

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

**"ERWEITERUNG GÄNSBÜHL-CENTER"**

---

Fassung v.: 03.09.2014/10.11.2014

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

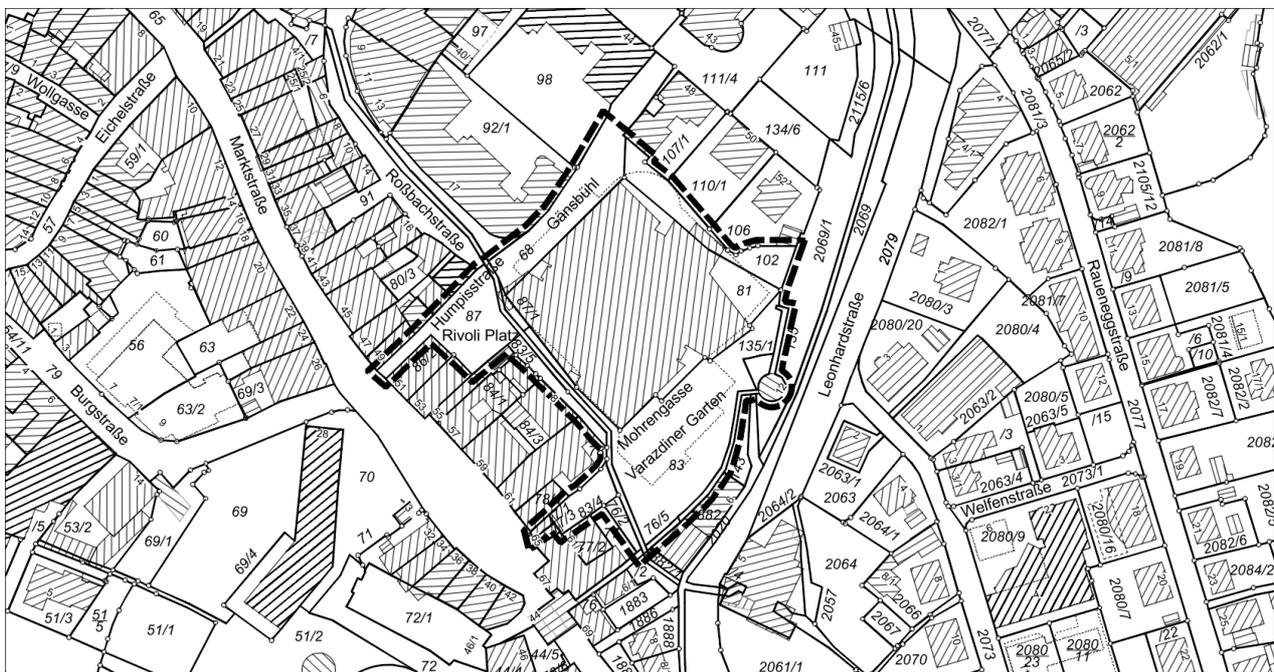
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Erneuter Auslegungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den den Ausschuss für Umwelt und Technik   | am         | 07.05.2014               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 10.05.2014               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung   | am         | 10.05.2014               |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom<br>bis | 19.05.2014<br>06.06.2014 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik   | am         | 24.09.2014               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am         | 04.10.2014               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 03.09.2014 gem. § 3 (2) BauGB   | vom<br>bis | 13.10.2014<br>19.11.2014 |
| 8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik  | am         |                          |
| 9. Bekanntmachung des erneuten Auslegungsbeschlusses  | am         |                          |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 03.09.2014 / 10.11.2014 gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB | vom<br>bis | .....<br>.....           |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | am         | .....                    |

Ravensburg, .....

(BAUDEZERNENT)

## 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. 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013.
- 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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 03.09.2014.

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.

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 genannten Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sowie folgende Arten von Vergnügungstätten nicht zulässig:

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

richtet ist  
- Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter

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

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1,0\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

2.1. Zulässige Grundflächenzahl

max.  
HbA 481,30\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

2.2. Höhe baulicher Anlagen

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

max.  
WH 476,20\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

2.3. Wandhöhe

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

Die maximal zulässige Wandhöhe darf überschritten werden mit

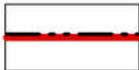
- Brüstungen und Absturzsicherungen um bis 1,20m
- technischen Bauteilen um bis zu 4,00m

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

## 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 Baugrenzen und Baulinien im Lageplan.



3.1. Baulinie



3.2. Baugrenze

a

3.3. Bauweise

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Abweichungen von den nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabständen sind 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. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche



4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



4.3. Strassenbegrenzungslinie

## 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. 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.



### 5.2. Anpflanzung von Bäumen

Am festgesetzten Standort sind standortgerechte mittel- großkronige Bäume (StU 18 - 20 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Größe der durchwurzelbaren nicht versiegelten Baumscheibe soll mindestens 10 qm betragen.

### 5.3. 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 erforderliche Flächen für technische Aufbauten.

Die mit GR 1 umgrenzte Flachdachfläche ist zu mindestens 50% intensiv zu begrünen und mit mindestens 5 standortgerechten, flachwurzelnden Bäumen (StU 18 - 20 cm) oder der entsprechenden Anzahl von Solitär-bäumen zu bepflanzen. Im Wurzelbereich der Bäume sind Substratschichtdicken von mindestens 80 cm vorzusehen.

## 6. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



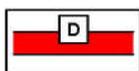
6.3. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR/FR Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Flurstücke Nr. 77, 77/2 und 78

GR 1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

## 7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



### 7.1. Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

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

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

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.

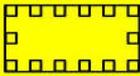
Änderungen an Kulturdenkmalen sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

## 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.

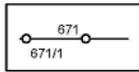
### 6. Energieeinsparung

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

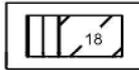
### 7. Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, vor Abbruch- und Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

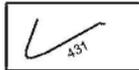
## C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



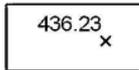
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



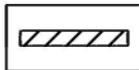
2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



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



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



5. Stützmauer



6. Vorhandene Bäume

## D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

#### 1.1. Stadtbildsatzung / Erhaltungssatzung

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

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

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

#### 1.3. Gestaltung von hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Hochbauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur mit Flachdach zulässig.

#### 1.4. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

## 2. 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.

## 3. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

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

Örtliche Bauvorschriften	Füllschema der Nutzungsschablone
1	1 Dachform und Dachneigung
	SD = Satteldach
	FD = Flachdach

Änderungen / Ergänzungen sind gelb gekennzeichnet.

Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der Auslegungsfassung vom 03.09.2014 geändert oder ergänzt wurden.

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 03.09.2014 / 10.11.2014

Angelika König  
Freie Architektin  
Georgstraße 24  
88212 Ravensburg

Dirk Bastin  
Stadtplanungsamt

## 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. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
10. FLÄCHENBILANZ
11. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 8.900 m<sup>2</sup> großen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" grenzt im Osten an die Altstadtmauer und die Leonhardstraße, im Nordosten an private Wohngebäude entlang der Herrenstraße, im Nordwesten an das Grundstück des Amtsgerichts, das historische Josefs Haus, die Rossbachstraße sowie Gebäude des Humpismuseums, im Südwesten an die Rückseite der Gebäude entlang der Marktstraße und das Gasthaus Mohren. Gemäß Planeintrag und der dunkelgrau umrandeten Bandierung umfasst der Bebauungsplan die Flurstücke Nr. 76/2, 76/5, 77/1, 81, 83, 83/4, 83/5, 87, 87/1, 102, 135, 135/1 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 68, 76/4 und 82/2.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück des Vorhabenträgers sowie umliegende Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden, um eine neue Bodenordnung zu ermöglichen, die im Zusammenhang mit dem Projekt geplant ist.

## **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. Die "Oberstadt" zeichnet sich durch einen Gebäudebestand aus, der für die historische Altstadt Ravensburgs kennzeichnend ist. Hier befinden sich zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Anlagen.

Das Plangebiet liegt zum ganz überwiegenden Teil innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt und Erweiterung". Das Gebäude im Plangebiet, das Ravensburger Einkaufszentrum "Gänsbühl", wurde in den 1980er Jahren errichtet und bildet einen der wesentlichen Einkaufsmagneten für die Ravensburger Innenstadt. Nutzungsstrukturell wird die Umgebung des Plangebiets geprägt durch Einzelhandels-, Kultur-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen mit zum Teil hoher Wertigkeit, durchmischt mit Büro- und Wohnnutzungen in den oberen Etagen der Gebäude.

## **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. Die Grundstücke befinden sich im privaten und im Eigentum der Stadt.

## **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Plangebiet als Mischbaufläche mit Parkierungseinrichtungen dargestellt.

## 5. VORHABENBESCHREIBUNG

Das Gänsbühl-Center ist als Einkaufszentrum Standort für flächenintensive Einzelhandelsnutzungen und ein gelungenes Beispiel für die Ansiedlung großflächiger Betriebe innerhalb historischer Strukturen. Es ist ein wichtiger Frequenzbringer für den gesamten östlichen Bereich der Ravensburger Innenstadt und mit seinen Dachgauben und abwechslungsreichen Fassaden gut in die Altstadtstrukturen integriert. (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg, Dr. Acocella, 2008)

Zurückhaltende Instandhaltung des Gebäudes und höhere Flächenansprüche des Einzelhandels aufgrund struktureller Veränderungen führten in jüngster Vergangenheit zu vereinzelt Leerständen und Abwanderungstendenzen. Ziel des Vorhabenträgers ist es, das Gänsbühl-Center durch eine grundlegende und zeitgemäße Modernisierung mit moderner Architektursprache als attraktiven Einkaufsmagneten zu revitalisieren.

Im bestehenden Gebäude mit insgesamt ca. 9.100 m<sup>2</sup> Mietfläche stehen lediglich drei großen Einzelhändlern ausreichend Flächen zur Verfügung. Um den für einen wirtschaftlichen Betrieb des Einkaufszentrums notwendigen vierten Ankermieter gewinnen zu können, plant der Vorhabenträger neben vielfältigen Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren auch Mietflächenerweiterungen im Umfang von ca. 900 m<sup>2</sup>, die für den Vorhabenträger unverzichtbar sind. Aufgrund funktionaler und räumlicher Zwänge wie vorhandener Erschließungskerne und haustechnischer Anlagen sind Umstrukturierungen nur begrenzt möglich. Daher ist eine Flächenerweiterung von ca. 10 % der vorhandenen Mietfläche in Form eines eingeschossigen Anbaus an der südöstlichen Gebäudeseite geplant, der die bereits durch eine zweigeschossige Tiefgarage unterbaute Grünfläche (Varzdiner Garten) an der Stadtmauer beanspruchen soll. Als Ausgleich für den Verlust des Varzdiner Gartens soll auf dem Anbau ein hochwertiger, intensiv begrünter Dachgarten mit kleinkronigen Bäumen, Sträuchern und Hochbeeten geschaffen und öffentlich zugänglich gemacht werden.

Zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes „Oberstadt“ und der damit verbundenen Entlastung vom nächtlichen Parksuchverkehr ist es vorgesehen, die Tiefgarage des Gänsbühl-Centers mit etwa 300 Stellplätzen rund um die Uhr zu öffnen, eine Erhöhung der Anzahl der Stellplätze ist nicht geplant.

In der Ebene 3 des Einkaufszentrums befinden sich Praxen und Büroräume, die voraussichtlich nicht verändert werden sollen. Im Zuge des Bauvorhabens ist vorgesehen, die Eingangssituation des Einkaufszentrums zur Roßbachstraße und zum Rivoliplatz zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten. Der Treppenaufgang zwischen Rivoliplatz und Varzdiner Garten soll in diesem Zuge ebenfalls neu gestaltet werden.

Der Vorhabenträger plant im Rahmen des Vorhabens auch die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung für die Einzelhändler neu zu ordnen und Aufstell- und Bewegungsflächen für LKW's neu zu schaffen bzw. zu optimieren.

In der Bürgerinformation während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, alternative Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen. Der Vorhabenträger ist dieser Anregung nachgekommen und hat gem. § 3 (1) BauGB sich wesentlich unterscheidende Lösungen geprüft:

### Variante 1: Überbauung der Anlieferzone

Diese Variante scheidet aus städtebaulichen, funktionalen, statisch-konstruktiven und baurechtlichen Gründen aus. Auf Grund der vielfältigen Fahrbeziehungen im Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage und der Anlieferzone wären große Spannweiten stützenfrei zu überbrücken, dessen konstruktiver Aufwand in keinem Verhältnis zur gewonnen Fläche steht. Zu den nördlich angrenzenden Grundstücken könnten Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die vorhandenen Erschließungskerne in der Nordostecke des Gebäudes schränken die Nutzbarkeit der gewonnenen Flächen erheblich ein. Ein auf Stützen stehender Gebäudeteil über der Anlieferzone verunklärt das Bauvolumen und ist an dieser vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Stelle als städtebaulich nicht verträglich anzusehen.

Variante 2: Zweigeschossige, schmale Erweiterung im Varazdiner Garten

Diese Variante scheidet aus funktionalen und statisch-konstruktiven Gründen aus. Die gewonnenen Flächen sind bei Weitem zu gering, um den Flächenansprüchen der modernen Einzelhandelsbranchen gerecht zu werden. Die Lastabtragung erfordert erheblichen statischen Aufwand, da sich die südwestliche Außenwand genau zwischen den ablastenden Stützen in der Tiefgarage befindet. Ein Versetzen der vorhandenen Stützmauer der Stellplätze des Gasthof Mohren ist bei dieser Variante nicht notwendig. Aus Sicht der Denkmalpflege ist diese Variante unbedenklich.

Variante 3: Zweigeschossige, breite Erweiterung im Varazdiner Garten

Diese Variante scheidet aus Sicht des Vorhabenträgers aus funktionalen Gründen aus. Die Erweiterung wäre nicht auf der Ebene, auf der Flächen für einen weiteren Ankermieter geschaffen werden müssen. Der Anschluss des zweigeschossigen Neubaus an das vorhandene Gebäude erfordert aufgrund der notwendigen Raumhöhen einen Eingriff in die vorhandene Traufe und Dachlandschaft und würde zu nur unbefriedigenden gestalterischen Ergebnissen führen. Da weiterhin eine Feuerwehrezufahrt aufrecht erhalten werden muss, wäre der verbleibende Grünflächenanteil bei dieser Variante am geringsten. Aus Sicht der Denkmalpflege ist diese Variante auf Grund der im Vergleich zur Variante 4 größeren Entfernung zur denkmalgeschützten Stadtmauer unbedenklicher, weil Beeinträchtigungen der Stadtmauer durch z.B. schwere Fahrzeuge nicht bestehen. Auch eine Beeinträchtigung des Stadtbildes und der historischen Stadtbefestigung ist in dieser Variante nicht gegeben.

Variante 4: Eingeschossige Erweiterung im Varazdiner Garten

Diese Variante ist aus Sicht des Vorhabenträgers die beste Möglichkeit, um den geforderten Flächenansprüchen und funktionalen Flächenzuordnungen des Einzelhandels unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungselemente gerecht zu werden. Es ist darüber hinaus die einzige der aufgezeigten Varianten, die in einem Dachgarten mehr begrünte Fläche entstehen lässt als bisher vorhanden ist. Aus Sicht der Denkmalpflege ist bei Realisierung dieser Variante der Umgebungsschutz vorhandener Kulturdenkmale zu beachten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat sich nach intensiver Beratung für die Umsetzung der Variante 4 entschieden unter der Maßgabe, dass der Vorhabenträger einen Gestaltungswettbewerb für die zu verändernden Fassaden, den Erweiterungsbau im Varazdiner Garten und die Freianlagen durchführt.

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

Die bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums soll auf derzeit planungsrechtlich festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen erfolgen, die künftig als überbaubare Flächen festzusetzen sind. Für das Vorhaben ist die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen erforderlich. Um die geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und den Standort des Gänsbühl-Centers als wichtiger Einkaufsmagnet in der Ravensburger Altstadt zu sichern, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Gänsbühl-Center“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen für folgende städtebaulichen Ziele:

- Festsetzung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie überbaubaren Flächen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Festsetzung und Sicherung von Geh- und Fahrrechten
- Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungstätten gemäß des Vergnügungstättenkonzeptes

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**

Für das Plangebiet wird entsprechend der Gebietsprägung sowie den vorhandenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 264 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Obertor, Marktstraße, Humpisstraße und Leonhardstraße“ 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 Festsetzung eines Kerngebietes im südlichen Plangebiet entspricht entlang der geplanten Stützmauer den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Entlang des Flurstücks Nr. 77/2 wird Kerngebiet festgesetzt, um die neue Bodenordnung zu ermöglichen und der bisherigen Nutzung des Grundstücks (Stellplätze) zu entsprechen.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird sinngemäß die Festsetzung zu den zulässigen Nutzungsarten übernommen. 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 Einzelhandelsbetrieben bei.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der historischen Stadtbefestigung werden Tankstellen ausgeschlossen, weil der Flächenanspruch sowie das bauliche Erscheinungsbild von Tankstellen nicht mit dem historischen Stadtbild vereinbar ist.

Die Festsetzungen zur Regelung von Vergnügungsstätten sind sowohl auf Grund der funktionalen und strukturellen Situation des Plangebiets als auch zur Umsetzung der vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption vom Dezember 2010 erforderlich. 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 Ausschluss aller Vergnügungsstätten aus der nach der Vergnügungsstättenkonzeption bezeichneten „Kategorie 3“ im Plangebiet wird damit begründet, dass eine Strukturschwächung dieses zentralen Innenstadtquartiers vermieden werden soll. Damit einhergehend soll die vorhandene Attraktivität der oberzentralen Funktionen insbesondere als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort sowie die Vielseitigkeit der Innenstadt weiterhin gesichert bleiben. Dieses steht in Übereinstimmung mit den Aussagen der Vergnügungsstättenkonzeption.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenzen definiert, teilweise in Verbindung mit Mindest- und Maximaldachneigungswinkel. Die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl wird aufgrund der in historischen Altstädten üblichen hohen baulichen Dichte festgesetzt. Die Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhen sowie Dachform des Hauptgebäudes sichern die vorhandene Gebäudekubatur. Die zulässigen

Höhen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden teilweise unterschritten sind aber für die Umsetzung des Bauvorhabens und der baulichen Erweiterung ausreichend.

### **Baulinien und Baugrenzen**

Mit den festgesetzten Baugrenzen werden im Wesentlichen die vorhandenen Gebäudekanten nachgezeichnet. Die Baulinie gegenüber dem historischen Josefshaus wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um weiterhin die für eine historische Altstadt typische Straßenraumweite zu sichern. Zur Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ist südöstlich des Einkaufszentrums eine überbaubare Fläche erforderlich.

Die durch die Tiefgarage des Gänsbühl-Centers bereits heute unterbauten Flächen außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers sind bereits privatrechtlich gesichert, sodass hierfür keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

### **Bauweise**

Aufgrund der Lage in der dicht bebauten Altstadt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichungen von den nach Landesbaurecht erforderlichen Grenzabständen sind zulässig. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt.

### **Anpflanzungen und Begrünung**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche des Varazdiner Gartens wird zugunsten des geplanten Erweiterungsbaus als überbaubare Fläche festgesetzt. Eine Sicherung des zum Ausgleich geplanten Dachgartens auf dem Erweiterungsbau erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag. Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen dient dem Ausgleich abgängiger Bäume im Plangebiet. Die Pflanzbindung der Baumreihe in der Humpisstraße gewährleistet die Fortführung des Freiflächengestaltungskonzepts der Roßbachstraße um das historische Josefshaus herum bis zum Amtsgericht. Zum ökologischen Ausgleich sind die Flachdächer neu zu errichtender Gebäude grundsätzlich zu begrünen.

### **Verkehrsflächen**

Die öffentliche Verkehrsfläche nordwestlich des Gänsbühl-Centers ist derzeit als verkehrsberuhigter Bereich ordnungsrechtlich ausgeschildert und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Mischverkehrsfläche festgesetzt, wo Fahrzeuge und Fußgänger sich gleichberechtigt bewegen können. Nördlich des Einkaufszentrums, zwischen dem Gebäude und den Wohnhäusern entlang der Herrenstraße, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan öffentliche Verkehrsfläche und private Grünflächen festgesetzt. Entsprechend der örtlichen Situation wird ein Teil des Flurstücks 102 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Tiefgaragenzufahrt zum Flurstück Nr. 107/1 sicherzustellen. Alle weiteren festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend des Bestandes als Fußgängerbereiche festgesetzt, um sicherzustellen, dass nur Einsatz- und Lieferfahrzeuge sich entlang der Stadtmauer bewegen können und Fußgängern eine Alternative zum Fußweg über den Steg anbieten zu können.

### **Geh- und Fahrrechte**

Es sind verschiedene Geh- und Fahrrechte zu sichern für notwendige Feuerwehrezufahrten, Anlieferung zu den angrenzenden Gaststätten (Marktstraße 61 und 67) sowie den Fußweg über den öffentlichen Steg, der über die Leonhardstraße und über das Dach des Erweiterungsbaus zu einem neuen Treppenaufgang mit Aufzug bis zur Mohrengasse führt.

## **Nachrichtliche Übernahme**

Die Flurstücke und bauliche Anlagen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kulturdenkmale gekennzeichnet sind, werden nachrichtlich übernommen.

## **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Umsetzung des Vorhabens und zur Aufwertung des Eingangsbereichs sowie aufgrund der rückwärtigen Lage des geplanten Erweiterungsbaus ist es für diese Bereiche nicht erforderlich, die Vorgaben der "Allgemeinen Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" anzuwenden.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung orientieren sich am Bestand. Die Festsetzungen zu hochbaulichen Nebenanlagen und zur Fassadengestaltung dienen dem Erhalt des Erscheinungsbilds der historischen Altstadt.

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Das Plangebiet ist städtisch geprägt mit hohen Ausnutzungsziffern. Das Plangebiet ist vorwiegend überbaut. Die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Folgenden dargestellt:

### **Schutzgut Mensch**

Die Überbauung des Varazdiner Gartens wird durch einen intensiv begrünten und reich strukturierten Dachgarten mit hoher Aufenthaltsqualität ausgeglichen. Vorhandene Baugrenzen zu den Nachbargebäuden werden nicht verändert sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Empfindlichkeiten des Schutzgutes Mensch gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Ein Großteil der für eine weitere Überbauung vorgesehenen Fläche ist bereits unterbaut. Gemäß Artenschutzrechtlicher Einschätzung (August 2014) führt der Verlust der Gehölze, der Rasenflächen und der Blumenrabatten nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der lokal vorhandenen Populationen von Vögeln und Fledermäusen. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Artenschutz**

Gem. Artenschutzrechtlicher Einschätzung (August 2014) wurden aufgrund des städtischen Umfeldes Vorkommen von streng geschützten oder sonst aus Naturschutzsicht wertgebenden Arten nicht gefunden. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen demnach nicht.

### **Schutzgüter Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer**

Das Einkaufszentrum wurde in den 1980er Jahren erbaut, ein Großteil der für eine weitere Überbauung vorgesehenen Fläche ist bereits unterbaut. Im Bereich des Gebäudes wird im Bebauungsplan die Fläche einer ehemals chemischen Reinigung als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Bei Eingriffen in den Untergrund kann stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

Im Plangebiet besteht generell ein hoher Versiegelungsgrad. Der verdohlte Stadtbach fließt durch das Plangebiet und wird erst in der Roßbachstraße außerhalb des Plangebietes offen geführt. Das Flurstück des Stadtbachs ist bereits heute teilweise überbaut, beeinträchtigt aber aufgrund der Verdohlung das Fließgewässer nicht. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen in Siedlungsgebieten im Schussental. In den Klimanalysekarten 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 mit Schichtdicken zwischen 60 und 100 m dargestellt. Die von St. Christina abfließende Kaltluft umstreift das Plangebiet.

Aufgrund der dichten und hohen Bebauung sowie der engen Straßenräume in Altstädten und um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, sind Hinweise zum Schutz vor Luftverunreinigungen erforderlich. Es bestehen keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Erscheinungsbild 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**

Im Plangebiet befindet sich ein Teil der historischen Stadtbefestigung, die als eingetragenes Kulturdenkmal geschützt ist. Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet das Museum Humpisquartier an, dessen Gebäude ebenfalls unter Denkmalschutz stehen und Teil des Ravensburger Museumsviertels ist, welches überregionale Bedeutung hat. Das historische Stadtbild wird durch den geplanten Erweiterungsbau aufgrund der rückwärtigen Lage und der nur eingeschossigen Bebauung nicht beeinträchtigt. Der Erweiterungsbau rückt ausreichend weit von der Stadtmauer ab, um zu gewährleisten, dass die Stadtmauer durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt und das Erscheinungsbild der Stadtmauer nicht beeinträchtigt wird. Im Zuge der Bauarbeiten ist mit archäologischen Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalsschutzbehörde kann gemäß §20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung der Funde machen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Stützmauer für private Stellplätze, die zur Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt im Rahmen der Baumaßnahme abgebrochen und wieder errichtet wird. Die Stellplätze können an gleicher Stelle bestehen bleiben. Auf das Schutzgut sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

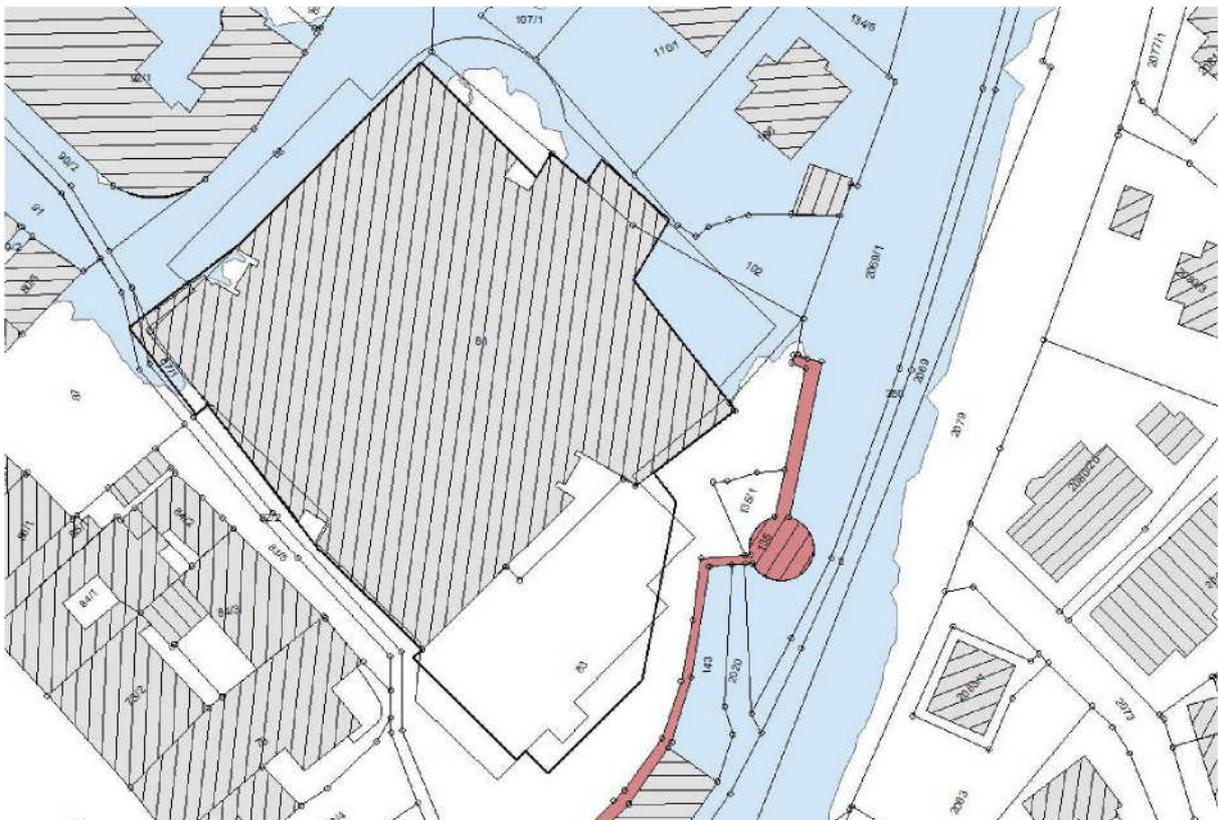
Aus der Planung ergeben sich keine erheblich negativen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter und keine zusätzlichen Belastungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter.

## Lärmschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes besteht eine Verkehrslärmbelastung. Südöstlich führt die viel befahrene Leonhardstraße mit rund 19.000 Fahrzeugen pro Tag am Plangebiet vorbei. Das Plangebiet wird durch die Stadtmauer vor dem Straßenlärm gut geschützt. Die Lärmbelastung gem. Lärm-Informationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg erreicht die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete. Da Einzelhandelszentren introvertiert organisiert sind, befinden sich im Südosten des Gänsbühl-Centers wenige Fenster, die ausschließlich der Belichtung von Nebenräumen und Erschließungsflächen dienen. Auf der lärmbelasteten Seite sind keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnungen und Aufenthaltsräume angeordnet. Es sind demzufolge keine schallschutztechnischen Maßnahmen erforderlich.

Die Lärmbelastung durch die geplante durchgehende Öffnung der Tiefgarage des Gänsbühl-Centers wurde untersucht mit dem Ergebnis, dass die Lärmbelastung für die Umgebung sich tags kaum wahrnehmbar um ein 1 db erhöht. Im Allgemeinen gilt, dass Pegeländerungen bis zu 3 db als kaum wahrnehmbar eingestuft werden. In der Nacht werden Beurteilungspegel von rd. 40 db erreicht, was den zulässigen Werten in einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die Planung nicht überschritten, Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## Hochwasserschutz



aber nicht entlang der Innenseite der Stadtmauer. Im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus gibt es keine Überflutung und damit auch keinen Retentionsverlust. Die planungsrechtliche Festsetzung von Retentionsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

### **Belange der Raumordnung**

Die Erweiterung des Gänsbühl-Centers dient dem Erhalt eines zentralen, für die gesamte Innenstadt bedeutsamen Einzelhandelsstandorts, der angemessen in die Altstadtstruktur integriert ist und der Nahversorgung der östlichen Innenstadt dient. Gemäß gutachterlicher Kurzstellungnahme zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg entspricht das Vorhaben angesichts der Einstufung von Ravensburg als Teil-Oberzentrum dem Zentralitäts-/ Konzentrationsgebot. Aufgrund der Lage des Vorhabens in der Innenstadt wird das Integrationsgebot eingehalten, es entspricht dem Einzelhandelskonzept und damit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Das Kongruenzgebot wird ebenfalls eingehalten. Auswirkungen auf die Ravensburger Innenstadt sind nicht relevant, da es sich bei Umverteilungen um Wettbewerbswirkungen handelt. Für die übrigen Zentren sowie hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung sind in der Stadt Ravensburg Beeinträchtigungen auszuschließen. Ebenso sind Beeinträchtigungen von Nachbarstädten auszuschließen. Das Beeinträchtigungsverbot ist damit eingehalten. Die Erweiterung des Gänsbühl-Centers entspricht somit allen Zielen der Regional- und Landesplanung.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.05.2014 bis 06.06.2014 wurden von Bürgern Stellungnahmen zur Erarbeitung möglicher Alternativentwürfe, zur Zugänglichkeit der Grundstücke an der Mohrengasse sowie zur Notwendigkeit für den Verlust des Varazdiner Gartens an anderer Stelle in der Stadt eine geeignete Möglichkeit zu suchen, der kroatischen Partnerstadt Varazdin die entsprechende Wertschätzung zu vermitteln.

Der Vorhabenträger hat alternative Entwürfe erarbeitet, die jedoch den statisch-konstruktiven Bedingungen, der Wirtschaftlichkeit sowie den vorhandenen und benötigten funktionalen Flächenzuordnungen und –ansprüchen nicht genügen können. Die Zugänglichkeit der Grundstück an der Mohrengasse wird durch die Festsetzung von Verkehrsflächen sowie von Geh- und Fahrrechten sichergestellt. Den zuständigen Gemeinderatsgremien wird eine alternativen Platzbenennung für die kroatische Partnerstadt vorgeschlagen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- zur Sicherstellung der Zugänglichkeit und des Betriebs der vorhandenen Umspannstation im Einkaufszentrum
- zur Erarbeitung möglicher Alternativentwürfe.
- zur Denkmalpflege und Bodenarchäologie,
- zum Natur- und Artenschutz,
- zur Entwässerungs- und Hochwassersituation,
- zu Beweissicherungsverfahren und den Zielen der Raumordnung

Der Betrieb und die Unterhaltung der Umspannstation ist grundbuchrechtlich gesichert, die Station ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zugänglich. Weitergehende öffentlich-rechtliche Sicherungen sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat alternative Entwürfe erarbeitet, die jedoch den statisch-

konstruktiven Bedingungen, der Wirtschaftlichkeit sowie den vorhandenen und benötigten funktionalen Flächenzuordnungen und –ansprüchen nicht genügen können. Hinweise zum Denkmalschutz und Beweissicherungsverfahren sind im Bebauungsplan enthalten. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen geschützter Arten durch das Vorhaben nicht entstehen. Die vorhandene Entwässerungssituation wird nicht verändert, eine Hochwasserberechnung ergab, dass die planungsrechtliche Festsetzung von Retentionsflächen nicht erforderlich ist. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insges.: ca. 8.900 m<sup>2</sup>  
Kerngebiet: ca. 5.650 m<sup>2</sup>  
Verkehrsflächen: ca. 3.250 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 03.09.2014 / 10.11.2014

Angelika König  
Freie Architektin

Dirk Bastin  
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. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
10. FLÄCHENBILANZ
11. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 8.900 m<sup>2</sup> großen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" grenzt im Osten an die Altstadtmauer und die Leonhardstraße, im Nordosten an private Wohngebäude entlang der Herrenstraße, im Nordwesten an das Grundstück des Amtsgerichts, das historische Josefs Haus, die Rossbachstraße sowie Gebäude des Humpismuseums, im Südwesten an die Rückseite der Gebäude entlang der Marktstraße und das Gasthaus Mohren. Gemäß Planeintrag und der dunkelgrau umrandeten Bandierung umfasst der Bebauungsplan die Flurstücke Nr. 76/2, 76/5, 77/1, 81, 83, 83/4, 83/5, 87, 87/1, 102, 135, 135/1 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 68, 76/4 und 82/2.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück des Vorhabenträgers sowie umliegende Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden, um eine neue Bodenordnung zu ermöglichen, die im Zusammenhang mit dem Projekt geplant ist.

## **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. Die "Oberstadt" zeichnet sich durch einen Gebäudebestand aus, der für die historische Altstadt Ravensburgs kennzeichnend ist. Hier befinden sich zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Anlagen.

Das Plangebiet liegt zum ganz überwiegenden Teil innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt und Erweiterung". Das Gebäude im Plangebiet, das Ravensburger Einkaufszentrum "Gänsbühl", wurde in den 1980er Jahren errichtet und bildet einen der wesentlichen Einkaufsmagneten für die Ravensburger Innenstadt. Nutzungsstrukturell wird die Umgebung des Plangebiets geprägt durch Einzelhandels-, Kultur-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen mit zum Teil hoher Wertigkeit, durchmischt mit Büro- und Wohnnutzungen in den oberen Etagen der Gebäude.

## **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. Die Grundstücke befinden sich im privaten und im Eigentum der Stadt.

## **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Plangebiet als Mischbaufläche mit Parkierungseinrichtungen dargestellt.

## 5. VORHABENBESCHREIBUNG

Das Gänsbühl-Center ist als Einkaufszentrum Standort für flächenintensive Einzelhandelsnutzungen und ein gelungenes Beispiel für die Ansiedlung großflächiger Betriebe innerhalb historischer Strukturen. Es ist ein wichtiger Frequenzbringer für den gesamten östlichen Bereich der Ravensburger Innenstadt und mit seinen Dachgauben und abwechslungsreichen Fassaden gut in die Altstadtstrukturen integriert. (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg, Dr. Acocella, 2008)

Zurückhaltende Instandhaltung des Gebäudes und höhere Flächenansprüche des Einzelhandels aufgrund struktureller Veränderungen führten in jüngster Vergangenheit zu vereinzelt Leerständen und Abwanderungstendenzen. Ziel des Vorhabenträgers ist es, das Gänsbühl-Center durch eine grundlegende und zeitgemäße Modernisierung mit moderner Architektursprache als attraktiven Einkaufsmagneten zu revitalisieren.

Im bestehenden Gebäude mit insgesamt ca. 9.100 m<sup>2</sup> Mietfläche stehen lediglich drei großen Einzelhändlern ausreichend Flächen zur Verfügung. Um den für einen wirtschaftlichen Betrieb des Einkaufszentrums notwendigen vierten Ankermieter gewinnen zu können, plant der Vorhabenträger neben vielfältigen Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren auch Mietflächenerweiterungen im Umfang von ca. 900 m<sup>2</sup>, die für den Vorhabenträger unverzichtbar sind. Aufgrund funktionaler und räumlicher Zwänge wie vorhandener Erschließungskerne und haustechnischer Anlagen sind Umstrukturierungen nur begrenzt möglich. Daher ist eine Flächenerweiterung von ca. 10 % der vorhandenen Mietfläche in Form eines eingeschossigen Anbaus an der südöstlichen Gebäudeseite geplant, der die bereits durch eine zweigeschossige Tiefgarage unterbaute Grünfläche (Varzdiner Garten) an der Stadtmauer beanspruchen soll. Als Ausgleich für den Verlust des Varzdiner Gartens soll auf dem Anbau ein hochwertiger, intensiv begrünter Dachgarten mit kleinkronigen Bäumen, Sträuchern und Hochbeeten geschaffen und öffentlich zugänglich gemacht werden.

Zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes „Oberstadt“ und der damit verbundenen Entlastung vom nächtlichen Parksuchverkehr ist es vorgesehen, die Tiefgarage des Gänsbühl-Centers mit etwa 300 Stellplätzen rund um die Uhr zu öffnen, eine Erhöhung der Anzahl der Stellplätze ist nicht geplant.

In der Ebene 3 des Einkaufszentrums befinden sich Praxen und Büroräume, die voraussichtlich nicht verändert werden sollen. Im Zuge des Bauvorhabens ist vorgesehen, die Eingangssituation des Einkaufszentrums zur Roßbachstraße und zum Rivoliplatz zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten. Der Treppenaufgang zwischen Rivoliplatz und Varzdiner Garten soll in diesem Zuge ebenfalls neu gestaltet werden.

Der Vorhabenträger plant im Rahmen des Vorhabens auch die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung für die Einzelhändler neu zu ordnen und Aufstell- und Bewegungsflächen für LKW's neu zu schaffen bzw. zu optimieren.

In der Bürgerinformation während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, alternative Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen. Der Vorhabenträger ist dieser Anregung nachgekommen und hat gem. § 3 (1) BauGB sich wesentlich unterscheidende Lösungen geprüft:

### Variante 1: Überbauung der Anlieferzone

Diese Variante scheidet aus städtebaulichen, funktionalen, statisch-konstruktiven und baurechtlichen Gründen aus. Auf Grund der vielfältigen Fahrbeziehungen im Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage und der Anlieferzone wären große Spannweiten stützenfrei zu überbrücken, dessen konstruktiver Aufwand in keinem Verhältnis zur gewonnen Fläche steht. Zu den nördlich angrenzenden Grundstücken könnten Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die vorhandenen Erschließungskerne in der Nordostecke des Gebäudes schränken die Nutzbarkeit der gewonnenen Flächen erheblich ein. Ein auf Stützen stehender Gebäudeteil über der Anlieferzone verunklärt das Bauvolumen und ist an dieser vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Stelle als städtebaulich nicht verträglich anzusehen.

Variante 2: Zweigeschossige, schmale Erweiterung im Varazdiner Garten

Diese Variante scheidet aus funktionalen und statisch-konstruktiven Gründen aus. Die gewonnenen Flächen sind bei Weitem zu gering, um den Flächenansprüchen der modernen Einzelhandelsbranchen gerecht zu werden. Die Lastabtragung erfordert erheblichen statischen Aufwand, da sich die südwestliche Außenwand genau zwischen den ablastenden Stützen in der Tiefgarage befindet. Ein Versetzen der vorhandenen Stützmauer der Stellplätze des Gasthof Mohren ist bei dieser Variante nicht notwendig. Aus Sicht der Denkmalpflege ist diese Variante unbedenklich.

Variante 3: Zweigeschossige, breite Erweiterung im Varazdiner Garten

Diese Variante scheidet aus Sicht des Vorhabenträgers aus funktionalen Gründen aus. Die Erweiterung wäre nicht auf der Ebene, auf der Flächen für einen weiteren Ankermieter geschaffen werden müssen. Der Anschluss des zweigeschossigen Neubaus an das vorhandene Gebäude erfordert aufgrund der notwendigen Raumhöhen einen Eingriff in die vorhandene Traufe und Dachlandschaft und würde zu nur unbefriedigenden gestalterischen Ergebnissen führen. Da weiterhin eine Feuerwehrezufahrt aufrecht erhalten werden muss, wäre der verbleibende Grünflächenanteil bei dieser Variante am geringsten. Aus Sicht der Denkmalpflege ist diese Variante auf Grund der im Vergleich zur Variante 4 größeren Entfernung zur denkmalgeschützten Stadtmauer unbedenklicher, weil Beeinträchtigungen der Stadtmauer durch z.B. schwere Fahrzeuge nicht bestehen. Auch eine Beeinträchtigung des Stadtbildes und der historischen Stadtbefestigung ist in dieser Variante nicht gegeben.

Variante 4: Eingeschossige Erweiterung im Varazdiner Garten

Diese Variante ist aus Sicht des Vorhabenträgers die beste Möglichkeit, um den geforderten Flächenansprüchen und funktionalen Flächenzuordnungen des Einzelhandels unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungselemente gerecht zu werden. Es ist darüber hinaus die einzige der aufgezeigten Varianten, die in einem Dachgarten mehr begrünte Fläche entstehen lässt als bisher vorhanden ist. Aus Sicht der Denkmalpflege ist bei Realisierung dieser Variante der Umgebungsschutz vorhandener Kulturdenkmale zu beachten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat sich nach intensiver Beratung für die Umsetzung der Variante 4 entschieden unter der Maßgabe, dass der Vorhabenträger einen Gestaltungswettbewerb für die zu verändernden Fassaden, den Erweiterungsbau im Varazdiner Garten und die Freianlagen durchführt.

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

Die bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums soll auf derzeit planungsrechtlich festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen erfolgen, die künftig als überbaubare Flächen festzusetzen sind. Für das Vorhaben ist die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen erforderlich. Um die geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und den Standort des Gänsbühl-Centers als wichtiger Einkaufsmagnet in der Ravensburger Altstadt zu sichern, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Gänsbühl-Center“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen für folgende städtebaulichen Ziele:

- Festsetzung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie überbaubaren Flächen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Festsetzung und Sicherung von Geh- und Fahrrechten
- Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten gemäß des Vergnügungsstättenkonzeptes

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**

Für das Plangebiet wird entsprechend der Gebietsprägung sowie den vorhandenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 264 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Obertor, Marktstraße, Humpisstraße und Leonhardstraße“ 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 Festsetzung eines Kerngebietes im südlichen Plangebiet entspricht entlang der geplanten Stützmauer den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Entlang des Flurstücks Nr. 77/2 wird Kerngebiet festgesetzt, um die neue Bodenordnung zu ermöglichen und der bisherigen Nutzung des Grundstücks (Stellplätze) zu entsprechen.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird sinngemäß die Festsetzung zu den zulässigen Nutzungsarten übernommen. 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 Einzelhandelsbetrieben bei.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der historischen Stadtbefestigung werden Tankstellen ausgeschlossen, weil der Flächenanspruch sowie das bauliche Erscheinungsbild von Tankstellen nicht mit dem historischen Stadtbild vereinbar ist.

Die Festsetzungen zur Regelung von Vergnügungsstätten sind sowohl auf Grund der funktionalen und strukturellen Situation des Plangebiets als auch zur Umsetzung der vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption vom Dezember 2010 erforderlich. 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 Ausschluss aller Vergnügungsstätten aus der nach der Vergnügungsstättenkonzeption bezeichneten „Kategorie 3“ im Plangebiet wird damit begründet, dass eine Strukturschwächung dieses zentralen Innenstadtquartiers vermieden werden soll. Damit einhergehend soll die vorhandene Attraktivität der oberzentralen Funktionen insbesondere als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort sowie die Vielseitigkeit der Innenstadt weiterhin gesichert bleiben. Dieses steht in Übereinstimmung mit den Aussagen der Vergnügungsstättenkonzeption.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenzen definiert, teilweise in Verbindung mit Mindest- und Maximaldachneigungswinkel. Die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl wird aufgrund der in historischen Altstädten üblichen hohen baulichen Dichte festgesetzt. Die Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhen sowie Dachform des Hauptgebäudes sichern die vorhandene Gebäudekubatur. Die zulässigen

Höhen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden teilweise unterschritten sind aber für die Umsetzung des Bauvorhabens und der baulichen Erweiterung ausreichend.

### **Baulinien und Baugrenzen**

Mit den festgesetzten Baugrenzen werden im Wesentlichen die vorhandenen Gebäudekanten nachgezeichnet. Die Baulinie gegenüber dem historischen Josefshaus wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um weiterhin die für eine historische Altstadt typische Straßenraumweite zu sichern. Zur Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ist südöstlich des Einkaufszentrums eine überbaubare Fläche erforderlich.

Die durch die Tiefgarage des Gänsbühl-Centers bereits heute unterbauten Flächen außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers sind bereits privatrechtlich gesichert, sodass hierfür keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

### **Bauweise**

Aufgrund der Lage in der dicht bebauten Altstadt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichungen von den nach Landesbaurecht erforderlichen Grenzabständen sind zulässig. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt.

### **Anpflanzungen und Begrünung**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche des Varazdiner Gartens wird zugunsten des geplanten Erweiterungsbaus als überbaubare Fläche festgesetzt. Eine Sicherung des zum Ausgleich geplanten Dachgartens auf dem Erweiterungsbau erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag. Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen dient dem Ausgleich abgängiger Bäume im Plangebiet. Die Pflanzbindung der Baumreihe in der Humpisstraße gewährleistet die Fortführung des Freiflächengestaltungskonzepts der Roßbachstraße um das historische Josefshaus herum bis zum Amtsgericht. Zum ökologischen Ausgleich sind die Flachdächer neu zu errichtender Gebäude grundsätzlich zu begrünen.

### **Verkehrsflächen**

Die öffentliche Verkehrsfläche nordwestlich des Gänsbühl-Centers ist derzeit als verkehrsberuhigter Bereich ordnungsrechtlich ausgeschildert und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Mischverkehrsfläche festgesetzt, wo Fahrzeuge und Fußgänger sich gleichberechtigt bewegen können. Nördlich des Einkaufszentrums, zwischen dem Gebäude und den Wohnhäusern entlang der Herrenstraße, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan öffentliche Verkehrsfläche und private Grünflächen festgesetzt. Entsprechend der örtlichen Situation wird ein Teil des Flurstücks 102 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Tiefgaragenzufahrt zum Flurstück Nr. 107/1 sicherzustellen. Alle weiteren festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend des Bestandes als Fußgängerbereiche festgesetzt, um sicherzustellen, dass nur Einsatz- und Lieferfahrzeuge sich entlang der Stadtmauer bewegen können und Fußgängern eine Alternative zum Fußweg über den Steg anbieten zu können.

### **Geh- und Fahrrechte**

Es sind verschiedene Geh- und Fahrrechte zu sichern für notwendige Feuerwehruzufahrten, Anlieferung zu den angrenzenden Gaststätten (Marktstraße 61 und 67) sowie den Fußweg über den öffentlichen Steg, der über die Leonhardstraße und über das Dach des Erweiterungsbaus zu einem neuen Treppenaufgang mit Aufzug bis zur Mohrengasse führt.

## **Nachrichtliche Übernahme**

Die Flurstücke und bauliche Anlagen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kulturdenkmale gekennzeichnet sind, werden nachrichtlich übernommen.

## **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Umsetzung des Vorhabens und zur Aufwertung des Eingangsbereichs sowie aufgrund der rückwärtigen Lage des geplanten Erweiterungsbaus ist es für diese Bereiche nicht erforderlich, die Vorgaben der "Allgemeinen Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" anzuwenden.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung orientieren sich am Bestand. Die Festsetzungen zu hochbaulichen Nebenanlagen und zur Fassadengestaltung dienen dem Erhalt des Erscheinungsbilds der historischen Altstadt.

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Das Plangebiet ist städtisch geprägt mit hohen Ausnutzungsziffern. Das Plangebiet ist vorwiegend überbaut. Die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Folgenden dargestellt:

### **Schutzgut Mensch**

Die Überbauung des Varazdiner Gartens wird durch einen intensiv begrünten und reich strukturierten Dachgarten mit hoher Aufenthaltsqualität ausgeglichen. Vorhandene Baugrenzen zu den Nachbargebäuden werden nicht verändert sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Empfindlichkeiten des Schutzgutes Mensch gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Ein Großteil der für eine weitere Überbauung vorgesehenen Fläche ist bereits unterbaut. Gemäß Artenschutzrechtlicher Einschätzung (August 2014) führt der Verlust der Gehölze, der Rasenflächen und der Blumenrabatten nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der lokal vorhandenen Populationen von Vögeln und Fledermäusen. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Artenschutz**

Gem. Artenschutzrechtlicher Einschätzung (August 2014) wurden aufgrund des städtischen Umfeldes Vorkommen von streng geschützten oder sonst aus Naturschutzsicht wertgebenden Arten nicht gefunden. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen demnach nicht.

### **Schutzgüter Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer**

Das Einkaufszentrum wurde in den 1980er Jahren erbaut, ein Großteil der für eine weitere Überbauung vorgesehenen Fläche ist bereits unterbaut. Im Bereich des Gebäudes wird im Bebauungsplan die Fläche einer ehemals chemischen Reinigung als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Bei Eingriffen in den Untergrund kann stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

Im Plangebiet besteht generell ein hoher Versiegelungsgrad. Der verdohlte Stadtbach fließt durch das Plangebiet und wird erst in der Roßbachstraße außerhalb des Plangebietes offen geführt. Das Flurstück des Stadtbachs ist bereits heute teilweise überbaut, beeinträchtigt aber aufgrund der Verdohlung das Fließgewässer nicht. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen in Siedlungsgebieten im Schussental. In den Klimanalysekarten 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 mit Schichtdicken zwischen 60 und 100 m dargestellt. Die von St. Christina abfließende Kaltluft umstreift das Plangebiet.

Aufgrund der dichten und hohen Bebauung sowie der engen Straßenräume in Altstädten und um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, sind Hinweise zum Schutz vor Luftverunreinigungen erforderlich. Es bestehen keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Erscheinungsbild 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**

Im Plangebiet befindet sich ein Teil der historischen Stadtbefestigung, die als eingetragenes Kulturdenkmal geschützt ist. Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet das Museum Humpisquartier an, dessen Gebäude ebenfalls unter Denkmalschutz stehen und Teil des Ravensburger Museumsviertels ist, welches überregionale Bedeutung hat. Das historische Stadtbild wird durch den geplanten Erweiterungsbau aufgrund der rückwärtigen Lage und der nur eingeschossigen Bebauung nicht beeinträchtigt. Der Erweiterungsbau rückt ausreichend weit von der Stadtmauer ab, um zu gewährleisten, dass die Stadtmauer durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt und das Erscheinungsbild der Stadtmauer nicht beeinträchtigt wird. Im Zuge der Bauarbeiten ist mit archäologischen Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalsschutzbehörde kann gemäß §20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung der Funde machen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Stützmauer für private Stellplätze, die zur Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt im Rahmen der Baumaßnahme abgebrochen und wieder errichtet wird. Die Stellplätze können an gleicher Stelle bestehen bleiben. Auf das Schutzgut sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## Lärmschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes besteht eine Verkehrslärmbelastung. Südöstlich führt die viel befahrene Leonhardstraße mit rund 19.000 Fahrzeugen pro Tag am Plangebiet vorbei. Das Plangebiet wird durch die Stadtmauer vor dem Straßenlärm gut geschützt. Die Lärmbelastung gem. Lärm-Informationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg erreicht die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete. Da Einzelhandelszentren introvertiert organisiert sind, befinden sich im Südosten des Gänsbühl-Centers wenige Fenster, die ausschließlich der Belichtung von Nebenräumen und Erschließungsflächen dienen. Auf der lärmbelasteten Seite sind keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnungen und Aufenthaltsräume angeordnet. Es sind demzufolge keine schallschutztechnischen Maßnahmen erforderlich.

Die Lärmbelastung durch die geplante durchgehende Öffnung der Tiefgarage des Gänsbühl-Centers wurde untersucht mit dem Ergebnis, dass die Lärmbelastung für die Umgebung sich tags kaum wahrnehmbar um ein 1 db erhöht. Im Allgemeinen gilt, dass Pegeländerungen bis zu 3 db als kaum wahrnehmbar eingestuft werden. In der Nacht werden Beurteilungspegel von rd. 40 db erreicht, was den zulässigen Werten in einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die Planung nicht überschritten, Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## Hochwasserschutz

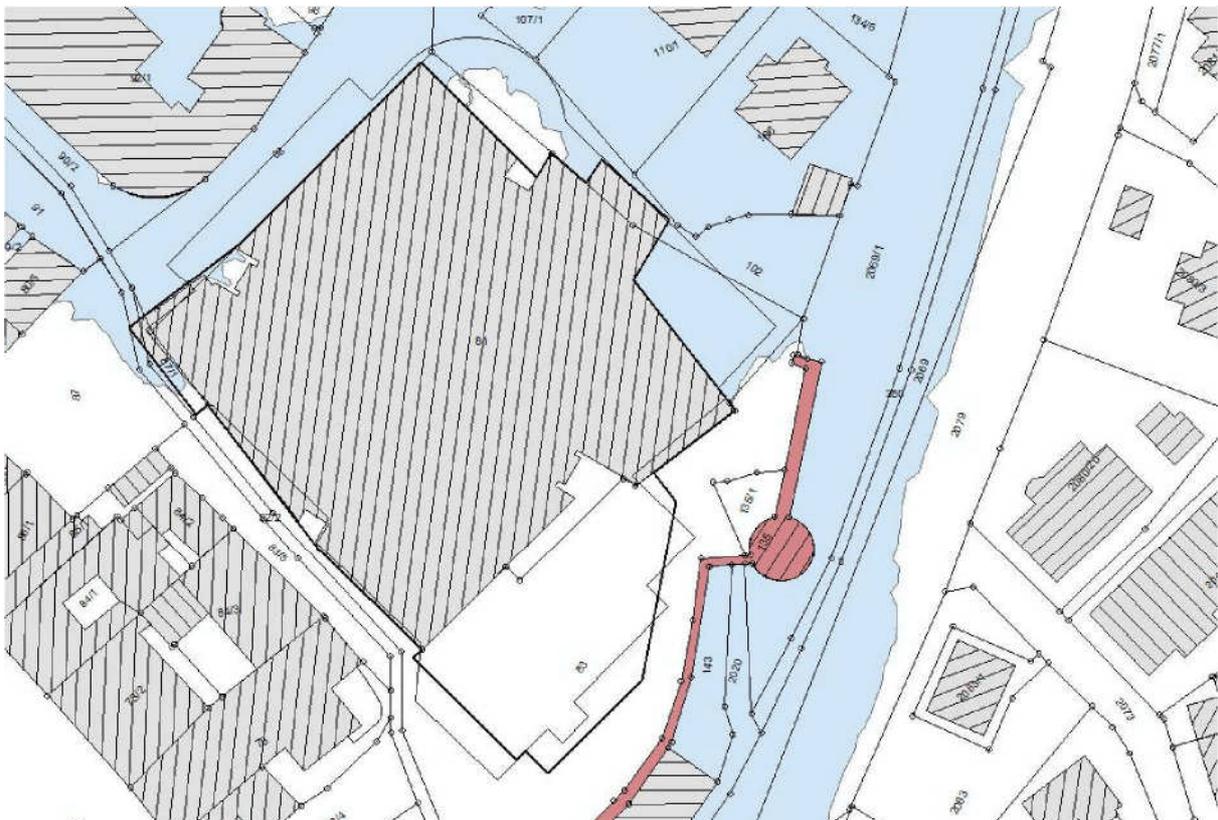


Abb. 1

Ein Teil des Plangebiets liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landratsamtes innerhalb der Überschwemmungsflächen des hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Die Hochwassergefahrenkarte ist insofern vorläufig, als die Stadt Ravensburg selbst eine Hochwasserberechnung für die die Innenstadt durchfließenden Gewässer erstellt. Der Berechnung liegt das gleiche Abflussvolumen wie den Berechnungen des Landratsamtes zugrunde. Gemäß aktueller Vorabberechnung des hundertjährigen Hochwassers kann das Wasser nördlich der Stadtmauer in das Plangebiet ausufernd (siehe Abb. 1),

aber nicht entlang der Innenseite der Stadtmauer. Im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus gibt es keine Überflutung und damit auch keinen Retentionsverlust. Die planungsrechtliche Festsetzung von Retentionsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

## **Belange der Raumordnung**

Die Erweiterung des Gänsbühl-Centers dient dem Erhalt eines zentralen, für die gesamte Innenstadt bedeutsamen Einzelhandelsstandorts, der angemessen in die Altstadtstruktur integriert ist und der Nahversorgung der östlichen Innenstadt dient. Gemäß gutachterlicher Kurzstellungnahme zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg entspricht das Vorhaben angesichts der Einstufung von Ravensburg als Teil-Oberzentrum dem Zentralitäts-/ Konzentrationsgebot. Aufgrund der Lage des Vorhabens in der Innenstadt wird das Integrationsgebot eingehalten, es entspricht dem Einzelhandelskonzept und damit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Das Kongruenzgebot wird ebenfalls eingehalten. Auswirkungen auf die Ravensburger Innenstadt sind nicht relevant, da es sich bei Umverteilungen um Wettbewerbswirkungen handelt. Für die übrigen Zentren sowie hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung sind in der Stadt Ravensburg Beeinträchtigungen auszuschließen. Ebenso sind Beeinträchtigungen von Nachbarstädten auszuschließen. Das Beeinträchtigungsverbot ist damit eingehalten. Die Erweiterung des Gänsbühl-Centers entspricht somit allen Zielen der Regional- und Landesplanung.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.05.2014 bis 06.06.2014 wurden von Bürgern Stellungnahmen zur Erarbeitung möglicher Alternativentwürfe, zur Zugänglichkeit der Grundstücke an der Mohrengasse sowie zur Notwendigkeit für den Verlust des Varazdiner Gartens an anderer Stelle in der Stadt eine geeignete Möglichkeit zu suchen, der kroatischen Partnerstadt Varazdin die entsprechende Wertschätzung zu vermitteln.

Der Vorhabenträger hat alternative Entwürfe erarbeitet, die jedoch den statisch-konstruktiven Bedingungen, der Wirtschaftlichkeit sowie den vorhandenen und benötigten funktionalen Flächenzuordnungen und –ansprüchen nicht genügen können. Die Zugänglichkeit der Grundstück an der Mohrengasse wird durch die Festsetzung von Verkehrsflächen sowie von Geh- und Fahrrechten sichergestellt. Den zuständigen Gemeinderatsgremien wird eine alternativen Platzbenennung für die kroatische Partnerstadt vorgeschlagen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- zur Sicherstellung der Zugänglichkeit und des Betriebs der vorhandenen Umspannstation im Einkaufszentrum
- zur Erarbeitung möglicher Alternativentwürfe.
- zur Denkmalpflege und Bodenarchäologie,
- zum Natur- und Artenschutz,
- zur Entwässerungs- und Hochwassersituation,
- zu Beweissicherungsverfahren und den Zielen der Raumordnung

Der Betrieb und die Unterhaltung der Umspannstation ist grundbuchrechtlich gesichert, die Station ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zugänglich. Weitergehende öffentlich-rechtliche Sicherungen sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat alternative Entwürfe erarbeitet, die jedoch den statisch-

konstruktiven Bedingungen, der Wirtschaftlichkeit sowie den vorhandenen und benötigten funktionalen Flächenzuordnungen und –ansprüchen nicht genügen können. Hinweise zum Denkmalschutz und Beweissicherungsverfahren sind im Bebauungsplan enthalten. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen geschützter Arten durch das Vorhaben nicht entstehen. Die vorhandene Entwässerungssituation wird nicht verändert, eine Hochwasserberechnung ergab, dass die planungsrechtliche Festsetzung von Retentionsflächen nicht erforderlich ist. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insges.: ca. 8.900 m<sup>2</sup>  
Kerngebiet: ca. 5.650 m<sup>2</sup>  
Verkehrsflächen: ca. 3.250 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 03.09.2014 / 10.11.2014

Angelika König  
Freie Architektin

Dirk Bastin  
Stadtplanungsamt



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