

---

Bebauungsplan:

**"GARTENSTRASSE / FRAUENTORPLATZ / KUPPELNAUSTRASSE /  
MÖTTELINSTRASSE - SÜDLICHER TEIL"**

---

Fassung v.: 26.06.2012

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

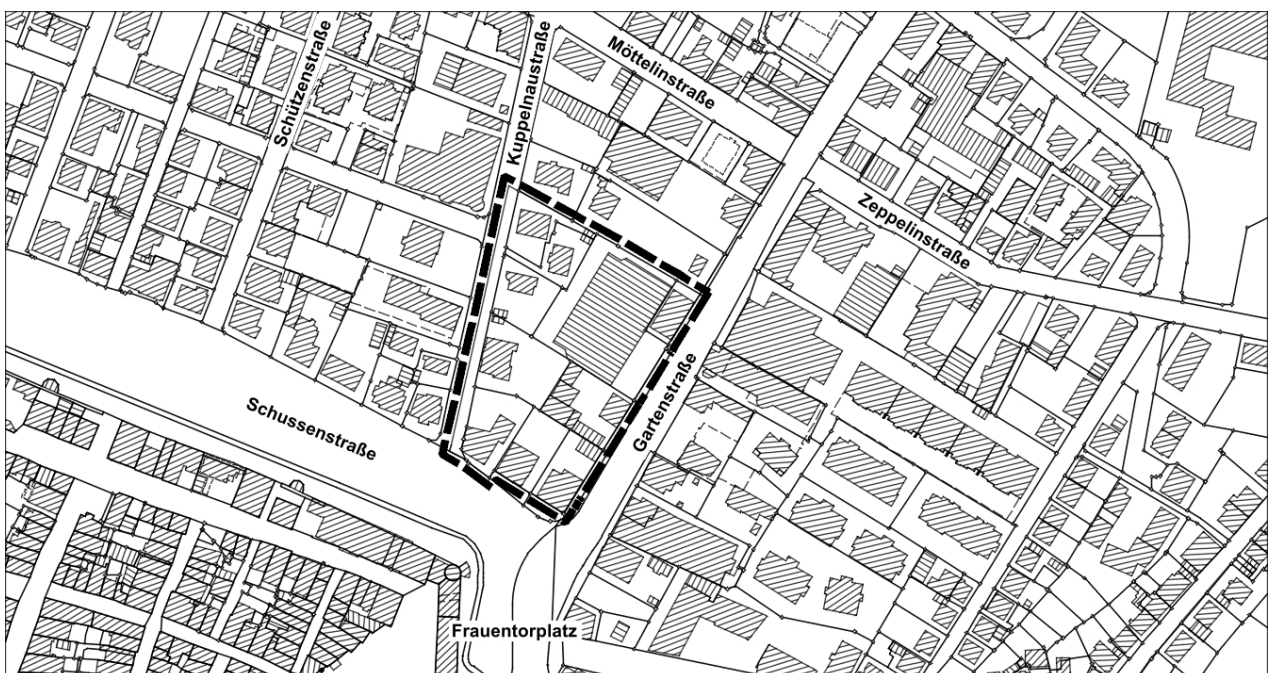
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Auslegungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den den Ausschuss für Umwelt und Technik                                       | am         | 08.02.2012               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 11.02.2012               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung   | am         | 11.02.2012               |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom<br>bis | 20.02.2012<br>05.03.2012 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik     | am         | .....                    |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am         | .....                    |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 26.06.2012 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | .....<br>.....           |
| 8. 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 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI

#### 1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (siehe Anlage) unzulässig. Ausnahmsweise können branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,5\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist

im MI 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6,  
im MI 2 und MI 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7,  
im MI 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Für die Flurstücke Nr. 396/10 und 397/3 können Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

HbA 481,30\*  
max. HbA  
14,50m\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.2. Höhe baulicher Anlagen

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

WH 476,20\*  
max. WH  
8,50m\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.3. Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N. bzw. in m über dem vorhandenen Gelände.

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 Gelände.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe ist nur mit Balkongeländern, Quer- und Zwerchgiebeln und technischen Aufbauten zulässig.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

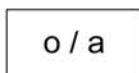
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im Lageplan.



### 3.1. Baulinie



### 3.2. Baugrenze



### 3.3. Bauweise

Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Mischgebiet MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.



Im Mischgebiet MI 3, MI 4 und MI 5 ist abweichende Bauweise (a) ohne seitliche Grenzabstände festgesetzt.

Bei abweichender Bauweise sind Abweichungen von den nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabständen zulässig. Maßgeblich sind die im Lageplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4.1. Strassenverkehrsflächen



4.2. Strassenbegrenzungslinie



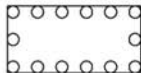
4.3. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage



4.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. ANPFLANZUNGEN UND PFLANZBINDUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



5.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

pf 1 - Anpflanzung

Auf den mit pf 1 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind zur randlichen Eingrünung auf mindestens 60% der Fläche einheimische standortgerechte Sträucher, Kletter- / Rankgehölze sowie schmalkronige Bäume zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden anzulegen. Die Anpflanzung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

pf 2 - Anpflanzung

Auf den mit pf 2 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind einheimische standortgerechte Laubhecken zu pflanzen. Die Laubhecken sind als strukturreiche Pflanzung mit mindestens 3 Pflanzen je qm Pflanzfläche, Pflanzqualität Höhe 125 - 150cm anzulegen. Die Anpflanzung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.



5.2. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.



5.3. Anpflanzung von Bäumen

Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum (StU 18 - 20 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum kann um bis zu 2m in jede Richtung verschoben werden.

Auf den Grundstücksflächen ist pro 400qm ein einheimischer standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum (StU 18 - 20 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubgehölze entsprechender Pflanzqualität können auf die zu pflanzenden Anzahl angerechnet werden.

5.4. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik. Hier-von ausgenommen sind Terrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten.

Unterirdische Teile baulicher Anlagen, die nicht überbaut sind, sind mit mindestens 50cm Erdüberdeckung herzustellen und intensiv zu begrünen.

## 5.5. Stellplätze und Hauszugänge

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 unterschiedlichen Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



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



6.4. Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

FR 1 Fahrrecht über Flurstück Nr. 397/2 zugunsten von Flurstück Nr. 397/3 und 396/10

FR 2 Fahrrecht unterhalb der Geländeoberfläche über Flurstück Nr. 397/3 zugunsten von Flurstück Nr. 396/10

6.5. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Gartenstraße und der Schussenstraße ist in einer Entfernung von 15m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans aus gemessen für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich V das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf.  $R'_{w, res}$  50 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.: erf.  $R'_{w, res}$  45 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)
- c) Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w, res}$  40 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

## 7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D

7.1. Kulturdenkmal

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.

## 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 baulicher Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
- 4 Bauweise



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

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

3. 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.

4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

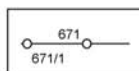
5. Schutz vor Luftverunreinigungen

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

6. Energieeinsparung

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

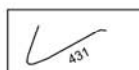
## C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



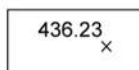
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)



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

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach herzustellen.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Quergiebel, Zwerchiegel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Von Ortgängen, Kehlen und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50m mit der Außenkante, vom First des Hauptdaches ist mindestens 1,00m einzuhalten. Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau oder Quergiebel zulässig.

## 1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur mit den festgesetzten Dachformen und -neigungen oder mit begrüntem Flachdach zulässig.

## 1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

## 2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Metallstaketenzaun, der mit Hecken und Sträuchern hinterpflanzt werden kann, auf einer maximal 50cm hohen Sockelmauer und bis zu einer Gesamthöhe des Zaunes von höchstens 1,20m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Tore und Türen für Zugänge und Zufahrten.

## 3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Niederschläge von Dachflächen sind zu sammeln und in gedrosselter Weise an die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

## 4. 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

WD = Walmdach

MD = Mansardwalmdach

FD = Flachdach



## E. ANLAGE

Ravensburger Sortimentsliste, beschlossen im Gemeinderat am 25.06.2012:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel Babyausstattung Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art (Schnitt-) Blumen Briefmarken, Münzen Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Devotionalien Drogeriewaren Elektroklein- und -großgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren / Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs- und Genussmittel Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitungen / Zeitschriften	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe und Mineralerzeugnisse Büromöbel und -maschinen (ohne Computer) Erde, Torf Fahrräder und Zubehör Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Gitter Herde / Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen / -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zäune Zooartikel

\* Elektrokleingeräte sind z. B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowelle, Staubsauger etc.

\*\* Elektrogroßgeräte / "weiße Ware" sind z. B. Kühlschrank, Waschmaschine, Geschirrspüler etc.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26.06.2012

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. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
10. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN
11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
13. FLÄCHENBILANZ
14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 1 ha großen Bebauungsplanes "Gartenstraße / Frauentorplatz / Kuppelnaustraße / Möttelinstraße – Südlicher Teil" umfasst gemäß Planeintrag (dunkelgrau umrandeten Bandierung) im Bebauungsplan den Bereich zwischen Gartenstraße, Schussenstraße und Kuppelnaustraße. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücke Nr. 400/10 und 400/11. Der Geltungsbereich umfasst somit die Flurstücke Nr. 396, 396/10, 396/11, 397/2, 397/3, 397/4, 397/5, 397/6, 397/7 sowie eine Teilfläche der Kuppelnaustraße.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nördlich der Ravensburger Altstadt im Bereich der historischen Gartenstadt, die seit dem 17. / 18. Jahrhundert als Sommerfrische wohlhabender Bürger diente, mit Gärten und Landhäusern bebaut war und sich bis Anfang des 20. Jahrhunderts zur Gartenstadt mit zahlreichen Villen in großzügigen Gärten entwickelte.

Das Plangebiet grenzt an zwei Seiten an die beiden verkehrlich hoch belasteten Straßen Garten- und Schussenstraße, die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes dem hohen Verkehrsaufkommen entsprechend mit großen Fahrbahnbreiten und schmalen Gehwegen gestaltet sind. Die Kuppelnaustraße hingegen zeichnet sich als verkehrsberuhigter, vom übrigen Verkehrsraum baulich abgesetzter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität und anspruchsvoller Straßenraum- und Belagsgestaltung aus.

Der Quartiersrand an der Schussenstraße bis hinein in die Kuppelnaustraße ist geprägt durch ein Villenensemble auf großzügigen Grundstücken, welche hauptsächlich Dienstleistungsnutzungen aufweisen und zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Kuppelnaustraße befinden sich kleinere Gebäude, die mehrheitlich dem Wohnen dienen. Die gegenüberliegende Straßenseite der Kuppelnaustraße weist hingegen großvolumige Wohn-, Verwaltungs- und Schulgebäude auf. An der Gartenstraße befinden sich Kulturdenkmale älteren Baujahrs (17. und 19. Jhd.) mit relativ geringen Gebäudetiefen und großen seitlichen Gebäudeabständen.

Im Innenbereich des Quartiers - von der Gartenstraße zurückversetzt - befindet sich das öffentliche Parkhaus "Frauentor", welches durch Kubatur und Flächenbeanspruchung von der vorhandenen Baustruktur erheblich abweicht. Südlich des Parkhauses befinden sich mehrere kleine sanierungsbedürftige Gebäude.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Nordstadt“ (Baublock 15) und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 „Teilbebauungsplan Gartenstraße, Frauentorplatz, Kuppelnaustraße und Möttelinstraße (Parkhaus Gartenstraße)“, rechtskräftig seit 20.05.1978. Die Grundstücke an der Kuppelnaustraße nördlich des Gebäudes Schussenstraße 2 sind als allgemeines Wohngebiet, das Grundstück des Parkhauses "Frauentor" als Gemeinbedarfsfläche mit Verkehrsgrünfläche und die übrigen Grundstücke im Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in privatem Eigentum, die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Grundstück des Parkhauses "Frauentor" im Eigentum der Stadt Ravensburg. Das Grundstück des Parkhauses ist mit Erbbaurecht an den privaten Betreiber des Parkhauses bis zum Jahr 2034 verpachtet.

#### **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Planbereich als gemischte Baufläche mit Parkhaus dargestellt.

#### **5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN**

Die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Nordstadt“ aus dem Jahr 2008 zeigen im Untersuchungsgebiet soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Missstände auf. Zur Umsetzung von baulichen Neuordnungen ist der Bebauungsplan erforderlich. Darüberhinaus waren die städtebaulichen Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilbereichen neu zu bewerten. Deshalb wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für den gesamten Baublock bis zur Möttelinstraße ausgearbeitet, deren Konzeption im vorliegenden Bebauungsplanung planungsrechtlich umgesetzt wird.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg, ist bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind daher erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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

Wesentliche Ziele für das Sanierungsgebiet „Nordstadt“ sind die Stärkung und Aufwertung der Wohnfunktion sowie der vorhandenen Mischnutzung als wichtige und tragende Funktionen im Quartier. Weitere wichtige Ziele sind die Umgestaltung und Neuschaffung attraktiver Grün- und Freibereiche, die Neuordnung untergenutzter und sanierungsbedürftiger Liegenschaften sowie die Optimierung und Bündelung der privaten Parkierung. Zur Steigerung der Attraktivität des Standortes Ravensburg ist ein weiteres Sanierungsziel für die Nordstadt die Weiterentwicklung der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Mischgebiets
- Festsetzung überbaubarer Flächen unter Berücksichtigung der charakteristischen Einzelhausstruktur
- Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiraumstrukturen
- Festsetzung von geeigneten Dächern
- Bündelung notwendiger Stellplätze
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie von Grundflächenzahlen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Festsetzung von Zufahrtsverboten an hochbelasteten Straßen

## 7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Gemäß der städtebaulichen Konzeption der Rahmenplanung soll die für das Quartier charakteristische Einzelhausstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Kulturdenkmale (Gebäude Gartenstraße 3 und 7 sowie Kuppelnaustraße 2) werden in ihrer Gebäudeausformung (Grundfläche, Gebäudehöhe und Dachform) festgeschrieben. Für das Villenensemble an der Schussenstraße sind im rückwärtigen Bereich Anbaumöglichkeiten für eine behutsame bauliche Ergänzung vorgesehen, die das Erscheinungsbild der Kulturdenkmale durch die rückwärtige Lage der Anbauten, der untergeordneten Gebäudehöhe und einer Ausbildung mit Flachdach nicht beeinträchtigen. In der Gartenstraße und Kuppelnaustraße werden die großen Gebäudeabstände erhalten und keine weiteren straßenbegleitenden Baumöglichkeiten geschaffen, um die historisch charakteristische Abfolge von Gebäuden und Gärten / Bäumen zu erhalten.

Im rückwärtigen Bereich des Flurstück Nr. 397/3 sollen die sanierungsbedürftigen Gebäude entfernt werden. Im unmittelbaren Anschluß an das Parkhaus ist für die Erweiterung ihrer Verwaltungsfunktionen der vorhandenen sozialen Einrichtung eine Neubaumöglichkeit vorgesehen. Das Parkhaus, das von der Gartenstraße abgerückt im Innenbereich des Quartiers liegt und in seiner Maßstäblichkeit von der Baustruktur erheblich abweicht, wird aufgrund seiner Bedeutung als wesentlicher Baustein des städtischen Parkleitsystems in seiner Kubatur festgeschrieben.

## 8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans, der gemischte Baufläche darstellt, wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht sowohl den vorhandenen Nutzungen aus Wohngebäuden, Dienstleistungsbetrieben und Parkhaus als auch der Nutzung in der näheren Umgebung mit den dort vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen. Diese Nutzungsmischung soll langfristig erhalten und gestärkt werden entsprechend den Zielen der Stadt Ravensburg als "Stadt der kurzen Wege".

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, weil sich diese Nutzungen aufgrund des hohen Flächenbedarfs und die für diese Nutzungen typische eingeschossige, großflächige Gebäude nicht mit der vorhandenen kleinteiligen mehrgeschossigen Einzelhausstruktur vereinbaren lässt. Darüber hinaus würden Tankstellen aufgrund der langen Öffnungszeiten und dem mit dem Verkauf von Alkohol einhergehenden Lärm und Vandalismus das direkte Wohn- und Arbeitsumfeld negativ beeinflussen.

Die Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ravensburg aus dem Jahr 2010 sieht für das Plangebiet den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor, da das Quartier durch Wohngebäude und gehobene Dienstleistungsnutzungen geprägt ist, eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Eigenart des Baugebiets widerspricht und Konflikte im Sinne potenzieller Störungen, wie u. a. Lärm oder Trading-down-Effekte zu erwarten wären. Da sich das Plangebiet in der Nähe der Kuppelnauschule befindet und die Kuppelnaustraße als Schulweg dient, beugt ein Ausschluss von Vergnügungsstätten zudem sozialen Konflikten vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb der durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg – Fortschreibung 2008 – definierten und räumlich abgegrenzten Versorgungsbereiche. Daher sind zur

Sicherung und Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche Einzelhandelsreinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste unzulässig. Die branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente können in dem festgesetzten Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Um die städtebauliche Dichte und das Erscheinungsbild im Quartier zu erhalten, wird das Maß der baulichen Nutzung über Grundflächenzahl, Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstgrenze, bei geneigten Dächern in Verbindung mit Mindest- bzw. Maximaldachneigungswinkel definiert. Bei den vorhandenen Kulturdenkmalen werden die Wandhöhen mit eng gefassten Höchstgrenzen festgeschrieben, die einen Spielraum für energetische Sanierungen berücksichtigen.

Im Mischgebiet MI 5, in dem sich das Parkhaus „Frauentor“ und das Kulturdenkmal Gartenstraße 7 befinden, überschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze. Dies ist nach § 17 Abs. 3 BauNVO möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Beide Gebäude überschreiten die zulässigen Obergrenzen bereits im Bestand. Die Bestandssicherung des Parkhauses ist aufgrund dessen Bedeutung als wesentlicher Baustein des städtischen Parkleitsystems erforderlich, die Sicherung des Gebäudes Gartenstraße 7 aufgrund dessen Denkmaleigenschaft und stadtbildprägender Bedeutung. Damit innerhalb der vorhandenen Grundstücksgrenzen die notwendigen Stellplätze und Hauszugänge hergestellt werden können, darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung zusätzlich überschritten werden. Für die Flurstücke Nr. 396/10 und 397/3 können weitere Überschreitungen der Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden, um private Stellplätze unterirdisch zu bündeln und somit Raum für Grün- und Freiflächen zu bieten.

### **Baulinien und -grenzen**

Zur Sicherung der Raumkanten und Gebäudeabstände der stadtbildprägenden Gebäude in der Schussen- und Gartenstraße werden Baulinien festgesetzt. Ansonsten definieren Baugrenzen die überbaubaren Flächen. Sie orientieren sich bei den denkmalgeschützten Gebäuden am Bestand und eröffnen moderate Anbaumöglichkeiten.

### **Bauweise**

Im Mischgebiet MI 1 wird offene Bauweise mit einzelnen Baufenstern festgesetzt, um die charakteristische Einzelhausstruktur mit großzügigen zwischenliegenden Freiflächen zu sichern. Im Bereich des Villenensembles an der Schussenstraße sind bei den beiden Kulturdenkmalen Gartenstraße 1 und Schussenstraße 1 die nach Landesbauordnung geforderten seitlichen Abstände zwischen den Gebäuden nicht eingehalten. Zum Erhalt dieses jedoch stadtbildprägenden Erscheinungsbildes ist deshalb die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ohne seitliche Grenzabstände erforderlich. Um die Bebauung in der Kuppelnaustraße vor dem Verkehrslärm der Gartenstraße abzuschirmen, ist es städtebaulich geboten, im Rahmen einer Neuordnung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Gartenstraße 3 eine direkte Anbaumöglichkeit durch eine abweichende Bauweise ohne seitliche Grenzabstände im Mischgebiet MI 4 zu schaffen. Zur Sicherung des Parkhauses ist auch gegenüber

dem denkmalgeschützten Gebäude Gartenstraße 7 eine abweichende Bauweise ohne Grenzabstand im Mischgebiet MI 5 entsprechend der bestehenden Situation erforderlich.

### **Verkehrsflächen, Zufahrtsverbote und Fahrrechte**

Die Kuppelnaustraße wird dem Bestand entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit zu erhaltenden Straßenbäumen festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zwischen den Grundstücken Gartenstraße 1 und 3 eine öffentliche Verkehrsfläche mit Überdachung festgesetzt, für eine der häufigsten Bushaltestellen der Stadt. Aufgrund der hohen Frequenz und der bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung aufgezeigten Nutzungskonflikte durch Überschneidung der Wege von Fußgängern, Radfahrern und Wartenden auf einem schmalen Gehweg, ist die festgesetzte Tiefe dieser Bushaltestelle erforderlich. Zum Erhalt des Erscheinungsbilds der historischen Gartenstadt in der Gartenstraße, ist es erforderlich, die Fläche zwischen der Parkhauszufahrt und Gebäude Gartenstraße 7 als eine Verkehrsgrünfläche mit Anpflanzungen festzusetzen.

Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung der Schussen- und Gartenstraße sowie der unmittelbaren Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Frauentorplatz mit all seinen verschiedenen Fahrverkehrs- und Fußwegebeziehungen ist ein Zufahrtsverbot für die Grundstücke Gartenstraße 1 sowie Schussenstraße 1 und 2 erforderlich, um einen sicheren und unfallarmen Verkehrsfluss sowie die Verkehrssicherheit der Fußgänger zu gewährleisten. Das hat zur Folge, dass das Grundstück Schussenstraße 1 nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden ist und die Erschließung für private Stellplätze über angrenzende Grundstücke durch Einräumung entsprechender Rechte sicherzustellen ist. Die Verkehrssicherheit ist in diesem Fall höher zu bewerten als das private Anrecht auf eine direkte Grundstückszufahrt.

Die festgesetzten Fahrrechte auf den Flurstücken Nr. 397/2 und 397/3 sind auf Grund der hohen Verkehrsbelastung der Gartenstraße mit eingeschränkten Abbiegebeziehungen und der vielfältigen Wegeüberschneidungen der Verkehrsteilnehmer erforderlich, um eine Bündelung der privaten Stellplätze und eine Entlastung der Verkehrsbeziehungen in diesem Bereich zu erreichen. Entsprechende Überfahrtsrechte müssen zusätzlich privatrechtlich vereinbart werden.

### **Anpflanzungen und Pflanzbindungen**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte flächenhafte Anpflanzung an der Westseite des Parkhauses wird auf eine angemessene Breite reduziert und an der Nord- und Südseite des Gebäudes ergänzt, um das Erscheinungsbild des Parkhauses durch Fassadenbegrünung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gegenüber der angrenzenden Bebauung optisch abzupuffern. Zur Sicherung der für die Kuppelnaustraße charakteristischen Grünstrukturen zwischen den Gebäuden, sind dort Anpflanzungen und Pflanzbindungen vorgesehen.

Zur Entlastung der Kanalisation, zur Regenwasserrückhaltung und um die Freiraumqualität für umliegende Wohn- und Büronutzungen zu verbessern, sind Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und unterirdischen Bauteilen und zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Hauszügen erforderlich.

## **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung orientieren sich am Bestand. Es werden die für das Plangebiet typischen Dachformen und -neigungen vorgeschrieben, um das charakteristische Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern. Um ein angemessenes Verhältnis von geschlossenen Dachflächen zu Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und Dachaufbauten sowie die Homogenität der Dachlandschaft zu erhalten, sind entsprechende Vorschriften erforderlich. Durch Vorschriften zur Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen wird gewährleistet, dass sich diese Anlagen angemessen in die vorhandene Baustruktur einfügen. Zur Wahrung des lebendigen durchgrünten Stadtbildes und des für die historische Gartenstadt typischen Erscheinungsbildes sind Vorschriften zu Höhe und Art von Einfriedungen erforderlich. Die Vorschriften zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser sind zur Entlastung der Kanalisation getroffen.

## **9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Ravensburger Altstadt. Das Quartier zeichnet sich im Vergleich zu umliegenden Grundstücken durch einen hohen Anteil an Freiflächen aus. Es ist der einzige Baublock in der Nordstadt, welcher nennenswerten Großbaumbestand aufweist. Die Freiflächen werden überwiegend als private Gärten genutzt. Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht, allerdings besitzen die Grünstrukturen zusammen mit dem Grüngürtel um die Altstadt gewisse Trittsteinfunktion zu den großflächigen Gehölzstrukturen an den Gymnasien, dem Hauptfriedhof und dem Oberschwabenklinik-Gelände. Im Gebiet und in der Umgebung sind keine europäische Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

### **Schutzgut Mensch / Erholung**

Im Plangebiet befinden sich ein wertvoller historischer Gebäudebestand und anspruchsvoll gestaltete Gärten, die sehr positiv zu einem attraktiven Stadtbild beitragen. Durch Erhalt der vorhandenen Kulturdenkmale und Gärten mit ihren markanten Großbäumen bleiben die wesentlichen Strukturen im Quartier erhalten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit nur moderaten Entwicklungsmöglichkeiten bleibt das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Somit sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen**

Von besonderer Bedeutung im Gebiet sind die Großbäume sowie die Grünstrukturen in den Gärten im Plangebiet. Durch Pflanzbindungen wird sichergestellt, dass die wesentlichen und vor allem gebietsprägenden Großbäume und Grünstrukturen erhalten bleiben. Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Aufgrund der o. g. Festsetzungen sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

### **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 Vo-



gerichtlinie) 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.

Als Habitatstrukturen für die Tierwelt sind vor allem die Großbäume sowie die z. T. extensiver genutzten Gärten von Bedeutung. Daher kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel nicht ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Da sich die Grundstücke wie oben beschrieben im sog. Innenbereich befinden, kann allerdings auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ein Wegfall von privaten Freiflächen – in weitaus höherem Maß – nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen bereits gewisse Störeinflüsse durch die Straßen (Straßenkreuzung Gartenstraße / Schussenstraße; Lärm- und Lichtimmissionen) und Wohnumfelderholung. Das Gebiet ist daher für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumanprüchen weniger geeignet.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet beibehalten und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Durch Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen wird ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist zudem davon auszugehen, dass der Wegfall von Gehölzen jeweils nur kleinere Teilbereiche betrifft, so dass die bereits vorhandene Mischung der Altersstruktur der Gehölze, die Artenvielfalt sowie Ersatzquartiere erhalten bleiben. 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. Festsetzungen und Hinweise abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen sind damit als nicht geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen.

### **Schutzgut Boden**

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verlorengehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Festsetzungen ermöglichen die Bündelung von notwendigen Stellplätzen und eröffnet die Chance bislang versiegelte Bereiche zu entsiegeln und gärtnerisch zu nutzen. In den unversiegelten Bereichen ist der Boden teilweise durch intensive Nutzung und Auffüllungen in der Vergangenheit bereits anthropogen überformt. Insgesamt betrachtet sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden daher nicht als erheblich negativ einzustufen.

### **Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer**

Der Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet. Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Versiegelung und

des intensiven Nutzungsgrades nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

### **Schutzgut Luft / Klima**

Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen in Siedlungsgebieten im Schussental. Die bestehenden Grünflächen und Bäume wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Zusätzliche Belastungen werden durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Verminderung der Luftverunreinigung sowie den Anpflanzungen und Pflanzbindungen vermieden.

In den Klimaanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist für das Plangebiet überwiegend dicht bebaute Siedlungsfläche dargestellt. Auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers sind nur geringe Kaltluftvolumenstromdichten und sehr geringe Kaltluftgeschwindigkeiten vorzufinden. Die Mächtigkeit der Kaltluftschicht ist für das Plangebiet am Anfang der Schussentallage mit Schichtdicken zwischen 40 und 60m dargestellt. Kaltluftströme sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht dargestellt und auf Grund der allseitig vorhandenen Umgebungsbebauung auch nicht zu erwarten. Die von den Osthängen abfließende Kaltluft fließt über die Flächen des Hauptfriedhofes und der Oberschwabenklinik den Tallagen zu.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen und der vorhandenen umgebenden Bebauung bestehen somit 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. Durch den Baubauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

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

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale, die im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet sind. Es ist mit archäologischen Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Durch die Festsetzungen insbesondere zu Wand- und Gebäudehöhe sowie Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Gebäudeabständen werden die denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt. Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut bestehen nicht.

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

Aus der Planung ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Ebenso sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, die erheblich negative Auswirkungen nach sich ziehen könnten.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN

### Altlasten

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück Nr. 396/11 eine altlastverdächtige Fläche, die als Tankstelle genutzt war. Bei Eingriffen in den Untergrund ist verunreinigtes Erdmaterial entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Die Flächen sind überwiegend bebaut und für die zulässigen Nutzungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung. Die Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan steht den festgesetzten Nutzungen nicht entgegen.

### Schallschutz

Gemäß des Lärm-Informationssystems (LIS) der Stadt Ravensburg bestehen entlang der Garten- und Schussenstraße bis in eine Tiefe von ca. 15 m in den Blockinnenbereich hinein folgende Lärmbelastungen im Plangebiet:

Gartenstraße: > 70 db tags und > 65 db nachts

Ecke Gartenstraße/Schussenstraße und Schussenstraße: > 70 db tags und > 70 db nachts

Kuppelnaustraße: > 55 db tags und > 50 db nachts

Die Lärmbelastung von Gebäude Kuppelnaustraße 2 beträgt aufgrund der Nähe zur Schussenstraße > 60 db tags und > 55 nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 db(A) tags und 50 db(A) nachts) werden überschritten.

Auf Grund der örtlichen Situation in innerstädtischer Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Eine vor kurzem umgesetzte Maßnahme des Lärmaktionsplans gibt in der Garten- und Schussenstraße Tempo 30 zwischen 22 und 6 Uhr vor und trägt damit zur Reduzierung der nächtlichen Verkehrslärmbelastung bei. In DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Schallpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende "maßgebliche Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Die Gebäude an der Garten- und Schussenstraße sind hiernach dem Schallpegelbereich V mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 - 75 dB(A) zuzuordnen. Dabei ist für Aufenthaltsräume von Wohnungen ein Schalldämmmaß des Außenbauteils von mindestens 45 dB(A) erforderlich, für Büroräume und ähnliche Nutzungen sind 40 dB(A) ausreichend. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren entlang der Garten- und Schussenstraße in einer Entfernung von 15 m das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res}$ ) der Außenbauteile und Fenster nachzuweisen ist, um die Emissionsbelastung zu reduzieren.

## 11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Veränderungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht geplant. Neubauten werden an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen.

## 12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2012 bis 05.03.2012 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben. Jedoch wurde vor Beginn der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine allgemeine Stellungnahme zur ökologisch orientierten Stadtplanung abgegeben.

## Wertung

Die in der Stellungnahme angesprochenen ökologischen Belange sind im Bebauungsplan unter Betrachtung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Kapitel "Auswirkungen der Planung" dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung können Konflikte, die durch die Belastung des überörtlichen Verkehrs entstehen, nicht gelöst werden. Durch die Festsetzungen insbesondere zu überbaubaren Flächen, Anpflanzungen und Pflanzbindungen sowie zur Bauweise wird das charakteristische Ortsbild ebenso wie vorhandene Freiräume und Grünstrukturen gesichert und entwickelt. Notwendige Schallschutzmöglichkeiten werden festgesetzt, um die Emissionsbelastung zu reduzieren.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.02.2012 bis 16.03.2012 wurden planungsrelevante Stellungnahmen zu den Sachverhalten Natur- und Artenschutz, Denkmalschutz sowie Immissionsschutz abgegeben, die durch entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt sind.

## 13. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt:	ca.	10.100 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	ca.	9.200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün:	ca.	900 m <sup>2</sup>

## 14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten, da die Verkehrsflächen nicht verändert werden.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26. Juni 2012

Angelika König  
Freie Architektin

Peter Klink  
Stadtplanungsamt



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