

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

**"MARKTSTRASSE 29"**

---

Fassung v.: 02.05.2012

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

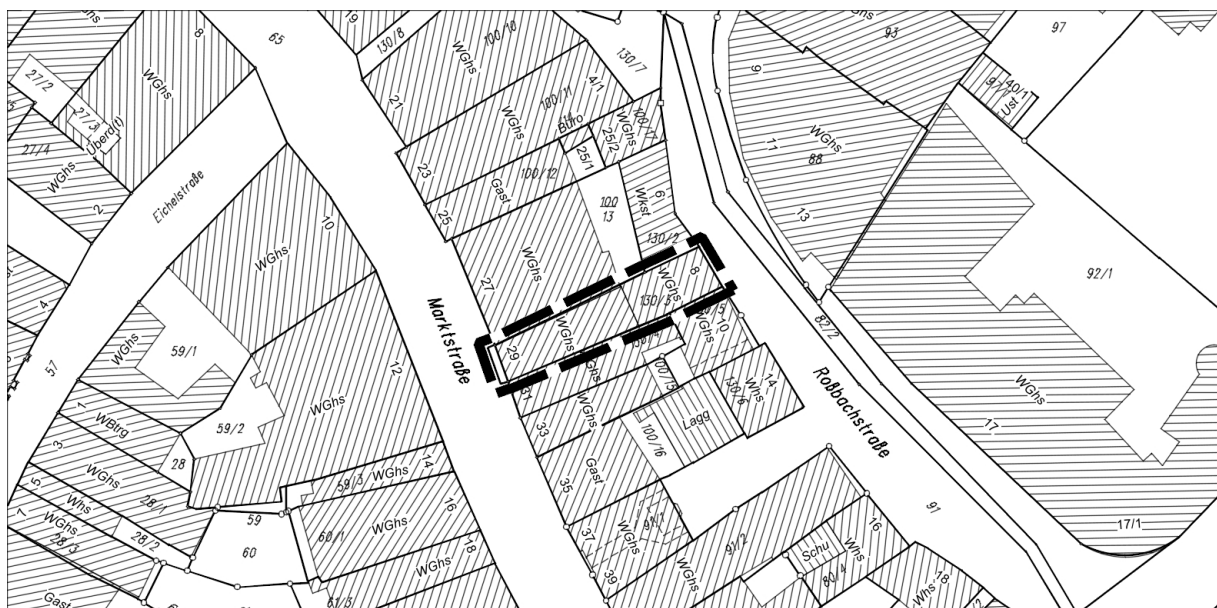
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Auslegungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |            |                |
|---|------------|----------------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik                           | am         | .....          |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB                              | am         | .....          |
| 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am         | .....          |
| 4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 02.05.2012 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | .....<br>..... |
| 5. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | am         | .....          |

Ravensburg, .....

(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, .....

(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, .....

(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, .....

(SPA)

# TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.07.2009 (BGBl. I S. 1509).
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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
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)

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

Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschliessungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschliessungsplan vom 02.05.2012.

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. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 genannten Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig.

Im Kerngebiet MK 1 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.

Im Kerngebiet MK 2 sind gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO folgende Arten von Vergnügungsstätten unzulässig:

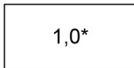
- Spiel- und Automatenhallen
- Diskotheken
- Tanzclubs
- Tabledance Bars
- Swingerclubs
- Nachtlokale jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter

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.

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

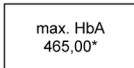
## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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



\*Zahlenwert nur Beispiel

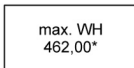
### 2.1. Höchstzulässige Grundflächenzahl



\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.2. Höhe baulicher Anlagen

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



\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.3. Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N.

Als oberer Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand. Als unterer Messpunkt der Wandhöhe sowie der Höhe baulicher Anlagen gilt der am tiefsten liegende Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit dem vorhandenen Straßenniveau.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkongeländer, Dachaufbauten) ist zulässig.

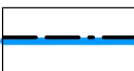
## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

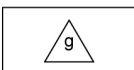


### 3.1. Baulinie

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



### 3.2. Baugrenze



### 3.3. Bauweise

Es ist allseitig geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.



### 3.4. 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. Strassenbegrenzungslinie

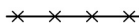
**4. SONSTIGE PLANZEICHEN**



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



4.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)



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

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

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

**B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE** (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	-
2	-
3	
4	

1. Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 3 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
- 4 Bauweise (g = geschlossene Bauweise)

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. Bodenschutz

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

4. Schutz vor Luftverunreinigungen

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

5. Energieeinsparung

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

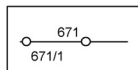
## 6. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o. ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

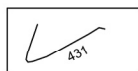
## 7. Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

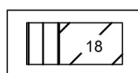
## C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



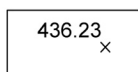
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



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.

## D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

#### 1.1. Stadtbildsatzung / Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" sowie die "Erhaltungssatzung" keine Anwendung.

#### 1.2. Dach / Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten und -einschnitte / Dachdeckung

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten Tönen zulässig. Für Flachdächer und Dachterrassen sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.

Der Anteil von Flachdächern und Dachterrassen darf maximal 50% der Gebäudegrundrissfläche des Hauptbaukörpers betragen.

## 2. 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 und Dachneigung  
(SD = Satteldach)

Aufgestellt:

Ravensburg, den 02. Mai 2012

Angelika König  
Freie Architektin

Peter Klink  
Stadtplanungsamt



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

## TEIL II: BEGRÜNDUNG

---

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. VORHABENBESCHREIBUNG
6. PLANERFORDERNIS UND GENERELLE ZIELE DER PLANUNG / VERFAHREN
7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
9. IMMISSIONSSCHUTZ
10. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
12. FLÄCHENBILANZ
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME



## **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des 178 m<sup>2</sup> großen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marktstraße 29" umfasst gemäß Planeintrag und der dunkelgrau umrandeten Bandierung im Bebauungsplan das Flurstück Nr. 130/3 zwischen Markt- und Roßbachstraße sowie einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche an der Marktstraße.

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

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Ravensburger Altstadt und liegt in der "Oberstadt", dem ältesten Altstadtbereich Ravensburgs. Die "Oberstadt" ist von besonderer historischer Bedeutung: Sie ist Keimzelle der Stadtgründung, durch die die Marktstraße führt, vormals Burgweg zur Welfenburg, ehemaliger Marktflecken und Verbindungsweg zwischen Obertor und Tor am Blaserturm und stellt die historisch bedeutendste Straßenführung in Ravensburg dar. Die "Oberstadt" zeichnet sich durch einen Gebäudebestand aus, der für die historische Altstadt Ravensburgs kennzeichnend ist. Hier befinden sich zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Gebäude, an das Grundstück im Plangebiet grenzen beidseitig Kulturdenkmale an.

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

Das Plangebiet liegt 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.

## **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Im Plangebiet gelten die Bebauungspläne "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße", rechtskräftig seit 19.07.1974 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße", rechtskräftig seit 1.10.2011. Außerdem liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der "Allgemeinen Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" vom 24.05.1976 und der "Erhaltungssatzung" vom 25.06.1990.

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

## **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Planbereich als Mischbaufläche dargestellt.

## 5. VORHABENBESCHREIBUNG

Gemäß Gutachten des Sanierungsbeauftragten vom 7.11.2011 stellt das im 16. Jahrhundert erbaute Gebäude Marktstraße 29 ein bedeutendes Element des weitgehend ungestörten spätmittelalterlich geprägten Ensembles in der Marktstraße dar. Das Grundstück ist im städtebaulichen und sozialen Zusammenhang Bestandteil der historisch bedeutsamsten Straße von Ravensburg. Das Gebäude ist als Einzelgebäude prägend und auch durch seine komplette Ausstattung der Fassade wesentlicher Bestandteil des Erscheinungsbildes dieses Straßenabschnitts, es ist jedoch kein Kulturdenkmal. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebäude Marktstraße 29 prägend im Sinne des § 172 BauGB ist.

Der Eigentümer Gebäudes Marktstraße 29 beabsichtigte, das Gebäude zu sanieren. Durch den Architekten wurden jedoch erhebliche statisch-konstruktive und brandschutztechnische Mängel festgestellt. Darüber hinaus erfüllen die vorhandenen äußerst geringen Raumhöhen nicht heutige Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Erhalt und Sanierung des Gebäudes sind dem Eigentümer aus nutzungsbedingten und baukonstruktiven Gründen wirtschaftlich nicht zumutbar. Gemäß Gutachten des Sanierungsbeauftragten erfüllt das Gebäude den Tatbestand eines städtebaulichen Missstandes im Sinne des § 136 Nr. 3 Abs. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich der Ravensburger Erhaltungssatzung sind stadtbildprägende Gebäude zu erhalten. Da die Erhaltung des Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist, könnte der Eigentümer gegenüber dem Satzungsgeber einen Übernahmeanspruch gem. § 173 BauGB geltend machen. Da eine Übernahme der Liegenschaft gem. § 173 BauGB durch die Stadt Ravensburg nicht beabsichtigt ist, plant der Eigentümer, die Behebung der erwähnten Mängel und die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch einen Neubau zu realisieren.

Der Neubau soll die wesentlichen stadtbildprägenden Elemente der Fassade zur Marktstraße (Traufhöhe, Gliederung und Proportion der Lochfassade, Auskragung der Obergeschosse, Translozierung der Holz-Applikationen des Schaufensterelements im Erdgeschoss) wiederherstellen und eine Wohnnutzung ermöglichen, die heutigen Ansprüchen gerecht wird. Durch eine barrierefreie Erschließungsmöglichkeit im Innenhof zwischen den Gebäuden Marktstraße 29 und Roßbachstraße 8 soll auch die funktionsorientierte Verbindung zum Gebäude Marktstraße 27 hergestellt werden, welches demselben Eigentümer gehört.

Im Erd- und Kellergeschoss des Gebäudes Marktstraße 29 befinden sich derzeit Verkaufs- und Lager Räume, in den Obergeschossen Wohnungen. Eine Änderung der Nutzungsschichtung ist nicht geplant. Im Gebäude Roßbachstraße 8 sind nur geringfügige bauliche Eingriffe zur Verbesserung der Funktionsabläufe geplant.

## 6. PLANERFORDERNIS UND GENERELLE ZIELE DER PLANUNG / VERFAHREN

Da sich das Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung befindet, ist für den geplanten Neubau eine Entscheidung der Bauverwaltung ohne Beteiligung des Satzungsgebers der Erhaltungssatzung nicht möglich und macht daher ein förmliches Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Marktstraße 29“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen für folgende städtebaulichen Ziele:

- Neubau des Gebäudes Marktstraße 29

- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen zur Sicherung einer behutsamen Einfügung des Neubaus in die vorhandene Altstadtstruktur
- Wiederherstellung der stadträumlich wirksamen Fassadengestaltung zur Marktstraße
- Sicherung der Einzelhandels- und Gastronomienutzungsstruktur in den Erdgeschossen der Gebäude im Quartier
- Sicherung der Wohnnutzung in den oberen Geschossen der Gebäude im Plangebiet

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.

## **7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen inhaltlich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße".

Für das Plangebiet wird 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. Sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig, da diese Festsetzung dem im Rahmen der Sanierung festgelegten Ziel entspricht, 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 im vorliegenden Fall Einzelhandelsnutzungen. Im Falle von späteren Nutzungsänderungen wären weitere im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen zulässig. Damit dient der Ausschluss von sonstigen Wohnungen in den Erdgeschossbereichen der Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebiets.

Aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen werden sinngemäß die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten in den an begehbaren Verkehrsflächen liegenden Geschossen übernommen. In diesen Geschossen sind bislang und sollen auch weiterhin ausschließlich Nutzungen gemäß § 7 Abs. 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.

Die Regelungen zu Vergnügungsstätten werden aus den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen und es 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 in der Roßbachstraße - 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 Bebauungsplan 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 entlang der Marktstraße 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 der 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 Ver-

gnügungsstätten analog den Festsetzungen aus dem Bereich entlang der Marktstraße (MK 2) keine sinnvolle Nutzungsmischung bewirkt werden können. Vielmehr ist im Bereich der 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 Konterkariierung 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.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausnutzungsziffern sind hoch und die Geschossflächenzahl überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze. Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenzen in Verbindung mit Mindest- und Maximaldachneigungswinkel definiert.

Diese Maßfestsetzungen sind aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, um die altstadtypische Bauweise und Gebäudeform zu erhalten und weiterzuentwickeln. Durch die Überschreitung der in der BauNVO genannten Obergrenze 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.

### **Baulinien und Baugrenzen**

In der Marktstraße und Roßbachstraße werden Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt, um die stadt-bildprägende Wirkung der vorhandenen Raumkanten zu erhalten, insbesondere die für die Altstadt typische Auskragung des Obergeschosses.

### **Bauweise**

Um den Charakter der vorhandenen, dicht bebauten Altstadtstruktur zu sichern, wird im Plangebiet geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen trägt ebenso zur Sicherung der Altstadtstruktur in seiner bestehenden Form bei.

### **Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht verändert. Zur Festsetzung der Baugrenze in den Obergeschossen ist die Einbeziehung des Verkehrsraumes in den Geltungsbereich erforderlich.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht es nicht erforderlich, die allgemeinen Vorgaben der "Allgemeinen Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" anzuwenden.

Da eine Sanierung des Gebäudes dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zumutbar ist und eine Übernahme der Liegenschaft gemäß § 173 BauGB durch die Stadt Ravensburg nicht beabsichtigt ist, wird die Erhaltungssatzung nicht angewendet.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung orientieren sich am Bestand. Es wird ein für die obere Altstadt typisches Satteldach mit einer Neigung zwischen 40 und 45° vorgeschrieben, um den Erhalt der Altstadtstruktur zu sichern.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Darstellungen zur Fassadengestaltung dienen dem Erhalt des Erscheinungsbilds des historischen Gebäudeensembles in der Marktstraße.

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Das Plangebiet ist städtisch geprägt mit hohen Ausnutzungsziffern. Das Grundstück ist bereits vollständig überbaut.

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

### **Schutzgut Mensch**

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes besteht eine Lärmbelastung für den Menschen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete sind relativ hoch, werden aber im Plangebiet eingehalten. Zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen können passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden, die den Gassen zugeordnet sind, getroffen werden, somit kann die Situation gegenüber dem Bestand verbessert werden. Für das Schutzgut Mensch wirkt sich die Planung daher positiv aus.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist vollständig überbaut und steht deshalb als Standort für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Artenschutz**

Besonders oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht betroffen. Der offene Dachboden könnte Quartiere für Fledermäuse beherbergen. Dies wird derzeit durch einen Sachverständigen für Fledermausfragen untersucht.

### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist vollständig überbaut. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen demnach 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 gegenüber der Planung bestehen demnach nicht.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Bezüge zwischen Plangebiet und freier Landschaft bestehen nicht. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

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

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale. Im Zuge der Bauarbeiten ist im Untergeschoß mit archäologischen Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalsschutzbehörde kann gemäß §20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung der Funde machen. Die Neubebauung nimmt die historischen Bezüge der Umgebung auf. Auf das Schutzgut sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Aus der Planung ergeben sich keine erheblich negativen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter und keine zusätzlichen Belastungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **9.1. Schallschutz**

Gemäß des Lärm-Informationssystems (LIS) der Stadt Ravensburg besteht folgende Lärmbelastung im Plangebiet:

Marktstraße:	> 60 db tags und > 50 db nachts
Roßbachstraße	> 55 db tags und > 45 db nachts

Die Orientierungswerte der DIN 18005, die für Kerngebiete 65 db(A) tags und 55 / 50 db(A) nachts vorgibt, werden eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Empfindlichkeiten des Schutzgutes Mensch gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **9.2. 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.

## **10. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Die neue Bebauung wird an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt gemäß § 13a Abs. 3 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt: 178 m<sup>2</sup>  
Kerngebiet: 173 m<sup>2</sup>  
Straßenfläche: 5 m<sup>2</sup>

## 13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten, da die Verkehrsflächen nicht verändert werden, und der übrige Teil des Plangebietes sich im privaten Eigentum befindet.

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 02. Mai 2012

Angelika König  
Freie Architektin

Peter Klink  
Stadtplanungsamt



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