Stadt Ravensburg
Stadtplanungsamt

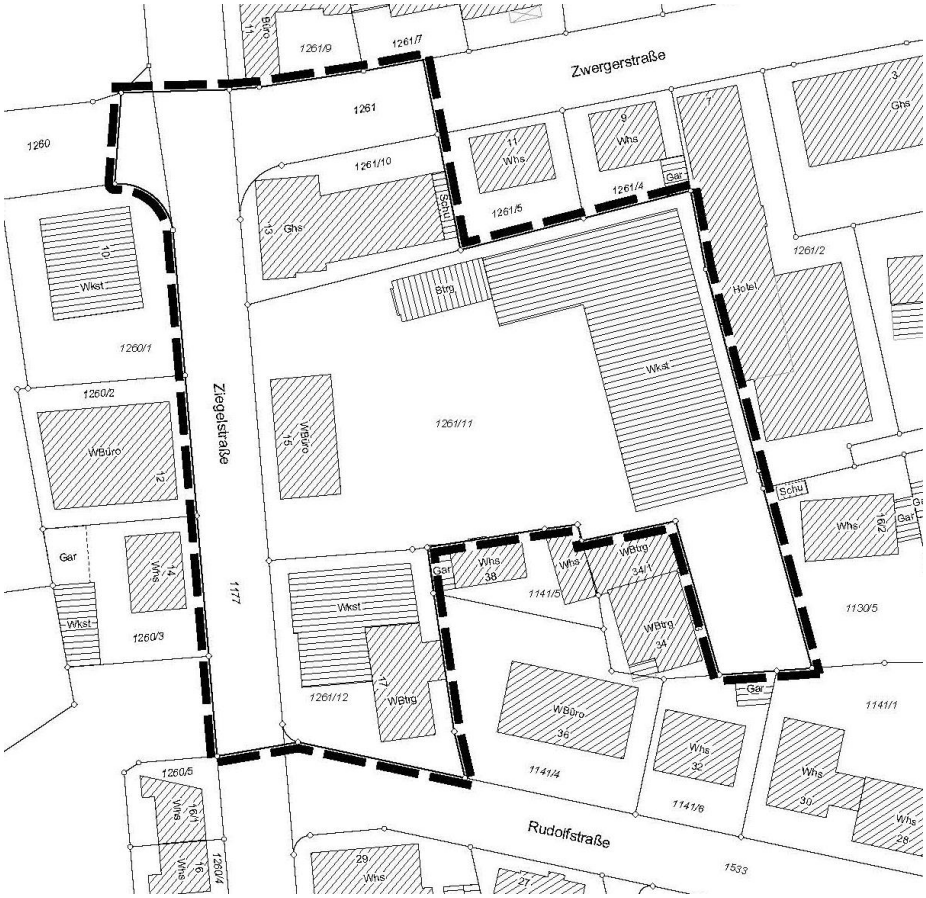
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"ZIEGELSTRAßE 13-17"

Fassung vom: 21.10.2015 Reg.-Nr.: Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: A BEGRÜNDUNG
B UMWELTREPORT



VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	22.07.2015
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	25.07.2015
3.	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am	25.07.2015
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	03.08.2015
		bis	28.08.2015
5.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom __.__.____ mit Begründung vom __.__.____ gem. § 3 (2) BauGB	vom	
		bis	
8.	Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	
9.	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am	
10.	Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom __.__.____ gem. § 4a (3) BauGB	vom	
		bis	
11.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	

Ravensburg, den __.__.____ ……

(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den __.__.____ ……

(OBERBÜRGERMEISTER)

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am __.__.____

Ravensburg, den __.__.____ ……

(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, den __.__.____ ……

(SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
   i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das 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, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**
   i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung v. 11.11.2014 (GBl. S 501)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
   i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 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 In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO

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

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment nach der am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (vgl. Anlage)
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI I und MI II folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes,
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (vgl. Anlage). Ausnahmsweise können branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im MI I und MI II nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

2.1 Maß der baulichen Nutzung

0,6 *

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In den Mischgebieten MI I und MI II darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

GH
10,00*

2.3 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) ist festgesetzt in m über der im Lageplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf

- mit technischen Auf- und Anbauten um bis zu 3,00 m und
- mit Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 0,75 m überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

* Eintrag nur Beispiel

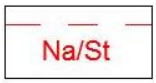
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche **§ 9 (1) 2 BauGB; i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

3.1 Offene Bauweise (o) § 22 Abs. 1 BauNVO

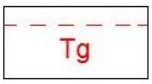
3.2 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

3.3 Baugrenze für Anlagen im 1. Obergeschoss § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Tiefgarage, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen **§ 9 (1) 4 BauGB**



4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na) und Stellplätze (St)



4.2 Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage (Tg)

4.3 Im MI I sind gemäß Eintragung im Lageplan Nebenanlagen (Na), Stellplätze (St) und Tiefgaragen (Tg) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Im MI II sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Verkehrsfläche **§ 9 (1) 11 BauGB**

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Ein- und Ausfahrt

6. Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte **§ 9 (1) 21 BauGB**

6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GF1 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer von den Gebäuden Rudolfstrasse 34, 36 und 38

* Eintrag nur Beispiel

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) 20, 24, 25a und 25b BauGB**

7.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang (STU) von mind. 18 - 20 cm gemessen in 1,00 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste 1 in der Anlage. Abweichungen um bis zu 5m vom festgesetzten Standort sind zulässig.
Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7.2 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang (STU) von mind. 18 - 20 cm gemessen in 1,00 m Höhe oder standortgerechter Solitärlaubbaum mit einer Höhe von mind. 300 - 400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste 2 in der Anlage.

Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 10 m² betragen, die Substratdicke auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Abweichungen um bis zu 5m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7.3 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort

Im Mischgebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher in der Pflanzgröße mindestens 125 - 150 cm zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste 3 in der Anlage. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.4 Minimierung von Lichtimmissionen

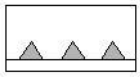
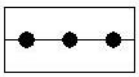
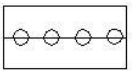
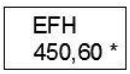
Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

7.5 Verwendung insektenschonender Straßen- und Wegebeleuchtung

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig.

7.6 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege und private KFZ-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sowie Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster, Drainfugenpflaster und Rasenpflaster.

	7.7	Artenschutz		
		Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen sind Rodungen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sowie Gebäude in der Zeit von November bis 15. März abzureißen. Die Gebäude sind im Vorfeld auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Sollten Fledermäuse oder andere Tiere bei Abrissarbeiten gefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes Ravensburg zu informieren.		
	8.	**Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen**		
	8.1	Passiver Lärmschutz Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.		
		Lärmpegelbereich IV An den gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.		
	8.2	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung	§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO	
	8.2.1	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen		
	8.2.2	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen		
	8.3	Maximale Höhenlage baulicher Anlagen, Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)	§ 9 (3) BauGB	
* Eintrag nur Beispiel		In den Mischgebieten ist die Oberkante der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) im Lageplan in Metern über Normallnull (m. ü. NN) festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,20m sind zulässig.		
	8.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB	
	8.5	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 9 (7) BauGB	

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksflächen — § 74 (1) LBO

1.1 Dachform — § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt.

1.2 Dachneigung — § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt.

1.3 Dachdeckung, Dachbegrünung und Dachterrassen — § 74 (1) Nr. 1 LBO

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,10 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaik sind zu begrünen.

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,50 m zu versehen und zu begrünen, wobei bei Baumstandorten eine Mindeststärke von 0,80 m festgesetzt wird.

1.4 Fassadengestaltung — § 74 (1) Nr. 1 LBO

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.5 Regelungen oder Vorgaben zu Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Am Gebäude dürfen Sie ausschließlich an den straßenseitigen Gebäudeseiten angebracht werden, und zwar:

- bei mehrgeschossigen Gebäuden im Erdgeschossbereich bis unterhalb der Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses,
- bei eingeschossigen Gebäuden bis unterhalb der Dachtraufe,
- bei mehrgeschossigen Gebäuden zusätzlich je Gebäudeseite an der Fassade des obersten Geschosses unter der Traufe eine Werbeanlage mit einer Maximalfläche von 2,5 m²,

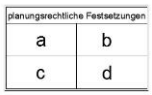
Werbeanlagen von mehr als 0,50 m² Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden.

1.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen § 74 (3) LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Füllschema Nutzungsschablonen



a) Art der baulichen Nutzung
b) Grundflächenzahl (GRZ)
c) Bauweise
d) Gebäudehöhe

a) Dachform (FD- Flachdach)
b) Dachneigung

2. Minderung des metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dacheindeckungen sowie Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei sollten wegen ihres Schwermetalleintrags in das Niederschlagswasser vermieden werden. Hierfür sollten Materialien wie Aluminium, beschichtete Metalle oder Kunststoff gewählt werden.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Schwerben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

4. Energieeinsparung

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

5. Altlasten

Während der Bauzeit, sollte eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten stattfinden. Ebenfalls werden laufende Überprüfungen der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den Ergebnissen aus dem Gutachten angeraten.
Auf Auffälligkeiten bei Erdarbeiten ist zu achten und ggf. sollte ein Gutachter hinzugezogen werden.

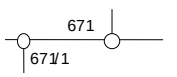
6. Bodenschutz

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

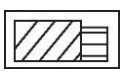
7. Niederschlagsentwässerung

Das Bebauungsplangebiet ist abwassertechnisch durch einen Mischwassersammler in der Ziegelstraße und einen Mischwasserkanal in der Zwergerstraße erschlossen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der großflächigen Unterbauung des Geländes durch die Tiefgarage nicht möglich.
Sämtliche flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer im Geltungsbereich sind mit einer 10 cm Substratschicht zu versehen und zu begründen. Damit ist eine gewisse Niederschlagswasserretention und -verdunstung auf den Dachflächen gegeben.
Nach Abstimmung mit dem Landratsamt sind, unter Berücksichtigung der Hydraulik, darüber hinaus gehende Maßnahmen zur Retention voraussichtlich nicht erforderlich. Eine abschließende Klärung der Niederschlagswassermengen und damit der Entwässerungssituation kann erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Einbeziehung von Fachplanern erfolgen.

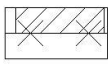
D. PLANUNTERLAGE



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- und Nebengebäude, Bestand



3. Im Rahmen der Umsetzung der Planung abgängiges Gebäude

4. Im Rahmen der Umsetzung der Planung abgängiger Baum

E. ANLAGE

1 Pflanzenliste

Bei den Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzliste 1
Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen
Pflanzqualität mindestens H mB STU 18 - 20 cm gemessen in 1,00 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock oder Unterflur.

Acer campestre i.S.	Feld-Ahorn
Acer plantanoides i.S.	Spitzahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche

Pflanzliste 2
Pflanzungen von mittelkronigen Bäumen
Pflanzqualität mindestens H mB STU 18 - 20 cm gemessen in 1,00 m Höhe oder standortgerechter Solitärlaubbaum mit einer Höhe von mind. 300 - 400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock oder Unterflur.

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides i.S. z.B. 'Allershausen', 'Fairview'	Spitz-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiate'	Hainbuche
Liquidamber styraciflua i.S. z.B. 'Moiraine'	Amberbaum
Malus floribunda i.S.	Zieräpfel
Malus-Hybride 'Cardinal', 'Rudolph'. 'Wintergold'	Zieräpfel
Malus toringo	Japanischer Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Sophora japonica 'Princeton Upright'	Schnurbaum
Sorbus aria auch i.S.	Mehlbeere
Quercus robur 'Fastigiata'	Stiel-Eiche

Pflanzliste 3
Pflanzungen Solitärsträucher in der Pflanzqualität Sträucher mind. 3xv oB, 125-150 cm (i.S. - in Sorten, i.A. - in Arten)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum i. S.	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes i. A. / i. S.	Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris o. Hybriden	Flieder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2. Sortimentsliste Ravensburg

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

Sportartikel einschl. Sportgeräte	Zooartikel
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jägerbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zeitungen/ Zeitschriften	

Aufgestellt:
Ravensburg, 21.10.2015
Stadtplanungsamt / Planstatt Senner

TEIL IIA: BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION 2

3. BESTEHENDE EIGENTUMS- UND RECHTSVERHÄLTNISSE 4

4. RAUMORDNUNG / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 5

5. BESCHREIBUNG DES GESAMTKONZEPTS 7

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG 10

7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 10

8. PLANVERFAHREN 10

9. BAUGRUND 11

10. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN 11

11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG 13

12. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 14

13. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 19

14. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 21

15. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 BAUGB 21

16. FLÄCHENBILANZ (STAND 06.10.2015) 22

17. KOSTENSCHÄTZUNG 22

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ravensburger Altstadt. Es umfasst die Grundstücke Ziegelstraße 13 (Flurstück Nr. 1261/10), Ziegelstraße 15 (Flurstück Nr. 1261/11), Ziegelstraße 17 (Flurstück Nr. 1261/12) sowie Teilflächen der Straßengrundstücke Flurstück Nr. 1260, 1261 und 1177. Damit weist es einen Geltungsbereich in der Größe von ca. 7.783 m² auf.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Lage und Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Südstadt, südwestlich der Stadtmauern der Ravensburger Altstadt. Das Plangebiet ist weitestgehend eben, weist allerdings eine leichte Neigung Richtung Westen auf.

Heutige Nutzung des Plangebiets

Bisher dient der überwiegende Teil des Gebiets als Paketzustellbasis der Post. Dazu zählen zwei Gebäude, zum einen das zweigeschossige mit einem steilen Walmdach versehene alte Postgebäude (Ziegelstraße 15), welches heute als Gewerbe- und Wohngebäude genutzt wird sowie die Halle im östlichen Bereich des Plangebiets. Im Norden, Ecke Ziegelstraße / Zwergerstraße, befindet sich zudem ein eingeschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach mit einer Einzelhandels- und Büronutzung. Im südwestlichen Plangebiet, an der Ecke Ziegelstraße / Rudolfstraße, befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung.
Das Plangebiet selbst ist heute bereits bis auf wenige Ausnahmen völlig versiegelt.

Abb. 2: Bestandfotos: Blick auf Ecke Ziegelstraße/Zwergerstraße, Blick auf Ziegelstraße 15 und 17 (Quelle: Planstatt Senner)

Abb. 3: Bestandfotos: Blick von Ziegelstraße auf das Postgelände, Blick auf Ziegelstraße 15 (Quelle: Planstatt Senner)

Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit sehr unterschiedlichen Nutzungen. Direkt angrenzend, innerhalb des Blocks Zwergerstraße, Olgastraße, Rudolfstraße und Ziegelstraße, liegt das Hotel „Rebgarten“ sowie ein Gewerbebau u.a. mit einer Postbankfiliale, einer Versicherung und Praxen. Ansonsten überwiegt der Wohnanteil innerhalb des Blocks, insbesondere im südlichen Bereich entlang der Rudolfstraße. Dieser Bereich ist auch durch eine kleinteilige Bebauung mit zwei Geschossen und Dachgeschoss mit steilen Dächern geprägt. Dagegen dominieren an der Zwergerstraße große Baukörper mit drei oder vier Geschossen und Flachdächern.

Westlich des Plangebiets schließt ein Gewerbegebiet u.a. mit Lebensmitteldiscountern, Fitnessstudio und Drogeriemarkt an. Im Norden befinden sich ein Einkaufszentrum und die Kreissparkasse. Der Nordwesten des Blocks grenzt an die Stadtmauer der Ravensburger Altstadt an. Im Süden und Südwesten befinden sich verschiedene Schulen sowie ein Hallenbad, wobei die gesamte südliche Bebauung grundsätzlich durch Wohnbebauung aufgelockert wird.

Abb. 4: Bestandfotos: Blick zwischen Wohnbebauung und Hotel „Rebgarten“ nach Osten (li.) und Blick entlang der Zwergerstraße Richtung Altstadt (Quelle: Planstatt Senner)

Erschließungssituation

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsstruktur. Das Plangebiet grenzt an die Zwergerstraße im Norden, die Ziegelstraße im Westen sowie die Rudolfstraße im Süden. In maximal 1,5 km Entfernung sind die übergeordneten Bundesstraßen B 30, B 32 sowie B 33 erreichbar.

Der zentrale Omnibusbahnhof sowie der Bahnhof der Stadt Ravensburg liegen ca. 500 m bzw. 6 Gehminuten entfernt. Mit dem Zug hat man Anschlüsse in Richtung Friedrichshafen und Ulm.

3. BESTEHENDE EIGENTUMS- UND RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Kirchmaier & Staudacher GbR I, IV und V.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Ziegelstraße 13-17' existiert folgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan:
„Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Gottlieb-Daimler-Straße, nördlich Flurstück 1209, Am Moltkeplatz, Jahnstraße, Schillerstraße, Ziegelstraße, Neuwiesenstraße, Rudolfstraße, Olgastraße, Pfannenstiel“ Bebauungsplan Nr. 203, rechtsverbindlich seit dem 25.06.1968.

Der Bebauungsplan Nr. 203 setzt den gesamten Block, in welchem sich das Plangebiet befindet, als Mischgebiet fest.

4. RAUMORDNUNG / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Regionalplan

Die Städte Ravensburg / Weingarten sind im Regionalplan des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben als Oberzentrum ausgewiesen. Diese Funktion übernehmen sie, seit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2002, gemeinsam mit Friedrichshafen. Das geplante Mischgebiet 'Ziegelstraße 13-17' liegt in einem Bereich, der im Regionalplan nicht mit Schutzkriterien belegt ist.

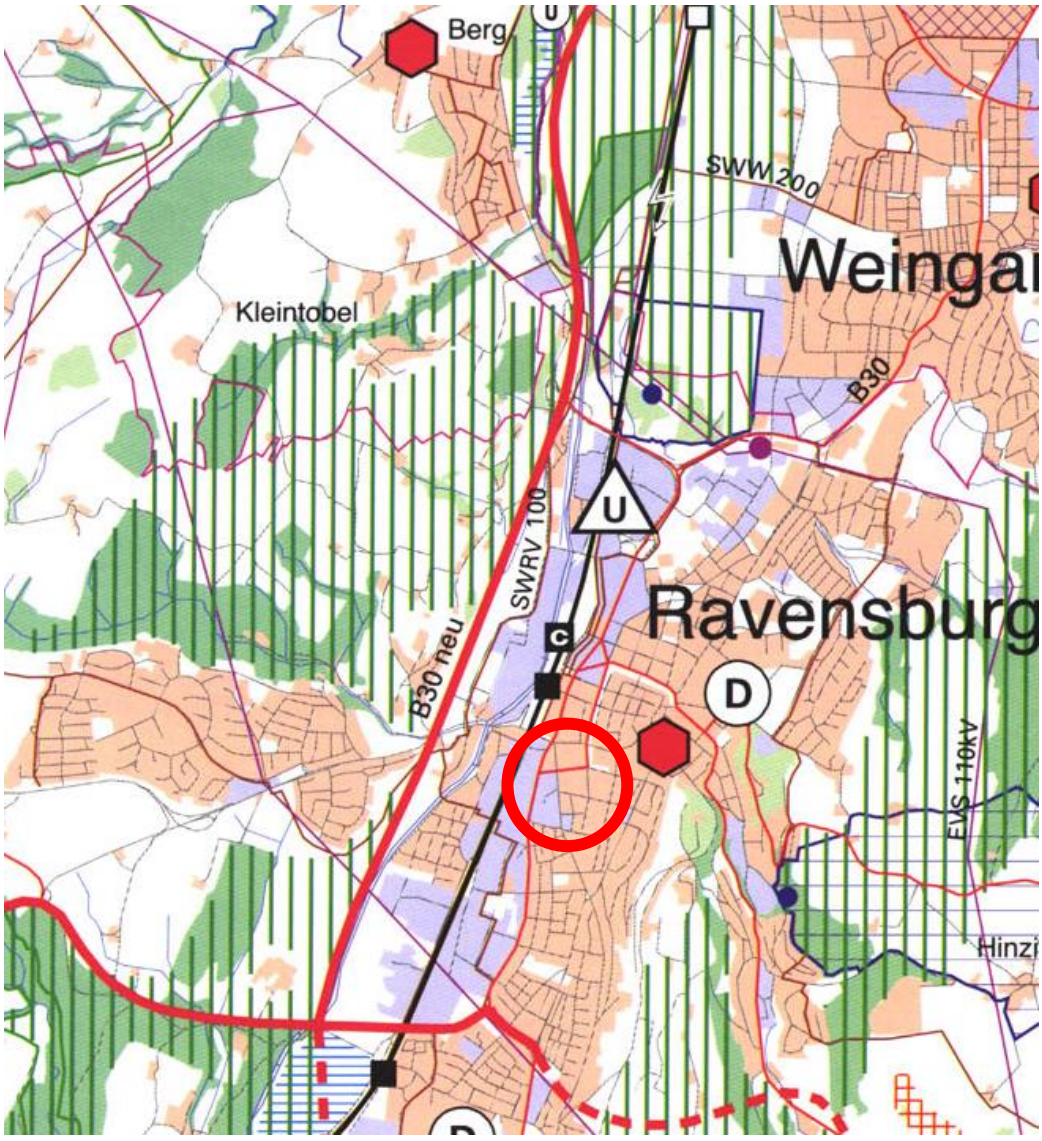


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996
(Quelle: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ravensburg in der Fassung vom 10.04.2012 stellt im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche „Post“ sowie in den Randbereichen eine gemischte Baufläche fest.

Das jetzt vorliegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung des gesamten Plangebiets zu einem Mischgebiet vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

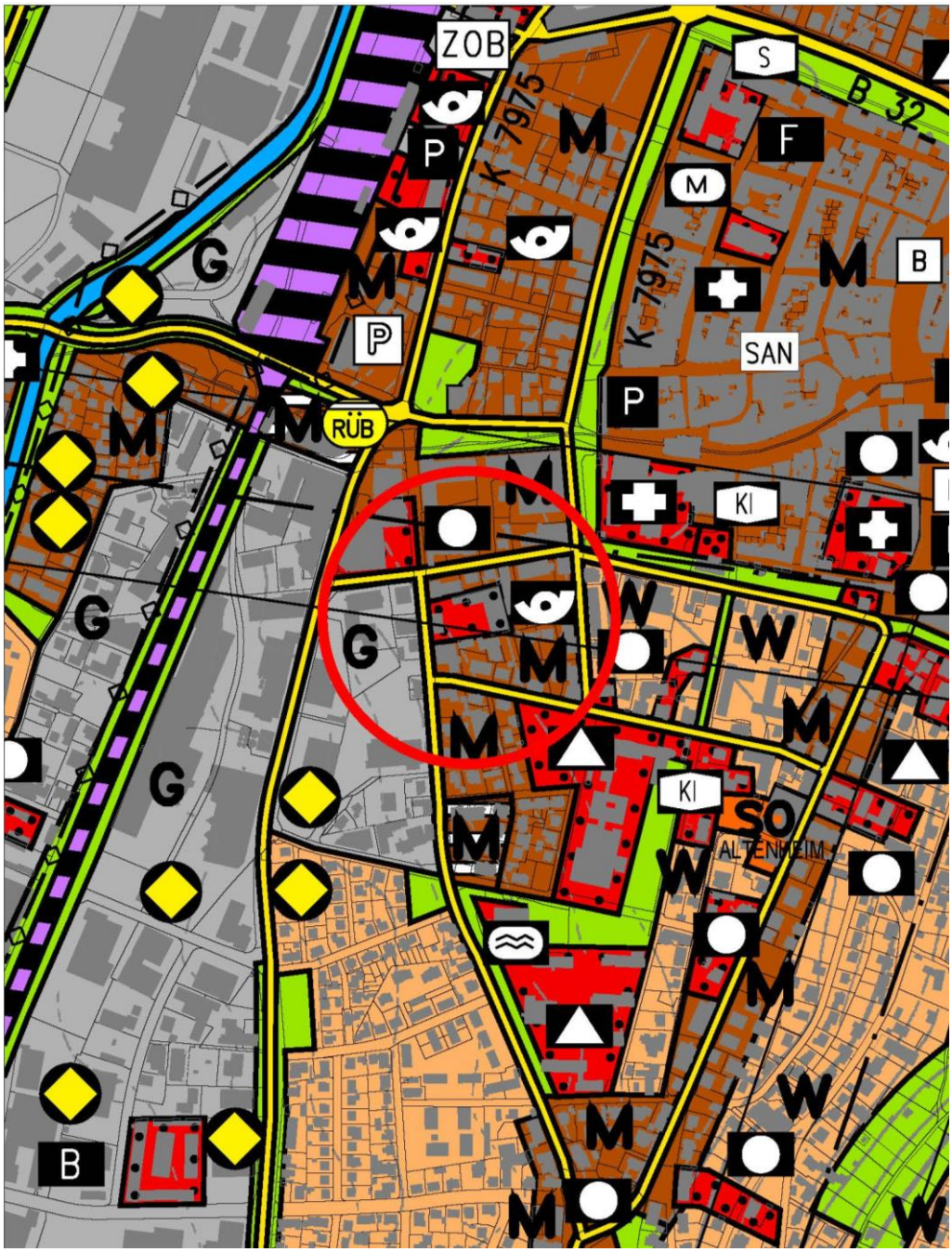


Abb. 6: Ausschnitt aus dem FNP, ohne Maßstab
(Quelle: Stadt Ravensburg)

5. BESCHREIBUNG DES GESAMTKONZEPTS

Planerischer Vorlauf des Projekts

Bisher ist der überwiegende Teil des Plangebietes durch die Post genutzt worden. Bedingt durch die steigende Auftragslage, u.a. hervorgerufen durch den Online-Versandhandel, ist der Standort an der Ziegelstraße an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen. Erweiterungsmöglichkeiten in diesem Bereich, die auch mittel- bis langfristig dem voraussichtlichen Platzbedarf Rechnung tragen, bestehen nicht.

Im November 2014 wurde durch die Vorhabenträger eine Mehrfachbeauftragung für einen städtebaulichen Entwurf in Auftrag gegeben. Als Teilnehmer wurden sechs Architekturbüros bzw. Arbeitsgemeinschaften eingeladen, darunter das Büro Schaudt Architekten aus Konstanz, welches diese Mehrfachbeauftragung gewinnen konnte. Die Jury für dieses Vorhaben wurde aus den Vorhabenträgern, Vertretern der Stadt Ravensburg sowie zwei externen Fachleuten gebildet.

Bereits im Vorfeld wurden verschiedene Vorgaben bezüglich der Bebauung und den darin enthaltenen Wohn- und Gewerbeeinheiten getroffen. Unter anderem wurde die Anforderung von Barrierefreiheit und Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung für 2016 gestellt.

Die Planfläche ist als Mischgebiet mit Wohnnutzung, Einzelhandel, Büros und Praxen konzipiert. Durch das Projekt wird eine höherwertige Nachnutzung des bald freiwerdenden Postverteilerzentrums gesichert.

Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan 'Ziegelstraße 13-17' wird eine zukunftsorientierte städtebaulich gestalterische Umnutzung vorgenommen. Die in dem städtebaulichen Konzept erarbeiteten Gebäudegrößen, Formen sowie die Nutzungen des Areals sind durch die umliegende Bebauung samt dessen Nutzung inspiriert und geprägt. Die Wohngebäude im Blockinneren sowie das mittlere Gebäude entlang der Ziegelstraße bilden zusammen mit dem Hotel im Osten sowie der darauffolgenden Industrie- und Handelskammer eine Linie. Die drei Geschossbauten entlang der Ziegelstraße bilden durch ihre Position eine stimmige Flucht und geben dem Gebiet hinsichtlich der Ziegelstraße eine klar definierte Raumkante. Bezüglich der Gebäudehöhen orientieren sich die innenliegenden Gebäude an der Höhe des bestehenden Hoteltrakts, während die Gebäude entlang der Ziegelstraße über ein Geschoss mehr verfügen und damit die klare Raumkante unterstützen.

Im Blockinneren sollen Grünflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Diese gliedern sich zum einen in private Grünflächen, welche den Erdgeschosswohnungen zuzuordnen sind, wie auch in gemeinschaftlich nutzbare Flächen.

Abb. 8: Städtebauliches Konzept, Stand 21.10.2015,
(Quelle: Schaudt Architekten, Konstanz; mit eigener Grafik)

Grünordnerisches Konzept

Großer Wert wurde bei der Planung u.a. auf die im Innenbereich liegenden Grünflächen gelegt. Sie bieten eine gemeinsam nutzbare großzügige Grünfläche. Ebenso von Bedeutung sind die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten privaten Gär-

ten. Diese bieten den Bewohnern einen qualitativ hohen Aufenthaltsbereich im Freien. Insgesamt tragen die bereits genannten Punkte maßgeblich zur Durchgrünung des gesamten Blocks bei. Weiterhin werden die Flachdächer begrünt.
Ein weiteres Gestaltungselement stellt die Begrünung an der Ziegelstraße dar, hier ist entlang der Parkierungsflächen eine Baumreihe geplant. Es werden schlanke, säulenförmige Wuchsformen empfohlen.

Erschließungskonzept

Straßennetz

Neue öffentliche Straßen sind zur Erschließung des Gebiets nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt vorwiegend über eine Tiefgaragenzufahrt von der Rudolfstraße im Süden. Für Besucher stehen auf dem Areal mehrere Stellplätze zur Verfügung. Diese werden von der Ziegelstraße und der Rudolfstraße aus angefahren. Die Zufahrt an der Rudolfstraße ist von der östlichen Grundstücksgrenze gemessen in etwa 22 m breit, bzw. reicht bis auf 6 m an die Straßenbegrenzungslinie der Ziegelstraße heran.

Fuß- und Radwegenetz

Das Blockinnere ist für die Bewohner mit dem Fahrrad und zu Fuß erschlossen. Die Wege können auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Entlang der umgebenden Straßen, befinden sich öffentliche Fußwege. Der Fußweg entlang der Ziegelstraße wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durch einen Streifen mit Längsparkern von der Straßen getrennt und mit Bäumen gegliedert.
Der Radverkehr wird in den fließenden PKW-Verkehr auf den öffentlichen Straßen integriert.

Ruhender Verkehr

Zur Qualität des Plangebiets gehört die klare Organisation der privaten Stellplätze, das ist insbesondere für einen verdichteten Bereich wie diesem von Bedeutung. Der Bebauungsplan setzt deshalb eine Tiefgarage fest, welche verkehrlich von der Rudolfstraße her erschlossen wird. Ausgehend von den Tiefgaragenstellplätzen gibt es für die Bewohner die Möglichkeit über ein Treppenhaus oder einen Fahrstuhl direkt in das jeweilige Wohngebäude zu gelangen.

Stellplätze für die Kunden der Gewerbetreibenden befinden sich im westlichen Bereich des Plangebietes. Öffentliche Parkplätze befinden sich, in Form von Längsparkern, entlang der Ziegelstraße.

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Städte Ravensburg, Weingarten und Friedrichshafen sind gemeinsames Oberzentrum im Raum Bodensee-Oberschwaben. Insbesondere die Attraktivität der Stadt Ravensburg als Arbeits-, Hochschul- und Dienstleistungsstandort führt zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Außerdem geht es neben der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen hier um eine den heutigen Ansprüchen angepasste Nachnutzung des Areals. Damit kommt dieses Vorhaben dem allgemeinen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nach.

Der Bebauungsplan 'Ziegelstraße 13-17' ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets sicherzustellen. Er dient den in § 1 BauGB genannten Aufgaben der Bauleitplanung wie der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Aspekte. Außerdem werden im Rahmen des Bebauungsplans die städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Qualitäten der Mehrfachbeauftragung in Planungsrecht überführt und damit langfristig gesichert. Es soll eine neue attraktive Adresse in der Nähe der Altstadt entstehen.

7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan verfolgt im Einzelnen folgende Ziele:

- Entwicklung eines neuen attraktiven Quartiers auf Basis des städtebaulichen Entwurfs und Festsetzung eines Mischgebiets
- Verbesserung der Durchgrünung innerhalb des Blocks
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Schaffung von Raum für Wohn- und Gewerbezwecke

8. PLANVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Projekt ist ein klassischer Fall von Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb des in § 13a BauGB genannten Schwellenwerts von

20.000 m². Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt. Um darzulegen, dass durch das geplante Vorhaben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen, wurde ein Umweltreport erstellt. Dieser kommt zu dem Schluss, dass im Vergleich zur jetzigen Nutzung - trotz gewisser Eingriffe - mittelfristig Verbesserungen der Funktionen von Natur- und Landschaft, der Bodenfunktionen und der Erholungsqualität zu erwarten sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans im Zeitraum vom 03.08.2015. - 28.08.2015.

9. BAUGRUND

Baugrund

Im Jahr 2014 wurde eine Baugrunduntersuchung von der HPC AG durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend kurz zitiert werden:

„Im Untergrund stehen künstliche Auffüllungen an, die aus Kies, Sand und Schluff in wechselnden Anteilen bestehen und bis in Tiefen von 0,6 m bis 3,5 m reichen. Darunter folgen lokal schluffige Weichschichten bzw. alluviale Kiese, die sandig ausgebildet sind. Diese Kiese weisen wechselnde Anteile von Schluff und vereinzelt eingelagerte Steine auf, erfahrungsgemäß sind auch sandige Lagen vorhanden. Das Liegende für die Baumaßnahme bildet ein Beckenschluff, der aus Schluff mit wechselnden Anteilen von Ton und Sand besteht. Aus Wasserstandsmessungen aus der Vergangenheit ist bekannt, dass das Grundwasser etwa 6 m bis 7 m unter Gelände ansteht.“

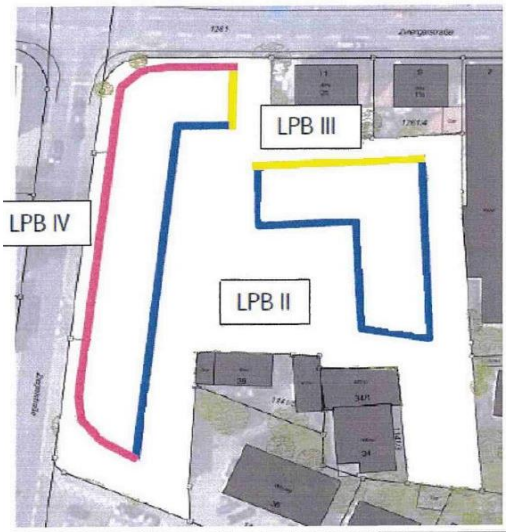
10. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN

Immissionen

<u>Straßen</u>

Durch die ITA (Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik mbH) wurde 2014 ein Prüfbericht sowie eine gutachterliche Stellungnahme als Basis für eine bauliche Neuordnung des Plangebiets erarbeitet. Wobei erwähnt werden muss, dass die Gutachten auf Basis des ursprünglichen Entwurfs erstellt wurden. Dieser Entwurf sah einen geschlossenen Riegel entlang der Ziegelstraße und im Inneren einen L-förmigen Baukörper vor (siehe Abb. 7 Maßgeblicher Außenlärmpegel).

Dieses Gutachten entspricht den Anforderungen der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von 1989. Dem Gutachten liegt eine schalltechnische Bestandsaufnahme vor Ort zugrunde, wobei die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm an der Grundstücksgrenze Ziegelstraße / Zwergerstraße ermittelt wurden. Laut Gutachten ist eine reine Fensterlüftung nicht empfehlenswert. Gemäß der VDI 2719 würden die Anforderungen an Büro- und Wohnräume nicht erreicht werden. Weiterhin stellt das Gutachten verschiedene Möglichkeiten dar, um eine angemessene Belüftung zu ermöglichen und gleichzeitig den Anforderungen der VDI 2719 gerecht zu werden.



Die Gebäudedarstellung dient ausschließlich zur Veranschaulichung der Außenlärmpegel. Sie haben keinerlei Relevanz für die anstehende Bebauung.

	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ (Büronutzung)	erf. $R'_{w,res}$ (Wohnnutzung)
	IV	66 bis 70 dB(A)	35 dB	40 dB
	III	61 bis 65 dB(A)	30 dB	35 dB
	II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB

Abb. 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Quelle: Gutachten P 254/14, ita 2014)

Abb. 8: Lageplan (Stand 21.10.2015) (Quelle: Schaudt Architekten, Konstanz)

Nach Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ergänzte die ITA ihr Gutachten mit einer Stellungnahme. Dieser Stellungnahme kann entnommen werden, dass sich die Grundzüge der ermittelten Lärmpegel nicht verändern. Für die drei entlang der Ziegelstraße befindlichen Gebäude wird empfohlen, sie an ihren Stirnseiten dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Ebenfalls wird empfohlen, das im Innenhofbereich westlich liegende Gebäude an der Westfassade dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind. Abb.8 zeigt die aktuellen Gebäudestellungen und verdeutlicht damit die Stellungnahme der ITA.

Altlasten

Im Altlastenverdachtskataster der Stadt Ravensburg sind alle drei Flurstücke aufgenommen.

- Die Ziegelstraße 13 unter der Nr. 01025 bedingt durch einen ehemaligen kleingewerblichen Kfz-Reparaturbetrieb, wobei der Altlastenverdacht hier bereits ausgeräumt wurde.
- Die Ziegelstraße 15 unter der Nr. 04478 durch die Nutzung als Postareal mit Werkstätten und Betriebstankstelle.
- Die Ziegelstraße 17 unter der Nr. 01028 als ehemalige Druckerei und späterer Vulkanisierungsbetrieb.

2014 führte die HPC AG eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Schadstoffverunreinigungen durch. In dieser Untersuchung wird zusammengefasst, dass die Z 0-Zuordnungswerte für die untersuchten Verdachtsparameter in allen Proben eingehalten wurden. Allerdings wurden Fremdbestandteile gefunden, welche eine Entsorgungsrelevanz von Bodenaushub bedingen können. Des Weiteren wird vermerkt, dass die nachweisbaren Konzentrationen an organischen Parametern in den Bodenluftproben auf den vorhandenen Treibstofftank bzw. die Schlammfänge oder u.U. auf Verunreinigungen in der umgebenden Auffüllung zurückzuführen sind. Ein Gefährdungspotenzial ergibt sich aus diesen Werten jedoch nicht.

<u>Vorschläge zum weiteren Vorgehen aufgrund der Untersuchungsergebnisse (HPC, 2014):</u>

- Eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten.
- Laufende Überprüfungen der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den Ergebnissen aus dem Gutachten.
- Auf Auffälligkeiten bei Erdarbeiten achten und ggf. einen Gutachter hinzuziehen.

11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Infrastruktur

Bezogen auf den Straßenverkehr ist das Plangebiet über die Ziegelstraße sowie die Rudolfstraße an das Straßennetz der Stadt Ravensburg angeschlossen. Innerhalb des Plangebiets werden lediglich die Zufahrten neu hergestellt, wodurch keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen benötigt werden.

Alle zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Frischwasser und Telekommunikation erforderlichen Leitungen sind in den Randbereichen bereits vorhanden. Da

der innere Bereich des Plangebiets baulich grundlegend verändert wird, sind hier besagte Infrastrukturen neu herzustellen.

Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet ist abwassertechnisch durch einen Mischwassersammler in der Ziegelstraße und einen Mischwasserkanal in der Zwergerstraße erschlossen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der großflächigen Unterbauung des Geländes durch die Tiefgarage nicht möglich.

Sämtliche flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer im Geltungsbereich sind mit einer 10 cm Substratschicht zu versehen und zu begründen. Damit ist eine gewisse Niederschlagswasserretention und -verdunstung auf den Dachflächen gegeben.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt sind, unter Berücksichtigung der Hydraulik, darüber hinaus gehende Maßnahmen zur Retention voraussichtlich nicht erforderlich. Eine abschließende Klärung der Niederschlagswassermengen und damit der Entwässerungssituation kann erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Einbeziehung von Fachplanern erfolgen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenzone.

12. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Mischgebiet für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs ist eine Nutzungsmischung sich nicht störender Nutzungen beabsichtigt.

Entlang der Ziegelstraße sieht die Vorhabenplanung vor, den Gewerbeflächenanteil zu konzentrieren. Hier sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen. Im Eckgebäude Ziegelstraße / Zwergerstraße sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss vorgesehen. Im Innenbereich und den übrigen Obergeschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Mischgebiete zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung von sich nicht störenden Nutzungen aus. Ziel der Stadt Ravensburg ist diese Nutzungsmischung zu erhalten und langfristig zu sichern. Vor diesem Hintergrund wird die Maßgabe gesetzt, dass ein flächenmäßiges Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen von 20 / 80 gewahrt wird. Die beschriebenen Flächen und Nutzungen stellen dieses Mi-

schungsverhältnis sicher.

Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im MI I und II nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebiets
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (vgl. Anlage). Ausnahmsweise können branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im MI I und II nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den nicht durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebiets

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der relativ geringen Fläche des Plangebiets und der beabsichtigten attraktiven Adresse des neuen Quartiers nicht erwünscht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird ebenfalls mit der Nähe zur Wohnbebauung und den von Vergnügungsstätten üblicherweise ausgehenden Konfliktpotenzial (z.B. durch lange Öffnungszeiten) begründet. Vergnügungsstätten mit ihrem häufig auffällig gestalteten Erscheinungsbild stehen zudem ebenfalls im Widerspruch mit der beabsichtigten attraktiven Adresse, die im Bereich des heutigen Postverteilerzentrums entstehen soll. Mit dem Ziel, die Qualität des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und des Ergänzungsbereichs Bahnstadt als Einzelhandelsstandort zu erhalten und zu stärken wurde 2012 ein Einzelhandelskonzept mit Sortimentsliste durch die Stadt Ravensburg beschlossen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und des Ergänzungsbereichs Bahnstadt. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Ravensburger

Liste sind somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt - somit wird der äußere Rahmen der Gebäude klar begrenzt. Um die Gestaltungsvorstellungen des städtebaulichen Konzepts umzusetzen, sind diese Eckpunkte innerhalb des Plangebiets gemäß Planeintrag unterschiedlich festgesetzt. Dies gewährleistet ein städtebaulich verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sichern zudem einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im vorliegenden Bebauungsplan ist im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze laut der Baunutzungsverordnung. Der städtebauliche Entwurf nutzt dies aus.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen (GH) sind für die unterschiedlichen Haustypen individuell entwickelt worden. Der Bebauungsplan setzt die zulässigen Gebäudehöhen unter Berücksichtig der Umgebung fest. Entlang der Straßen, sind die Gebäudehöhen so gewählt, dass Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss realisiert werden können. Die Gebäude im Blockinneren orientieren sich an der Höhe des Hotels sowie der Wohnbebauung entlang der Rudolfstraße. Hier sind die Gebäudehöhen so gewählt, dass Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bzw. mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss möglich sind. Überschreitungen sind nur für technische Auf- und Anbauten und für Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs sind im Bebauungsplan die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen für jedes Gebäude festgesetzt. Auch diese Festsetzung trägt dazu bei, die Höhenentwicklung im Geltungsbereich verbindlich festzulegen und so für Anwohner und Bauherren klare Regeln zu schaffen.

Baugrenzen und Bauweise

Der städtebauliche Entwurf sieht verschiedene Haustypen vor, die sich im Rahmen der offenen Bauweise realisieren lassen. Die offene Bauweise sieht einzelne Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand vor. Die Länge eines einzelnen Gebäudes darf hierbei 50 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten Baugrenzen ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwurf. Sie geben die eigens für diesen Standort entwickelte Bebauungsstruktur wieder. Entlang der Ziegelstraße entsteht eine in drei Baukörper gegliederte Blockrandbebauung. Wobei das nördliche und das mittlere Gebäude im 1. OG baulich verbunden werden können. Im Innenhof entstehen zwei Mehrfamilienhäuser und weiter im Süd-Osten des Plangebietes ein Einzelhaus.

Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze sowie für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan ist festgelegt, an welcher Stelle die Tiefgarage sowie deren Zufahrt errichtet werden dürfen. Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Innerhalb der Tiefgaragen werden grundsätzlich die für die Wohn- und Gewerbenutzung erforderlichen Stellplätze sowie einige der notwendigen Nebenanlagen, wie Fahrradstellplätze untergebracht. Ergänzend sind oberirdische Stellplätze (Kunden-Parkplätze für die Gewerbeeinheiten) erforderlich. Diese sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist notwendig, um trotz der dichten Bebauung des Gebietes eine gute Begrünung der Freiflächen sicherstellen zu können.

Die oberirdischen Nebenanlagen werden räumlich überwiegend in unmittelbarer Nähe der Eingangsbereiche der Gebäude konzentriert. So entsteht nördlich der Mehrfamilienhäuser eine große Freifläche.

Bedingt dadurch, dass im MI II ein Einfamilienhaus entstehen wird, sind Nebenanlagen hier innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird den Bauherren im Rahmen der Umsetzung die genaue Lage der Nebenanlagen frei gestellt.

Verkehrsflächen und Nutzungsrechte

<u>Verkehrsflächen</u>

Öffentliche Verkehrsflächen sind innerhalb des Mischgebiets nicht vorgesehen. Entlang der Ziegelstraße wird der Gehweg in Richtung Mischgebiet versetzt. Dadurch

entsteht die Möglichkeit, Stellflächen für Längsparker anzulegen.

Nutzungsrechte

Nutzungsrechte bestehen im Süden des Plangebiets. Entlang der Rudolfstraße befindet sich eine Teilfläche, welche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der benachbarten Grundstücke belastet ist. Diese darf auch in Zukunft nicht bebaut oder verstellt werden.

Grünflächen und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Tiefgarage

Die Tiefgarage ist grundsätzlich mit 50 cm Erdauftrag (einschließlich Drainage) herzustellen, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen. Im Bereich von Bäumen sind zusätzlich weitere 30 cm Erdauftrag erforderlich, um den Bäumen bessere Wachstumsbedingungen zu bieten.

Anpflanzungen

Eine Eingrünung des Plangebiets findet u.a. entlang der Ziegelstraße statt. Hier wird entlang des Parkierungsstreifens eine Baumreihe mit schlanken, säulenförmigen Bäumen erstellt. Innerhalb des Mischgebiets wird die Anpflanzung von 6 Bäumen festgesetzt, dies entspricht einem Baum pro 1000 m². Die Standorte können der Planzeichnung entnommen werden, sie sind um bis zu 5 m verschiebbar. Für die Gestaltung mit Bäumen dienen die Pflanzlisten im Anhang, die die besonderen Standortbedingungen berücksichtigen und den Wechsel der Jahreszeiten, z.B. durch Herbstlaub oder Blüte, betonen. Die Pflanzqualität der Bäume ist festgesetzt, mit mindestens dreimal verpflanzt, Hochstamm mit Ballen (HmB), Stammumfang (STU) 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe. Die mit den Baumpflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Bei Abgang sind die Pflanzen in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.
Zur Begrünung des Plangebiets sind zusätzlich Sträucher anzupflanzen. Pro 500 m² Mischgebietsfläche sind drei Sträucher zu pflanzen, wobei die Standorte im Bebauungsplanverfahren nicht festgelegt werden.

Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Wegen im Innenhof sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden (z.B. LED-Beleuchtung bzw. Natriumdampflampen). Flä-

chig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig. Ebenfalls wird die Zeit der intensiven Beleuchtung eingeschränkt, eine Reduzierung findet zwischen 23.00 und 5.00 Uhr statt. Ziel ist die Minimierung von Licht-Immissionen.

13. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Stadt Ravensburg verfolgt das Ziel, die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelten wesentlichen Gestaltungideen dauerhaft zu sichern und erlässt aus diesem Grund örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans `Ziegelstraße 13-17`.

Dachgestaltung

Im Plangebiet sind gemäß städtebaulichem Entwurf Gebäude mit Flachdächern vorgesehen. Die einheitliche Dachform trägt zum Erscheinungsbild des Quartiers bei, in dessen Umgebung die Dachlandschaft vielfältige Dachformen aufweist.
Mit dem Ziel, das Niederschlagswasser gepuffert weiterzuleiten und den Kaltluftabfluss zu stärken, wird festgesetzt, dass alle Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdach extensiv zu begrünen sind (mindestens 10 cm Substrat).
Vor dem Hintergrund der umzusetzenden Energiewende ist es zulässig, Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energie zu nutzen. Die Gestaltung der Dachlandschaft als Gründächer und als Flächen für die Nutzung von Solarenergie (Solarthermie / Fotovoltaik) gibt dem Gebiet einen eigenen unverwechselbaren Charakter. Mit dem Ziel die Dachlandschaft möglichst ruhig zu halten, dürfen Anlagen zur Solarenergienutzung die maximale Gebäudehöhe nur geringfügig überschreiten. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technischen Auf- und Anbauten überschritten werden.

Fassadengestaltung

In den Örtlichen Bauvorschriften wird lediglich geregelt, dass glänzende Materialien, grelle Farben und verspiegelte Glasflächen an den Fassaden unzulässig sind. Weitergehende Regelungen zur Fassadengestaltung, wie ein Materialkatalog, werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages lassen sich die gewünschten Materialien konkreter definieren als im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften. Mit dieser vertraglichen Sicherung, möchte die Stadt

Ravensburg gewährleisten, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude harmonisch in das Gebiet einfügen.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist die Befestigung der Wege im Innenhof wasserdurchlässig herzustellen (geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen Drainpflaster, Drainfugenpflaster oder wassergebundene Decken).

Weiterhin sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der Gestaltung der Freiflächen wird in Bereichen mit einer verdichteten Bebauung grundsätzlich eine hohe Wertigkeit beigemessen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, ist es wichtig die Freiflächen vielfältig und attraktiv zu gestalten. Vor diesem Hintergrund wird ein konkreter Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen zur Nutzung und Bepflanzung der Freiflächen wie auch zur Befestigung von Wegen erstellt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Am Gebäude dürfen Sie ausschließlich an den straßenseitigen Gebäudeseiten angebracht werden, und zwar:

- bei mehrgeschossigen Gebäuden im Erdgeschossbereich bis unterhalb der Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses,
- bei eingeschossigen Gebäuden bis unterhalb der Dachtraufe,
- bei mehrgeschossigen Gebäuden zusätzlich je Gebäudeseite an der Fassade des obersten Geschosses unter der Traufe eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 2,5 m².

Werbeanlagen von mehr als 0,50 m² Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden.

Durch diese Vorgaben, kann sichergestellt werden dass sich ein ansprechendes und zurückhaltendes Werbeanlagensystem entlang der Ziegelstraße ausbilden wird.

14. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund der umliegenden Durchmischung von Wohnen und Gewerbe sowie der zentralen Lage wird ein Mischgebiet (MI) entstehen. Die in der Umgebung vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können den sich hieraus ergebenden Bedarf aufnehmen. Ebenso besteht eine ausreichende Kapazität bei der erforderlichen technischen Infrastruktur, so dass das Baugebiet an alle notwendigen Medien angeschlossen werden kann.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltreport (Teil II b) dargestellt.

15. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie den Behörden fand vom 03.08.2015 bis einschließlich 28.08.2015 statt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens des Landratsamtes Ravensburg, Sachbereiche Umweltamt- SG Bodenschutz; Abbauvorhaben; Altlasten; wurde auf die Altlasten eingegangen. Es wurde angeraten, im Bereich der Betriebstankstelle Post, auf dem Grundstück Ziegelstraße 15 das Flurstück nach den Vorgaben der BundesBodenschutzverordnung zu untersuchen. Mit dem Gutachten der HPC AG wurde bereits ein Gutachten bezüglich des Baugrunds erstellt.

Weiterhin wurde durch das Sachgebiet Kommunales Abwasser und Grundwasserschutz – SB Abwasser des Landratsamtes Ravensburg auf das Regenwasser eingegangen. Dies muss, soweit möglich, versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden. Wobei dieser Sachverhalt im Weiteren Verfahren ausgearbeitet wird.

Der Kreisbrandmeister des Landratsamtes Ravensburg stimmt dem Bebauungsplan zu, weißt allerdings auf die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung hin. Weiterhin wird die Installation von Oberflurhydranten ausdrücklich empfohlen.

Die Handwerkskammer Ulm weist darauf hin, dass in einem Mischgebiet ebenso nicht störende Handwerksbetriebe wie auch Wohnnutzung vorhanden sein sollten.

16. FLÄCHENBILANZ (Stand 06.10.2015)

Mischgebiet (MI)	ca. 5.693 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.090 m²
Plangebiet gesamt	ca. 7.783 m²

17. KOSTENSCHÄTZUNG

Der Stadt Ravensburg entstehen durch das Bauprojekt voraussichtlich keine Kosten. Eine mögliche Kostenbeteiligung der Stadt Ravensburg bei der Straßenherstellung wird im Durchführungsvertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Aufgestellt:
Ravensburg, 21.10.2015
Stadtplanungsamt / Planstatt Senner