
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

**"HAUS DER KATHOLISCHEN KIRCHE –
HERRENSTRASSE / WILHELMSTRASSE"**

Fassung v.: 12.03.2015

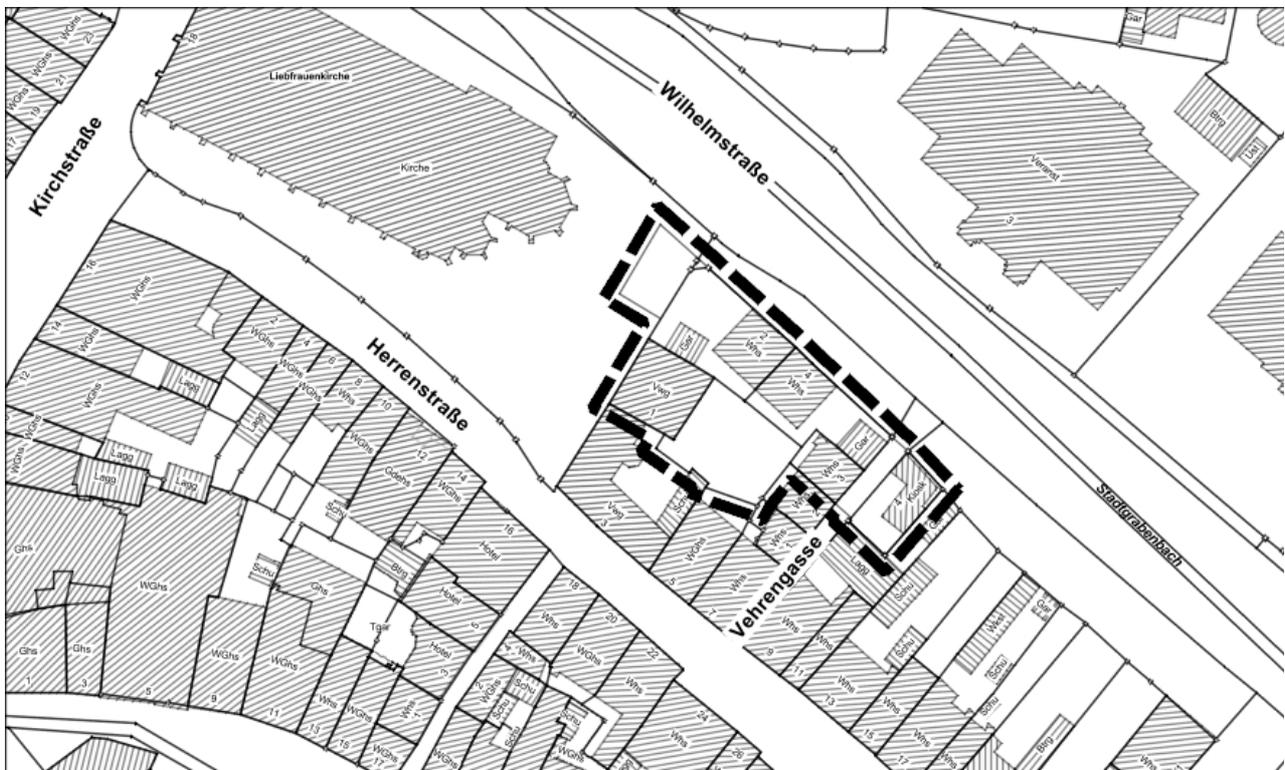
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 15.10.2014 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 18.10.2014 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 18.10.2014 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 27.10.2014
14.11.2014 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | |
| 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 12.03.2015.

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)

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, 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,
- sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist die Nutzung "Wohnen" nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind Tankstellen nach § 7 Abs. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1,0*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.1. Zulässige Grundflächenzahl

3,0*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.2. Zulässige Geschossflächenzahl

HbA 481,30*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.3. Höhe baulicher Anlagen

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

WH 476,20*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.4. Wandhöhe

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

Als oberer Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand.

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

g / a

3.3. Bauweise

Es ist geschlossene Bauweise (g) bzw. abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Bei abweichender Bauweise sind keine Abstandsflächen einzuhalten.



3.4. Stellung baulicher Anlagen (Ffirstrichtung)

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Ffirstrichtung.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche



4.2. Strassenbegrenzungslinie

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



5.1. Private Grünfläche

6. SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Schallschutzvorkehrungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



8.1. Kulturdenkmal als Sachgesamtheit

Zur Sachgesamtheit gehören die Gebäude und Freiflächen auf den Flurstücken Nr. 127 und 127/4.

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

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	-
2	3
4	
5	

1. Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 3 maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 4 max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
- 5 Bauweise

2. Bodenschutz

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.

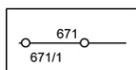
6. Energieeinsparung

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

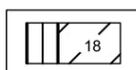
7. Denkmalschutz

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

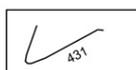
C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



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. Straßenbäume unterschiedlicher Arten



6. Standort Bushaltestelle

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

1.1 Stadtbildsatzung / Erhaltungssatzung

Für die Flurstücke Nr. 124, 125, 125/1, 126 und die Bereiche des Flurstücks Nr. 128 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" keine Anwendung.

1.2. Dachgestaltung

Dächer sind als Steildächer auszubilden. Dachform, Dachneigung, Ausbildung der Dachtraufe und Gestaltung von Dachaufbauten sind dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend (in der Regel traufständiges Satteldach mit mittigem First) auszuführen.

Dachaufbauten sind nur an Steildächern bis zu folgenden Gesamtlängen zulässig:

- bei Satteldächern: an Straßenseiten höchstens 1/3, an der Straße abgewandten Seite höchstens 1/2 der dazugehörigen Gebäudelänge.

Durch die Anordnung der Dachaufbauten dürfen Traufen, Firste und Dachflächen nicht aufgelöst werden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachmaterialien in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

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.

Hinsichtlich des Baumaterials Glas für Gebäude und Einfriedungen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, dass Vogelanzug an transparente oder halbtransparente Verglasungen minimiert wird. Glas ist nur aus nicht verspiegeltem Material zulässig.

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

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

1.4. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

2. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

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

Örtliche Bauvorschriften
1

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Dachform und Dachneigung

SD = Satteldach

FD = Flachdach, begrünt

Aufgestellt:

Ravensburg, den 12.03.2015

Angelika König
Freie Architektin
Georgstraße 24
88212 Ravensburg

Helga Rosol
Stadtplanungsamt

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

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

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt rund 1.400 m² großen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Haus der katholischen Kirche – Herrenstraße / Wilhelmstraße" grenzt im Nordosten an die Wilhelmstraße, im Nordwesten an die Grünanlage der Liebfrauenkirche und im Süden an die Flurstücke Nr. 124/2, 125/2, 125/3, 127/2 sowie 127/3. Gemäß Planeintrag und der dunkelgrau umrandeten Bänderung umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die vollständigen Flurstücke Nr. 124, 125, 125/1, 126, 127, 127/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 123, 2115/9 und 128.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt östlich der spätgotischen Liebfrauenkirche am nördlichen Rand 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.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich das historische Kapitelhaus der Liebfrauenkirche (Herrenstraße 1), der historische Pfarrgarten (Flurstück Nr. 127) und wesentliche Teile der alten Umgrenzungsmauer – alles Teile eines Kulturdenkmals als Sachgesamtheit gem. § 2 DSchG. Die anderen Teile der Sachgesamtheit (das historische Pfarrhaus Herrenstraße 3, ein noch erhaltenes Waschhaus sowie der Pfarrhof) befinden sich südwestlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet liegt außerdem im Bereich der archäologischen Kulturdenkmale des historischen Kirchhofs mit Kirchhofmauer sowie des hochmittelalterlichen Stadtgrabens.

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt und Erweiterung".

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist geprägt von einer Mischung aus Kirchengemeindeverwaltung, Gemeinderäumen, Wohnungen und einer kulturellen Einrichtung (Puppentheater, Flurstück Nr. 124).

Nordöstlich grenzt an den Geltungsbereich die verkehrlich hoch belastete Wilhelmstraße. Die nördliche Teilfläche des Plangebietes liegt im Fußgänger- und Wartebereich der stark frequentierten Bushaltestelle in der Wilhelmstraße.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender Ortssatzungen:

- Baulinienplan Nr. 28 "Wilhelmstraße", genehmigt am 27.04.1906
- "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" vom 24.05.1976
- "Erhaltungssatzung" vom 25.06.1990

Mit Ausnahme der Teilfläche des öffentlichen Flurstücks Nr. 2115/9 und einer Teilfläche der Vehrengasse (Flurstück Nr. 123) befinden sich die Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Im Nordwesten ragt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geringfügig in die im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" dargestellte Fläche. Die vorgesehene Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5. VORHABENBESCHREIBUNG

Verschiedene Kirchengemeinden sind bisher im Stadtgebiet kleinflächig in größtenteils sanierungsbedürftigen Gebäuden untergebracht, die den heutigen Anforderungen und den vielfältigen Aufgaben der Kirchengemeinden nicht mehr gerecht werden. Die anstehenden, umfangreichen Gebäudesanierungen waren für den Vorhabenträger Anlass, stattdessen die Verwaltungs- und Gemeinderäume der verschiedenen Kirchengemeinden in einem neuen offenen Kirchengemeindezentrum zusammenzuführen. Als Standort wurde das Plangebiet gewählt, das bereits aufgrund der Jahrhunderte währenden kirchlichen Nutzungen und der Lage nahe der Liebfrauenkirche als geeignet betrachtet wird.

In einem mehrstufigen Wettbewerbsverfahren unter umfangreicher Beteiligung der Öffentlichkeit, von Vertretern der Denkmalpflege, der Stadtsanierung und der Kirche wurde die Realisierbarkeit des Vorhabens im bestehenden kirchlichen und städtischen Ensemble aus Liebfrauenkirche, Kirchplatz, Pfarrhaus, Verwaltungszentrum und ehemaligem Kaplaneigebäude samt Innenhof gutachterlich geprüft. Dabei wurde der historische Hintergrund des Ortes besonders gewürdigt. Aus dem Verfahren ging ein Architektenentwurf als 1. Rang hervor, der seither überarbeitet wird und die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet. Mit dem Vorhaben wird die Zukunfts- und Handlungsfähigkeit der Kirchengemeinde gesichert. Die Einbeziehung der an die Vorhabengrundstücke angrenzenden Flächen ist auf Grund des Wettbewerbsergebnisses und zur Sicherstellung eines qualitativollen Umfeldes erforderlich.

Das Nutzungskonzept sieht ein Gebäude mit Gemeindesaal, Kirchencafé, Verwaltungs- und Gruppenräumen vor. Kirchencafé und Eingang zum Haus der Katholischen Kirche sind vom Platz bei der Liebfrauenkirche aus gut sichtbar. Das Foyer mit seiner Marktplatzsituation bildet das Herzstück: Treffpunkt, Information, Beratung Verbindung von Kirchencafé, Gemeindesaal und Citypastorale bzw. Pfarramt. Das Kirchencafé kann von außen wie auch von innen betreten und ohne Gemeindesaal bewirtschaftet werden. Der Gemeindesaal kann bei Gemeindefesten großzügig zum Foyer und zum Pfarrgarten hin geöffnet werden. Es schließen die Nebenräume und die Küche mit Anlieferung von der Vehrengasse aus an. Die Büros für die Mitarbeiter der Citypastorale und des Pfarramtes sind im Gebäude Herrenstraße 1 vorgesehen. Die Verwaltung wird im 1. Obergeschoss auf einer Ebene mit Anbindung an das Bestandsgebäude Herrenstraße 1 untergebracht. Die Gruppen- und Jugendräume befinden sich im 2. Obergeschoss und sind dem Platz zugeordnet. Durch die Anbindung des Gebäudes Herrenstraße 1 im Erdgeschoss und im 1. und 2. Obergeschoss ist dieses barrierefrei in das Gesamtkonzept integriert.

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des aus dem Architektenwettbewerb hervorgegangenen Vorhabens geschaffen und eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg, ist bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². 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. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Haus der katholischen Kirche – Herrenstraße / Wilhelmstraße" soll die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen für folgende städtebaulichen Ziele:

- Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO
- Festsetzung von überbaubaren Flächen, Grund- und Geschossflächenzahlen
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen
- Festsetzung des historischen Pfarrgartens als private Grünfläche
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Um dem Vorhabenträger, der Gesamtkirchengemeinde, für die Zukunft Flexibilität hinsichtlich der Nutzung zu gewährleisten, wird entsprechend der vorhandenen Gebietsprägung ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Somit sind spätere Umnutzungen und Teilvermietungen bis hin zur Gesamtumnutzung möglich. Wohnungen sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig, da diese Festsetzung dem im Rahmen der Sanierung festgelegten Ziel entspricht, die Innenstadt als Wohnstandort zu sichern und aufzuwerten. Insbesondere in den Etagen oberhalb des Erdgeschosses befinden sich in der historischen Altstadt Ravensburgs zahlreiche Wohnungen. Gleichzeitig wird die Erdgeschosszone für Nutzungen, die zur Sicherung der Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt beitragen, vorgehalten. Der Ausschluss von Wohnungen in den Erdgeschossbereichen dient somit der Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebiets. Im Plangebiet wird dem Vorhabenträger durch die Festsetzung von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses die Möglichkeit gesichert, zu einem späteren Zeitpunkt z. B. Wohnraum für Bedürftige zu schaffen.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) werden ausgeschlossen, weil diese Nutzungen aufgrund des hohen Flächenbedarfs mit der Kleinflächigkeit des Plangebiets unvereinbar sind.

Ausweislich der Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ravensburg aus dem Jahr 2011 ist das Plangebiet und die Umgebung als Bereich mit hohem städtebaulichem Potenzial, gemischt mit weniger attraktiven Gebäuden, gekennzeichnet. Eine Aufwertung dieses Bereiches wird empfohlen. Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht daher den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption und zur Aufwertung des Plangebietes und der Umgebung ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Es sind die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenzen in Verbindung mit Mindestdachneigungswinkel definiert. Diese Maßfestsetzungen sind erforderlich, um die altstadtypische Bauweise und Gebäudeform zu ermöglichen und weiterzuentwickeln.

Baulinien und -grenzen

Zur Sicherung von historischen oder stadträumlich erforderlichen Raumkanten werden Baulinien festgesetzt. Ansonsten definieren Baugrenzen die überbaubaren Flächen. Sie orientieren sich an der geplanten Neubebauung und beim denkmalgeschützten Gebäude Herrenstraße am Bestand.

Die Festsetzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist erforderlich, um eine geordnete Parkierung im sensiblen, von historischen Gebäuden geprägten Umfeld zu gewährleisten.

Bauweise

Um den Charakter der vorhandenen, dicht bebauten Altstadtstruktur zu sichern, wird im Plangebiet geschlossene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt, eine ausreichende Belichtung wird durch den als private Grünfläche festgesetzten historischen Pfarrgarten gewährleistet. Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen trägt ebenso zur Sicherung der Altstadtstruktur in ihrem Erscheinungsbild bei.

Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche in der Vehrengasse ist derzeit nur für Anlieger, Radfahrer und Fußgänger ordnungsrechtlich ausgeschildert und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Nördlich der geplanten Neubebauung befindet sich eine Bushaltestelle in der Wilhelmstraße. Diese Fläche wird als Fußgängerbereich festgesetzt, um den Zugang zur Bushaltestelle zu sichern.

Grünflächen

Zur Erhaltung des historischen Pfarrgartens und um eine dem historischen Ort angemessene Gestaltung zu gewährleisten, wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung sind erforderlich zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses. Die geneigten Dächer entsprechen der Dachgestaltung, wie sie für die Altstadt von Ravensburg prägend ist. Die mittelalterliche Typologie mit Stadtbefestigungen, Türmen und Toren ist immer noch gut zu erkennen und soll entlang der Wilhelmstraße durch die Neubebauung vervollständigt werden. Das Gebäude soll die Funktion der ehemaligen Stadtmauer übernehmen, die den Abschluss des Quartiers entlang der Wilhelmstraße bildete. Der Charakter einer Stadtmauer, die im Laufe der Zeit mit Wehrgängen, An- und Aufbauten versehen wurde, wird neu interpretiert. Die Silhouette der Neubebauung nimmt durch das Wechselspiel von geneigten Dächern und Flachdächern diese Themen auf. Sie stellt Beziehung zum Konzerthaus und zur Liebfrauenkirche her, zitiert einen Wehrgang, ist nach außen geschlossener, nach innen geöffnet. Es werden die für das Plangebiet typischen Dachformen und -neigungen vorgeschrieben, um das charakteristische Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern. Um ein angemessenes Verhältnis von geschlossenen Dachflächen zu Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und Dachaufbauten sowie die Homogenität der Dachlandschaft zu erhalten, sind entsprechende Vorschriften erforderlich.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Altstadt von Ravensburg. Entlang der Wilhelmstraße, zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche ist eine Reihe von Straßenbäumen angeordnet, als Eingrünung entlang des Verlaufs der historischen Stadtbefestigung. Zwischen dem Plangebiet und dem Chor der Liebfrauenkirche befinden sich mehrere markante Großbäume, die Jagdgebiet für Fledermausarten sind. Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht, allerdings besitzen die Grünstrukturen zusammen mit dem Grüngürtel um die Altstadt gewisse Trittsteinfunktion zu den Grünflächen um Konzerthaus und Coswiger Platz und weiter zu den großflächigen Gehölzstrukturen an den Gymnasien, dem Hauptfriedhof und dem Oberschwabenklinik-Gelände. Im Plangebiet und in der Umgebung sind keine europäischen Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

Schutzgut Mensch / Erholung

Von dem Vorhaben sind keine erholungsrelevanten Grünflächen betroffen. Der Wartebereich mit den Sitzbänken für Spaziergänger und Busfahrgäste wird vollumfänglich ersetzt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bleibt das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Somit sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen

Von besonderer Bedeutung als wichtige Leitlinie der Flugrouten für schwach und vor allem stark strukturgebunden fliegende Fledermausarten sind die Großbäume zwischen Kirchenchor und dem Plangebiet. Nur einige der Bäume werden im Zuge der Baumaßnahme gefällt, so dass auch nach Umsetzung des Vorhabens noch die ausreichende Funktionsfähigkeit als Flugroute für Fledermäuse gewährleistet ist. Während der Baumaßnahme sind Vorkehrungen zu treffen, dass die verbleibenden Bäume und deren Wurzelbereiche ausreichend geschützt werden. Zum Schutz gegen Vogelschlag müssen für die großen Glasflächen der geplanten Gebäude entsprechende Vorkehrungen nachgewiesen werden. Insgesamt sind keine erheblich negativen Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG (i.V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.

Der Baumbestand zwischen dem Plangebiet und dem Chor der Liebfrauenkirche stellt ein Jagdgebiet und eine wichtige Flugroute (Leitlinie) für schwach und vor allem stark strukturgebunden fliegende Fledermausarten (Bartfledermäuse aus der Myotis-Gruppe) dar. Der Gehölzbestand auf Flurstück Nr. 128 (Linden und Spitzahorn) verbindet sich zudem mit den Gehölzen entlang der Wilhelmstraße zu einer zusammenhängenden Flugroute, die zwischen den nachgewiesenen Quartierstandorten in der Herrenstraße und den östlich liegenden Jagdgebieten besteht. Im Rahmen des Neubaus werden Bäume gefällt. Um die ökologische Funktionalität dieser Flugrouten für die Fledermäuse – vor allem für die strukturgebunden fliegenden Fledermausarten – nicht weiter zu verschlechtern, wird empfohlen zwischen den Gehölzen in der Wilhelmstraße (bestehende Bäume) und denen zwischen Liebfrauenkirche und dem Plangebiet Gehölze in Form von heimischen Laubbäumen zu pflanzen. Diese Maßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und werden daher im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan vereinbart.

Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen sind damit als nicht geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o. g. Festsetzungen und Hinweise abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Schutzgut Boden

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verlorengehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Erhebliche Teile des Plangebietes und des angrenzenden Bereiches um die Liebfrauenkirche sind bereits bebaut und / oder versiegelt. Zusätzliche Flächen werden nur in geringem Umfang versiegelt. Insgesamt betrachtet sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden daher nicht als erheblich negativ einzustufen.

Schutzgut Grundwasser, Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Der Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet. Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Versiegelung und des intensiven Nutzungsgrades nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Die Stadt Ravensburg lässt zur Zeit eine Hochwasserberechnung für die die Innenstadt durchfließenden Gewässer erstellen. Ein kleiner Teil des Plangebietes liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte innerhalb der Überschwemmungsflächen des hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Der Berechnung liegt das gleiche Abflussvolumen wie den Berechnungen des Landratsamtes zugrunde. Gemäß aktueller Vorberechnung des hundertjährigen Hochwassers kann das Wasser in der Herrenstraße und in Teilbereichen der Vehrengasse ausufernd. Im Bereich der geplanten Bebauung gibt es keine Überflutung und damit auch keinen Retentionsverlust. Die planungsrechtliche Festsetzung von Retentionsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen in Siedlungsgebieten im Schussental. Die bestehenden unversiegelten Flächen und Bäume wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima.

In den Klimaanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist für das Plangebiet dicht bebaute Siedlungsfläche dargestellt. Südlich des Plangebietes sind mittlere bis hohe Kaltluftvolumenstromdichten und sehr geringe Kaltluftgeschwindigkeiten dargestellt, die ungefähr parallel zur Herrenstraße verlaufen. Die Mächtigkeit der Kaltluftschicht ist für das Plangebiet mit Schichtdicken zwischen 60 und 100m dargestellt. Kaltluftströme sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht dargestellt und auf Grund der vorhandenen Umgebungsbebauung auch nicht zu erwarten. Die von den Osthängen abfließende Kaltluft fließt südlich der Altstadt und über die breiteren Straßen den Tallagen zu.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen und der vorhandenen umgebenden Bebauung bestehen keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch den Baubauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

10. SCHALLSCHUTZ

Gemäß des Lärm-Informationssystems (LIS) der Stadt Ravensburg besteht entlang der Wilhelmstraße eine Lärmbelastung von > 70 db tags und > 65 db nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65 db(A) tags und 55 / 50 db(A) nachts) werden überschritten.

Auf Grund der örtlichen Situation in innerstädtischer Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Eine vor kurzem umgesetzte Maßnahme des Lärmaktionsplans gibt in der Wilhelmstraße Tempo 30 zwischen 22 und 6 Uhr vor und trägt damit zur Reduzierung der nächtlichen Verkehrslärmbelastung bei. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Plangebiet das erforderliche Schallschutzwertmaß (erf. $R_{w, res}^1$) der Außenbauteile und Fenster gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen ist.

11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

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

12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.10.2014 bis 14.11.2014 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 20.10.2014 bis 24.11.2014 wurden planungsrelevante Stellungnahmen zu den Sachverhalten Natur-, Arten- und Denkmalschutz abgegeben, die in der Begründung abgearbeitet und durch entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt sind.

13. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt:	ca.	1.417 m ²
Kerngebiet:	ca.	1.015 m ²
Private Grünfläche:	ca.	293 m ²
Verkehrsfläche:	ca.	109 m ²

14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten, da die Verkehrsflächen nicht verändert werden und der Vorhabenträger Verkehrsflächen, die durch die Baumaßnahme abgebrochen werden müssen, nach Abschluss des Bauvorhabens auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Stadt wieder herstellen wird.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 12. März 2015

Angelika König
Freie Architektin

Helga Rosol
Stadtplanungsamt



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