
Bebauungsplan:

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

Fassung v.: 09.10.2015

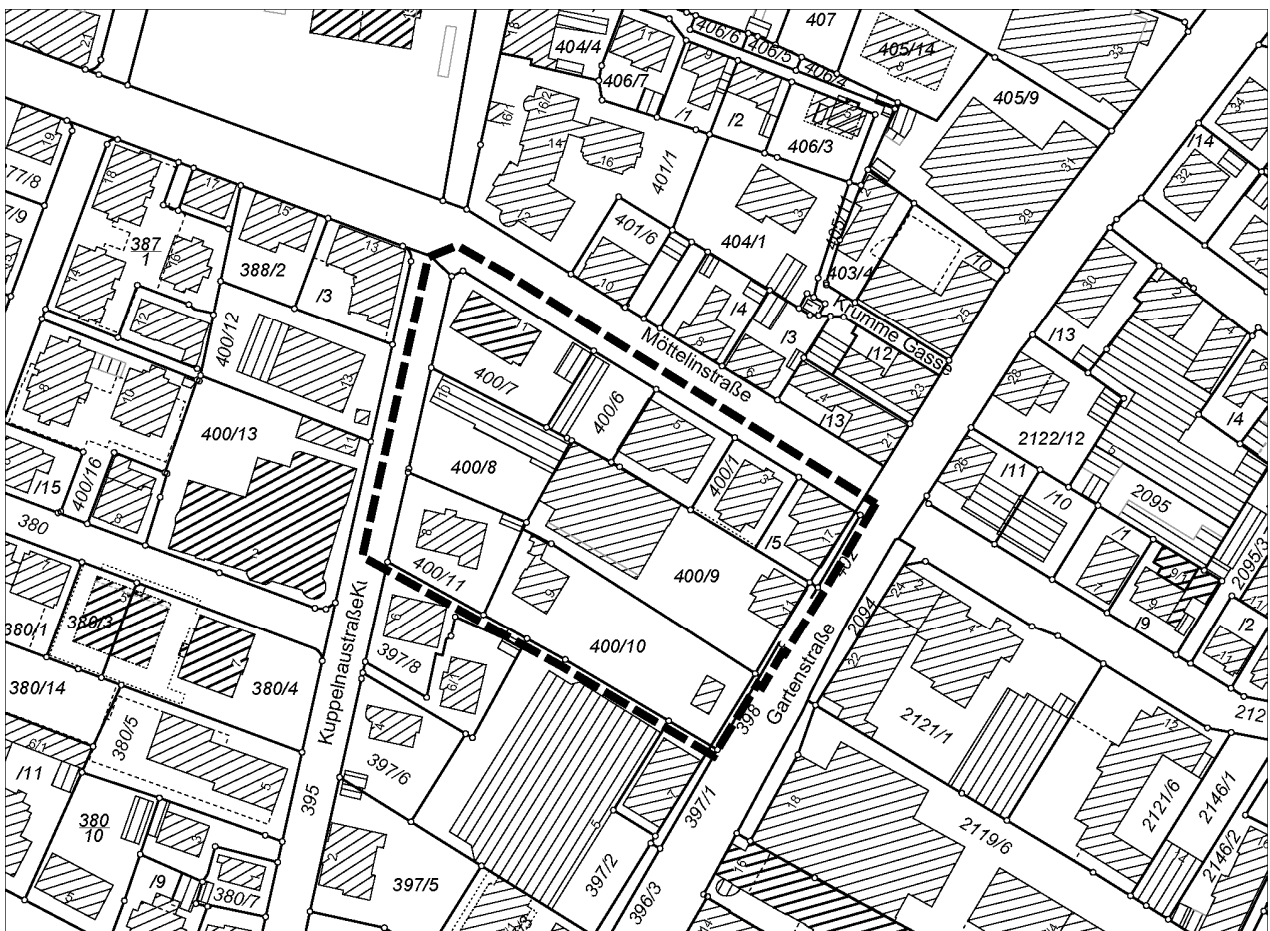
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 08.02.2012 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 11.02.2012 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 11.02.2012 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 20.02.2012
05.03.2012 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 09.10.2015 gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis |
..... |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Ravensburg,

(BÜRGERMEISTER)

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,

(AMTSLEITERIN 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, einge-
sehen werden.

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

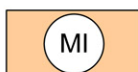
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

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

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

Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen mit einem
zentrenrelevanten Sortiment nach der vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossenen
Ravensburger Sortimentsliste (siehe Anlage) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,50*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Weitere Überschreitungen sind nur mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

III*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.2. Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse

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

*Zahlenwert nur Beispiel

2.3. Höhe baulicher Anlagen

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

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

*Zahlenwert nur Beispiel

2.4. Wandhöhe

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

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

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

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



3.1. Baugrenze

O

3.2. Bauweise

Im Mischgebiet MI 4 und MI 5 ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

a

L max. = 21m

Im Mischgebiet MI 1, MI 2, und MI 3 ist abweichende Bauweise (a) mit einer max. Gebäudelänge von 21m festgesetzt.



In allen Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4.1. Strassenverkehrsflächen



4.2. Strassenbegrenzungslinie



4.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

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



5.2. Anpflanzung von Bäumen

Auf den Grundstücksflächen ist die festgesetzte Anzahl standortgerechter kleinkroniger Laubbäume (StU 18 - 20 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzstandorte auf baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind so zu gestalten, dass ein durchwurzelbarer Raum von mind. 25 cbm und einer unbefestigten Wurzelscheibe von mind. 10 qm entsteht.

5.3. Dachbegrünung

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

Unterirdische Teile baulicher Anlagen, die nicht überbaut sind, sind mit mindestens 50cm Erdüberdeckung herzustellen und intensiv zu begrünen. Im Wurzelbereich der Bäume sind Substratschichtdicken von mindestens 80cm vorzusehen.

5.4. Stellplätze und Hauszugänge

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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

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

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

a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. $R'_{w, res}$ 50 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume u. ä.: erf. $R'_{w, res}$ 45 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)

c) Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w, res}$ 40 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)



6.4. Mit Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 400/10

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



7.1. Kulturdenkmal (Sachgesamtheit)

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

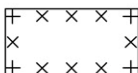
Änderungen an Kulturdenkmalen sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	-
4	
5	

1. Füllschema der Nutzungsschablone

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



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

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

3. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

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

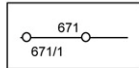
5. Schutz vor Luftverunreinigungen

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

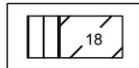
6. Energieeinsparung

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

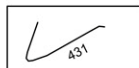
C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



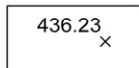
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



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



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

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

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

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

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) und
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten und
- Mindestabstand zum First 0,80m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) und
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) und
- Mindestabstand zum Ortgang 1,00m (Außenkante Außenwand) und
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus) und
- Mindestabstand zu Graten 1,00m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus) und
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaube) von Dachgauben darf maximal 1,70m betragen.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.

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

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

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

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

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

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

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

3. 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

WD = Walmdach

FD = Flachdach

E. ANLAGE

Ravensburger Sortimentsliste, beschlossen im Gemeinderat am 25.06.2012:

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

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

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

Aufgestellt:

Ravensburg, den 09.10.2015

Angelika König
Freie Architektin

Helga Rosol
Stadtplanungsamt

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

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

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

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 9.200 m² großen Bebauungsplanes "Gartenstraße / Frauentorplatz / Kuppelnaustraße / Möttelinstraße – Nördlicher Teil" umfasst gemäß Planeintrag (dunkelgrau umrandeten Bandierung) im Bebauungsplan den Bereich zwischen Gartenstraße, Möttelinstraße und Kuppelnaustraße. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücke Nr. 397/2, 397/4 und 397/8. Der Geltungsbereich umfasst somit die Flurstücke Nr. 399/3, 400/1, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11 und 402 sowie eine Teilfläche der Möttelinstraße (Flurstück Nr. 402/1) und Kuppelnaustraße (Flurstück Nr. 395).

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

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

Das Plangebiet grenzt östlich an die verkehrlich hoch belastete Gartenstraße, die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes - dem hohen Verkehrsaufkommen entsprechend - mit großen Fahrbahnbreiten und schmalen Gehwegen gestaltet ist. Die Möttelinstraße ist ebenfalls ausschließlich zweckmäßig mit asphaltierten Fahrbahn- und Gehwegflächen gestaltet. Die Kuppelnaustraße hingegen zeichnet sich als verkehrsberuhigter, vom übrigen Verkehrsraum baulich abgesetzter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität und anspruchsvoller Straßenraum- und Belagsgestaltung aus.

Der nördliche Quartiersrand und der südliche Bereich des Plangebiets sind geprägt durch freistehende vorwiegend zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Sattel- und Walmdach. Die bauliche Dichte ist im nordöstlichen Bereich höher als im sonstigen Plangebiet. Im Südosten befindet sich ein Gartengrundstück mit Wohnhaus und zwei historischen Gartenhäusern – ein Kulturdenkmal als Sachgesamtheit gem. DSchG BW aufgrund seiner heimatgeschichtlichen Bedeutung als letztes, in seiner Struktur noch erhaltenes Beispiel für die Gartenkultur der Nordstadt des 19. Jahrhunderts. Ansonsten befinden sich im inneren Bereich des Quartiers modernisierungsbedürftige Betriebs- und Garagengebäude, die hinsichtlich Lage und Kubatur von der baulichen Struktur abweichen und von großflächig asphaltierten Parkplatz- und Fahrflächen umgeben sind.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Nordstadt“ (Baublock 15) und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 „Teilbebauungsplan Gartenstraße, Frauentorplatz, Kuppelnaustraße und Möttelinstraße (Parkhaus Gartenstraße)“, rechtskräftig seit 20.05.1978. Darin sind Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Flurstücke Nr. 399/3 und 402, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind, sind Eigentum der Stadt Ravensburg. Alle weiteren Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit Parkhaus dargestellt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Nordstadt“ aus dem Jahr 2008 zeigen im Untersuchungsgebiet soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Missstände auf. Zur Umsetzung von baulichen Neuordnungen ist der Bebauungsplan erforderlich. Darüber hinaus waren die städtebaulichen Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilbereichen neu zu bewerten. Deshalb wurde im Jahr 2012 eine städtebauliche Rahmenplanung für den gesamten Baublock ausgearbeitet, deren Konzeption in der vorliegenden Bebauungsplanung planungsrechtlich umgesetzt wird.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 08.02.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gartenstraße/Frauentorplatz/Kuppelnaustraße/Möttelinstraße" für ein größeres Plangebiet gefasst, nachdem in gleicher Sitzung über den städtebaulichen Rahmenplan und das Gesamtkonzept für das Plangebiet informiert wurde. Mit Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans "Gartenstraße/Frauentorplatz/Kuppelnaustraße/Möttelinstraße – Südlicher Teil" wurde am 4.07.2012 gleichzeitig die Teilung des Verfahrensgebietes beschlossen.

Das Plangebiet 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.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Mischgebiets
- Festsetzung überbaubarer Flächen unter Berücksichtigung der charakteristischen Einzelhausstruktur
- Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiraumstrukturen
- Festsetzung von geeigneten Dächern im Quartiersrand und von Flachdächern im Quartiersinneren

- Bündelung notwendiger Stellplätze
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie von Grundflächenzahlen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Festsetzung von Zufahrtsverboten in gebotenum Umfang an der hoch belasteten Gartenstraße

7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Gemäß der städtebaulichen Konzeption der Rahmenplanung soll die für das Quartier charakteristische Einzelhausstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Entlang der Gartenstraße werden die großen Gebäudeabstände erhalten. Im Bereich des Flurstücks Nr. 400/10 werden keine weiteren straßenbegleitenden Baumöglichkeiten zugelassen, um die historisch charakteristische Abfolge von Gebäuden und Gärten / Bäumen und insbesondere das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Gartens auf Flurstück 400/10 zu erhalten.

Im mittleren Bereich des Plangebiets soll eine städtebauliche Neuordnung durch Ergänzung der baulichen Struktur mit Einzelbaukörpern erfolgen - am Quartiersrand mit geneigten Dächern, im Quartiersinnenbereich mit Flachdächern - um einer angemessenen Nachverdichtung und der Erfordernis von innenstadtnahem Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Sicherung und Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche Einzelhandelsreinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Dichte und das Erscheinungsbild im Quartier zu erhalten, wird das Maß der baulichen Nutzung über Grundflächenzahl, Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstgrenze, bei geneigten Dächern in Verbindung mit Mindest- bzw. Maximaldachneigungswinkel definiert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung steuern und vorhandene Erschließungsanlagen angemessen nutzen zu können. Im inneren Bereich des Plangebietes auf den Flurstücken Nr. 400/8 und 400/9 wird im festgesetzten Umfang ein oberstes Geschoss ermöglicht. Dies wird aufgrund der innerstädtischen Lage noch für städtebaulich verträglich erachtet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Flächen in den Mischgebieten MI 1, MI 4 und MI 5 soll das für den dortigen Bereich historisch charakteristische, lockere Gefüge von Einzelhäusern, die von Gärten umgeben sind, erhalten und weiterentwickeln. Die Mischgebiete MI 2 und MI 3 sind durch eine jüngere Stadtentwicklung mit engeren Gebäudeabständen geprägt, die Grundflächenzahl wird in diesem Bereich deshalb entsprechend höher festgesetzt. Die bauliche Dichte im Blockinnenbereich ist vorwiegend geringer als am Blockrand, um eine hohe Arbeits- und Wohnumfeldqualität im Quartier zu gewährleisten. Lediglich für das Flurstück Nr. 400/10 wird eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt als Ausgleich für die von Bebauung freizuhaltende denkmalgeschützte Gartenfläche sowie aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 mit Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO wird für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen, um den Bau von Wohnertiefgaragen zu fördern, die zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes beitragen. Anstelle von oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen können begrünte Freiflächen geschaffen und die Freiraumqualität im Quartier erhöht werden. Gleichzeitig wirkt es dem Stellplatzmangel in der Nordstadt entgegen, indem die Herstellung von mehr Tiefgaragenstellplätzen als baurechtlich notwendig ermöglicht wird.

Bauweise und Baugrenzen

Zur Sicherung und baulichen Ergänzung der nördlichen Quartiersrandbebauung werden in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 grundstücksübergreifende überbaubare Flächen mit maximal zulässigen Gebäudelängen festgesetzt, um die charakteristische kleinteilige Gebäudestruktur zu bewahren. Für die städtebauliche Neuordnung im Quartiersinneren und für eine bauliche Weiterentwicklung auf Flurstück Nr. 400/10 werden einzelne Baufenster mit offener Bauweise festgesetzt, um die charakteristische Einzelhausstruktur mit zwischenliegenden Freiflächen zu sichern. Ein möglicher Neubau auf Flurstück 400/10 sollte von dem an der Nordwestgrenze gelegenen historischen Gartenhaus abrücken, um es freizustellen und sein historisches Erscheinungsbild zu stärken. Gleichzeitig soll auch eine Aufstockung des an das Gartenhaus angebauten Bestandsgebäudes gewährleistet werden. Einer Aufstockung des vorhandenen Wohnhauses wäre der Vorzug zu geben, weil der historische Garten in seinem bisherigen Umfang bewahrt werden könnte.

Verkehrsflächen, Zufahrtsverbote und Fahrrechte

Die Möttelinstraße und die Kuppelnaustraße werden dem Bestand entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In der Kuppelnaustraße werden die vorhandenen Straßenbäume als Pflanzbindung festgesetzt, um die Aufenthaltsqualität zu sichern. In der Gartenstraße werden die Flurstücke Nr. 399/3 und 402 zur Sicherung ausreichender Gehwegbreiten wie bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung der Gartenstraße ist ein Zufahrtsverbot für die Grundstücke Gartenstraße 9, 11 und 17 zur Vermeidung von weiteren Verkehrsüberschneidungen nahe des Kreuzungsbereichs erforderlich, um einen sicheren und unfallarmen Verkehrsfluss sowie die Verkehrssicherheit der Fußgänger zu gewährleisten und die Unversehrtheit der Freiflächen des denkmalgeschützten Gartens mit Gartenhäusern auf Flurstück Nr. 400/10 zu gewährleisten. Die Erschließung der betroffenen Grundstücke ist über die Möttelin- bzw. Kuppelnaustraße möglich. Da die Arbeits- und Wohnumfeldqualität der Neubebauung auf Flurstück Nr. 400/9 vom Erhalt des denkmalgeschützten Gartens erheblich profitiert, soll die Erschließung des Flurstücks 400/10 als Fahrrecht in Form einer Tiefgaragenanbindung über Flurstück Nr. 400/9 gesichert werden. Gleichzeitig bewahrt das Fahrrecht den denkmalgeschützten Garten vor einer Beeinträchtigung durch Herstellung von andernfalls notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Zur Sicherung der für das Quartier charakteristischen Grünstrukturen zwischen den Gebäuden und des erhaltenen Baumbestands im denkmalgeschützten Garten auf Flurstück 400/10 sind Anpflanzungen und Pflanzbindungen erforderlich.

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

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung orientieren sich für den Quartiersrand am Bestand. Es werden die für das Plangebiet typischen Dachformen und -neigungen vorgeschrieben, um das charakteristische Erscheinungsbild des Quartiersrandes zu sichern. Für die Neubebauung im Quartiersinnenbereich werden Flachdächer festgesetzt, um die Quartiersrandbebauung so wenig wie möglich hinsichtlich Belichtung und Belüftung zu beeinträchtigen.

Um ein angemessenes Verhältnis von geschlossenen Dachflächen zu Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und Dachaufbauten sowie die Homogenität der Dachlandschaft zu erhalten, sind Vorschriften zur Art und Länge von Dachaufbauten und -einschnitten erforderlich. Durch Vorschriften zur Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen wird gewährleistet, dass sich diese Anlagen angemessen in die vorhandene Baustruktur einfügen. Zur Wahrung des lebendigen durchgrünten Stadtbildes und des für die historische Gartenstadt typischen Erscheinungsbildes sind Vorschriften zu Höhe und Art von Einfriedungen erforderlich. Die Vorschriften zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser sind zur Entlastung der Kanalisation notwendig.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Angaben zum Standort

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

Schutzgut Mensch / Erholung

Im südlichen Plangebiet befinden sich anspruchsvoll gestaltete Gärten, die sehr positiv zu einem attraktiven Stadtbild beitragen. Durch Erhalt der vorhandenen Gärten mit ihren markanten Großbäumen bleiben die wesentlichen Grünstrukturen im Quartier erhalten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bleibt das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Bei Umsetzung der baulichen Neuordnung im Quartiersinneren und Umgestaltung der großflächig asphaltierten Park- und Fahrflächen zu Grünflächen verbessert sich die Wohnumfeldqualität erheblich. Somit sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen

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

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG (i.V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der 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.

Als Habitatstrukturen für die Tierwelt sind vor allem die Großbäume sowie die z. T. extensiver genutzten Gärten von Bedeutung. Daher kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel nicht ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der zusammenhängende überbaubare Flächen festsetzt. Des Weiteren bestehen bereits gewisse Störeinflüsse durch die Straßen (Straßen-

kreuzung Gartenstraße / Möttelinstraße; Lärm- und Lichtimmissionen) und Wohnumfelderholung. Das Gebiet ist daher für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen weniger geeignet.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet beibehalten und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Durch Anpflanzungen und Pflanzbindungen wird ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist zudem davon auszugehen, dass der Wegfall von Gehölzen jeweils nur kleinere Teilbereiche betrifft, so dass die bereits vorhandene Mischung der Altersstruktur der Gehölze, die Artenvielfalt sowie Ersatzquartiere erhalten bleiben. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o. g. Festsetzungen und Hinweise abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

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

Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet ist gem. Klimaanalysekarte des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen in Siedlungsgebieten im Schussental. Die bestehenden Grünflächen und Bäume wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Zusätzliche Belastungen werden durch Fest-

setzungen von Maßnahmen zur Verminderung der Luftverunreinigung sowie den Anpflanzungen und Pflanzbindungen vermieden.

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch den Bauabwuchsplan 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 denkmalgeschützte Gartenhäuser aus dem 19. Jahrhundert, die ein Zeugnis der damaligen Gartenkultur darstellen. Durch die Festsetzungen zu überbaubaren Flächen sind ausreichende Abstände hochbaulicher Anlagen zu den Kulturdenkmälern gewährleistet, sodass diese ihre räumliche Wirkung noch entfalten können. Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut bestehen nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

10. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich auf den Flurstücken Nr. 400/4, 400/8 und 400/9 altlastverdächtige Flächen, da diese als Tankstelle und Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt waren. Bei Eingriffen in den Untergrund ist verunreinigtes Erdmaterial entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Flächen sind überwiegend bebaut und für die zulässigen Nutzungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung. Die Kennzeichnung der Flächen im Bauabwuchsplan steht den festgesetzten Nutzungen nicht entgegen.

Schallschutz

Gemäß des Lärm-Informationssystems (LIS) der Stadt Ravensburg bestehen entlang der Gartenstraße Straßen bis in eine Tiefe von ca. 15 m in den Blockinnenbereich hinein Lärmbelastungen im Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 db(A) tags und 50 db(A) nachts) werden unmittelbar an der Gartenstraße überschritten.

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

11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

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

12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2012 bis 05.03.2012 - vor Teilung des Plangebiets - wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben. Jedoch wurde vor Beginn der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine allgemeine Stellungnahme zur ökologisch orientierten Stadtplanung abgegeben. Außerdem wurde außerhalb der frühzeitigen Beteiligungsfrist eine Stellungnahme zu den grundstücksübergreifenden überbaubaren Flächen entlang der Möttelinstraße vorgebracht.

Wertung

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

Bei den genannten Festsetzungen zu den grundstücksübergreifenden überbaubaren Flächen handelt es sich um eine Angebotsplanung, die sowohl bauliche Erweiterungsmöglichkeiten vorsieht als auch

eine Neubebauung möglich macht, die dann jedoch gem. bauordnungsrechtlichen Vorschriften umgesetzt werden müssten.

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

13. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt:	ca.	9.200 m ²
Mischgebiet:	ca.	7.300 m ²
Private Grünfläche:	ca.	1.000 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	900 m ²

14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

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

Aufgestellt:
Ravensburg, den 09. Oktober 2015

Angelika König
Freie Architektin

Helga Rosol
Leiterin Stadtplanungsamt



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