

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan "Bachstraße / Weinbergstraße / Sanierungsgebiet südwestliche Unterstadt"

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. VEREINFACHTES VERFAHREN
6. ERFORDERNIS DER PLANUNG
7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
  - 8.1 ERSCHLIESSUNG
  - 8.2 VER- UND ENTSORGUNG
  - 8.3 STADTBILD
  - 8.4 ZUSAMMENFASSUNG
9. ALTLASTEN
10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
  - 10.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 10.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
11. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES
12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1+2) BAUGB

## **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.25 ha, mit den Flurstücken Nr. 8, 49/2, 13, 10, 11/3, 11/4, 11/5, 11/2, 12/1, 12/2, 11/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Verkehrsfläche Bachstrasse, Flurstück Nr. 1283,

Im Osten durch die Verkehrsfläche Weinbergstrasse, Flurstück Nr. 14,

Im Süden durch die öffentliche Grünfläche am Hirschgraben, Flurstück Nr. 47/2.  
und Westen

## **2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Ravensburg, in der historischen Altstadt. Es handelt sich hier um ein innerstädtisches Kerngebiet mit Krankenhausbereich (Heilig-Geist-Spital), Kindergarten sowie Einzelhandels- und Wohnfunktion.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Stiftung Heilig-Geist-Spital, im städtischen Besitz (Kindergarten), als auch in Privatbesitz.

Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

## **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Die Grundstücke des Planbereichs liegen im Sanierungsgebiet IV „Südwestliche Unterstadt“.

Die Satzung zum Sanierungsgebiet ist am 14.08.1996 in Kraft getreten. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundstücke des Planbereichs sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet "Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Krankenhaus und Kindergarten" und „Mischbaufläche“ dar.

## **5. VEREINFACHTES VERFAHREN**

Entsprechend der BauGB-Novelle 2004 wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist deshalb möglich, weil das Bebauungsplangebiet ein Bestandsgebiet darstellt und weil der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

## **6. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Stiftung Heilig-Geist-Spital beabsichtigt im Spitalbereich ein Zentrum für Gesundheitsdienstleistungen zu etablieren. In diesem Zusammenhang soll der vorhandene Bettenbau, der sich im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet, aufgestockt werden. Hintergrund der Planung ist, dass sich der Gesundheitsbereich verstärkt von der stationären

zur ambulanten Betreuung entwickelt. Darüber hinaus besteht derzeit ein Flächenbedarf innerhalb des Heilig-Geist-Spitals in den Bereichen Orthopädie und Chirurgie. Mit der Umsetzung der Planungsziele des Spitals – vor allem Abdeckung des Flächen- und Volumenbedarfs, sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass das Heilig-Geist-Spital weiterhin langfristig wirtschaftlich arbeiten kann.

Das Architekturbüro Jauss + Gaupp, Friedrichshafen wurde mit der Planung zur Aufstockung des Bettenbaues beauftragt.

Eckpunkte der Planung sind:

- Schaffung zusätzlicher Flächen für das Gesundheitszentrum durch Aufstockung des vorhandenen Bettenbaus
- Erhalt der Feuerwehrezufahrt
- Das Kindergartengrundstück bleibt unberührt
- Abbruch des Rückgebäudes Weinbergstr. 4a, bauliche Erweiterungsmöglichkeit des Hauptgebäudes Weinbergstr. 4
- Aufstockungsmöglichkeit im Bereich der ehemaligen Scheuer in der Weinbergstraße südlich Gebäude Bachstr. 35
- Herstellung von Gemeinschaftsstellplätzen und Garagen in Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern
- Schaffung einer baulichen 1-geschossigen Erweiterungsmöglichkeit für die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Bachstrasse
- Sicherung der Zufahrt zum Grundstück Sauter, Bachstr. 45 und zum Grundstück Wielath, Bachstr. 35
- Erhalt der prägenden Baumstrukturen

Mit den Grundstückseigentümern an der Bachstrasse wurden die Planungsinhalte abgestimmt. Das Landesdenkmalamt wurde am Planungsprozess beteiligt.

## **7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet IV „Südwestliche Unterstadt“ wurden seinerzeit folgende Grundsätze und Ziele für das Sanierungsgebiet formuliert:

- Aufwertung und Stabilisierung innerstädtischer Wohnquartiere
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltungswürdiger Gebäude
- Innenhofentkernungsmaßnahmen
- Auslagerung von störenden Gewerbebetrieben
- Sicherung von vorhandenem Grünbestand im Innenhof bzw. Ausweitung von Grünflächen im Innenhof
- Wohnumfeldverbesserung und Konfliktminimierung zwischen Wohn-/ Geschäfts- und Gewerbenutzungen
- Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Zuführung von leerstehendem Wohnraum an den Wohnungsmarkt
- Verbesserung der Parkierung (insbesondere Schaffung von Bewohnerstellplätzen)
- Umgestaltung des Straßenraumes z.B. durch Erweiterung verkehrsberuhigter Bereiche
- Aufwertung öffentlicher Gebäude (Sanierung Heilig-Geist-Spital)

Dem Bebauungsplan sollen folgende grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt werden:

- Festsetzung eines Kerngebietes (MK)
- Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen, die dem Kerngebiet zugeordnet werden

- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Gesundheitszentrum mit Aufstockung des Bettenbaus
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten
- Schaffung von Gemeinschaftsstellplätzen
- Erhaltung der prägenden Grünstrukturen
- Teilweise Aussetzung der Stadtbildsatzung

## **8. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Bachstraße und über die Weinbergstraße erschlossen. Bauliche Maßnahmen im Straßenraum sind nicht geplant und auch nicht erforderlich.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs befinden sich in ausreichender Dimensionierung in den angrenzenden Straßenräumen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

### **8.3 Stadtbild**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der am 16.07.1976 erlassenen Stadtbildsatzung. Die vorgesehene Baukörperausformung im Innenbereich des Spitalgrundstückes, Aufstockung des Bettenbaus mit begrüntem Flachdach, als auch die rückwärtigen Bereiche entlang der Bachstraße mit geplanten ca. 4,0 m hohen 1-geschossigen Anbauten bzw. Aufstockung in der Weinbergstraße, stehen nicht im Einklang mit den Festlegungen der Stadtbildsatzung zur Dachgestaltung.

Im Rahmen der Erörterungen im Technischen Ausschuss wurde der Entwurf des Architekturbüros Jauss+Gaupp zur geplanten Aufstockung des Bettenbaus befürwortet. Insoweit findet die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung für die geplante Aufstockung des Bettenbaues im Bereich des Heilig-Geist-Spitals als auch für die Erweiterungsbauten im rückwärtigen Bereich der Bachstraße 35 bis 49 und der Aufstockung in der Weinbergstraße keine Anwendung.

Da es sich hier um die Aufstockung einer vorhandenen Innenhofbebauung und um 1-geschossige Erweiterungsbauten im rückwärtigen Bereich der Bachstraße handelt, müssen die städtebaulichen Zusammenhänge Berücksichtigung finden. Die Vorhaben fügen sich hinsichtlich der Dachgestaltung und der architektonischen Gestaltung in die vorhandene städtebauliche Situation ein.

### **8.4 Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Baumaßnahmen möglich, die den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab im Sinne § 34 BauGB nicht wesentlich verändern. Im Einzelnen stellen sich die möglichen Veränderungen wie folgt dar:

- Aufstockung Bettenbau Heilig-Geist-Spital mit begrüntem Flachdach
- Schaffung von Stellplatznachweisen im Blockinnern mit Zufahrt von der Weinbergstraße
- bauliche Erweiterungsmöglichkeit des Hauptgebäudes Weinbergstraße 4a
- Schaffung von 1-geschossigen Erweiterungsmöglichkeiten für die rückwärtigen Grundstücksbereiche in der Bachstraße

- Aufstockungsmöglichkeit im Bereich der ehemaligen Scheuer in der Weinbergstraße südlich Gebäude Bachstraße 35

## 9. **ALTLASTEN**

Teile des Plangebietes, Grundstücksbereiche der Bachstraße Nr. 35, 41 und 43, sind im Altlastenkataster als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Es sind Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten.

Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen des Landratsamtes Ravensburg im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Prüfung und Sicherung der Altlasten vorzunehmen sind.

## 10. **BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### 10.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet wird für das vorgesehene Quartier ein „Kerngebiet“ im Sinne von § 7 BauNVO mit zugeordneten Gemeinbedarfseinrichtungen – Gesundheitszentrum und Kindergarten - festgesetzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch mehrgeschossige Gebäude mit Geschäfts- und Wohnnutzungen. Um diesen Gebietscharakter beizubehalten, wurden entsprechende Nutzungen als zulässig festgesetzt.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bausubstanz und der Umgebungsbebauung. Durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Wandhöhen (WH) und der Gebäudehöhen (GH) soll die vorhandene Struktur gesichert, geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden und die geplante Aufstockung des zum Heilig-Geist-Spital zugehörigen Bettenhauses ermöglicht werden können unter besonderer Berücksichtigung altstadtrelevanter und stadtbildgestalterischer Belange und Belange der Freiraumsicherung.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

Durch die Festsetzungen werden abwägungsrelevante Aspekte des Bestandsschutzes nicht berührt.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet:

In Anbetracht einer überwiegend vorherrschenden geschlossenen Blockrandbebauung an der Bachstrasse und Weinbergstrasse wird in diesem Bereich „geschlossene Bauweise“, für den Bereich des Gesundheitszentrums mit großen langgestreckten Gebäudestrukturen „abweichende und geschlossene Bauweise“ und für das allein stehende Gebäude des Kindergartens „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung von Baulinien ist notwendig, um die bestehenden Gebäudefronten in diesem historischen Altstadtquartier weiterhin zu gewährleisten und den Stadtgrundriss zu sichern.

Über die Bauquartiere hinaus wurden Baugrenzen um die bestehende Stadtmauer festgesetzt.  
~~Die Festsetzung bedarf keiner weiteren Regelung zur Gestaltung, da es sich hier um ein~~

Kulturdenkmal i.S. des Denkmalschutzgesetzes handelt. Bauliche Veränderungen werden durch das Denkmalschutzgesetz geregelt.

## **10.2 Örtliche Bauvorschriften**

Grundsätzlich gilt die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung mit Ausnahme der vorgenannten Bereiche. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen lediglich zur Dachform erforderlich, um die Überbauung des Innenbereichs im rückwärtigen Bereich der Bachstrasse und die Aufstockung des Bettenbaues zu ermöglichen, als auch die denkmalgeschützte angrenzende Bebauung mit ihren Dachformen sicherzustellen.

Das für die Aufstockung des Bettenbaues geplante begrünte Flachdach ist für die Altstadt von Ravensburg nicht als typische Dachform vertreten. Da sich das Gebäude jedoch im Innenbereich befindet und somit vom öffentlichem Raum kaum einsehbar ist, führt dies zu keiner optischen Beeinträchtigung in diesem Quartier.

Die Festlegung der gesamten Baukörpergestaltung des künftigen Bettenbaues erfolgte in Abstimmungsgesprächen mit der Stadt und dem Landesdenkmalamt.

Es gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Stadt Ravensburg in der jeweils gültigen Fassung.

## **11. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Durch den Bebauungsplan fallen für die Stadt Ravensburg keine Kosten für städtebauliche Maßnahmen an.

## **12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 03.07.2006 bis 17.07.2006 im Stadtplanungsamt unterrichtet.

Darüber hinaus wurden vom Amt für Stadtsanierung und den Sanierungsbeauftragten zahlreiche Einzelgespräche mit planungsbetroffenen Grundstückseigentümern geführt, insbesondere mit denen der Bachstraße 35, 37, 39, 41, 45 und Weinbergstraße 4.

Die Stiftungsverwaltung des Heilig-Geist-Spitals hat sich ebenfalls in Einzelgesprächen mit den benachbarten Grundstückseigentümern planerisch abgestimmt und es wurden auf privatrechtlicher Basis Vereinbarungen getroffen.

Insgesamt wurde über die Planung Einvernehmen erzielt.

Mit Schreiben vom 11.07.2005 hat das Landesdenkmalamt der Aufstockung des Bettenbaus des Heilig-Geist-Spitals um ein Obergeschoss zugestimmt – nicht aber um ein weiteres Staffelgeschoss. Insofern sind die denkmalpflegerischen Belange bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB wurden von den Trägern öffentlicher Belange lediglich Hinweise vorgebracht, die teilweise zu redaktionellen Ergänzungen oder Änderungen führten.

Dem Wunsch der Denkmalpflege auf die Carport – und Stellplatzanlage zu verzichten konnte nicht entsprochen werden, weil die künftige Funktionsfähigkeit des Quartiers gesichert werden muß und weil eine gestalterisch zufriedenstellende sich einfügende Lösung festgelegt wurde.

Aufgestellt:  
Kressbronn, 02.03.2007 / 08.06.2007

Koordination:  
Stadtplanungsamt Ravensburg / Aisenbrey  
Ravensburg, 02.03.2007 / 08.06.2007

.....  
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

.....  
Dunkelberg