

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**"HINDENBURGSTRASSE 36-40"**

---

Fassung vom 05.11.2014/03.02.2015

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

— Satzungsbeschluss —



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.02.2014
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 21.02.2014
3. Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 26.11.2014
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 29.11.2014
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, Fassung vom 05.11.2014 gem. § 3 (2) BauGB vom 08.12.2014 bis 30.01.2015
6. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ravensburg, den

.....  
(BAUDEZERNENT)

## AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....  
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

am

Ravensburg, den

.....  
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....  
(SPA)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 15.07.2014 (BGBl. IS. 954)
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des  
Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1551)
- 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch  
Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- 4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**  
i.d.F. vom vom 05.03.2010 (GBl. S 357, ber. S 416), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 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. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hindenburgstraße 36-40“ und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### Bestandteile der Satzungen

- vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hindenburgstraße 36-40“ und örtliche Bauvorschriften bestehend aus  
- Lageplan im Maßstab 1:500 und textlichem Teil vom 05.11.2014/03.02.2015
- örtliche Bauvorschriften vom 05.11.2014/03.02.2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 05.11.2014/03.02.2015  
bestehend aus Grundrisse (UG, EG, 1.OG. 2. OG und DG),  
Schnitt, Nord-, Süd-, Ost- und Westansicht und Freianlagen
- Beigefügt ist die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.11.2014/03.02.2015

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1–23 BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



a) Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2):

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

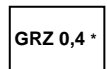
b) ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

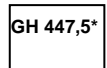
#### 2.1 Grundflächenzahl § 16 und § 19 BauNVO



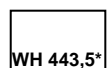
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintragungen im Lageplan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Stellplätzen und Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

\* - Zahlenwert nur Beispiel, siehe Einschrieb im Lageplan

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 und § 18 BauNVO



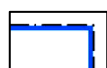
Zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintragung im Lageplan. Die Werte (Angaben in m über NN) sind Obergrenzen. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika. Untergeordnete Bauteile dürfen über das festgesetzte Maß hinausragen.



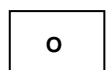
Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) gemäß Eintragung im Lageplan. Die Werte (Angaben in m über NN) sind Obergrenzen. Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

\* - Zahlenwert nur Beispiel, siehe Einschrieb im Lageplan

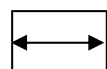
### 3. Überbaubare Grundstückfläche / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen § 9(1) 2 BauGB



a) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23 (1) BauNVO). Balkone dürfen die Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten



b) Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 BauNVO).



c) Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintrag in Lageplan festgesetzt.

#### 4. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9(1) 4 BauGB



Zulässig sind gemäß Planeintrag:

Tg – Tiefgaragen / Garagen mit ihren Zufahrten

St – nicht überdachte Stellplätze

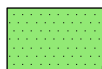
Na – hochbauliche Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

#### 5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Eintragung im Lageplan.



Verkehrsgrün als Begleitfläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

☹ ☹ ☹ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

#### 6. Anpflanzungen / Pflanzbindungen § 9 (1) 20 und 25 BauGB



a) Gemäß Eintragungen im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Gehölzanzahl beibehalten wird.



b) Anpflanzungen von Sträuchern. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.



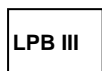
c) Die Bäume mit Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

d) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

e) Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mind. 30 cm Stärke intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten.

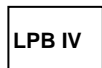
#### 7. Passiver Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen:



a) Lärmpegelbereich III

an den gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.



b) Lärmpegelbereich IV

an den gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.

#### 8. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Hauptfirstrichtung und Dachform



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)



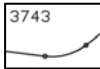
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

## B. HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	

### Füllschema der Nutzungsschablone

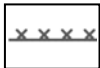
- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 - max. zulässige Höhe baulicher Anlagen  
Gebäudehöhe (GH) und Wandhöhe (WH)



Bestehende Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummer



Gebäudebestand



Altlastenverdachtsfläche

### 1. Archäologische Funde

Etwa 150 m südwestlich wurden jungsteinzeitliche Siedlungsreste (Moorsiedlung) gefunden. Die Ausdehnung dieser Siedlung in das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 2. Bodenschutz/Gewässerschutz/Grundwasserschutz

Werden bei Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen festgestellt, ist die zuständige Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu verständigen. Die Entsorgung von belastetem Bodenaushub ist durch einen Fachbauleiter zu überwachen und zu dokumentieren. Ebenso ist im Zuge der Abbrucharbeiten des bestehenden Gebäudes, sobald ein Verdacht auf Verunreinigungen von Abbruchmaterial besteht, ein Fachbauleiter erforderlich.

Aus dem Altlastenkataster der Stadt Ravensburg geht hervor, dass die Flurstücke Nr. 2345/1 und 2345/3 insgesamt innerhalb der großflächigen Altlastenverdachtsfläche „Ravensburg – Südstadt“ (Obj.Nr. 21) liegen. Der Bereich wurde zwischen 1900 bis 1980 als Kippe genutzt und in Teilbereichen verfüllt. Punktuelle Ablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen ist in Abstimmung mit der zuständigen Boden- und Wasserschutzbehörde zu prüfen, welche Maßnahmen zur Sicherung eventueller Altlasten vorzunehmen sind.

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Der Einbau der Zisternen entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage nach dem Stand der Technik ist der A-138 zu entnehmen. Es darf nur über nachweislich unbelastetem Boden der Zuordnungsklasse Z0 versickert werden. Die Eignung des Untergrundes ist durch einen Fachbauleiter zu bestätigen. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativen sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, darf kein verunreinigtes Abwasser anfallen.

### 3. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen (Bäume und Hecken) sind zum Schutz brütender Vögel zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen, um Verstöße gegen Artenschutzbestimmungen zu vermeiden. Zur Vermeidung der Anlockung nachtaktiver Insekten sollten zur Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche, vollständig eingekofferte Leuchten verwendet werden (z.B. LED-Leuchten mit Abstrahlung nach unten). Lichtabstrahlungen in den südlichen Grünraum sollen vermieden werden.

### 4. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Kabel BW und der Telekom. Rechtzeitig vor der Bauausführung ist eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen. Sollten Änderungen am Bestandsnetz notwendig werden, sind diese mit den entsprechenden Leitungsträgern abzustimmen.

### 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 Energieeinsparungsmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen, da nach europäischen Vorgaben alle Neubauten im Niedrigstenergie-Gebäudestandard errichtet werden müssen.

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

#### 1.1 Fassade

- Glänzende Materialien und grelle Fassadenfarben sowie verspiegelte Glasflächen sind nicht zulässig. Die Außenwände sind in hell gedeckten Farbtönen herzustellen.

#### 1.2 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung / Dachaufbauten

- Für das Hauptdach ist im WA 1 und im WA 2 ein symmetrisches Satteldach zulässig. Dachneigung siehe Planeintrag.
- Im WA 2 ist ein Flachdach / Satteldach zulässig.
- Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.
- Davon abweichende Dachformen und Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sowie für Dachaufbauten, untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen.
- Dachaufbauten sind straßenseitig zulässig über maximal einem Drittel der Gebäudelänge, die Traufe muss unterhalb der Gaupen durchlaufen. Gaupen über Treppenhäusern werden nicht mitgerechnet.
- Auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten darf die Summe der Breiten der Dachaufbauten 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang, von der Kehle oder vom Grat ist mit den Dachgaupen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

### 2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

- Die max. Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,8 m über dem vorhandenen Gelände.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen, soweit sie nicht Zufahrten sind, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### 3. Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
4

4 - zulässige Dachform und Dachneigung in Grad

### 4. Hinweis

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie unbebauter Flächen und Einfriedigungen) zuwiderhandelt.

Aufgestellt Ravensburg, den 05.11.2014/03.02.2015  
Stadtplanungsamt / Gutzmer

gefertigt  
Friedrichshafen, den 05.11.2014/03.02.2015

.....  
Rosol

.....  
Kienzle Vögele Blasberg GmbH

## INHALT

1. **Plangebiet**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Bestandssituation
  - 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse / vorbereitende Bauleitplanung
  - 1.4 Planerfordernis / Ziele der Planung / Änderungsverfahren
  - 1.5 Erschließung
  - 1.6 Natur und Landschaft
  - 1.7 Altlasten
  - 1.8 Immissionen
2. **Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
  - 2.1 Städtebauliches Konzept
  - 2.2 Art der baulichen Nutzung
  - 2.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen
  - 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
  - 2.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung
  - 2.6 Freiflächengestaltung
  - 2.7 Örtliche Bauvorschriften
3. **Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
  - 3.1 Städtebau
  - 3.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme
  - 3.3 Umweltauswirkungen
4. **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
  - 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
  - 4.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

## 1. Plangebiet

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ravensburger Südstadt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 2345/1 und 2345/3 sowie die Teilflurstücke 2982 (Weißenaauer Straße) 1236/1 (Hindenburgstraße) (siehe Lageplan). Das Plangebiet wird im Osten von der Hindenburgstraße, im Norden von der Lortzingstraße und im Südosten von der Weißenaauer Straße begrenzt und umfasst ca. 2765 qm. Im Planungsriff ist zur Sicherung der vorhandenen Straßenbäume auch ein entsprechender Teil der öffentlichen Verkehrsfläche enthalten. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans beschränkt sich auf die Privatgrundstücke Flurst.Nr. 2345/1 und 2345/3 (ca. 1990 qm).



### 1.2 Bestandssituation

Im Plangebiet befinden sich als vorhandene Bebauung 3 2-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Lager- und Garagengebäuden (Versicherungsbüro, Friseur, Vertrieb von Reinigungsmaschinen). Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf und liegt auf einer Höhe von ca. 432-433 m ü.NN. Westlich entlang der Lortzingstraße grenzen 3-geschossige Mehrfamilienhäuser an. Die Gebäudehöhe liegt bei ca. 445 m ü.NN. Im Südwesten befindet sich die „Große Wiese“, ein öffentlicher Stadtteilpark mit altem Baumbestand zeitgemäßem Spielangebot sowie Sportflächen und Liegewiesen. Im Nordosten befinden sich der Hindenburgplatz und eine Stadtbushaltestelle, westlich davon ein 6-geschossiges Flachdach-Gebäude in einem reinen Wohngebiet.





Entlang der Hindenburgstraße befinden sich überwiegend 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Die vorhandene Dachlandschaft ist zwar vielgestaltig, aber geneigte Dächer dominieren das Ortsbild.

### 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse / vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des geltenden Ortsbauplans 'Aigen' westlich der Hindenburgstraße aus dem Jahre 1954. Der Baulinienplan sieht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein 2-stöckiges Gebäude (ca. 48 x 11,5m) mit Kniestock vor. Zulässig waren Wohngebäude; Gewerbebetriebe konnten zugelassen werden, soweit dadurch der Charakter des Wohngebiets nicht beeinträchtigt wurde (Beispiele für zulässige gewerbliche Nutzungen in den Anbauvorschriften: Gastwirtschaft, Metzgerladen, Bäckerei – aber nicht Schreinerei, Schlosserei, Fuhrbetrieb o.ä.). Entlang der Lortzingstraße waren Gemeinschaftsgaragen zulässig. Für den Innenbereich des Areals war mit ca. 15 m Tiefe eine Bauverbotszone festgesetzt. Auf dem Flurstück Nr. 2345/1 befindet sich die Baulast Nr. 4885, wonach die Fensteröffnungen in der südlichen Brandmauer nur widerruflich zugelassen sind. Da im Zuge der Neubebauung ein Abriss der bestehenden Gebäude vorgesehen ist, und ein durchgehendes Gebäude geplant ist, wird die bestehende Grunddienstbarkeit obsolet.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.4 Planerfordernis / Ziele der Planung / Änderungsverfahren

Nach einem Eigentümerwechsel liegen für die Grundstücke Hindenburgstraße 36-40 Planungen für eine Neuordnung der Bebauung vor. Die aktuelle Gebäudeplanung sieht auf dem Grundstück eine 3-geschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dach vor. Die Gebäudestellung und Kubatur orientiert sich an den westlich benachbarten Wohngebäuden. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Lortzingstraße. Die vorgesehene Bebauung wäre nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht zulässig. Drei Straßenbäume entlang der Hindenburgstraße werden erhalten. Die Neubebauung fügt sich in den städtebaulichen Kontext gut ein und dient als ein Baustein der Innenentwicklung einer maßvollen Nachverdichtung und einer verträglichen Nutzung innerstädtischer Baulandpotentiale.

Das geplante Gebäude überschreitet bei einer Gebäudetiefe von ca. 12,5 m und der geplanten Tiefgarage mit Zufahrt von Norden den städtebaulichen Rahmen des rechtsgültigen Baulinienplans. Zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften sind der Ortsbauplan 'Aigen' (rechtswirksam seit dem 05.02.1954) zu ändern. Der Änderungsbebauungsplan erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 2345/1 und 2345/3 und auf die Teilflurstücke Nr. 2982 und 1236/1. Der Änderungsbebauungsplan erhält den Namen vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hindenburgstraße 36-40“. Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt für den gleichen Geltungsbereich und wird unter der Bezeichnung Örtliche Bauvorschriften „Hindenburgstr. 36-40“ durchgeführt.

Dem Antrag des Vorhabenträgers vom 31.01.2014 wurde seitens des Ausschusses für Umwelt und Technik der Stadt Ravensburg am 19.02.2014 gefolgt. Für die Grundstücke 2345/1 und 2345/3 wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB erstellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hindenburgstraße 36-40“. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Durchführung des Vorhabens absichert und die Kostenübernahme regelt.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile bzw. Umnutzung von Flächen) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

### 1.5 Erschließung

Das Plangebiet wird von drei städtischen Erschließungsstraßen tangiert. Die Lortzingstraße grenzt im Norden an, die Hindenburgstraße im Osten und die Weißenauer Straße im Südosten. Der Kreuzungsbereich der beiden Straßen des Hauptnetzes an der Südostecke des Plangebiets ist als Kreisverkehr ausgebaut.

Alle angrenzenden Straßen besitzen einen beidseitigen Gehweg. An der Hindenburgstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Bushaltestelle.

Den vorhandenen Nutzungen sind ausreichend private Garagen und Stellplätze zugeordnet. Die erforderlichen Stellplätze werden auch künftig auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Kabel BW und der Telekom. Rechtzeitig vor der Bauausführung ist eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen. Sollten Änderungen am Bestandsnetz notwendig werden, sind diese mit den entsprechenden Leitungsträgern abzustimmen.

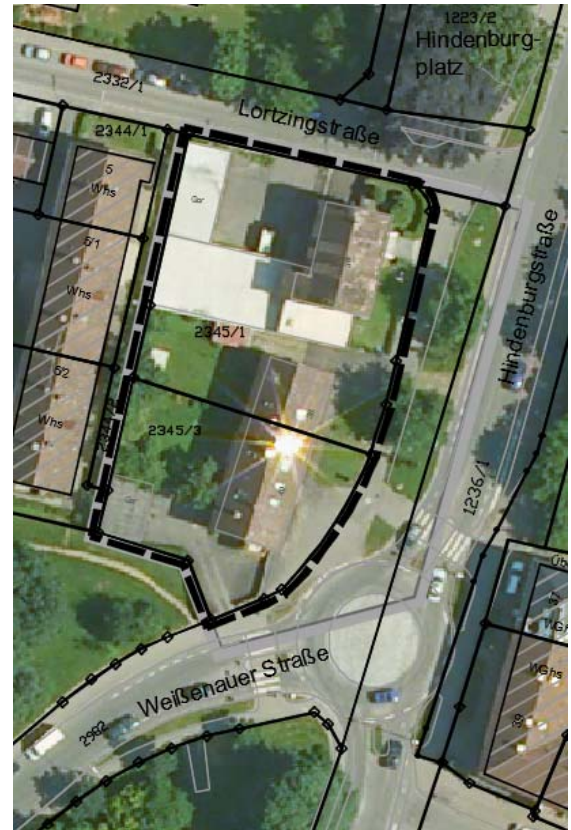
Das Plangebiet ist an das städtische Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit ist ausreichend. Die Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen befinden sich in der Hindenburgstraße und in der Lortzingstraße.

## 1.6 Natur und Landschaft

Auf den Grundstücken Hindenburgstraße 36-40 befinden sich derzeit Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen. Die nordwestliche Hoffläche ist asphaltiert und dient als Betriebs- und Garagenhof. Im südlichen Grundstücksteil befinden sich ebenfalls ein asphaltierter Bereich, der als Garagenzufahrt und privater Stellplatz genutzt wird sowie ein befestigter Vorplatz zum gewerblich genutzten Erdgeschoss. Insgesamt beträgt die durch Gebäude und Bewegungsflächen versiegelte Fläche im Bestand ca. 1500 qm. Die Freiflächen werden im westlichen Teil als Wohngärten und entlang der Hindenburgstraße als Vorgarten / Abstandsrün genutzt. Im Wohngarten wurden zwei Obstbäume und eine Fichte gepflanzt. Entlang der Westlichen und im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine geschnittene Laubhecke. Derartige Hecken stellen innerhalb der westlich gelegenen Siedlung ein wiederkehrendes gestalterisches Element als Übergang zur angrenzenden Grünanlage dar. Geschnittene Hecken (zumeist Liguster) und Ziergehölze befinden sich auch im Vorgartenbereich.

Im öffentlichen Straßenraum befinden sich in einer Verkehrsgrünfläche (Wiese) zwei alte Birnbäume und drei jüngst nachgepflanzte Kastanien (rotblühende Hybriden). Die Fläche wird von einer Feuerwehrezufahrt gequert. Die Grünfläche trennt den Fußgängerweg von der Fahrbahn.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes werden in der Abwägung berücksichtigt.



## 1.7 Altlasten

Aus dem Altlastenkataster der Stadt Ravensburg geht hervor, dass der geplante Bereich innerhalb der Altlastenverdachtsfläche ‚Ravensburg – Südstadt‘ liegt (Obj.Nr. 21). Der betroffene Bereich wurde im Zeitraum von 1900 bis 1980 als Kippe genutzt und in Teilbereichen verfüllt. Punktuelle Ablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind nicht auszuschließen. Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen ist in Abstimmung mit der zuständigen Boden- und Wasserschutzbehörde im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Prüfung und Sicherung der Altlasten vorzunehmen sind. Falls während der Baurealisierung verunreinigtes Material zutage tritt, ist eine Mobilisierung und Verfrachtung von Schadstoffen in den Boden oder in das Grundwasser unbedingt zu vermeiden. Das Material ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen werden fachgerecht und umweltschonend durchgeführt.

Belastungen mit Kampfmitteln sind der Stadt Ravensburg nicht bekannt.

## 1.8 Immissionen

Das Plangebiet ist bezüglich der Immissionen durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßen vorbelastet. Dieser geht vorrangig von der östlich tangierenden Hindenburgstraße und in reduziertem Maße von der nördlich angrenzenden Lortzingstraße und der südlich einmündenden Weißenauer Straße aus.

Die Lärmkarte der Stadt Ravensburg (Lärminformationssystem LIS- Datenstand 2001 GIS-Auszug 2014) sowie der Lärmaktionsplan von 2009 weisen für die Ostfassade der Bebauung tagsüber Lärmwerte von über 65 dB und nachts über 55 dB aus. Für die Nord- und Südfassade werden Werte von tags über 60 dB und nachts über 55 dB angegeben. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/1 (Schallschutz im Städtebau, 1987) für allgemeine Wohngebiete werden in den straßenzugewandten Bereichen um über 10 dB(A) überschritten. Auch in Bezug auf Mischgebiete, die gemäß Baunutzungsverordnung auch dem Wohnen dienen, werden die Orientierungswerte straßenseitig um mehr als 5 dB(A) überschritten.

Im Gegensatz zu den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 definieren die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) i.d.R. eine mögliche Obergrenze des Abwägungsspielraums. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete tagsüber 59 und für den Nachtzeitraum 49 dB(A). Dies bedeutet, dass bei Grenzwertüberschreitungen, wie sie im gegebenen Fall anzunehmen sind, zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Regel Schallschutzmaßnahmen bzw. Vorkehrungen aktiver oder passiver Art durchzuführen sind.

Die gegebene Lärmvorbelastung zeigt die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen insbesondere für die straßenzugewandten Gebäudeseiten auf. Da aktive Schutzmaßnahmen (z.B. längere, geschlossene Lärmschutzwände oder -wälle entlang der Straße) aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage kommen, zumal diese auch in den oberen Geschossen kaum eine Wirkung hätten, werden entsprechende Festsetzungen für den passiven Lärmschutz am Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Baugebiet kommt neben einer lärmabschirmenden Bebauung als passive Lärmschutzmaßnahmen der bauliche Lärmschutz und eine geeignete Grundrissgestaltung in Betracht, bei der die schutzbedürftigen Räume (insbesondere Schlafräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden. Nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Gekippte Fenster bringen eine Lärminderung von ca. 10 dB.

Es werden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Auslegung des erforderlichen passiven Lärmschutzes nach den Regelungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wurden den einzelnen Fassaden Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Aufgrund der gegebenen Außenlärmpegel ist an den straßenabgewandten Gebäudeseiten der geplanten Bebauung der Lärmpegelbereich II anzunehmen. Hier werden keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wände und Fenster) gestellt.

An den straßenzugewandten Nord-, Süd- und Ostfassaden ist der LPB IV anzunehmen. Der Westfassade an der Lortzingstraße wird der LPB III zugeordnet. Für die Lärmpegelbereiche III und IV resultieren nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Anforderungen an den Schallschutz (bewertetes Schalldämmmaß) der Außenbauteile (insbesondere der Außenwände und Fenster) für Schlaf- und Aufenthaltsräume von Wohnungen, um den erforderlichen Lärmschutz gemäß DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 2719 gewährleisten zu können:

LPB II erf. R' w.res 30 dB - Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber bis max. 60 dB(A)

LPB III erf. R' w.res 35 dB - Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber bis max. 65 dB(A)

LPB IV erf. R' w.res 40 dB - Maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)

Zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster sowie von sonstigen Aufenthalts- und Büroräumen sind, soweit sie nicht auf die vom Verkehrslärm weniger belasteten Gebäudeseiten orientiert werden können, an straßenzugewandten Gebäudeseiten mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen entsprechend schallgedämpft sein.

Der entsprechende Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu sehen. Dem Schallschutz wird gegenüber anderen Belangen ein hoher Rang eingeräumt, er besitzt jedoch keinen Vorrang. So kann die Abwägung in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies ist insbesondere in bebauten Gebieten oder in der Nähe von Verkehrswegen der Fall.

Da das Plangebiet seit einigen Jahrzehnten u.a. für Wohnzwecke genutzt worden ist und angesichts des Planungsziels, Bauflächen unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im städtischen Umfeld auch weiterhin zur Verfügung zu stellen, kann nicht auf eine künftige Nutzung der Grundstücke für Wohnzwecke verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, da die schalltechnischen Orientierungswerte lediglich an den Rändern überschritten werden und im Innern des Gebiets weitgehend eingehalten werden. Da es sich um eine Überplanung eines bebauten Gebietes mit Vorbelastungen handelt, gilt es, die vorhandene Immissionssituation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern.

Durch eine konsequent lärmabschirmende riegelartige Bauweise, die den Verkehrslärm der Hindenburgstraße entsprechend abmindert, werden an den straßenabgewandten Gebäudeseiten nächtliche Lärmwerte erreicht, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Durch den geplanten Gebäuderiegel wird nicht nur die Hofseite und deren Fassaden abgeschirmt sondern auch die Immissionsbelastung der östlich gelegenen Wohnbebauung reduziert. Eine konsequente Lärmabschirmung war bei der bisherigen lückigen Bebauung nicht gegeben. Die Herstellung des vollständig geschlossenen Riegels und einer wirksamen Bauhöhe ist durch den Vorhabenträger sichergestellt.

Durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung und durch Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Verkehrslärmbelastungen auch im Innern des Gebäudes auf ein verträgliches Maß reduziert.

Für große Teile des Freiraums im Grundstücksinnern, wo in der vorliegenden Planung Balkone, Terrassen und Außenwohnbereiche angeordnet sind, werden künftig Tagwerte von unter 55 dB erreicht, so dass eine angemessene Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche gewährleistet ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, 1987) für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts) werden zumindest für die rückwärtigen Fassaden und Außenanlagen eingehalten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) werden bei Realisierung der Planung an den straßenzugewandten und an kleinen Teilen der straßenabgewandten Fassaden überschritten.

Die bei Berücksichtigung der schallschützenden Maßnahmen erreichten Werte sind deutlich niedriger als die Grenzwerte der Verkehrslärmverordnung, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen einzuhalten sind und bei denen eine Gesundheitsgefährdung noch nicht angenommen werden kann. Die nach Umsetzung der Planung erreichte Lärmsituation ist typisch für innerstädtische Wohnquartiere in Ravensburg und zumutbar, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt sind.

Der Gewerbelärm aus dem Gebiet selbst beispielsweise aus nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben kann vernachlässigt werden. Durch die Wohnnutzung ist automatisch eine Beschränkung der Geräuschemissionen der Betriebe gegeben, da nach BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Die Immissionsschutzanforderungen (z.B. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm) sind generell einzuhalten. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird bei gewerblichen Anlagen und Nutzungen die Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen und mit den Wohnnutzungen auf dem Grundstück selbst nachgewiesen und erforderlichenfalls durch zusätzliche Umweltauflagen sichergestellt.

## **2. Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Die Planung orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption des Ortsbauplans 'Aigen' der Stadt Ravensburg und bildet die Basis für die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung entsprechend der vorliegenden Hochbauplanung mit Tiefgarage (Architekt Bauhofer Ravensburg, 05.11.2014).

Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung planungsrechtlich abzusichern und eine geordnete bauliche Entwicklung unter Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu gewährleisten.

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, dies dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Die Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Nutzung entlang der Hindenburgstraße.
- Sicherung der Erschließung.
- Ausweisung einer überbaubaren Fläche im Plangebiet in Anlehnung an den Baulinienplan von 1953 und an die benachbarte Baustruktur, die auszuweisenden Baugrenzen berücksichtigen neben dem geplanten Gebäude auch die geplante Tiefgarage im Westen des Grundstücks mit Zufahrt von der Lortzingstraße.
- Begrenzung der baulichen Dichte durch Festsetzung der GRZ
- Begrenzung der Gebäudekubatur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen;
- Baumpflanzgebote und Pflanzbindungen zur Sicherung der Eingrünung

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet analog der Bebauung im Bereich Hindenburgstraße festgesetzt. Im Laufe der Jahrzehnte haben sich neben den vorherrschenden Wohnnutzungen diverse innenstadttypische Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe in der Umgebung eingefunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erlaubt die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt erhalten. In der gegenwärtigen Planung sind gewerbliche Nutzungen nicht konkret vorgesehen. Perspektivisch sollen diese im Plangebiet realisierbar sein.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an der Struktur des Gebietes und lassen eine der Lage angemessene Ausnutzung zu. Gemäß dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und entsprechend den Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 im Gebiet festgesetzt. Für Tiefgaragen sowie für Stellplätze und Zufahrten werden gesonderte Flächen festgesetzt. Die durch Gebäude und Nebenanlagen überbaubaren Flächen machen max. 80 % der Grundstücksflächen aus. Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird durch erdüberdeckte Tiefgaragen erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet. Eine ähnliche Überbauung wird regelmäßig in verdichteten Wohngebieten erreicht und ist auch im Ravensburger Stadtgebiet üblich. Die maximale Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an dem Baubestand der näheren Umgebung. Die vorhandenen Gebäude sind in der Regel 13-14 m hoch. Die Bebauung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur gut ein.

## 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche und die Ausrichtung der Baukörper werden in Anlehnung an die Festsetzungen im alten Baulinienplan als Gebäuderiegel entlang der Hindenburgstraße durch Baugrenzen und festgesetzte Hauptfirstrichtungen bestimmt. Die Festsetzung einer Baulinie für einen Baukörper mit Versprung wird angesichts der Stimmigkeit und der Gestaltqualität des vorgelegten Entwurfs aufgegeben. Die entstehende Gebäudestellung berücksichtigt den nördlich gelegenen Hindenburgplatz und die Straßenführung am Kreisverkehr. Das zusammenhängende Baufenster berücksichtigt den vorgesehenen ca. 12,5 m tiefen Baukörper, eine Überschreitung durch Balkone ist zulässig. Durch die Anpassung des Baufensters rückt die Westfassade des geplanten Gebäudes auf ca. 18m an die westliche Nachbarbebauung heran. Im Alten Baulinienplan war ein Abstand von 20 m vorgesehen. Hierdurch entstehen für die Nachbarbebauung keine erheblichen Nachteile. Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf allen Seiten einzuhalten.

## 2.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zur Sicherung der Straßenbäume eine entsprechende Teilfläche der Hindenburgstraße in den Geltungsbereich einbezogen und als Begleitfläche zur Verkehrsfläche (Verkehrsgrün) festgesetzt. Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens in der Hindenburgstraße und im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs und um diesen Verkehrsfluss nicht zu behindern wird ein Ein- und

Ausfahrverbot festgesetzt. Die Fahrerschließung erfolgt über die Lortzingstraße. Dort befindet sich demzufolge auch die Tiefgaragenzufahrt. Im Norden des Gebietes können auch private Stellplätze entstehen.

Der Stellplatzbedarf wird durch die Tiefgarage gedeckt, die sich in der vorliegenden Planung über das Untergeschoss des Gebäudes erstreckt und einen Teil der Fläche des Innenhofs einnimmt. Im Untergeschoss befinden sich auch Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und ein Müllraum. Die vorgesehene Stellplatzanordnung ist im Grundriss UG des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt.

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung der baulichen Anlagen sowie die Entsorgung des Abwassers sind über das vorhandene Netz möglich.

Auf dem Baugrundstück wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Für das Schmutzwasser ist eine Teilung der Abwasserentsorgung vorgesehen mit Anschluss an die bestehenden Mischwassersammler in der Lortzingstraße und in der Hindenburgstraße.

Für das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen (je eine abwirtschaftbare Zisterne nördlich und südlich des geplanten Gebäudes). Der Überlauf aus der Regenrückhaltung (Zisternen) ist in eine Versickerungsanlage einzuleiten. Die Niederschlagswasserbehandlung wird gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt ATV 138 der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. geplant, errichtet und betrieben. Der Notüberlauf wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Voraussetzung für eine geeignete Entwässerungskonzeption ist eine Untersuchung der Altlastensituation und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers und die ausreichende Bemessung des Ableitungssystems sind im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) nachzuweisen. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Funktionalität der Müllentsorgung ist sichergestellt. Die Abfuhr erfolgt über die Hindenburgstraße. Die Behälter für Restmüll, Altpapier und anderes Abfuhrgut sind dort zur Abfuhr bereitzustellen.

## 2.6 Freiflächengestaltung

Die Planung gewährleistet den Erhalt der erst kürzlich gepflanzten Straßenbäume an der Hindenburgstraße. Die beiden vorhandenen älteren Birnbäume erhalten keine Erhaltungsbindung, können aber in der Verkehrsgrünfläche weiterhin bestehen bleiben. Eine Veränderung der Fläche ist nicht vorgesehen. Der Freiraum weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Der Erhalt der vorhandenen Hecken auf dem Baugrundstück kann im Rahmen der Neugestaltung nicht gesichert werden. Es sind jedoch entsprechende Pflanzgebote im Bebauungsplan enthalten, die eine Grüneinbindung auch künftig sicherstellen. Die Bäume entwickeln sich als punktuelle Ersatzlebensräume in der Stadt insbesondere für Vögel und Insekten und stellen eine Verbindung zu den größeren ökologisch wirksamen Grünflächen her. Die Tiefgarage erhält eine Erdüberdeckung für eine intensive Begrünung. Die straßenabgewandten Außenräume werden als private Freiflächen genutzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan enthalten.

## 2.7 Örtliche Bauvorschriften

Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht keine umfangreichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Der Regelumfang wird gering gehalten, da die gestalterischen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (insbesondere die Gebäudeansichten) die vorgesehene Neubebauung ausreichend konkret beschreiben. Sie sind jedoch erforderlich damit auch für künftige Änderungen ein gestalterischer Rahmen vorhanden ist. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und der unbebauten Flächen sind erforderlich zur Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und die bestehende Siedlungsstruktur. Die Regelungen zur Gestaltung der Außenanlagen dienen der Aufwertung der Freiraumstruktur und des Straßenraums. Das Umfeld ist heute durch Wohnbauten (Nord- Südseiten entlang der Lortzingstraße) sowie durch Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Bauweisen sowie durch öffentliche Verkehrsflächen geprägt. Besondere Schutzanforderungen (Denkmal- Ensembleschutz) sind nicht gegeben. Gestaltungsregeln für Gebäude werden ergänzt durch praktikable Regelungen zur Gestaltung von Freiflächen.

### **3. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

#### **3.1 Städtebau**

Die Planung ermöglicht eine sinnvolle bauliche Entwicklung im städtischen Siedlungsgefüge. Nutzungsart und Nutzungsdichte orientieren sich am Bestand und an der Umgebung. Die Anbindung an soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten ist gegeben. Die geplanten Wohnnutzungen und zusätzliches verträgliches Gewerbe ergänzen die Versorgung.

##### Flächenstatistik

Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)	1990 qm
Verkehrsfläche	775 qm
Gesamtfläche	2765 qm

#### **3.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme**

Die Verkehrsflächen befinden sich in städtischem Eigentum. Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und Begrünungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Baugrundstücke sind voll erschlossen und befinden sich in Privateigentum. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Ravensburg entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Kosten. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

#### **3.3 Umweltauswirkungen**

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt.

##### Tiere und Pflanzen / Arten und Lebensgemeinschaften / Artenschutz

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope. Im Plangebiet befinden sich einige Zier- und Obstgehölze sowie als Abgrenzung zur südlich angrenzenden Grünanlage eine Ligusterhecke. Auf dem Privatgrundstück sind insgesamt auf ca. 450 qm Ziergarten- und Rasenflächen angelegt. Die Verkehrsgrünfläche und die Straßenbäume bleiben erhalten.

Nach § 10 BNatSchG werden besonders und streng geschützte Arten sowie geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten durch die Verbotsregelungen des § 44 BNatSchG geschützt.

Die gegebenen Nutzungen bieten auch angesichts der angrenzenden öffentlichen Grünfläche kaum Lebensräume, die für die freilebende Tierwelt und für Wildpflanzen attraktiv sind. Vorkommen von streng geschützten Vogelarten, gefährdeten Arten der Roten Liste oder sonst aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Arten sind aufgrund des Habitat- und Strukturangebots sowie aufgrund der dichten Nutzung und des Straßenverkehrs weitestgehend ausgeschlossen. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut und das Potential der Fläche als Habitat für Vögel und geschützte Arten ist gering. Dennoch eignen sich die Gehölzstrukturen für Brutvögel des Siedlungsbereiches, die i.d.R. auch Gärten und Straßenbäume besiedeln. Brutvögel oder fledermausrelevante Strukturen (z.B. Höhlenbäume, Einfluglöcher an Gebäuden) wurden bei einer Grundstücksbegehung am 24.04.2014 nicht beobachtet. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Die Gärten werden jedoch wahrscheinlich von Nahrungsgästen aus der südlich angrenzenden städtischen Grünfläche besucht. Die im Gebiet zu erwartenden Arten kommen grundsätzlich mit den Habitatbedingungen im Siedlungsbereich gut zurecht. Es handelt sich um mäßig bis sehr häufige verbreitete Arten. Bei der vorgesehenen Reduzierung des Teillebensraums ist keine erhebliche Störung der Populationen anzunehmen und es stehen grundsätzlich geeignete Habitate in den angrenzenden Siedlungs- und Grünflächen zur Verfügung. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bieten einen Ersatz für die entfallenden Bäume und Sträucher. Zur Vermeidung der Anlockung nachtaktiver Insekten sollten zur Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche, vollständig eingekofferte Leuchten verwendet werden (z.B. LED-Leuchten mit Abstrahlung nach unten). Lichtabstrahlungen in den südlichen Grünraum sollen vermieden werden. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Regelungen können dadurch ausgeschlossen werden, dass Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

## Boden

Aus dem Altlastenkataster der Stadt Ravensburg geht hervor, dass der geplante Bereich innerhalb der Altlastenverdachtsfläche ‚Ravensburg – Südstadt‘ liegt. Damit ist mit entsorgungsrelevantem Bodenmaterial zu rechnen. Nach Angaben des Grundstückseigentümers wurde ein Großteil des Bodens jedoch bereits bei der Erstellung des Altbaus ausgetauscht. Eine Kontaminierung ist damit ca. seit den 1960er Jahren ausgeschlossen. Der nicht überbaute Boden im Plangebiet ist weitgehend angeschüttet und anthropogen überprägt. Eine bodenkundliche Bedeutung kann nicht angenommen werden. Eine Baugrunduntersuchung wird im Rahmen der Gebäudeplanung erstellt. Falls bei der Baurealisierung verunreinigtes Material zutage tritt, ist eine Mobilisierung und Verfrachtung von Schadstoffen in den Boden oder in das Grundwasser unbedingt zu vermeiden.

Der Versiegelungsanteil und der Eingriff in das Schutzgut Boden im Bereich der öffentlichen Flächen werden durch die Planung nicht verändert. Durch die in der Planung vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden max. 1590 qm Bodenflächen (Grundstücksfläche x 0,8) durch Gebäude, Nebenanlagen und erdüberdeckte Tiefgaragen auf den Privatgrundstücken überbaut oder versiegelt. Bisher waren auf den Grundstücken ca. 1500 qm durch Gebäude, Stellplätze und Hofflächen sowie Zufahrten und sonstige Nebenanlagen überbaut. Da die Tiefgarage jedoch erdüberdeckt ist und als Gartenfläche genutzt werden kann, ist der zusätzliche Eingriff in das Schutzgut Boden gering einzuschätzen. Stellplätze werden mit offenen Belägen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit ausgeführt. Die Planung führt nicht zu einer relevanten Erhöhung der Bodenversiegelung. Durch die intensive Nutzung und die geplante bauliche Dichte kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden. Durch die Innenentwicklungen wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert.

## Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Fläche ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Aussagen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Es besteht keine Hochwassergefährdung. Niederschlagswasser wird über offenporige Beläge teilweise versickert. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers werden Festsetzungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Gebiet wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert. Auf den Privatgrundstücken ist für das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen eine Regenwasserrückhaltung (z.B. abwirtschaftbare Zisterne) vorzusehen. Das Wasser kann beispielsweise zur Gartenbewässerung wiederverwendet werden. Zusätzlich ist der Überlauf der Zisternen nach dem Stand der Technik in Mulden zu versickern, sofern das Bodengutachten ergibt, dass dies möglich ist. Dadurch wird die Grundwasserneubildung unterstützt und Trinkwasserressourcen können geschont werden. Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

## Klima und Luft

Das Plangebiet ist durch die innerstädtische Lage, deren hohe Versiegelungsgrade und durch den Straßenverkehr vorbelastet. Die klimatischen Belastungen werden durch die Inversionswetterlagen im Stadtgebiet verstärkt. Eine kleinklimatische Entlastung ist durch den Luftaustausch mit der angrenzenden Grünfläche gegeben, da dort eine geringere Aufheizung und eine geringere Schadstoffbelastung besteht.

Unter Berücksichtigung der klimatischen Vorbelastungen ist aus Gründen der Luftreinhaltung das Verbrennen von Kohle unzulässig. Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen und eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange werden ausdrücklich empfohlen.

Die festgesetzten Pflanzgebote ersetzen die entfallenden Bäume. Erdüberdeckte Tiefgaragen tragen zur Minderung der Luftaufheizung bei. Die klimatischen Auswirkungen der Planung bleiben jedoch auf das Plangebiet selbst beschränkt. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt durch die Planung nicht. Frischluftschneisen werden durch das Planvorhaben nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes aufgrund der Planänderung nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den Menschen / Kultur und Sachgüter

Die Siedlungsstruktur im Plangebiet ist nicht von Baudenkmalern oder historischen Stadtstrukturen geprägt. Die Fläche ist von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild. Die Bäume an der Hindenburgstraße sind strukturgebend und gliedern den Straßenraum. Sie bleiben erhalten. Die geplante Bebauung fügt sich



in ihrer Struktur in die umgebende städtische Bebauung ein und ergänzt diese durch ein Gebäude in zeitgemäßer Architektur. Es handelt sich um eine angemessene Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes durch die Planung sind nicht anzunehmen.

Im Plangebiet werden die privaten Wohngärten auch künftig für die Erholung genutzt. Für die allgemeine wohngebietsbezogene Erholung steht die südlich angrenzende Parkanlage zur Verfügung. Der Bezug zu diesem Grünraum bleibt erhalten. Beeinträchtigungen der Erholungseignung sind nicht erkennbar.

Im Plangebiet ist keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Luftschadstoffe vorhanden. Als relevante Immission wird der Verkehrslärm auch weiterhin auf das Plangebiet einwirken. Durch eine konsequent abschirmende Bebauung, eine entsprechende Grundrissgestaltung und durch passiven Schallschutz bei der Gebäudeplanung lässt sich die Immissionsbelastung auf ein verträgliches Maß reduzieren. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung werden nicht gesehen.

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Ca. 150 m südwestlich wurden jedoch jungsteinzeitliche Siedlungsreste (Moorsiedlung) gefunden. Die Ausdehnung dieser Siedlung in das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Erhöhung der Planungssicherheit ist eine geoarchäologische Prospektion erforderlich um Beeinträchtigungen des Bodendenkmals und damit von bedeutsamen Kultur- und Sachgütern auszuschließen.

#### Fazit

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und für den Menschen sind unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen.

## **4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### **4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 21.02.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 04.03.2014 bis einschließlich 18.03.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Innerhalb dieses Zeitraums wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahme abgegeben.

### **4.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.02.2014 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Behandlung und Entsorgung des Niederschlagswassers angesichts der bestehenden Bodenbelastung / Modifiziertes Entwässerungssystem;
- Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet;
- Hinweise zum Artenschutz, zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung und zum Erhalt der Straßenbäume;
- Hinweise auf Leitungen entlang der Hindenburgstraße und an der südlichen Plangebietsgrenze;
- Hinweise zur Energieeinsparung.

Die Anregungen wurden berücksichtigt. Eine tabellarische Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist Teil der Unterlagen des Bebauungsplans.

### **4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 29.11.2014 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 08.12.2014 bis einschließlich 30.01.2014 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurde eine Stellungnahme mit folgendem Sachverhalt abgegeben:

- Die Stellungnahme gab zu bedenken, die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt von der Lortzingstraße auf die Ost- bzw. Südseite des geplanten Gebäudes zu verlegen oder zumindest eine Einhausung der Tiefgaragenabfahrt möglichst nahe an die Lortzingstraße zu führen.
- Ein weiterer Einwand bezog sich auf die Verschattung des Nachbargebäudes an der Lortzingstraße

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Verlegung der Zufahrt wurde im Hinblick auf die Verkehrslage abgelehnt. Die Zufahrt wird zudem überdacht und begrünt. Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude und bei dem gegebenen Abstand der Gebäude (ca. 20 m) bedeutet die geplante Gebäudehöhe lediglich eine geringe Zunahme der Verschattung am Vormittag. Die Belichtung der Gebäude bleibt nach wie vor gut erhalten. Die Abwägung der Anregungen ist im Einzelnen in der Anlage 6 „Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB“ dargestellt, die Teil der Unterlagen des Bebauungsplans ist.

#### 4.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.12.2014 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Behandlung und Entsorgung des Niederschlagswassers angesichts der bestehenden Bodenbelastung

Die Anregungen werden weitgehend berücksichtigt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bodengutachtens wird erst im Rahmen des Entwässerungsgesuchs erstellt. Eine abschließende Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt nicht.

Die Abwägung der Anregungen ist im Einzelnen in der Anlage 7 „Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB“ dargestellt, die ist Teil der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens ist.

---

Aufgestellt  
Ravensburg, den 05.11.2014/03.02.2015  
Stadtplanungsamt / Gutzmer

---

gefertigt  
Friedrichshafen, den 05.11.2014/03.02.2015

.....  
Rosol

.....  
Kienzle Vögele Blasberg GmbH