
Bebauungsplan:

"ABTEISTRASSE 4 UND 4/2"

Fassung vom: 30.10.2015 / 11.11.2015

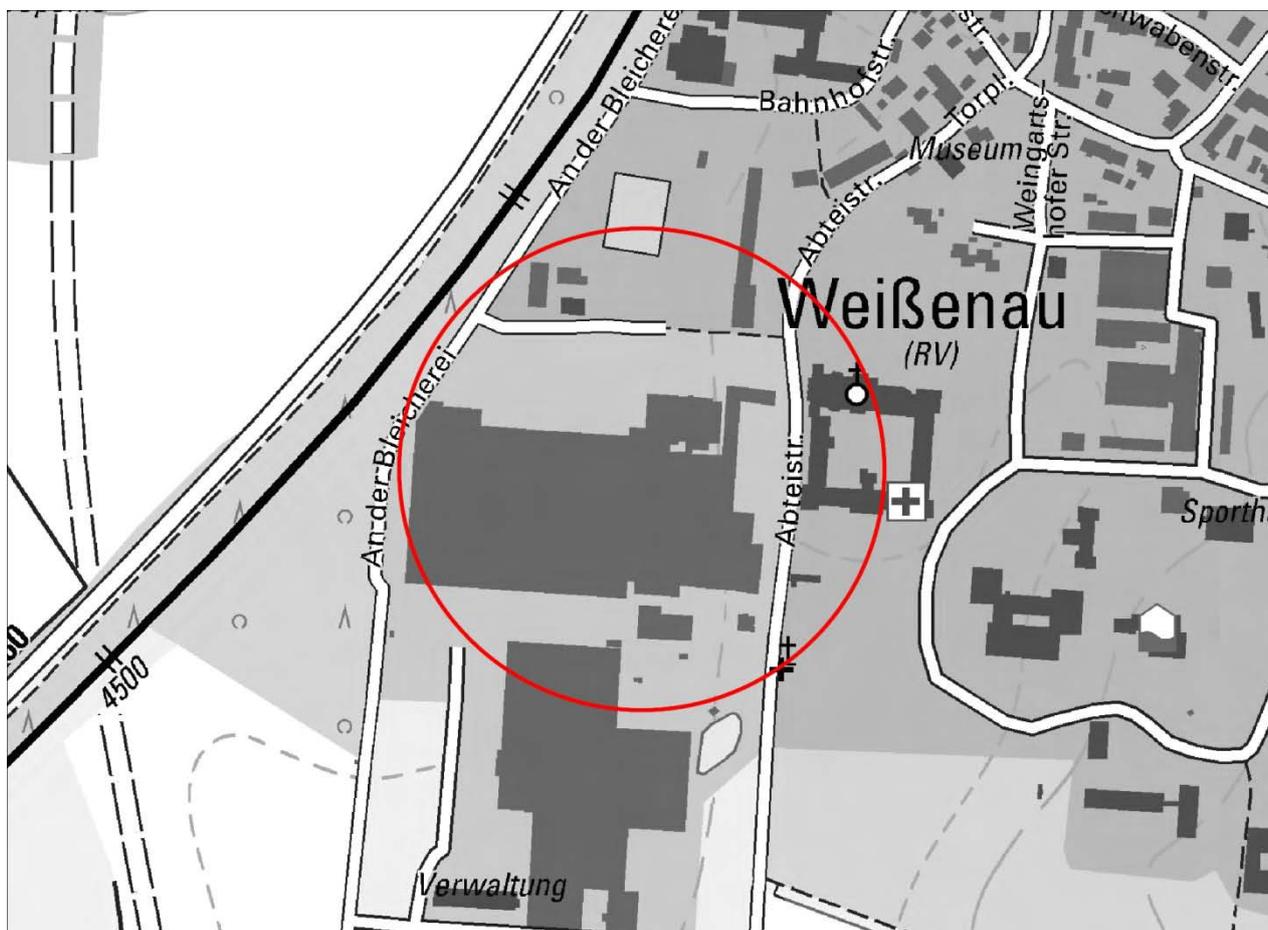
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



VERFAHENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 06.11.2013 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 09.11.2013 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 09.11.2013 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 18.11.2013
02.12.2013 |
| 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 Abs. 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 gem. § 4a Abs. 3 BauGB | vom
bis | |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 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)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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 vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
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 vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die der Planung zugrunde 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:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

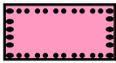
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Nutzungen gemäß § 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 Bestandteil 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. Ausnahmsweise können branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.



1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO_{klinik}) (§ 11 BauNVO)



1.3 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Gemeinbedarf für Requisiten (Kinderfest)
- Gemeinbedarf für Feuerwehr und Hilfsdienste
- Gemeinbedarf für katholische Kirchengemeinde
- Gemeinbedarf für Vereine

Wohnungen sind wegen Immissionsbelastungen des angrenzenden Gewerbegebietes gemäß (§ 8 Abs 1 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,3 *

*beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist

im MI 2 und MI 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6,
im MI 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

WH 476,20
m ü. NN*

*beispielhaft

2.2 Wandhöhe

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

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

Die Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe ist mit technischen Aufbauten bis 2,00 m zulässig.

HbA 481,30
m ü. NN*

*beispielhaft

2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist mit technischen Aufbauten bis 2,00 m zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



3.1 Baulinie (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

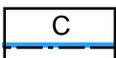


3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)



3.2 Baugrenze für Anbauzone B (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind Balkone und Loggien.



3.2 Baugrenze für Anbauzone C (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind Loggien.

o / a

3.3 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

In den Mischgebieten (MI 1 und MI 4) ist eine offene Bauweise (o) gemäß, § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten (MI 2 und MI 3) ist eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Die abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

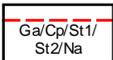
a1 max. 100m

a2 max. 55m



3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfistrichtung)

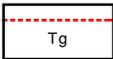
4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätzen / Nebenanlagen

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St1/St2) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

In dem Mischgebiet MI 4 sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp) sowie Stellplätze (St2) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.



4.2 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

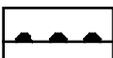
Zweckbestimmung:



Fußgängerbereich



5.3 Straßenbegrenzungslinie



5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Pfg1

6.1 Anpflanzen von Bäumen (Pfg1)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Solitärlaubebäume mit einer Höhe von mind. 300-400 cm alternativ Obstbäume regionaler Sorten gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 2 m vom festgesetzten Standort in Nord-Süd-Richtung sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 1 in der Anlage verwiesen.



Pfg2

6.2 Anpflanzen von Bäumen (Pfg2)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 2 m 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 DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 2 in der Anlage verwiesen.



Pfg3

6.3 Anpflanzen von Bäumen (Pfg3)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Solitärlaubebäume mit einer Höhe von mind. 300-400 cm alternativ Obstbäume regionaler Sorten gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 10 m 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 DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 1 in der Anlage verwiesen.



Pfg4

6.4 Anpflanzen von Bäumen (Pfg4)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm (STU 20-25 cm), gemessen in 1 m Höhe, alternativ mittel- bis großkronige Solitärlaubebäume mit einer Höhe von mind. 300-400 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 2 m 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 DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 2 in der Anlage verwiesen.

6.5 Begrünung von KFZ-Stellplätze

KFZ-Stellplätze - mit Ausnahme der als Stellplatzanlage "St2" gekennzeichneten Fläche - sind pro angefangene sechs Stellplätze mit je einem standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu überstellen. Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 10m² betragen.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 2 in der Anlage verwiesen.

Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege zu beachten.

6.6 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

6.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlage mit einer Dachneigung bis zu 3° sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

6.8 Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung

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. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig. Der Einsatz von Skybeamern sowie blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.

6.9 Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall

Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

6.10 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

6.11 Rodungen und Abriss von Gebäuden

Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Bei Umbaumaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Der Abriss von Gebäuden ist ausschließlich in der Zeit von 15. Oktober bis 15. März vorzunehmen. Die Gebäude sind im Vorfeld auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen.

7. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VORM SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz

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



Lärmpegelbereich III

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



Lärmpegelbereich IV

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

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß, entsprechend dem Lärmpegelbereich III oder IV nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Die Tabelle 8 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau legt folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) fest:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	40	45
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35	40
Büroräume und ähnliches 1)	30	35
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.		

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche (Plan 1284-03 des Schallschutzgutachtens von Herrn Spinner, Büro ISIS, Oktober 2015).

Bei den zur Lärmquelle orientierten Wohn- und Aufenthaltsräumen, insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §§3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 Az.: 5-7115/342 mit Text in GABl. 1990, 829 919)

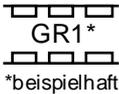
8. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)



8.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR1/LR1 Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger.

GR2 Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit mit einem Ausübungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers.

FR3/LR3 Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger.

GR4/FR4/LR4 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger.

LR5 Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

SD* Satteldach

WD* Walmdach

FD* Flachdach

35°- 45°* Dachneigung in Grad

*beispielhaft

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

1.2 Garagen und Carports

Im Mischgebiet MI 1 bis MI 4 sind Garagen und Carports mit Satteldächern und einer Dachneigung von mind. 25° Neigung und alternativ mit Flachdächern mit einer Dachneigung von max. 3° zu gestalten.

1.3 Dachdeckung und Dachbegrünung

Bei geneigten Dächern über 12°: Nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun sowie dunklem grau. Glänzende Dachbedeckungen sind unzulässig. Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) 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);
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
- Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zum Ortgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zu Graten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten).
- Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.

1.5 einheitliche Gestaltung von Einfriedungen durch Anpflanzen von Hecken

Einfriedungen sind einheitlich als geschnittene Laubhecke mit maximaler Höhe von 1,5m mit einer Pflanzendichte von mind. 2,5 Pflanzen je laufenden Meter und einer Pflanzenqualität von mind. 100-125 cm, 2 x v. mit Ballen zu pflanzen. Es sind ausschließlich Liguster (Ligustre in Arten) zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Grundstückszugänge. In den Hecken ist ein Drahtzaun zulässig; die Höhe des Zaunes darf die Höhenbeschränkung der dazugehörigen Hecke nicht überschreiten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Einfriedungen um mindestens 0,50 m zurückversetzt sein.

1.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



1. Kulturdenkmal



2. Naturdenkmal

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Füllschema der Nutzungsschablone:

Planungstechnische Festsetzungen (I)	
1	2
3	

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Bauweise

Planungstechnische Festsetzungen (II)	
4	
5	

- 4 höchstzulässige Wandhöhe (WH)
- 5 höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Örtliche Bauvorschriften	
1	
2	

- 1 Dachform (WD = Walmdach, FD = Flachdach, SD = Satteldach)
- 2 Dachneigung

2. Ordnungswidrigkeiten

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

3. Versickerung:

Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist wegen Altlasten nicht möglich.

4. Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal:

Das Niederschlagswasser kann in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Regenwasserkanal entwässert in den Sägebach.

Um den Eintrag von Schwermetallen über den Dachflächenabfluss in Boden oder Vorfluter zu verringern, sind nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.



5. 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.

6. 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.

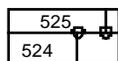
7. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

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

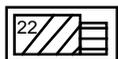
8. Schutz vor Luftverunreinigungen
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.
 9. Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
 10. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Bronzschichten) 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. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
-  11. Aufstellflächen für Müllsammelbehälter
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Flächen markiert, auf denen am Entleerungstag die Müllsammelbehälter der Hinterlieger für die Entleerung durch die Versorgungsunternehmen bereitgestellt werden können.

E PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 07.10.2015.



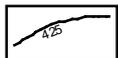
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



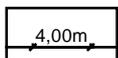
2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Bestandsbaum



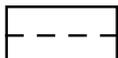
4. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.



5. Bemaßung



6. Bestandsbaum bei Umsetzung der Planung abgängig



7. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

F ANLAGE

1. Pflanzliste

Bei den Pflanzmaßnahmen der festgesetzten Anpflanzungen wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzenliste 1:

Pflanzung von Solitärlaubebäumen und Obstebäumen

Pflanzqualität: Solitär mit Ballen, Höhe mind. 300-400 cm

Obstgehölze: Hoch- oder Halbstamm in regionalen Sorten z.B. Jakob-Fischer, Gravensteiner, Köstliche aus Charneux, Wangenheims Frühzwetschge
gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916

Amelanchier in Arten und Sorten Felsenbirne

Acer in Arten und Sorten Ahorn

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Cornus mas Kornelkirsche

Malus in Arten und Sorten Wild- und Zieräpfel

Prunus in Arten und Sorten Wild- und Zierkirschen

Prunus avium Vogelkirsche

Pyrus in Arten und Sorten Wild- und Stadtbirne

Sorbus in Arten und Sorten Vogelbeere, Mehlbeere

Pflanzenliste 2:

Pflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen

Pflanzqualität gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916

Acer platanoides und Sorten Spitzahorn

Alnus x spaethii Purpurerle

Prunus avium 'Plena' Vogelkirsche

Tilia in Arten und Sorten Linden

Ulmus 'Dodens' Ulme

2. Ravensburger Sortimentsliste

Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vom 25.06.2012, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, beschlossen im Gemeinderat am 25.06.2012.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>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</p>	<p>Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe und Minerallerzeugnisse 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</p>
<p>* Elektrokleingeräte sind z.B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowellengeräte, Staubsauger etc. ** Elektrogroßgeräte/ "weiße Ware" sind z.B. Kühlschränke, Waschmaschine, Geschirrspüler etc.</p>	

Aufgestellt:
 Ravensburg, den 30.10.2015 / 11.11.2015
 Stadtplanungsamt / Backsmann

Rosol

TEIL II: BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	2
3. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	2
4. VERFAHREN.....	4
5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
5.1 Vorbereitende Bauleitplanung	4
5.2 Verbindliche Bauleitplanung	4
6. ERSCHLIESSUNG	5
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	5
7.1 Geltungsbereich	5
7.2 Art der baulichen Nutzung.....	5
7.3 Maß der baulichen Nutzung	6
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	6
7.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen.....	7
7.6 Verkehrsfläche	8
7.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
8. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN.....	9
9. SONSTIGE PLANZEICHEN	10
9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
10. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	10
11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	11
12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
12.1 Angaben zum Standort.....	11
12.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange	11
13. FLÄCHENBILANZ	16
14. KOSTEN.....	16

Anlage 1: Schallschutzgutachten von Herrn Spinner, Büro ISIS, Oktober 2015

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 2,2 ha große Fläche, die sich in unmittelbarer Nähe zum Klosterareal Weißenau befindet.

Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden durch die Grundstücke Flst Nr. 503/15, 503/18, die Teilfläche der Grundstücke Flst. Nr. 503/16, 503/6, 503/1 und 504/9,
im Westen durch das Grundstücke Flst. Nrn. 503/9 und 480/8
im Süden durch das Grundstücke Flst. Nrn. 480/8 und 480/11
im Osten durch die Abteistraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebiets vollständig die Grundstücke Flst. Nrn. 480/9, 503/7, 480/5, 480/4, 480/6, 480/7 sowie teilweise die Grundstücke Flst. Nr. 504/9, 503/10, 503/6, 503/1, 483/1 und 455.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort der Firma Ulmia, der sich südwestlich der Altstadt im Ortsteil Weißenau in der Ortschaft Eschach befindet. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich die barocke Klosterkirche St. Peter und Paul. Diese wird zum derzeitigen Zeitpunkt von der örtlichen Kirchengemeinde genutzt und stellt aufgrund ihrer kunstvollen Innengestaltung und des wertvollen barocken Chorgestühl eine Sehenswürdigkeit an der Oberschwäbischen Barockstraße dar.

Das Plangebiet ist sowohl über eine Stichstraße der Straße "An der Bleicherei" als auch über die Abteistraße erschlossen. Der westliche Teil zeichnet sich durch eine brachliegende Fläche der ehemaligen gewerblichen Nutzung aus, die fast ausschließlich aus einer teilweise versiegelten Schotterfläche besteht.

Östlich an diese Fläche anschließend befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude Abteistraße 4 (Südlicher Arkadenbau, Kornhaus und Bleichgebäude), in denen Teile der ehemaligen Bleich- und Appreturfabrik untergebracht waren. Die Anordnung dieser zusammengefügt Einheiten bildet ein attraktives Ensemble, das auf der westlichen Seite durch die angrenzenden Hallenbauten des benachbarten Gewerbebetriebs gefasst wird.

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Betriebsleitervilla des ehemaligen Gewerbestandorts der Firma Ulmia, die derzeit der Wohnnutzung dient und unabhängig vom Kloster- und Ensemblbereich besteht. Zudem beginnt auf der Höhe der Villa die Mariatalerallee, die aufgrund ihres Baumbestandes den Alleecharakter bis in das Plangebiet trägt. Die weiteren südlichen Strukturen östlich der Abteistraße sind deutlich durch den hohen Grünanteil geprägt, der westlich der Abteistraße von weiteren Gewerbehallen begleitet wird.

3. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Das Kloster Weißenau befindet sich in einem Klosterbezirk, der zum größten Teil im Besitz des Zentrums für Psychiatrie ist und zu einer der größten barocken Klosteranlagen Oberschwabens zählt.

Die drei ehemaligen Wirtschaftsgebäude Arkadenbau, Kornhaus und Bleichhaus, die auf der westlichen Seite der Gebäude in ein Fabrikgebäude übergang, lagen im Besitz der Firma Ulmia, die Mitte 2006 geschlossen wurde. Der Rückzug der Firma Ulmia bot für Weißenau die Chance dem Standort neues Leben einzuhaufen und eine Umstrukturierung der drei Kulturdenkmale voranzutreiben.

Das gesamte Ensemble der ehemaligen Klosteranlage ist zudem für die räumliche Trennung und Strukturierung von besonderer Bedeutung. Neben dieser räumlichen Gliederung des Platzes bilden die Gebäude zwischen dem Konventbau und den Fabrikgebäuden im Westen einen Sichtschutz.

Mit dem Abriss der westlich angrenzenden Fabrikbauten wurde den historischen Gebäuden (Arkadenbau, Kornhaus und Bleichgebäude) der notwendige Raum für eine Neugestaltung und Umstrukturierung gegeben und neue Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung gewährt.

Zu Beginn des Jahres 2015 wurde von der Stadt Ravensburg mit der Investorensuche für die Entwicklung der Kulturdenkmale in Weißenau begonnen.

Gegenstand des Verfahrens war der Verkauf der Gebäude Abteistraße 4 und Teilflächen des Grundstücks Flurstück Nr. 480/9 mit insgesamt rund 9.500 m² von der Stadt an einen Investor oder mehrere Investoren oder eine Bietergemeinschaft.

Die Kulturdenkmäler sollten grundlegend saniert/modernisiert und einer neuen Nutzung mit Dienstleistungen, Büroflächen und Wohnen zugeführt werden. Ergänzend zu der Sanierung der Kulturdenkmale war eine Neubebauung westlich der denkmalgeschützten Gebäude weiterer Bestandteil des Wettbewerbs.

Aufgrund der Planungen zur Umstrukturierung und Wiederbelebung des Klosterareals, ist für den Bereich der Abteistraße 4 und 4/2 mit den denkmalgeschützten Gebäuden (südl. Arkadengebäude, Kornhaus und Bleichgebäude) eine Nutzungsmischung vorgesehen, die sowohl gewerbliche und kulturelle Nutzungen als auch Wohnnutzung beinhalten soll. Des Weiteren soll die bereits bestehende Wohnnutzung, die im Gebäude Abteistraße 4/2 (Fasshaus) und in der ehemaligen Betriebsleitervilla untergebracht ist, gesichert werden. Sowohl das bestehende Planungsrecht als auch der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2007 sehen jedoch für die Flächen ein Gewerbegebiet mit einer eingeschränkten Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter vor. Daher ist zur Umsetzung der Planung der angestrebten Revitalisierung der derzeit leer stehenden Gebäude (Abteistraße 4), die bereits im Ortschaftsrat Eschach am 07.07.2015 und im Gemeinderat am 13.07.2015 vorgestellt wurden, eine Erweiterung des Nutzungsspektrums der Gebäude im Sinne eines Mischgebietes erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich mehrerer, teilweise sehr alter Baulinienpläne. Mit den dort enthaltenen Festsetzungen kann die kleinteilige und differenzierte Struktur nicht gesichert werden, was aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht ist.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden, die die Kleinteiligkeit der historischen Anlage erhalten soll und Möglichkeiten zur Nachverdichtung bietet.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Überprüfung der vorhandenen Baulinien,
- Festsetzung eines Mischgebietes,
- Sicherung der bestehenden Fläche für Gemeinbedarf und des Sondergebiets Klinik,
- Überprüfung und Sicherung der vorhandenen Grünräume,

- Festsetzung von Bautiefen und Gebäudehöhen,
- Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften,
- Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen.

4. VERFAHREN

Das Planverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen nach §13a Bau GB sind eingehalten, weil durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zu dem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Des Weiteren hat das Plangebiet eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha, dessen festgesetzte zulässige Grundfläche deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 m² zugelassene Grundfläche liegt. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt den Bereich der ehemaligen Klosteranlagen als gewerbliche Baufläche dar. Der Bereich östlich der Vereinshäuser und des Parkplatzes ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bereich südlich des Alten Amtshauses wird als Sondergebiet dargestellt. Die Anpassung zur künftigen gemischten Baufläche erfolgt im Wege der Berichtigung nach §13a Abs. 2 BauGB.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 70 setzt im Planbereich im Wesentlichen Gewerbegebiet (Grundstück Abteistraße 4 und 4/2) sowie im nördlichen Bereich Fläche für den Gemeinbedarf (Grundstücke der Vereinshäuser und des Parkplatzes) und Sondergebiet für Klinik (Bereich Altes Amtsgebäude) fest.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, die sich durch die Schließung der Firma Ulmia und der damit verbundenen Festlegung des Sanierungsgebiets "Weißenau 2010" ergaben, wurde mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 20.06.2007, mit Vorberatung im Ortschaftsrat Eschach am 18.06.2007, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ehemalige Bleicherei" gefasst. Wesentliche Ziele dieses Bebauungsplanverfahrens sind neben der Sicherung und Qualifizierung der gewerblichen Nutzung für den Bereich entlang der Straße "An der Bleicherei" und für die Grundstücke Abteistraße 4 und 4/2, die Herstellung einer öffentlichen Erschließung von der Straße "An der Bleicherei" zu den Gebäuden Abteistraße 4 sowie die Entwicklung einer Grünfläche westlich des Gebäudes Abteistraße 4, im Bereich des ehemaligen Klostergartens. Das Verfahren wurde damals jedoch nicht weitergeführt. Stattdessen erfolgte zunächst ein Wettbewerb zur Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungspotentiale.

Zur Umsetzung der alternativen Nutzungskonzepte, die im Rahmen der Arbeitsgruppe Weißenau zur Revitalisierung des Klosterareals aufgezeigt werden (s. Sitzungsvorlage zur Nutzung der Kulturdenkmale im Sanierungsgebiet "Weißenau 2010"; DS 2013/334), ist eine Änderung des Planungsrechts für den Bereich Abteistraße 4 und 4/2 erforderlich.

Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan "Schule - Bleicherei - Friedhof in Weißenau/Mariatal", Nr. E 70, als auch die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Ehemalige Bleicherei" vom 20.06.2007 sehen keine Wohnnutzung für die Gebäude Abteistraße 4 und 4/2 vor.

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Straße "An der Bleicherei". Zudem bildet die Abteistraße eine wichtige Verbindung für die Rad- und Fußverkehr in Nord-Süd-Richtung, die im Süden in Richtung Mariatal und im Norden in Richtung Weißenau verläuft.

Technische und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen. Die erforderlichen technischen Medien liegen im Straßenraum der Abteistraße. Im weiteren Umfeld sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Geltungsbereich

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im dargestellten Umfang ist erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Sanierungsgebiets "Weißenau 2010" zu steuern, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu sichern und auf die unterschiedlichen Strukturen im Gebiet angemessen eingehen zu können. Insbesondere soll besonders der in sich schlüssige Umgang mit den historischen Strukturen und der Übergang von Gewerbegebiet und Klosterareal durch ein Mischgebiet ermöglicht werden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt, um die Planungen zur Umstrukturierung und Wiederbelebung des Klosterareals mit einer Nutzungsmischung aus gewerblichen und kulturellen Nutzungen sowie aus Wohnnutzung zu ermöglichen.

Für das gesamte Plangebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen finden bei der bereits gegebenen Struktur der Grundstücke und Gebäude nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen in diesem Plangebiet, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier nicht zugelassen werden.

Die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, v.a. Spielhallen, wird ein umfassender Handlungsansatz im Sinne einer aktiven Steuerung dieser Ansiedlungen immer wichtiger. Auch in Ravensburg wurde aufgrund mehrerer Ansiedlungsanfragen die Erstellung einer Vergnügungsstättenkonzeption in Auftrag gegeben. Mittels dieser Konzeption aus Dezember 2010 wurde eine rechtssichere Steuerung einer Gesamtstrategie für das Stadtgebiet ermittelt, die für das Plangebiet keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorsieht.

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 (Anlage 1) unzulässig. Die branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente können in dem festgesetzten Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Des Weiteren wird der Bereich östlich der Vereinshäuser und des Parkplatzes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Requisiten (Kinderfest)", "Feuerwehr und Hilfsdienste", "katholische Kirchengemeinde" sowie "Vereine" festgesetzt. Der Bereich des Alten Amtshauses wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" festgesetzt. Diese bereits bestehenden rechtkräftigen Festsetzungen werden hiermit zukünftig gesichert und nicht verändert.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Es wird nur festgesetzt, was zur Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude und was im städtebaulichen Rahmen und als Umsetzung und Optimierung der Wettbewerbsergebnisse in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz mit vertretbaren Ergänzungen notwendig ist.

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 definiert. Bei den vorhandenen Kulturdenkmalen werden die Wandhöhen mit eng gefassten Höchstgrenzen festgeschrieben, die einen Spielraum für energetische Sanierungen berücksichtigen.

Die Höhenfestsetzungen für die städtebaulichen Ergänzungen westliche der bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden orientiert sich in erster Linie an den Bestandgebäuden und einem notwendigen Spielraum zur Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse.

Für das Mischgebiet MI1 ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf den Wert 1 festgelegt und überschreitet damit die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze. Dies ist nach § 17 Abs. 3 BauNVO möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Da das bestehende Gebäude die kompletten Grundstücksfläche Flst. Nrn. 480/4 ausnutzt, wird mit der dieser festgesetzten GRZ die Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt, sondern setzt nur das bereits bestehende Maß der baulichen Nutzung fest. In diesem Fall sind Grundstück und Grundfläche des bestehenden Gebäudes deckungsgleich.

Damit innerhalb der vorhandenen Grundstücksgrenzen die notwendigen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) hergestellt werden können, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in den Mischgebieten MI 2 und MI 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im Mischgebiet MI 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der differenzierten Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen soll ein weiterer Beitrag zur Sicherung des Ensembles mit weiteren Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden.

Östlicher Bereich

Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude orientieren sich die Baufenster im Grundsatz stark am Bestand, um die Sicherung der Raumkanten und Gebäudeabstände der prägenden Gebäude zu sichern.

Die denkmalgeschützten Gebäude erhalten jeweils eine nach Süden bzw. Westen ausgerichtete Anbauzone für Balkone bzw. Loggien. Diese sind von Seiten des Vorhabenträgers nicht zwingend beabsichtigt, von Seiten der Denkmalbehörde könnten diese aber ggf. tiefergehende Eingriffe in die Fassade und damit in den Bestand der Denkmäler vermeiden.

Nördlich dieser prägenden Gebäude wird der Kirchvorplatz der barocken Klosterkirche St. Peter und Paul durch ein weiteres Baufenster städtebauliche gefasst und führt die Anordnung der nördlichen und südlichen Arkadengebäude in Nord-Süd-Richtung fort. Besonders um die Ausrichtung dieser Gebäudeanordnung zu gewährleisten, wird das Baufenster westlich mit einer Baulinien versehen, die die westliche Kante des südlichen Arkadengebäudes aufnimmt.

Die Blickbeziehung und besonders die Wirkung der angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden (nördliches Arkadengebäude und Konventbau) werden durch die Ausweisung des Baufensters nicht gestört und bleiben weiterhin bestehen.

Westlicher Bereich

Um das Klosterareal zukünftig zu beleben und einen positiven Entwicklung zu ermöglichen, sieht das Nutzungskonzept für gesamten Areal zwei Neubauten westlich des Bleichgebäudes bzw. Kornhauses für die Unterbringung einer Schule mit angeschlossenen Wohnheim vor. Die Baufenster für die Neubauten orientieren sich im Grundsatz an der angrenzenden Bestandsbebauung (Kornhaus und Bleicherei) und ermöglichen aufgrund ihrer Lage und Ausformung die Entstehung einer Innenhofsituation.

Südlicher Bereich

Südlich an das Bleichereigebäude grenzt die ehemalige Betriebsleitervilla des ehemaligen Gewerbestandorts der Firma Ulmia, die derzeit der Wohnnutzung dient, an. Die Festlegung des Baufensters wurde in starker Orientierung an das angrenzende Bleichereigebäude vorgenommen. Durch diese Festlegung wird das bestehende Gebäude in seiner Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt und kann zukünftig die eingeräumten Spielraum für den Ausbau nutzen.

Im Mischgebiet MI 1 und MI 4 wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um die bestehende Einzelhausstruktur zu sichern.

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 ist eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Die abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise. Demzufolge ist eine Überschreitung der Länge der Hauptgebäude für das Mischgebiet MI 2 maximal bis 100 m und für das Mischgebiet MI 3 maximal bis 55 m in jegliche Richtung zulässig, um die bestehenden Gebäudelänge zu sichern.

7.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgarage und Flächen für Nebenanlagen

Parken soll im Grundsatz auf dem Grundstück ermöglicht werden. Dies kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Außerhalb dieser sind Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze nur in den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig, damit die Durchgrünung und Durchlässigkeit des Gebiets sichergestellt wird.

Somit sind in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St1/St2) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

In dem Mischgebiet MI 4 hingegen sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp) sowie Stellplätze (St2) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

7.6 Verkehrsfläche

Die Abteistraße wird entsprechend der vorhandenen Situation sowohl als öffentliche Verkehrsfläche als auch als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt und stellt damit die Sicherung der bestehenden Situation sicher.

Die öffentliche Stichstraße der Straße "An der Bleicherei" dient als Erschließungsstraße für das Quartier. Diese bestehende Erschließungsstraße wird im Bereich südlich der Parkplätze ausgeweitet, sodass ein Müllfahrzeug diese Fläche zum Wenden nutzen kann. Diese Fläche ist durch eine entsprechende verkehrsrechtliche Beschilderung (Haltverbot) von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Der südliche Übergang zwischen Sondergebiet und Mischgebiet und der östliche Übergang zwischen Mischgebiet und öffentliche Verkehrsfläche sieht einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vor. Das Quartier soll damit verkehrlich ausschließlich über die Stichstraße von der Straße "An der Bleiche" erschlossen werden.

7.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Empfehlungen aus dem landschaftsarchitektonische Wettbewerb des Büros Ernst und Partner, die mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurden, wird in den Grundsätzen durch die festgesetzten Anpflanzung gesichert. Zum einen wird entlang der Gewerbehalle, im vorderen Bereich bis zu den Neubauten, pro angefangene sechs Stellplätze einen standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Zum anderen werden westlich des südlichen Arkadengebäudes Anpflanzungen von standortgerechte Solitärlaubebäumen mit einer Höhe von mind. 300-400 cm festgesetzt. Die Erschließungsstraße wird von der Straße "An der Bleicherei" für den Großteil der Besucher die wichtigste Zuwegung zur historischen Klosterkirche genutzt. Über diesen Weg erreichen sie direkt und mit Blick auf die monumentale Front, die historische Kirche sowie die dortige Parkanlage. Dementsprechend sind auf diesem Weg Anpflanzungen von standortgerechten mittel- bis großkronige Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm festgesetzt, um den Weg durch den Charakter einer Allee deutlich aufzuwerten. Eine weitere Aufwertung erfährt der südliche Bereich des Plangebietes. Hier sind westlich der Abteistraße Anpflanzungen festgesetzt, die den Charakter der Mariataler Allee in Anlehnung an den Entwurf vom Büro Ernst und Partner in das Plangebiet hineinragen und für eine Aufwertung der Gebäudevorzone sorgen.

Zum Schutz der Fledermäuse, der Avifauna und der Insekten ist die Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall, die Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen und die Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung zwingend erforderlich.

Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Zudem ist bei Umbaumaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG), um ebenfalls keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

8. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN

Die Stadt Ravensburg beabsichtigt im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Areals der Klosteranlage Weißenau die Umnutzung denkmalgeschützter, ehemals gewerblich genutzter Gebäude in Wohngebäude und die Ausweisung von weiteren Baufenstern.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Spedition Grieshaber Logistik GmbH an den denkmalgeschützten und an den geplanten Baufenstern bestimmt und beurteilt. Angestrebt wird die Ausweisung eines Mischgebiets (MI). Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - [1] und die TA-Lärm [2] stellen die Beurteilungsgrundlagen dar.

Auf dem Betriebsgelände der Spedition Grieshaber werden täglich bis zu 143 Lkw abgefertigt, wobei bis zu 40 Abfertigungen im Zeitbereich nachts erfolgen. Durch die Lärmeinwirkungen der Spedition werden im Zeitbereich tags an der Klosteranlage und an den geplanten Gebäuden Beurteilungspegel verursacht, die den Immissionsrichtwert der TA-Lärm [2] von 60 dB(A) unterschreiten. Demgegenüber sind im Zeitbereich nachts deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA-Lärm [2] von 45 dB(A) zu erwarten.

Als ergänzende Lärmschutzmaßnahme wurde die Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand in nördlicher und südlicher Richtung auf (LS 1) untersucht. Eine Erhöhung dieser ca. 4,5 m hohen Wand kommt aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht. Daneben wurde die Wirksamkeit eines zweigeschossigen Bürogebäudes (Höhe ca. 7m) im nordöstlichen Bereich des Betriebsgeländes der Spedition untersucht (LS 2). Die Lärmschutzmaßnahmen sind im Plan 1284-02 des Lärmgutachtens dargestellt. Mit einer Verlängerung der Lärmschutzwand in südlicher Richtung (LS 1) ist nur eine geringfügige Verbesserung der Lärmsituation zu erwarten. Unter Berücksichtigung eines Bürogebäudes (LS 2) und der geplanten Gebäude ist die Einhaltung des Richtwerts am Bezugspunkt Wohnen Abteistraße 4 Nord möglich. Am Bezugspunkt Wohnen Abteistraße 4 Süd verbleiben Überschreitungen von über 4 dB(A).

Den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ist mit ergänzenden Maßnahmen zu begegnen: passiver Schallschutz.

Aus den Ergebnissen am Gebäude Abteistraße 4 leitet sich die Anforderungen an Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - [3] ab, um einen ausreichenden Schutz der Schlafräume sicherzustellen. Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III werden in der Regel mit üblichen Konstruktionen von Wand, Dach und Fenster erreicht.

An den geplanten Gebäuden (Schule, Wohnen neu) leiten sich aus den Ergebnissen für den Zeitbereich nachts die Anforderungen an Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 [3] ab. Es wird zur Vermeidung punktueller Störungen durch den Betrieb der Spedition eine von der Spedition abgewandte Orientierung der Aufenthaltsräume empfohlen.

Besonders ist beim Gebäude Abteistraße 4 und den geplanten Gebäuden auf den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungen in Wohn- Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie Klassenzimmern hinzuweisen, so dass auch bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel in den Räumen erfolgen kann und ein Verzicht auf das Öffnen von Fenstern in den Zeitbereichen tags und nachts ermöglicht wird. Alternativ ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung möglich. Zum Schutz der Wohn- Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie der Klassenzimmer vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen ist der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 [3] zu erbringen.

Die Pflicht zu einer geeigneten Grundrissgestaltung und zum Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 [3] sowie zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen an den zum Gewerbegebiet orientierten Gebäudeseiten ist im Bebauungsplan festzusetzen (Plan 1284-03 des Lärmgutachtens).

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1 Gehr-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Plangebiets sind zum einen zugunsten der Öffentlichkeit zum anderen zugunsten der Versorgungsträger sowie zugunsten der Rettungsfahrzeuge.

Das Gehrecht GR 1, GR 2 und GR 4 ist zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt, um die im Entwurf der Mehrfachbeauftragung vorgesehen Wege und Durchgänge zu nutzen. Des Weiteren wird dadurch sichergestellt, dass der Weg vom Parkplatz im Nordwesten des Plangebiets hin zur barocken Klosterkirche St. Peter und Paul und der angeschlossenen Klosteranlage für die Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Die Leitungsrechte LR1, LR3, LR4 und LR5 sind zugunsten der Versorgungsträger, um die infrastrukturale Versorgung des Plangebietes zu sichern und zukünftig zu gewährleisten.

Mit dem Fahrrecht FR 3, welches ausschließlich zugunsten der Rettungsfahrzeuge festgesetzt ist, wird die schnelle Erreichbarkeit der Gebäude gewährleistet.

Das Fahrrecht FR4 ist zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt, um die im Entwurf der Mehrfachbeauftragung vorgesehen private Straße zu nutzen.

10. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden. Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich vor allem auf die zulässige Gestaltung der Dächer, da der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild des Ensembles zukommt. Deshalb werden auch Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden sowie Garagen und Carports aufgenommen.

Im Vordergrund stehen die zulässigen Dachformen und die Dachöffnungen. Das Plangebiet ist geprägt von Sattel- und Walmdächern. Die Bauvorschriften werden im Wesentlichen vom historisch prägenden Bestand abgeleitet und durch die Dachform Flachdach ergänzt, um die Realisierung der Neubauten entsprechend zu ermöglichen.

Für das nördlichste Baufenster wird sowohl die Festsetzung Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30°- 50° als auch Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0°- 3° vorgeschrieben, um ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zu sichern.

Des Weiteren sind Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) aufgenommen. Diese sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten.

Um einen verträglichen Übergang zwischen der privaten Grünfläche und der öffentlich zugänglichen Grünfläche westlich des südlichen Arkadengebäudes zu schaffen, sind die Einfriedungen einheitlich als geschnittene Laubhecke mit maximaler Höhe von 1,5m mit einer Pflanzendichte von mind. 2,5 Pflanzen je laufenden Meter und einer Pflanzenqualität von mind. 100-125 cm, 2 x v. mit Ballen zu pflanzen.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Gebäude Fasshaus, Südlicher Arkadenbau, Kornhaus und Bleichgebäude auf dem Grundstück "Abteistraße 4" Flst. Nrn. 480/9 wird nachrichtlich als Kulturdenkmal übernommen und entsprechend im Plan kenntlich gemacht.

Die südlich des Plangebietes stehende Baumreihe entlang der Abteistraße bildet die "Mariataler Allee". Deren Bäume werden als Naturdenkmal nachrichtlich übernommen und ebenfalls entsprechend im Plan kenntlich gemacht.

12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

12.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,2 ha, liegt in Weißenau einem Teilort der Ravensburger Ortschaft Eschach. Es ist Teil der ehemaligen Klosteranlage Weißenau. Die Anlage hat als eine der großzügigsten barocken Klosteranlagen Oberschwabens überregionale Bedeutung. Mittelpunkt des Klosterensembles ist die doppeltürmige Kirche mit Konventbau, welche eingebettet in einer Parkanlage mit wertvollem Altbaumbestand, heutzutage Ausflugsziel von Gottesdienstbesuchern, Tagestouristen und Kunstinteressierten ist. Klosterkirche und Konventbau bilden die östliche Grenze des Plangebietes. Im Westen und Südwesten grenzt ein Gewerbebetrieb (Logistik) an. Nördlich befinden sich weitere Gebäude der ehemaligen Klosteranlagen, welche derzeit teils öffentlich (Kindergarten, Pfarramt), teils privat (Wohnen) genutzt werden. Dieser Bereich ist Teil der o. g. Parkanlage. Im Nordwesten, rückwärtig der Klosteranlage befinden sich getrennt durch die Straße an der Bleicherei, Parkplätze und verschiedene Lagergebäude. Im Süden befindet sich ein einzeln stehendes Wohngebäude (Villengebäude aus der Jahrhundertwende) und im Weiteren das flächenhafte Naturdenkmal Mariataler Allee sowie landwirtschaftliche Flächen. Im Plangebiet selbst befinden sich die ehemaligen Wirtschaftsgebäude Kornhaus, Bleichgebäude, Fassbau sowie der südliche Arkadenbau. Letztere waren lange Zeit - trotz ihrer historischen Bedeutung - für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, da sie von der Textilfabrik Ulmia genutzt wurden. Mit der Aufgabe des Standorts durch die Firma, ergab sich die Möglichkeit, den Bereich einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Neben der Sanierung der Gebäude hat die Neugestaltung der Freiräume einen entscheidenden Einfluss auf das gesamte Klosterareal. In einem ersten Schritt wurden daher zunächst ein landschaftsarchitektonischer Wettbewerb sowie eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt, die Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals sind. Mit der Sanierung des Kirchenvorplatzes im Jahr 2011 und der Freistellung der historischen ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Abbruch der angebauten Produktionshallen im Jahr 2012), sind so die Weichen für eine nachhaltige Revitalisierung gestellt.

Die Straßen und Plätze im Gebiet sind, ebenso wie die ehemaligen Flächen der Textilfabrik nahezu komplett versiegelt. Die wenigen Grünstrukturen bestehen aus intensiv gepflegten Rasenflächen mit Einzelgehölzen. Prägende Großbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

12.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgebiete

Im Gebiet sind keine europaweit geschützten Natura-2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG/NatSchG vorhanden oder direkt betroffen.

Nächste Schutzgebiete sind ca. 10 m entfernt das flächenhafte Naturdenkmal "Mariataler Allee" (ND Nr. 8436-0641003) und in ca. 100 m Richtung Westen das mehrteilige nach § 33 NatSchG geschützte Biotop "Hecken zwischen Bahngleis und Straße nÖ Oberzell" (Bio-top-Nr. 1822-3436-4261), sowie in südöstlicher Richtung ein weiteres Biotop "Seggenried an Graben östlich Mariatal" (Biotop-Nr. 1822-3436-4264). In gleicher Richtung beginnt in ca. 400 m Entfernung das Naturschutzgebiet "Mariataler Wäldle" (NSG Nr. 4.039). Es ist gleichzeitig als Waldbiotop "Mariataler Wäldle" kartiert (Biotop-Nr. 2822-3436-2242). In ca. 500 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" (Schutzgebietsnummer 8323-341).

Negative Auswirkungen auf das flächenhafte Naturdenkmal "Mariataler Allee" können mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Planung bereitet keine Eingriffe vor, die dem Schutzzweck der Verordnung zur Sicherung des Naturdenkmals (vom 20.03.1968) entgegenstehen. Insbesondere sind mit der Realisierung der Planung keine Veränderungen, Zerstörungen oder Beeinträchtigungen der Einzelbäume, ihres Wurzelschutz- oder Kronenbereichs oder anderweitige zusätzliche Belastungen z. B. durch Baustellenverkehre verbunden.

Das Naturschutzgebiet "Mariataler Wäldle" wird vom Plangebiet durch vorhandenen Baumbestand u. a. der Parkanlage abgeschirmt. Optische Störeinflüsse bestehen durch vorhandene Gewerbebauten im Umfeld. Um zusätzliche optische Störeinflüsse zu minimieren sind die Beleuchtung sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen insektenfreundlich zu gestalten. Durch die Festsetzungen zur Minderung der Lichtimmission und Lichtreflektion können jedoch mögliche Beeinträchtigungen wirksam minimiert werden. Der Altbaumbestand im Schutzgebiet ist insbesondere gegenüber Grundwasserverhältnissen empfindlich, da die Vegetation auf das bestehende Wasserdargebot eingestimmt ist. Direkte Bezüge auf die Grundwasserverhältnisse des Schutzgebietes und dem Plangebiet bestehen nicht. Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes kann davon ausgegangen werden, dass vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

Das Plangebiet wird vom FFH-Gebiet durch bereits bebaute Flächen (Gewerbebauten) vom südwestlich liegenden geschützten Teilbereich abgeschirmt, negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind daher nicht zu erwarten. Optische Störungen aufgrund der Lockwirkung von PV-Anlagen und der nächtlichen Beleuchtung auf Wasserinsekten sind zwar aufgrund der Lage und der Lichtverschmutzung in der Umgebung (Straßen-, Bahnlinie-, Bauwerksbeleuchtung) unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich auszuschließen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Minderung der Lichtimmission und Lichtreflektion können jedoch mögliche Beeinträchtigungen wirksam minimiert werden. Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten Natura 2000-Gebietes ausgeht.

Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgebiete können aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung (Gewerbebauten) und der Entfernung mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls ausgeschlossen bzw. wirksam minimiert werden.

Schutzgut Mensch / Erholung

Das ehemalige Betriebsgelände der Textilfabrik ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die öffentlichen Platz- und Straßenräume im Plangebiet sind wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen zum und durch das historische Klosterareal Weißenau mit seiner überregional bedeutsamen Kirche. Insbesondere die Abteistraße, welche in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet führt, hat in Verbindung mit der autofreien Mariataler Allee eine hohe Bedeutung für die kulturelle Freizeitgestaltung und Naherholung (Wanderweg des Schwäbischen Albvereins sowie "Oberschwaben-Kunstweg"). Die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße "An der Bleicherei" ist im Westen zunächst mit Fahrzeugen befahrbar, später autofrei und stellt die kürzeste Wegeverbindung von den umliegenden Parkplätzen zum Kirchenvorplatz dar. Für den Großteil der Besucher ist diese Verbindung die wichtigste Zuwegung zur historischen Klosterkirche. Über diesen Weg erreichen sie

direkt und mit Blick auf die monumentale Front, die historische Kirche sowie die dortige Parkanlage.

Das brachliegende Betriebsgelände wird städtebaulich neu geordnet, insbesondere erfahren die Kulturdenkmale durch die Sanierungsmaßnahmen eine Aufwertung. Die Neuordnung ermöglicht zudem neue Durchwegungen vormals nicht zugänglicher Bereiche. Der Platz zwischen Konventgebäude und südlichen Arkadenbau soll in den nächsten Jahren neu gestaltet werden. Das Gesamtensemble der ehemaligen Klosteranlage erfährt so schrittweise eine deutliche Aufwertung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten, dass die historische Gebäudekubatur, prägende Bestandsgebäude und bereits vorhandene Wegeverbindungen erhalten bleiben.

Die Neugestaltung der Wege und Plätze, die Umnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum sowie neue Durchwegungen vormals nicht zugänglicher Bereiche sind als positiv zu bewerten, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als positiv zu bewerten sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und artenschutzrechtliche Belange

Eine Relevanzbegehung zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet wurde im September / Oktober 2015 durch Dipl.-Biol. Wilfried Löderbusch durchgeführt.

Das ehemalige Fabrikgelände war bis 2012 vollständig überbaut. Nach Abriss der oberirdischen Produktionsgebäude wurden die Flächen provisorisch aufgeküst. Diese Fläche sowie eine Lagerfläche östlich des Arkadenbaus sind von ihrer Struktur her grundsätzlich für Eidechsen geeignet. Aufgrund des geringen Alters (2 - 3 Jahre), ist das Vorkommen von Eidechsen nicht wahrscheinlich, da im unmittelbaren Umfeld keine Quellhabitats vorhanden sind. Platz- und Straßenflächen sind ebenfalls versiegelt. Bei den wenigen nicht versiegelten Flächen (ca. 5 % des Plangebietes) handelt es sich um Zierrasenflächen mit Bäumen sowie Sträuchern, die zum Teil nicht standortgerecht sind. Die Gehölze besitzen aufgrund der Altersstruktur eine geringe Bedeutung für die Artenvielfalt, als Lebensraum und Biotopvernetzungselement für Tiere. Des Weiteren bestehen bereits Störeinflüsse durch die Gewerbenutzung im Umfeld (Lärm- und Lichtimmissionen), die Straße sowie der hohen Frequenz der Erholungsnutzung. Das Gebiet ist daher für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen kaum geeignet, zumal die im Umfeld zahlreich vorhandenen Biotope, vor allem die strukturreiche Parkanlage sowie der Altbaumbestand der Mariataler Allee der Tierwelt geeignetere Habitatbedingungen bieten.

Allenfalls die Gebäude könnten für gebäudebewohnende Tiere Lebensraum bieten. An den Gebäuden sind Strukturen vorhanden die z. B. von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz gilt für streng geschützte Arten (gemäß BNatSchG), für die Arten der des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen, das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Um derartige Verbotstatbestände auszuschließen bzw. Beeinträchtigungen wirksam zu minimieren sind auf Bebauungsplanebene Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen betreffen vor allem den Umgang mit Gebäuden im Zuge eines Umbaus oder Abriss. Maßgeblich ist hier der Zeitpunkt der Maßnahmen. Für die Avifauna können beim Abriss von Gebäuden (auch Nebengebäude) sowie bei der Renovierung von Außenfassaden außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. in der Zeit von 1. Oktober bis 1. März sog. Vegetationszeit) Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Winterzeit ist auch für die Fledermäuse die günstigere Zeit. Aber auch bei Beachtung des o. g. Zeitraums ist die Nachsuche nach Fledermausquartieren bei Baumaßnahmen an bzw. in den Gebäuden in jedem Falle notwendig. Eingriffe in den Gehölzbestand sind ebenfalls generell außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen.

Außerdem ist die Beleuchtung zum Schutz der Fledermäuse insektenfreundlich zu gestalten. Dies betrifft u. a. die Wahl von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z. B. LED) sowie die Verwendung

von vollständig und dicht eingekofferten Leuchten mit niedriger Masthöhe und einem nach unten ausgerichteten Lichtstrahl. Auch Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Solarthermie sind insektenfreundlich zu gestalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die Schaffung neuer Grünstrukturen vor (Pflanzungen von Laubbäumen und -hecken, Privatgärten und Dachbegrünung). Somit wird der eventuelle Verlust randlicher Grünstrukturen minimiert ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt.

Da die geplanten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet nur langfristig umzusetzen sind, sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Die Zerstörung von Lebensstätten kann nur bei Umsetzung des einzelnen Bauvorhabens unterbunden werden und auf der Ebene der Bebauungsplanung die Belange des Artenschutzes nur im Grundsatz abgearbeitet werden. Durch Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wirksam minimiert und somit keine Eingriffe vorbereitet, denen grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen würden. Die Verbote nach § 44 BNatSchG stehen daher den Grundzügen der Planung nicht entgegen, so dass die Durchführbarkeit des Bebauungsplans prognostisch gesichert ist. Durch die oben genannten bauleitplanerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden bzw. wirksam minimiert und somit keine Eingriffe vorbereitet werden, denen grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Bei Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten.

Schutzgut Boden

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Der Boden ist bereits vollständig anthropogen überformt. Der ehemalige Fabrikstandort ist als "Altstandort Textilveredelung Fa. Ulmia" und Teilflächen der Abteistraße als "Altablagerung Weißenau" bekannt. Dementsprechend werden Untersuchungen vorgenommen und entsprechende Maßnahmen zur Sanierung erarbeitet. Eine fachgerechte Sanierung ist für den Wirkungspfad Boden als positiv zu bewerten.

Die Umnutzung des Standortes für verdichtetes Wohnen ist positiv und entspricht der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Flächen im Außenbereich können geschont werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gegenüber der derzeitigen Situation sind daher als positiv zu bewerten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Oberflächenwasser: Im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser: Aufgrund der Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen kann die Grundwasserneubildungsrate verbessert werden.

Flachdachbegrünungen führen zu einer verminderten Abflussspitze in den Regenwasserkanal und somit ins Gewässer. Außerdem wird das Kleinklima dadurch verbessert.

Das Plangebiet liegt außerhalb der HQ 100 Überflutungsflächen. Bei einem HQ extrem werden jedoch die Flächen des Bebauungsplangebietes überflutet.

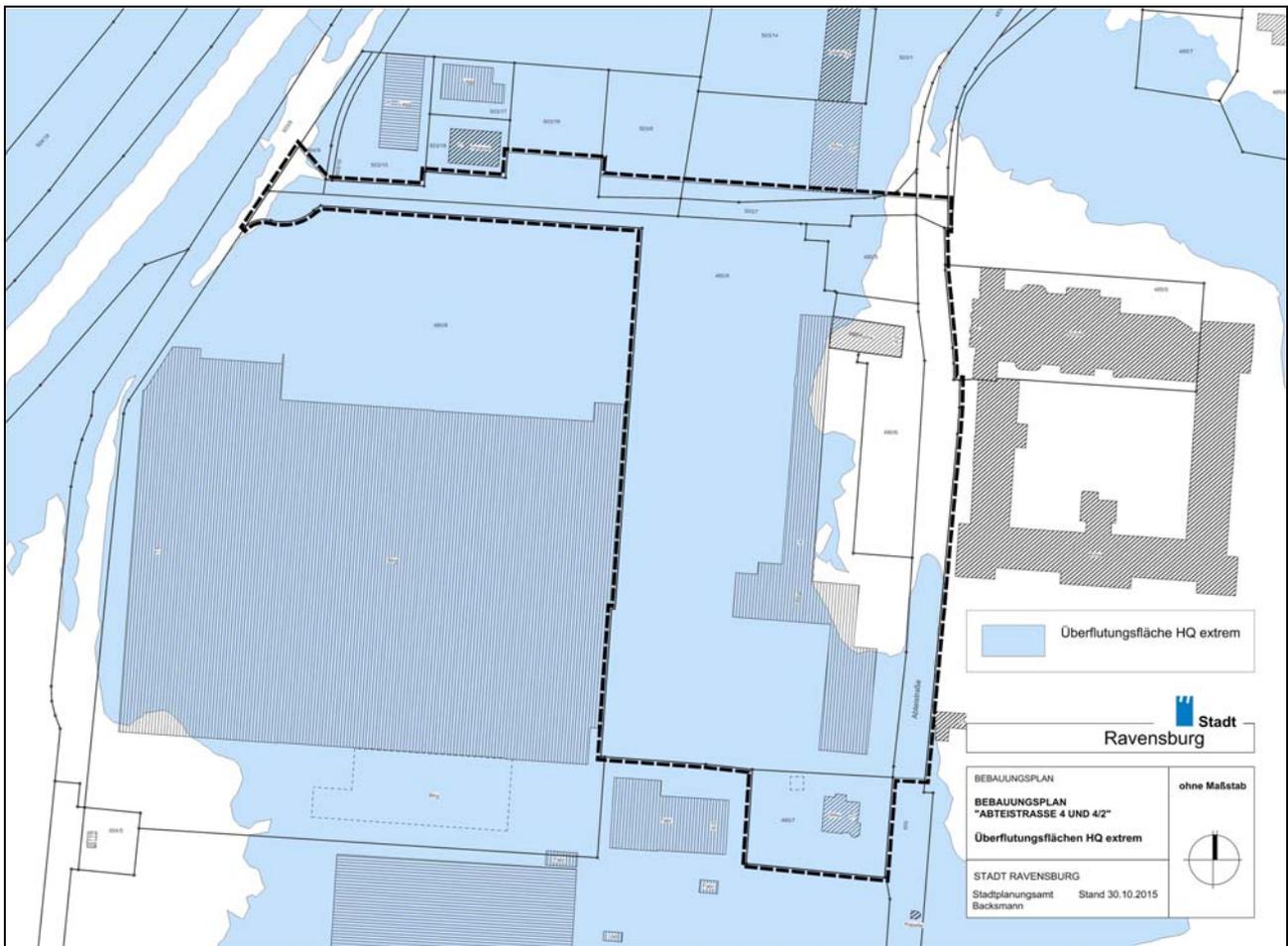


Abbildung 1: Überflutungsflächen HQ extrem Stand 30.10.15

Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet randlich der Kalt- bzw. Frischluftschneisen des Schussentals. Es liegt innerhalb der Bebauung von Weißenau und ist durch den hohen Versiegelungsgrad vorbelastet. Die wenigen Bäume und Sträucher, haben eine positive stadtklimatische Ausgleichsfunktion. Sie dienen als Luftschadstofffilter und Sauerstoffproduzenten. Aufgrund der großflächigen Gehölzbestände und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld ist diese Wirkung allerdings als marginal zu bewerten. Die geplante Durchgrünung des Areals wirkt sich positiv auf das Lokalklima und die Luftqualität aus. Auf die Kalt- bzw. Frischluftschneise sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Areal hat aufgrund seiner historischen Bedeutung identitätsstiftende Wirkung. Die Gebäude sind daher überwiegend als Kulturdenkmale ausgewiesen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen sicher, dass die Ergebnisse der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung in der entsprechenden Qualität umgesetzt werden und die historischen Gebäudeensembles erhalten bleiben. Durch die Revitalisierung wird das Areal den Ortsteil Weißenau positiv mitprägen. Eine Sanierung der brachliegenden Gebäude wird sich positiv auf das Ortsbild auswirken. Auch die Neugestaltung der öffentlichen Platz- und Straßenflächen sind als Aufwertung für das Ortsbild zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Ortskernatlas des Landesdenkmalamtes ist das ehemalige Klosterareal einschließlich der Villa im Süden als "Bereich, deren siedlungshistorische Bedeutung an ihrer historischen Bebauung, ihren gewachsenen Freiräumen [...] oder anderen historischen Strukturen ablesbar ist" gekennzeichnet.

zeichnet. Die historischen Wirtschaftsgebäude des Klosters sind als Kulturdenkmale (bauliche Anlagen) ausgewiesen. Durch die Nutzung als Textilstandort wurden an den Gebäuden diverse bauliche Veränderungen vorgenommen, welche im Falle des südlichen Arkadengebäudes auch zu einer Änderung der ursprünglichen Dachlandschaft geführt haben. Die Denkmaleigenschaft ist im Bebauungsplan festgehalten. Die baulichen Sanierungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass keine Veränderungen vorgenommen werden, die dem Schutzzweck entgegenstehen. Das Plangebiet liegt außerdem im Sanierungsgebiet "Weißenau".

Die Sanierung der derzeit brachliegenden Kulturdenkmale trägt zum langfristigen Erhalt des historischen Gebäudeensembles bei. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher als positiv zu bewerten.

Fazit

Bei Durchführung der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die einzelnen Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der grünnordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen. Auch ist nicht von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die sich erheblich negativ auswirken könnten, auszugehen.

13. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets:	ca. 22.010 m ²
davon:	
- Mischgebiet:	ca. 14.860 m ²
- Sondergebiet (Klinik)	ca. 710 m ²
- Gemeinbedarfsfläche	ca. 160 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 6.280 m ²

14. KOSTEN

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt zusätzlichen Kosten, da der Bebauungsplan Änderung an den Erschließungsanlagen vorsieht. Der Kostenrahmen ist auf eine Summe von 390.000 € zu beziffern. Diese Kostenabschätzung erfolgte ohne Planungsstand der Verkehrsanlagen, ohne nähere Kenntnis über den Baugrundauf der der flächenhaften Planaussage des Bebauungsplans mit dem Stand vom 12.10.2015.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 30.10.2015 / 11.11.2015

Stadtplanungsamt / Backsmann

Rosol