanzclubs
 - Tabledance Bars
 - Swingerclubs
 - Nachtlokale jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
 - Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter.
- In Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die in Satz 1 nicht genannten Arten von Vergnügungsstätten zulässig.

2. SONSTIGE PLANZEICHEN

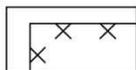


2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



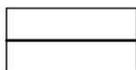
2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. KENNZEICHNUNG

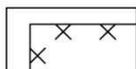


3.1 Umgrenzung einer Altlastenfläche (Flurstück Nr. 100/8) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB); hier: Altstandort

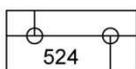
4. HINWEISE, PLANUNTERLAGE



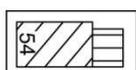
4.1 Straßenbegrenzungslinie entsprechend Bebauungsplan Nr. 236



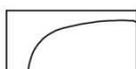
4.2 Umgrenzung einer Altlastenverdachtsfläche (Flurstück Nr. 103); hier: Altstandort



4.3 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



4.4 Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer



4.5 sonstige topographische Linie

B. VERHÄLTNIS ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 236

1. Die Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes treten an die Stelle der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße", Nr. 236, zur Art der baulichen Nutzung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 236 bleiben unberührt. Für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche bleibt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Änderungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233) - BauNVO 1968 - maßgeblich.
2. Die Neufassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 236 rechtsverbindlich und beachtlich.

Aufgestellt:
Ravensburg, 20.06.2011/30.08.2011
Stadtplanungsamt / Rosol

Klink

INHALT:

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

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das ca. 0,9 ha große Quartier zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt und Roßbachstraße in der Ravensburger Altstadt.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebiets vollständig die Flurstücke 91/1, 91/2, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 100/6, 100/7, 100/8, 100/9, 100/10, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/15, 100/16, 100/17, 101, 101/1, 103, 130, 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7 (Fabrikgasse), 130/8 (Radgasse) und 130/9 sowie Teile der Flurstücke 65 (Marktstraße), 82/2, 90/2 und 91 (Roßbachstraße), 132 (Gespinstmarkt) und 132/1 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Ravensburger Altstadt und liegt in der 'Oberstadt', dem ältesten Altstadtbereich Ravensburgs. Das Quartier ist von besonderer historischer Bedeutung: Es ist Bestandteil der Keimzelle der Stadtgründung, dem Kern der ersten Oberstadtsiedlung gewesen und von den beiden frühesten Straßenführungen in Ravensburg, der Roßbachstraße und der Marktstraße eingefasst. Das Quartier zeichnet sich dadurch aus, dass ein Gebäudebestand vorhanden ist, der für das historische Ravensburg kennzeichnend ist. Unter anderem befinden sich zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Plangebiet.

Nutzungsstrukturell wird das Plangebiet geprägt durch Einzelhandels-, Kultur-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen mit zum Teil hoher Wertigkeit, durchmischt mit Büro- und Wohnnutzungen in den oberen Etagen der Gebäude.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Oberstadt II". Im Rahmen des Beschlusses über die Sanierungssatzung im Jahr 1985 wurde unter anderem festgelegt, dass die Innenstadt als Wohnstandort aufzuwerten ist; dabei sollten störende Betriebe insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzung möglichst verlagert bzw. Erweiterungen und Neueinrichtungen gesteuert werden. Zur Aufwertung als Wohnstandort wurde auch die Verkehrsberuhigung einschließlich der Beruhigung in den Nachtstunden zum Ziel gesetzt. Während der Laufzeit der Sanierung "Oberstadt II" haben mehrere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu einer Erhöhung der Einwohnerzahlen geführt.

Die überwiegende Anzahl der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des seit dem 19.07.1974 rechtskräftigen Bebauungsplans "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße". Dieser setzt - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen - Kerngebiet gemäß BauNVO 1968 fest. Demnach sind Vergnügungsstätten innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig. Des Weiteren ist durch textliche Festsetzung bestimmt, dass in Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, nur die in § 7 (2) Nr. 2 BauNVO 1968 genannten Nutzungsarten (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten) sowie sonstige Läden zulässig sind; sonstige Wohnungen sind nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl getroffen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die Festsetzungen zu den Traufhöhen orientieren sich am Gebäudebestand. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen und Gehrechten sowie zu örtlichen Bauvorschriften.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schusental ist der Planbereich als Mischbaufläche dargestellt. Der Änderungsbebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. ERSCHLIESSUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge von Marktstraße, Gespinstmarkt und Roßbachstraße. Hierüber ist das Plangebiet auch mit technischen Medien erschlossen. Hinsichtlich der Erschließung sind im Rahmen des Änderungsbebauungsplans keine Änderungen vorgesehen. Innerhalb der öffentlichen Flächen des Gespinstmarktes und der Roßbachstraße verläuft in offener bzw. verdolter Führung der Triebwerkskanal. Der verdolte Gewässer-

verlauf ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und somit in seinem Verlauf gesichert; die offene Gewässerführung verläuft außerhalb des Plangebietes des Änderungsbebauungsplans. Änderungen an der Gewässerführung sind auf Basis der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen.

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße" war beabsichtigt, die vorhandenen baulichen Strukturen des historisch überwiegend bebauten Gebietes planungsrechtlich zu sichern.

Anlass zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans ist eine sich abzeichnende Veränderung innerhalb des Quartiers: Dem Bauordnungsamt liegt für ein Grundstück an der Marktstraße ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Gaststätte in Spielhalle vor. Das Vorhaben zur Einrichtung einer Vergnügungsstätte orientiert sich dabei hinsichtlich seines Zugangs in die rückwärtige Lage von Rad- und Fabrikgasse. In der Vergangenheit gab es bereits in diesem Quartier und seinem Umfeld Konflikte durch den Betrieb einer Vergnügungsstätte und den damit verbundenen Immissionen. Durch den Gemeinderat wurde am 04.04.2011 eine "Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ravensburg" beschlossen und am 16.04.2011 öffentlich bekannt gemacht. Diese gesamtstädtische Konzeption ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Generell ist bei bestimmten Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen und Diskotheken) zu beobachten, dass diese durch die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit das Boden- und Mietpreisgefüge verzerren. Hierdurch kommt es zu einer Verdrängung der jeweils gebietstypischen und gewünschten Nutzungen und einer Gefährdung des Charakters des städtebaulichen Umfelds. Dieses zieht einen Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten nach sich, zumal in der letzten Zeit Ansiedlungsanfragen verstärkt auftraten.

Dieser Steuerungsbedarf ist in Verbindung mit der als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen "Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ravensburg" zu werten und erfordert die Anpassung der Festsetzungen im rechtskräftigen

Bebauungsplan "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße". In diesem sind Vergnügungsstätten innerhalb des darin festgesetzten Kerngebiets allgemein zulässig.

Entsprechend den Bestandsnutzungen sowie den Aussagen der Vergnügungsstättenkonzeption zeichnet sich das Plangebiet durch seine Innenstadtlage mit Gastronomie-, Kultur-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aus. Hinsichtlich der gutachterlichen Bewertung befindet sich das Gebiet in der Übergangszone zwischen einer Innenstadtlage mit hoher städtebaulicher Qualität und einem Gebiet, das funktional als innerstädtische 1B-Lage eingestuft sowie städtebaulich durch eine Mischung mit weniger attraktiven Gebäuden geprägt wird. In Folge dessen sieht die Vergnügungsstättenkonzeption für das Plangebiet vor, im Bereich der Bebauung entlang der Marktstraße nur Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 (d. h. Kinos, Sportclubs, Bars und Wettbüros) zuzulassen, demgegenüber jedoch im Bereich Roßbachstraße, Gespinstmarkt und im Quartiersinneren eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen. Insofern ist es notwendig, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu regeln. Damit dient die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans neben der BauNVO-Umstellung zur Art der baulichen Nutzung ebenso der Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB hierfür erfüllt sind. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist bereits erschlossen. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsziele zu Grunde:

- Umstellung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1990 mit Neufassung dieser Festsetzungen.
- Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

- Sicherung der Wohnnutzung in den oberen Geschossen der Gebäude im Plangebiet
- Sicherung der Einzelhandels- und Gastronomienutzung in den Erdgeschossen der Gebäude

Durch die Neufassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der Steuerung von Vergnügungsstätten kann ein Beitrag zur Standortsicherung und Aufwertung für die vorhandenen Nutzungen in einem der zentralen Bereiche der Innenstadt geleistet werden. Dieses umfasst ebenso die Erhaltung und Fortentwicklung des historischen Stadtbildes, welches durch bestimmte Vergnügungsstätten auf Grund ihres Außenauftritts bzw. ihrer Öffnungszeiten beeinträchtigt werden kann. Durch die bestehenden Gastronomie-, Kultur-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ist es für die Innenstadt und dieses Quartier möglich, die ihm zugedachten Funktionen zu erfüllen und die Funktion der Stadt als Oberzentrum zu sichern.

Darüber hinaus wird durch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Quartier einerseits gegenseitigen Beeinträchtigungen durch städtebauliche Spannungen, die von bestimmten Nutzungen ausgelöst werden, entgegengewirkt sowie ein Beitrag zur Sicherung der Innenstadt als Wohnstandort geleistet und somit einem der Sanierungsziele entsprochen. Andererseits dient diese Steuerung der Sicherung und Fortentwicklung der Attraktivität für Bewohner und Besucher im Quartier und dessen Umgebung sowie der Erhaltung der Nutzungsvielfalt. Gerade diese Erhaltung der Nutzungsvielfalt ist noch verstärkt in den Teilen des Plangebiets angezeigt, die eine geringere Aufenthaltsqualität und vereinzelte Leerstände erkennen lassen, um keine negativen Prozesse zu verstärken.

Damit ist die Umsetzung der genannten Zielsetzungen in Verbindung mit den Planungszielen dazu geeignet, "Trading-Down-Effekte" mit Strukturveränderungen bzw. Niveauabsenkungen zu verhindern.

Der Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten liegen die Aussagen der gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenen "Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ravensburg" zu Grunde.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße" sichert die vorhandenen baulichen Strukturen in dem historisch bebauten Gebiet. Das Plangebiet ist innerstädtisch geprägt mit hohen Ausnutzungsziffern, wobei die Grundstücke häufig vollständig überbaut sind.

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 mit Neufassung der Festsetzungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht verändert.

Im Gebiet und in der Umgebung sind keine europäischen Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Belange

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 hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.

Aufgrund der Versiegelung sind im Gebiet keine Habitatstrukturen für Pflanzen vorhanden. Die überplanten Flächen sind damit als nicht geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen. In Bezug auf die Flora sind somit keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gegeben. Aufgrund der Gebäudestruktur kann das Vorkommen von Fledermäusen und Mauerseglern nicht ausgeschlossen werden. Da sich die Standorte der Lebensstätten kurzfristig ändern können, sind - um Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen - bei baulichen Veränderungen an Gebäuden (Um- oder Anbauten, Veränderungen im Dachbereich) durch den jeweiligen Bauherrn eine Überprüfung der Gebäude auf Lebensstätten durch eine fachkundige Person zu veranlassen. Bei Vorkommen geschützter Arten sind in Abstimmung mit der Fachbehörde ggfls. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Schutzgut Mensch / Erholung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Bestandsgebiet. Durch den Änderungsbebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Insgesamt bestehen keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen

Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Unbebaute / nicht versiegelte Flächen existieren innerhalb des Gebietes nicht. Somit bestehen keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Boden

Es bestehen auf Teilflächen bekannte bzw. lediglich vermutete Vorbelastungen des Schutzgutes Boden durch Altlasten. Die Flächen sind im Plan gekennzeichnet. Sofern untersucht/bekannt sind diese im Altlastenkataster mit Bewertung B (=Belassen) - Gefahrenlage hinnehmbar - eingestuft. Aufgrund der festgestellten Unverhältnismäßigkeit von Sanierungsmaßnahmen besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Bei baubedingten Eingriffen ist eine fachgerechte Behandlung des Aushubs und ordnungsgemäße Entsorgung in Abstimmung mit der Fachbehörde sicherzustellen. Für Flächen für die ein Altlastenverdacht besteht, sind im Bereich der Verdachtsfläche "Orientierende Untersuchungen" (OU), zum Zweck der Feststellung, ob der Altlastenverdacht ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht einer Altlast besteht, durchzuführen.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird nicht verändert. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zu erwarten, damit dem Änderungsbebauungsplan in dem Bestandsgebiet nur Festsetzungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung neugefasst werden. Demnach sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und des intensiven Nutzungsgrades spielt das Gebiet keine Rolle für die Grundwasserneubildung. Auch ist gemäß Untersu-

chung in den Teilbereichen in denen eine Altlast i.S. des BBodSchG vorliegt, derzeit eine Grundwassergefährdung oder lokale –beeinträchtigung auszuschließen.

Der Triebwerkskanal erfährt gegenüber dem jetzigen Zustand (teilweise Verdohlung, in anderen Teilen baulich gestaltet) keine Veränderung.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft / Klima

Als innerstädtisches Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad ist das Quartier insbesondere im Sommer thermisch stark belastet. Eine Änderung dieser Situation ist aufgrund der Planung - weder zum Positiven, noch zum Negativen - nicht zu erwarten. Somit bestehen keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Landschaftsbild

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der gesamte Altstadtbereich ist vom Landesdenkmalamt als Bereich mit hoher siedlungsgeschichtlicher Bedeutung eingestuft worden. Mehrere Einzelgebäude sind Kulturdenkmale i.S. des Denkmalschutzgesetzes. Da im Änderungsbebauungsplan nur die Festsetzungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung neugefasst werden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990

Mit dem Änderungsbebauungsplan werden nur die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1990 umgestellt und insgesamt neu gefasst. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbau-

baren Grundstücksflächen des Bebauungsplans "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße" bleiben von der Umstellung der BauNVO unberührt. Für diese bleibt somit weiterhin die BauNVO 1968 maßgeblich. Auch sind diese Festsetzungen nicht Gegenstand des Änderungsbebauungsplans.

Neufassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans neu gefassten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ersetzen die im Ursprungsbebauungsplan "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße" getroffenen Festsetzungen. Das bedeutet auch, dass die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung damit unabhängig von der Rechtswirksamkeit der Ursprungssatzung gelten sollen. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße" werden von dieser 1. Änderung nicht berührt und behalten somit weiterhin Rechtskraft.

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird weiterhin entsprechend der vorhandenen Gebietsprägung ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Festsetzungen zu sonstigen Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO werden sinngemäß in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Demnach sind sonstige Wohnungen innerhalb der festgesetzten Kerngebiete in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem im Rahmen der Sanierung festgelegten Ziel, die Innenstadt als Wohnstandort zu sichern und aufzuwerten. Insbesondere in den Etagen oberhalb des Erdgeschosses befinden sich im Bestand zahlreiche Wohnungen. Gleichzeitig wird die Erdgeschosszone für Nutzungen, die zur Sicherung der Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt beitragen, vorgehalten. Dieses betrifft vorwiegend Einzelhandels- und Gastronomie-nutzungen. Damit dient der Ausschluss von sonstigen Wohnungen in den Erdgeschossbereichen der Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebiets.

Ebenso aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sinngemäß übernommen ist die Festsetzung zu den zulässigen Nutzungsarten in den an begehbaren Verkehrsflächen liegenden Geschossen. In diesen Geschossen sind bislang und sollen auch

weiterhin ausschließlich Nutzungen gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig sein (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Teilen des Kerngebiets bestimmte städtebaulich mit dem Gebietscharakter verträgliche Vergnügungsstätten). Somit trägt die Festsetzung für einen zentralen Bereich der Innenstadt zur Standortsicherung sowie zur Stärkung der Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt mit ihren oberzentralen Funktionen wie einem breiten Angebot an Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben bei.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst der Änderungsbebauungsplan weitergehende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend den Planungszielen dieses Änderungsbebauungsplanes. Demnach wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten in Form von Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Tanzclubs, Tabledance Bars, Swingerclubs, Nachtlokalen jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Vorführräumen für Darstellungen mit sexuellem Charakter, generell im Plangebiet unzulässig sind. Für den Bereich entlang des Gespinstmarktes, der Roßbachstraße, der Fabrikgasse und der nördlichen Abschnitte der Radgasse - in der Plankarte als MK 1 bezeichnet - erfolgt darüber hinausgehend der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Erforderlich sind diese Festsetzungen sowohl auf Grund der funktionalen und strukturellen Situation des Plangebiets als auch zur Umsetzung der vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption. Damit ist der Änderungsbebauungsplan dazu geeignet, von Vergnügungsstätten ausgehende "Trading-Down-Effekte" mit Strukturveränderungen bzw. Niveauabsenkungen zu unterbinden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt jedoch weiterhin gewahrt.

Der generelle Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Tanzclubs, Tabledance Bars, Swingerclubs, Nachtlokalen jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Vorführräumen für Darstellungen mit sexuellem Charakter) ist gerade im Hinblick auf die von diesen Einrichtungen ausgehenden negativen Auswirkungen nicht mit den Funktionen vereinbar, die das Quartier durch seine Innenstadtlage erfüllt. Vielmehr wird das Quartier geprägt durch Gastronomie-, Kultur-, Einzelhandels-

und Dienstleistungsnutzungen, ergänzt in den Obergeschossen um Wohn- und Büronutzungen. Mit den Festsetzungen kann ein Beitrag zur Standortsicherung einschließlich Erhaltung und Fortentwicklung des historischen Stadtbildes sowie eine Aufwertung der vorhandenen Nutzungen in einem der zentralen Bereiche der Innenstadt geleistet werden. Gleichzeitig würde durch eine Zulassung der vom generellen Ausschluss erfassten Vergnügungsstätten das öffentliche Interesse und die öffentliche Ordnung nachteilig berührt. Insbesondere ist - wie sich in der Vergangenheit durch den Betrieb einer Diskothek gezeigt hat - mit Belästigungen der Allgemeinheit und der Nachbarn zu rechnen. Von diesen Einrichtungen, die gemäß Vergnügungsstättenkonzeption allesamt als Betriebe der 'Kategorie 3' bezeichnet werden, gehen regelmäßig städtebauliche Spannungen und somit städtebaulich negative Effekte aus, die neben Immissionskonflikten sogenannte Trading-Down-Tendenzen mit Strukturveränderungen bzw. Niveauabsenkungen auslösen oder verstärken können. Darüber hinaus ist gerade bei dem Typ der Spiel- und Automatenhallen davon auszugehen, dass die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit der Betreiber das Boden- und Mietpreisgefüge verzerrt und damit die jeweils gebietstypischen und gewünschten Nutzungen verdrängt und der Charakter des städtebaulichen Umfelds gefährdet wird.

Die von bordellähnlichen Betrieben (Tabledance Bars, Swingerclubs, Nachtlokale jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, und Vorführräumen für Darstellungen mit sexuellem Charakter) ausgehenden Störungen führen in der Regel zu einem strukturellen 'Absacken'. Dieses bezieht sich auf die Beeinträchtigung von örtlichen Lagemerkmalen und den negativen Auswirkungen auf das soziale Umfeld, welches gerade im innerstädtischen Bereich negative Entwicklungen bewirkt und Trading-Down-Tendenzen auszulösen vermag.

Der Ausschluss aller Vergnügungsstätten aus der nach der Vergnügungsstättenkonzeption bezeichneten 'Kategorie 3' im Plangebiet wird damit begründet, dass eine Strukturschwächung dieses zentralen und zugleich historischen Innenstadtquartiers vermieden werden soll. Damit einhergehend soll die vorhandene Attraktivität der oberzentralen Funktionen insbesondere als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturstandort sowie die Vielseitigkeit der Innenstadt weiterhin gesichert bleiben. Dieses steht in Übereinstimmung mit den Aussagen der Vergnügungsstättenkonzeption.

Im Bereich Gespinstmarkt, Fabrikgasse, nördlicher Abschnitt Radgasse und Roßbachstraße erfolgt ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten entsprechend der Abgrenzung aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept. In diesem Bereich ist gegenüber den Grundstücken entlang der Marktstraße eine geringere Dichte an Gastronomiebetrieben zu verzeichnen. Somit würde durch das geringere gastronomische Angebot bei Zulassung von Vergnügungsstätten analog den Festsetzungen aus dem Bereich entlang der Marktstraße (MK 2) keine sinnvolle Nutzungsmischung bewirkt werden können. Vielmehr ist im Bereich Gespinstmarkt, Fabrikgasse, nördlicher Abschnitt Radgasse und Roßbachstraße durch die Zulassung von jeglicher Vergnügungsstätte zu erwarten, dass negative Prozesse in Form von Strukturveränderungen und Niveauabsenkungen eingeleitet werden, da in Teilen bereits eine geringere Aufenthaltsqualität bzw. vereinzelte Leerstände zu verzeichnen sind. Gleichzeitig sprechen die nachteilige Beeinflussung des historischen Stadtbildes und die Konterkarierung von Sanierungsmaßnahmen, die gerade im Gebiet und im Umfeld eine Sicherung der Wohnnutzungen bewirkt haben, gegen die Zulassung von Vergnügungsstätten. Stattdessen sollen die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen gesichert und gestärkt werden.

10. KENNZEICHNUNG

Zwei Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandorte dokumentiert. Die Altlastenfläche auf Flurstück 100/8 wird gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB in der Plankarte gekennzeichnet.

Auf diesem Grundstück liegt der Altstandort Marktstraße 15 mit der Bewertung B-Gefahrenlage hinnehmbar. D.h. für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind am Ort der Beurteilung die relevanten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) mehr als geringfügig überschritten. Es liegt also eine Altlast i.S. des BBodSchG vor. Die (sogenannten) einzelfallbezogenen Mindestanforderungen im Rahmen der Anwendung ermessensleitender Regelungen sind jedoch eingehalten (d.h. sowohl die tiefengemittelten Konzentrationen im direkten Abstrom unterschreiten die Prüfwerte als auch die ins Grundwasser eingetragenen Frachten unterschreiten die Emax-Werte - maximal zulässiger Schadstoffaustrag - der VwV Orientierungswerte), so dass eine Sanierung unverhältnismäßig wäre (§ 4 (7) BBodSchV). Aufgrund der festgestellten Unverhältnismäßigkeit von Sanierungsmaßnahmen be-

steht damit (derzeit) kein weiterer Handlungsbedarf. Die Fläche wird, da der Altlastenverdacht bestätigt wurde, im Altlastenkataster dokumentiert.

11. HINWEIS

Auf Grundstück Flurstück 103 liegt der Altstandort Gespinstmarkt 06 mit der Bewertung Orientierende Untersuchung. D.h. es liegen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor und im Bereich der Verdachtsfläche ist eine "Orientierende Untersuchung" (OU) durchzuführen. "Orientierende Untersuchungen" sind örtliche Untersuchungen zum Zweck der Feststellung, ob der Altlastenverdacht ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht einer Altlast besteht.

Es wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 18.07.2011 bis einschließlich 18.08.2011 wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zum Artenschutz bei Veränderungen an Gebäuden, zum Verlauf des Triebwerkskanals und zu Altstandorten abgegeben, die zu folgenden redaktionellen Änderungen führen:

- Kennzeichnung der Altstandorte in der Plankarte mit entsprechender Erläuterung in der Begründung
- Ergänzung der Begründung in dem Kapitel 'Auswirkungen der Planung'

Aufgestellt:

Ravensburg, den 20.06.2011/30.08.2011

Stadtplanungsamt / Rosol

Klink