

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"ZWISCHEN GARTENSTRAßE 85 UND WEIDENSTRAßE" UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Fassung vom: 18. August 2025

Reg.-Nr.:

.... . Fertigung

Verfahrensvermerke

Satzung der Stadt Ravensburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße“ mit folgenden Bestandteilen:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 18. August 2025

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen" i.d.F. vom 18. August 2025

Teil III: "Vorhaben- und Erschließungsplan" vom 18. August 2025

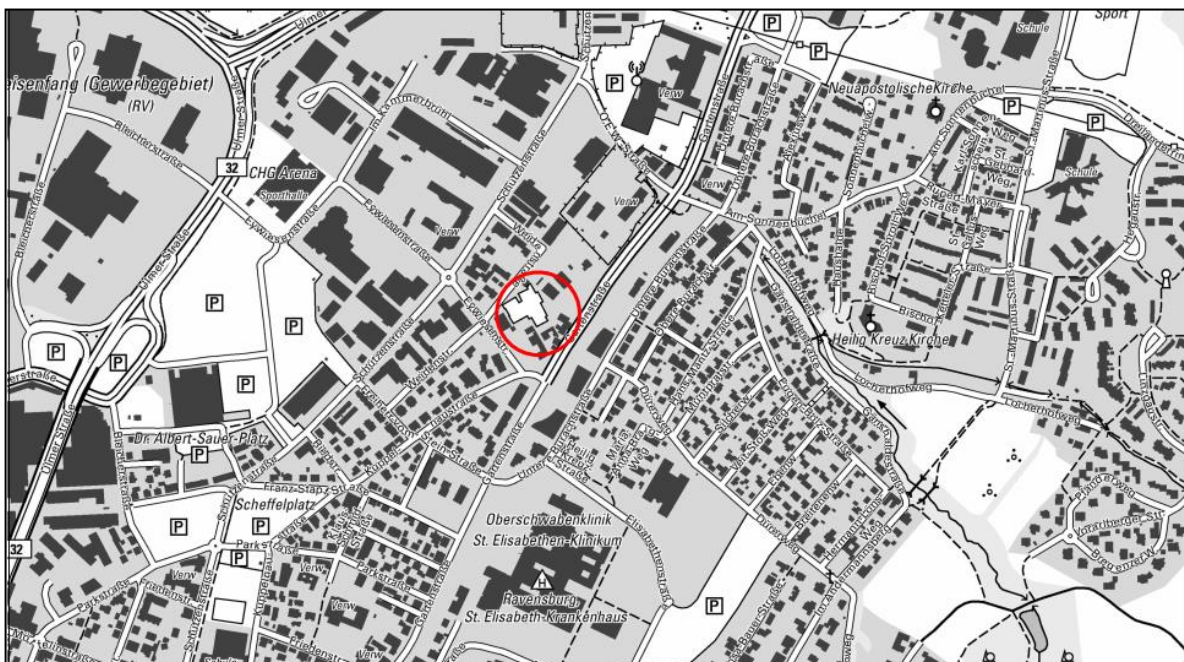
sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 18. August 2025

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften" M 1:500 i.d.F. vom 18. August 2025

Begründung (inkl. Abarbeitung der Umweltbelange)

Übersichtskarte



Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am 16.05.2022 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 21.05.2022 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 21.05.2022 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 30.05.2022
bis 01.07.2022 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom 30.05.2022
bis 01.07.2022 |
| 6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am xx.xx.xxxx |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am xx.xx.xxxx |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 18. August 2025 mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom xx.xx.xxxx
bis xx.xx.xxxx |
| 9. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom xx.xx.xxxx
bis xx.xx.xxxx |
| 10. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am xx.xx.xxxx |
| 11. Ausfertigung erfolgt | am xx.xx.xxxx |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTER, Bastin)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER, Herrling)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT, Selimovic)

SATZUNG DER STADT RAVENSBURG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN GARTENSTRAßE 85 UND WEIDENSTRAßE" SOWIE ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Der Stadtrat der Stadt Ravensburg hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letzte Änderung vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte Änderung vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung vom 22. Juli 2025 (GBl. Nr. 71)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1:500 i.d.F. vom 18. August 2025.

§ 2 Bestandteile

a) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 18. August 2025

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen" i.d.F. vom 18. August 2025

Teil III: "Vorhaben- und Erschließungsplan" vom 18. August 2025 bestehend aus

- Lageplan M 1:500,
- Grundriss UG, EG, RG, DG M 1:500,
- Schnitte AA, BB, CC M 1:500.

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 18. August 2025

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften" i.d.F. vom 18. August 2025

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zwischen Gartenstraße 85 und Weidenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ravensburg, ausgefertigt am

Oberbürgermeister Dr. Rapp

TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Hinweise:

Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18. August 2025.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (insbs. Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werten ergeben sich aus den Eintragungen bzw. aus den Typenschablonen auf dem zeichnerischen Teil. In deren Ergänzung wird Folgendes festgesetzt bzw. vorgeschrieben:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil II der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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

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



- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind

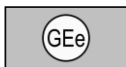
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



- 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) § 8 BauNVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,4*
*beispielhaft

- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO
Im WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Im WA ist mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Im GEE darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

GH
452,50*
*beispielhaft

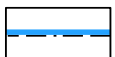
- 2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhen-Null (NHN) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m ü. NHN.

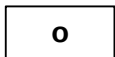
- 2.3 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe kann mit untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m (vertikal gemessen) ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung kann bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m (vertikal gemessen) ausnahmsweise zugelassen werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

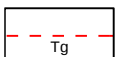


- 3.1 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO



- 3.2 Offene Bauweise (o) § 22 Abs. 2 BauNVO

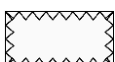
4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (Tg)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (Tg) zulässig.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



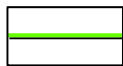
Sichtwinkel

Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



6.1 Öffentliche Verkehrsfläche



6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Anfallendes Schmutzwasser wird über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.
- 7.2 Das anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) der privaten Baugrundstücksflächen ist zurückzuhalten und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)

8.1 Gehölzpflanzungen

Für alle anzupflanzenden Gehölze sind standortgerechte Pflanzen folgender Qualitäten (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden:

Wuchsklasse II oder III: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe

Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 125 – 150 cm Höhe

Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage.



8.2 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind standortgerechte schmalkronige / kleinkronige (Wuchsklasse III) / mittelkronige (Wuchsklasse II) Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5,00 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

8.3 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens drei standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen. Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind Mischpflanzungen mit mindestens fünf verschiedenen Arten vorzusehen.

8.4 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigen Bodenmaterials und/oder Substrat von mindestens 0,60 m Stärke herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.

Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials und/oder Substrates mindestens 1,20 m bei Bäumen der Wuchsklasse II oder III betragen. Pro Baum sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen.

8.5 Befestigung von Wegen und Stellplätzen

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Fuß-, Rad- und sonstige Wege, Flächen für die Feuerwehr, private KFZ-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sowie Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen.

8.6 Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

8.7 Artenschutz –Vermeidungsmaßnahme V1 - Bauzeitenbeschränkung

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind die Baufeldfreimachung und Rodungen ausschließlich in der Zeit von 1.10. bis 28.02. eines Jahres durchzuführen. Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind nur in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. eines Jahres zulässig. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

8.8 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme V2 – Baubegleitung

Sollten die Baumaßnahmen nicht im Winterzeitraum beginnen, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

8.9 Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V3 – Nistkästen

Als Ersatz für den Wegfall der Brutstätte des Hausrotschwanzes sind zwei Halbhöhlen-Nistkästen am angrenzenden Wohnhaus oder an den Neubauten vorzusehen.

8.10 Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V4 – Minderung von Lichtimmissionen

Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig. Auf privaten Freiflächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel (nach dem neusten Stand des Insektenschutzes) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die maximale Montagehöhe für den Lichtpunkt ist auf 6 m beschränkt. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23 Uhr und 5 Uhr zu reduzieren.

8.11 Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V5 – Schutz vor Vogelschlag

Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile ab jeweils 3 m² sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Es sind geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen.

8.12 Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V6 – Vermeidung einer Fallenwirkung

Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge, etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. Ä.).

8.13 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen

Es sind reflexionsarme Fotovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden, die dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 3 % des Sonnenlichts reflektieren. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden oder Anlagen mit AR oder ARC-Beschichtung (Antirefleksionsbeschichtung oder "deflect"-Module).

8.14 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

9. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

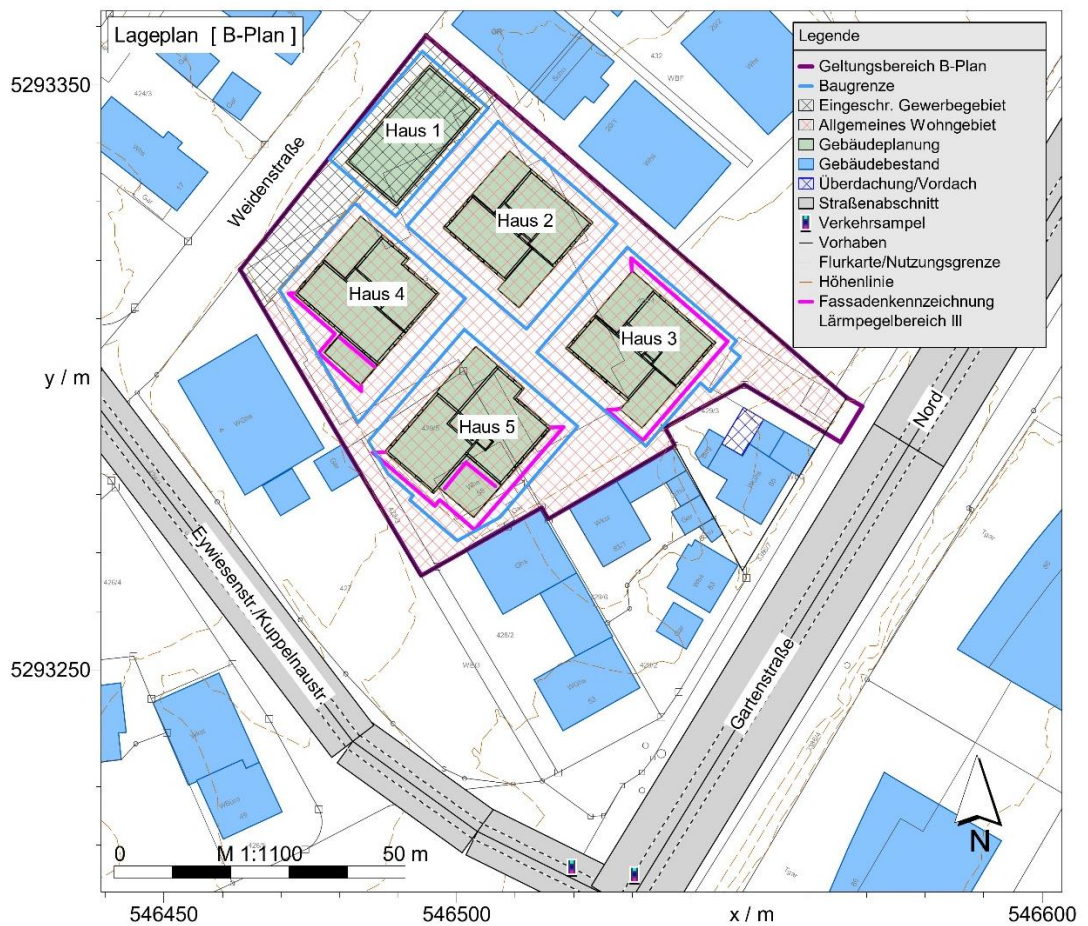
- 9.1 Gewerbliche Nutzungen, Tätigkeiten und Anlieferungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht zulässig. Die gewerbliche und öffentliche Nutzung der oberirdischen Stellplätze im GEE ist im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) durch geeignete technische Maßnahmen wie beispielsweise Beschilderung, Anwohnerparkausweis, etc. auszuschließen.
- 9.2 Im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Emissionen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) um mindestens 6 dB(A) an schützenswerten Nutzungen des Haus 2 und Haus 4 unterschritten werden.
Alternativ sind im Haus 2 und Haus 4 Fensteröffnungen schutzbedürftiger Nutzungen im Tageszeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) im Sinne der DIN 4109-1 an den vom GEE abgewandten Gebäudefassaden im Osten und Süden zu orientieren. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind keine zu öffnenden Fenster an den dem GEE zugewandten Gebäudefassaden im Westen und Norden zulässig oder muss eine Prallscheibe mit einem Abstand von > 50 cm und < 80 cm an den dem GEE zugewandten Gebäudefassaden im Westen und Norden ausgebildet werden. Ausnahmsweise sind zu öffnende Fenster an den dem GEE zugewandten Gebäudefassaden im Westen und Norden zulässig, wenn diese durch Fassadenvorsprünge oder andere Maßnahmen vor direktem Schalleintrag gemäß gutachterlichem Nachweis mit Vorlage eines Schallgutachtens geschützt sind.
- 9.3 Im WA sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Lärmpegelbereiche (LPB) und zugeordnete maßgebliche Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018:

Lärmpegelbereich LPB nach DIN 4109-1	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 ¹⁾
¹⁾ Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

In den in der nachstehenden Grafik dargestellten Fassadenkennzeichnungen gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (lila markiert) sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 sind an die von der Garten- bzw. Eywiesenstraße abgewandten Gebäudefassaden zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, beispielsweise über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung schutzbedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis mit Vorlage eines Schallgutachtens zulässig. Auf das Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH, vom 15.04.2025 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird hingewiesen, welches als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.



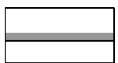
10. GELÄNDEANPASSUNGEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

11. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB)



11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB)

11.3 Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Änderung im Gebiet zwischen Gartenstraße, Flurstück 426/1, Weidenstraße und O.E.W.-Straße“, rechtsverbindlich seit 24.08.1972 werden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften vollständig ersetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Teil II der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

FD 0° - 3°
*beispielhaft

Dachform und Dachneigung von Hauptbaukörpern

Die Dachform der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils vorgeschrieben.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.1 Lose Stein- und Materialschüttungen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Lose Stein-/Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen und begrünten Zäunen aus Holz oder Metall sowie auf maximal 10 % der Länge des betreffenden Abschnitts der Grundstücksgrenze in Form von anderweitigen Elementen zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.3 Stützkonstruktionen

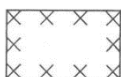
Mit baulichen Anlagen, Stützmauern, sonstige Stützkonstruktionen (beispielsweise Hangsicherungen aus Naturstein, etc.) und Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 1,0 m (Freihaltezone) einzuhalten.

3. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Reduzierung der Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Gebäudes Haus 4 werden gegenüber den Gebäuden Haus 1, Haus 2 und Haus 5 jeweils auf 0,20 der maßgeblichen Wandhöhe reduziert. Der Abstand von den Außenwänden zueinander darf dabei 5m nicht unterschreiten.

C KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)



Altlasten

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Aftablagerung 'Gartenstraße' (Flächennummer 640). Auf die damit verbundene orientierende technische Erkundung, BauGrund Süd, vom 25.04.2023/15.05.2023 wird hingewiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

D HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen)

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Bauweise
- 4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (örtliche Bauvorschriften)

1 Dachform / Dachneigung

1.3 Luftemissionsminderung während der Bauphase

Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.

1.4 Bodenschutz

Sparsamer, schonender und fachgerechter Umgang mit Grund und Boden gemäß §§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB sowie §§1, 2 und 7 BBodSchG. Unbelastete Böden sind fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung. Oberboden ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen (Anlage von Mieten nach der DIN 19731). Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Die DIN19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten. Es ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

1.5 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

1.6 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendige Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gemäß § 49 (2) WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

1.7 Versickerung

Die Niederschlagswasserbehandlung ist gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. Der Notüberlauf kann an die jeweilige Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen werden.

1.8 Einleitung in den Mischwasserkanal

Die Einleitung in den Mischwasserkanal ist zulässig, da nachweislich weder eine Versickerung noch das Einleiten in ein Gewässer möglich ist.

1.9 Stellplatzsatzung

Für die Nutzungen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.10 Artenschutz

Auf den Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Kling Consult GmbH, vom 05.12.2022 wird hingewiesen, welcher als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

1.11 Auf das Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH, vom 15.04.2025 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird hingewiesen, welches als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen. Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden. Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z.B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

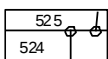
Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, Salamanderweg 22, 88212 Ravensburg, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

1.12 Ordnungswidrigkeiten

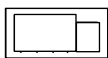
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

E PLANUNTERLAGE

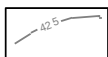
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand 05.06.2025. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normalhöhen-Null).



1.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



1.2 Bestehende Haupt- und Nebengebäude



1.3 Bestehendes Gelände (Höhenschichtlinien) in Meter (m) über Normalhöhennull (m ü. NHN)

*beispielhaft

PFLANZLISTE

Bäume der Wuchsklasse II

Feldahorn

Hopfenbuche

Säulen-Hainbuche

Eisenholzbaum

Ungarische Eiche

Acer campestre

Ostrya carpinifolia

Carpinus betulus Lucas

Parrotia persica

Quercus frainetto

Bäume der Wuchsklasse III

Trompetenbaum

Stadtbirne

Rotdorn

Zierapfel

Kupfer-Felsenbirne

Catalpa bignonioides

Pyrus calleryana

Crataegus laevigata

Malus Sorten

Amelanchier lamarckii

1.	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.2	Stadträumliche Einbindung.....	2
1.3	Bebauung und Nutzung	2
1.4	Erschließung.....	2
1.5	Natur, Landschaft, Umwelt	2
1.6	Eigentumsverhältnisse	3
2.	PLANUNGSBINDUNGEN	3
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse)	3
2.2	Raumordnung	3
2.3	Flächennutzungsplanung	4
2.4	Sonstige informelle Planungen und Konzepte.....	4
3.	PLANVERFAHREN UND -KONZEPT	4
3.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.2	Planungserfordernis.....	4
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.4	Planungsinstrument und Verfahren	5
3.5	Vorhaben- und Erschließungsplan	6
4.	PLANINHALT	6
4.1	Nutzung.....	6
4.2	Verkehr	8
4.3	Ver- und Entsorgung, infrastrukturelle Erschließung, Niederschlagswasser	9
4.4	Grünordnung	10
4.5	Immissionsschutz	11
4.6	Geländeanpassungen an die Verkehrsflächen.....	12
4.7	Örtliche Bauvorschriften.....	12
5.	UMWELTBELANGE	14
5.1	Angaben zum Standort, Schutzgebiete	14
5.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz.....	14
5.3	Schutzgut Mensch / Erholung	14
5.4	Schutzgut Fläche	14
5.5	Schutzgut Boden	14
5.6	Schutzgut Wasser.....	15
5.7	Schutzgüter Luft und Klima	15
5.8	Schutzgut Landschaft, Ortsbild	15
5.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
5.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	16
5.11	Kosten der städtebaulichen Maßnahme.....	16
6.	FLÄCHENBILANZ / PLANDATEN.....	16
7.	ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN	16

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 4.600 m² großen Bereich zwischen Weidenstraße und Gartenstraße. Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 429/4 und 429/5 sowie teilweise die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 428/3 und 3386/7, jeweils Gemarkung Ravensburg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Nordwesten durch die Weidenstraße (Grundstück Teilfläche Flur-Nr. 424/5).
- Im Nordosten durch Wohnnutzungen (Grundstück Fläche Flur-Nr. 432).
- Im Osten durch ein Wohngebäude (Grundstück Fläche Flur-Nr. 429/3) sowie die Gartenstraße (Grundstück Teilfläche Flur-Nr. 3386).
- Im Süden durch ein Wohngebäude (Grundstück Flur-Nr. 429/6) und eine gewerbliche Nutzung inklusive Wohnnutzung (Grundstück Flur-Nr. 428/2)
- Im Südwesten und Westen durch unbebaute Freiflächen (Grundstück Teilfläche Flur-Nr. 428/3) und durch eine Tierklinik (Grundstück Fläche Flur-Nr. 427)

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß den Festsetzungen aus dem zeichnerischen Teil.

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt von Ravensburg und ist über die Gartenstraße angebunden. Das Siedlungsumfeld ist von gemischten Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und sonstigen Nutzungen wie beispielsweise eine Tierklinik, eine Gärtnerei, ein Sanitätszentrum, etc. geprägt.

1.3 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Gärtnereigelände mit Gewächshäusern, Lagergebäuden und kleinflächigen Grünanlagen genutzt. Das Areal ist geprägt von Siedlungsflächen und Flächen von anthropogener Nutzung. In südlicher und östlicher Richtung zu den Gewächshäusern befinden sich Beete sowie Pflanztische ohne Überdachung. Zudem befindet sich im Südwesten ein Wohngebäude innerhalb des Plangebietes. Lediglich vereinzelte Randflächen sind unbebaut und als Grünflächen vorhanden. Im Südosten befindet sich der bestehende Geh- und Radweg der Gartenstraße.

Im Süden befinden sich gegenwärtig eine Tierklinik und die Eywiesenstraße. Im Nordwesten befindet sich die Weidenstraße sowie gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen. Im Nordosten befinden sich Gemeinschaftsunterkünfte. Im Osten verläuft die Gartenstraße, im Süden befinden sich gemischte und wohnbauliche Nutzungen. Zentrale Versorgungsbereiche der Nah- und Grundversorgung sowie Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Alt- und Kernstadt von Ravensburg sowie westlich der Bundesstraße B32 vorhanden.

Das Areal ist topographisch bewegt auf einem Höheniveau von ca. 436 m über Normalhöhen-Null (NHN) bis ca. 439 m über Normalhöhen-Null (NHN). Das Gelände fällt von Osten nach Westen ab. Der Planzeichnung ist ein Bestandsaufmaß (Stand 05/2025) hinterlegt.

1.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Gartenstraße und Weidenstraße infrastrukturell erschlossen und verkehrlich an das bestehende Straßennetz funktionell angebunden. Bisher ist die Weidenstraße noch nicht erstmalig hergestellt worden. Ihr vollständiger Ausbau befindet sich in Planung. Die direkte verkehrliche sowie bauliche Anbindung ist aufeinander abzustimmen.

1.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Großräumig liegt das Plangebiet in der Großlandschaft des voralpinen Hügel- und Moorlandes (Nr. 3) und im Naturraum „Bodenseebecken“ (Nr. 31). Der Standort ist maßgeblich von bestehenden und umliegenden Siedlungsflächen bzw. Flächen anthropogener Nutzung geprägt. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Randlich sind Grünbestände mit z. T. der Gärtnerei zugehörigen Betriebspflanzungen vorhanden.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 429/4 und 429/5 befinden sich in privatem Eigentum. Die Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 3386/7 (bestehender Geh- und Radweg) befindet sich in öffentlicher Hand. Die Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 428/3 befindet sich in öffentlicher Hand und geht in privates Eigentum über.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse)

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan „Änderung im Gebiet zwischen Gartenstraße, Flurstück 426/1, Weidenstraße und O.E.W. Straße“ seit 24.08.1972 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan umfasst das vorliegende Plangebiet inklusive südwestlichem und nordöstlichem Siedlungsumfeld zwischen Weidenstraße, Eywiesenstraße und Gartenstraße.

Im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden hauptsächlich eine Fläche für Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen öffentlicher Verwaltung, großflächige überbaubare Grundstücksflächen, ein hohes Maß der baulichen Nutzung sowie eine Verkehrsfläche festgesetzt. Gemäß geltendem Baurecht sind ausschließlich öffentliche Verwaltungsgebäude zulässig.

Durch die geplante Innentwicklungsmaßnahme als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan – im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – vollständig geändert und ersetzt. Das bestehende Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen öffentlicher Verwaltung entfällt ersatzlos. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan steuert die Stadt Ravensburg die Entwicklung im Detail.

2.2 Raumordnung

Von der Planung sind folgende zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 Landesplanungsgesetz LplG BW betroffen.

- Plansatz des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg:
„Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“ 3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten [...].
„Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“ 3.2.2 G Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.
- Plansatz des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben 1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (genehmigt 04.04.1996):
„Siedlungsentwicklung“ 2.4.0 Z (3) Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
„Siedlungsentwicklung“ 2.4.0 N (3) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.
„Siedlungsentwicklung“ 2.4.0 N (4) Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. [...].
„Siedlungsentwicklung“ 2.4.1 Z (6) Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: Oberzentrum, Verdichtungsraum und Randzone, 90 Einwohner (EW) pro Hektar

Mit der vorliegenden Planung wird einem Standort innerhalb des bestehenden Siedlungsumfelds eine neue (Nach-) Nutzung (gewerbliche und wohnbauliche Nutzung) zugeführt. Gezielt werden Außenbereiche geschont und vorhandene Innenbereichsflächen vorrangig genutzt. Damit wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt.

Durch das Vorhaben werden rund 60 Wohnungen auf 0,4 Hektar geschaffen. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,1 Personen pro Wohneinheit wird Wohnraum für rund 130 Einwohner (auf 0,4 Hektar) geschaffen, also gut 320 EW/ha. Durch die Planung wird die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte von 90 EW/ha deutlich eingehalten. Der städtebaulichen Nachverdichtung wird Rechnung getragen. Bestehende Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes werden genutzt. Der hohen Nachfrage insbesondere nach Wohnraum im Verdichtungsraum der Stadt Ravensburg wird entgegengewirkt.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, rechtswirksam seit 01.04.1995 mit Stand der 41. Berichtigung vom 02.12.2023 stellt für den Bereich des Plangebietes vollständig eine Mischbaufläche (gemischte Baufläche) dar. Anderweitige Darstellungen sind nicht enthalten.

2.4 Sonstige informelle Planungen und Konzepte

Das Freiraumentwicklungs- und Biotopvernetzungs-konzept formulieren keine besonderen Anforderungen. Im Freiraumentwicklungs-konzept wird im Südwesten, außerhalb des Plangebietes, eine Sicherung einer bestehenden Radwegeverbindung dargestellt, die von dem Vorhaben nicht berührt oder beeinflusst wird. Auch das Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg (Einzelhandelskonzept) formuliert für das Plangebiet keine Maßgaben. Erhaltungssatzungen oder sonstige Satzungen sind nicht betroffen.

Aus dem Klimaanpassungskonzept des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental lässt sich ableiten, dass in dem Bereich eine mittlere stadtklimatische Belastung vorliegt. Die bebauten Bereiche werden ungünstig sowie die unbebauten Bereiche mittel erfasst. Akuter Handlungsbedarf zur Verbesserung der Situation besteht daher nicht, wohl aber der Anspruch die Situation nicht zu verschlechtern. Gezielt tragen daher die Dachbegrünung und die Begrenzung der Überbauung zur mikroklimatischen Begünstigung bei.

Es wird darauf hingewiesen, dass die designierte Trasse des RS9 in diesem Bereich der Gartenstraße entlangführt. Nach Umsetzung hat der RS9 die rechtliche Bedeutung einer Landesstraße, was zukünftig nach FStrG zu entsprechenden Anbaubeschränkung führt.

Es gilt die übergeordneten und allgemeinen Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insb. der verträglichen Innenentwicklung dem Standort und der konkreten Situation vor Ort entsprechend umzusetzen bzw. dieses planerisch zu ermöglichen.

3. PLANVERFAHREN UND -KONZEPT

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt.

- Umnutzung einer innerstädtischen, gewerblich genutzten Fläche
- Entwicklung eines angemessen verdichteten, qualitätsvollen, innerstädtischen Wohnquartiers
- Entwicklung eines gewerblich genutzten Bereiches als verträglichen "Übergang" zum Gewerbegebiet Kammerbrühl
- Einfügen in die bestehenden städtebaulichen Strukturen
- Bewältigung etwaiger Immissionskonflikte durch den Verkehr

3.2 Planungserfordernis

In den vergangenen Jahren wurde das Plangebiet im Wesentlichen als Gärtnereigelände mit dazugehörigen Nutzungen beansprucht. Mit der Aufgabe des Betriebsgeländes der Gärtnerei sollen die Flächen zukünftig nachgenutzt werden. Vorgesehen ist der Abriss der bestehenden Bausubstanzen und die Errichtung von neuen Gewerbe- und Wohngebäuden.

Anlass ist daher die Neustrukturierung, Neuordnung und Entwicklung von Potentialflächen im innerstädtischen Siedlungsbereich. Durch die vorliegende Überplanung und Nachnutzung des Standortes dient die Planung der städtebaulichen Nachverdichtung und Innenentwicklung. Durch die

bauliche Aktivierung bzw. Nachnutzung des Standortes werden Flächen im Außenbereich geschont, wodurch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt wird. Gezielt werden der städtebaulichen Nachverdichtung sowie dem benötigten Bedarf an Wohnraum und kleinteiligen Gewerbeflächen Rechnung getragen.

Nachdem das geltende Baurecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes dem vorliegenden Planungskonzept entgegensteht, hält die Stadt Ravensburg die Aufstellung eines Bebauungsplanes für erforderlich. Gezielt soll die Entwicklung in einem für das Siedlungsumfeld verträglichen Ausmaß gesteuert werden. Durch die Umsetzung als vorhabenbezogener Bebauungsplan i. V. m. § 12 BauGB wird diese Entwicklung daher im Detail gesteuert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die städtebauliche Ordnung zu sichern.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes vollständig eine Mischbaufläche (gemischte Baufläche) dar.

Vorliegend ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Durch die gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen lässt sich die städtebauliche Entwicklung insgesamt nach wie vor als gemischte Nutzungsstruktur einordnen, wodurch das Entwicklungsgebot eingehalten ist. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen geordneten Entwicklung des Gebietes ist durch die Fortführung und den Erhalt gemischter Nutzungen nicht vorhanden. Die rechtswirksame Art der Bodennutzung (Mischbaufläche) orientiert sich damit an der geplanten Entwicklung. Durch die Innenentwicklung in Verbindung mit einem vorgabenbezogenen Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung im Detail gesteuert.

Standortalternativen

Eine innerörtliche Potentialfläche wird zur städtebaulichen Nachverdichtung herangezogen, wodurch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung sowie zur Schaffung von Wohnraum und Schaffung von Gewerbeflächen Rechnung getragen wird. Als vorhabenbezogener Bebauungsplan liegt ein konkretes Bauvorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan) vor, das Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Grundstücksverfügbarkeiten sind gegeben. Planungsalternativen sind damit entbehrlich bzw. nicht vorhanden.

Der Standort eignet sich aus den nachfolgenden Gründen:

- Der Standort befindet sich im Innenbereich, wodurch Siedlungspotenziale im innerstädtischen Raum genutzt werden. Es handelt sich um einen bereits bebauten innerörtlichen Standort, der einer neuen (Nach-) Nutzung zugeführt wird.
- Die Nutzungen gliedern sich in die vorhandene Siedlungsstruktur bzw. den vorhandenen Gebietscharakter ein.
- Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist durch die Weidenstraße und Gartenstraße bestandsorientiert gesichert. Bestehende Erschließungsflächen werden genutzt.
- Hinsichtlich natur- und artenschutzrechtlicher Belange gilt das Plangebiet als konfliktarm.
- Infrastruktureinrichtungen des täglichen und periodischen Bedarfs sind vor Ort verfügbar.
- Kommunale Planungsziele stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

3.4 Planungsinstrument und Verfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt der zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger vereinbarte Durchführungsvertrag planungsrelevante Sachverhalte im Hinblick auf die Durchführung des Vorhabens, der Nutzung und die Erschließung. Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 BauGB spätestens vor Satzungsabschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen. Grundlage des Durchführungsvertrages ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die Grundstücksverfügbarkeit ist nachgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit frühzeitigem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung und Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Aus den nachfolgenden Gründen wird eine Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB begründet.

Es handelt sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, bei der ein bereits baulich genutzter Bereich inmitten der vorhandenen Siedlungsstrukturen planerisch neu geordnet, strukturiert und entwickelt werden soll. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt für die geplante Nutzung unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Die Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Darüber hinaus wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Aus diesem Grund wurde die rechtlich notwendige Verkehrsfläche gesichert.

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes: Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist so abgegrenzt, dass er eindeutig den Bereich des privaten Vorhabens umfasst.

3.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet teilt sich städtebaulich in zwei Bereiche auf: Eine gewerbliche und eine Wohnnutzung. Entlang der Weidenstraße ist eine Gewerbefläche vorgesehen, für das restliche Plangebiet in Richtung Gartenstraße sind Wohnbauflächen geplant. Innerhalb dieser ist für das Untergeschoss von Haus 4 eine untergeordnete, nicht störende gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Planung sieht für das Areal schwerpunktmäßig Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungsformen vor.

Entlang der Weidenstraße entsteht ein neues vier-geschossiges Gewerbegebäude mit vorgelagertem Gewerbehof. Für die Wohnbauflächen sind vier-geschossige Wohngebäude als Punktbauten incl. Staffelgeschoss vorgesehen. Die Maßstäbe der Bebauung sind im Rahmen der vorliegenden Innenentwicklung städtebaulich vertretbar.

Die Planung nutzt die Geländeentwicklung, indem die TG ebenerdig zugänglich ist. Das Plangebiet wird primär über die Weidenstraße erschlossen, die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Tiefgarage. Die Stellplätze sind größtenteils unterirdisch in der Tiefgarage untergebracht. Über die umliegenden Verkehrsräume ist die Verknüpfung mit den örtlichen und überörtlichen Verkehrswegen gewährleistet. Die vorgelagerten Stellplätze und der Gewerbehof sind ebenfalls unmittelbar von der Weidenstraße zu erreichen. Die Gartenstraße dient lediglich als Zufahrt für die Feuerwehr, die Besucherstellplätze und zur Anlieferung. Eine Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage ausgehend von der Gartenstraße ist nicht geplant.

Innere Durchgrünungen mit punktuellen Pflanzungen und ein Quartiersplatz mit Spielplatz sichern eine Freiraumqualität.

4. PLANINHALT

4.1 Nutzung

Vorhabenbezug nach § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Es sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Ggf. darüber hinaus gehende nutzungsspezifische Details sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans wird für das Gewerbegebäude mit vorgelagertem Gewerbehof im Westen, entlang der Weidenstraße, ein eingeschränktes Gewerbegebiet

(GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Durch die Planung des Gewerbegebietes wird der Nachfrage nach (kleinteiligen) Gewerbeflächen Rechnung getragen. Durch den festgesetzten gewerblichen Pufferstreifen werden die bestehenden Gewerbebetriebe im Norden und Westen, außerhalb des Plangebietes, vor der mit dem Vorhaben verbundenen heranrückenden Wohnbebauung geschützt. Auf diese Weise sind Entwicklungen und Erweiterungen der umliegenden Gewerbebetriebe gesichert.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in Anbetracht ihres konkreten Nutzungszwecks ausnahmsweise erlaubt. In der Regel stehen für diese Nutzungen anderweitige Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung, können allerdings im untergeordneten Maß und unter Ausschluss der Beeinträchtigung der kommunalen Planungsziele ausnahmsweise städtebaulich vertretbar sein.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht erlaubt. Aufgrund der kommunalen Planungsziele (Bereitstellung gewerblicher Nutzungen) und der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie städtebaulich an dieser Stelle nicht erwünscht sind. Durch diese Nutzungen gehen zudem Emissionen (Lärm, Verkehr, etc.) aus, die mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse nicht vereinbar sind. Zugleich sind diese gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nicht beabsichtigt. Gleichzeitig steht der Standort der kommunalen Vergnügungsstätten-Konzeption entgegen.

Die Stadt Ravensburg hat ihr Einzelhandelskonzept im Jahr 2018 (Fassung vom 30.05.2017) fortgeschrieben. Es wurde am 05.02.2018 vom Gemeinderat beschlossen. Gemäß dieser konzeptionellen Grundlagen soll, insbesondere zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur, die räumliche Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen gesteuert werden. Aus diesem Grund werden daher gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen.

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans wird der Bereich, für den Wohngebäude vorgesehen sind, als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes wird schwerpunktmäßig der hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen. Die Zulässigkeiten richten sich nach dem § 4 BauNVO. Durch die geplante Gewerbeeinheit im Untergeschoss des Haus 4 sind zusätzlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise erlaubt, um die Vorhabenplanung planungsrechtlich abzubilden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Wohnfunktion des Gebiets nicht beeinträchtigen bzw. nicht erheblich stören. Die Zulässigkeit eines Beherbergungsgewerbes wird durch die Prüfung der Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung begründet. Dabei spielen sowohl die Art und das Maß der Nutzung als auch die Auswirkungen auf das Wohnumfeld (beispielsweise Lärm, Verkehr) eine zentrale Rolle. Wenn diese Auswirkungen nicht erheblich sind, kann das Beherbergungsgewerbe als zulässig und städtebaulich vertretbar erachtet werden. Auch Anlagen für Verwaltungen (Verwaltungsgebäude) sind in Anbetracht ihres konkreten Nutzungszwecks ausnahmsweise erlaubt, sofern sie in Ihrem Maß und Betrieb die Wohnfunktion des Gebiets nicht beeinträchtigen bzw. nicht erheblich stören. Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich dadurch, dass die Verwaltungstätigkeit keinen wesentlichen zusätzlichen Lärm, Verkehr oder andere Belastungen verursacht, die für das Wohngebiet untypisch wären.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotentials hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange (Verkehr, zusätzlicher Lärm, etc.) sind diese Nutzungen auszuschließen. Diese Nutzungen sind im Rahmen der vorliegenden Quartiersentwicklung nicht sinnvoll und erzeugen ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet (GEe) wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für das Allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,4 festgeschrieben, wobei die Orientierungswerte im Sinne des § 17 BauNVO eingehalten und eine flächeneffiziente Ausnutzung ermöglicht werden.

Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im WA eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl auf 0,6 durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen erlaubt. Zudem ist aufgrund der großflächig erforderlichen Tiefgarage im WA eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,8 mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Auch für das GEe ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Stell-

plätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die Zulässigkeit der genannten Überschreitungen begründet sich auf der geplanten Entwicklung i. V. m. den Grundflächen von Stellplätzen, Tiefgaragen, Nebenanlagen, etc. und bildet den Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich ab. Gezielt wird die maximale Grundfläche für das gesamte Vorhabengebiet auf 0,8 begrenzt, um nicht über- und unterbaute zu erhalten sowie begrünte Freiräume im Quartier zu sichern. Durch die Freihaltung von 20% der Grundstücksfläche von jeglicher Über- und Unterbauung sollen gezielt unversiegelte Fläche im Innenbereich erhalten werden. Aus ökologischen, mikroklimatischen und entwässerungstechnischen Gründen ist dieser Anteil der Grundstücksfläche freizuhalten und entsprechend den Festsetzungen grünordnerisch anzulegen.

Maßgebend für die Situierung der Hauptgebäude ist die jeweilige absolute höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN) gemäß Lageplan (zeichnerischer Teil). Im WA ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 452,50 m über Normalhöhen-Null (NHN) für Hauptgebäude als Höchstmaß zulässig. Im GEe ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 453,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) für Hauptgebäude als Höchstmaß zulässig. Ein Puffer für die Gebäudehöhe (GH) sichert ausreichende Handlungsspielräume für die Ausführungsplanung, wobei das Vorhaben planungsrechtlich abgebildet ist. Gezielt wird die absolute Höhenentwicklung limitiert. Als oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika heranzuziehen. Die Festsetzung einer Erdgeschoss Fußbodenhöhe ist entbehrlich, da das Vorhaben durch die absolute Höhe über Normalhöhen-Null in der Höhenentwicklung einschlägig begrenzt wird sowie im Detail durch den Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet ist.

Durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und maximalen Gebäudehöhe (GH) über NHN wird das Maß der baulichen Nutzung für das Vorhaben ausreichend bestimmt. Der Vorhaben-/Erschließungsplan konkretisiert das (weitere) Maß der baulichen Nutzung. Eine weitere Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Zurückversetzung der gemäß Vorhabenplan geplanten Staffelgeschosse ist aufgrund des Vorhabenbezugs entbehrlich.

Die Festsetzung einer Geschossfläche (GF) oder Baumasse (BM) ist entbehrlich, da die Planung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im Detail konkretisiert sowie das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile, technische Anlagen oder technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise für Lüftungszwecke, Klimatechnik-Anlagen, Wärmepumpen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,50 m (vertikal gemessen) ausnahmsweise zulässig. Für PV-Anlagen ist eine Überschreitung um bis zu 1,20 m (vertikal gemessen) ausnahmsweise zulässig ist. Die genannten Festsetzungen begründen sich auf den technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der Gebäudehöhe erfordern. Die Festsetzungen sichern eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen/Aufbauten.

Die Höhenentwicklung von Nebenanlagen wird durch den Bebauungsplan bewusst nicht beschränkt. Von diesen Anlagen gehen im zu erwartenden Umfang keine negativen städtebaulichen Wirkungen aus. Dies wird durch die ohnehin geltenden Regelungen, insbesondere der Landesbauordnung, in ausreichendem Umfang gesichert.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände

Die Festsetzung der offenen Bauweise (o) sichert die geplanten Einzelbebauungen mit seitlichen Grenzabständen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen ermöglicht und sind auf die Planung abgestimmt. Die Situierung der Baugrenzen wird jeweils gebäudebezogen (Hauptbaukörper inklusive Balkone/Terrassen) auf das Vorhaben zugeschnitten. Pufferabstände zu den Hauptbaukörpern werden freigehalten, um eine Flexibilität auf der Ausführungsebene zu sichern, wobei das Vorhabenkonzept in seiner Ausformung beibehalten wird. Einzige Ausnahme bildet die westliche Abgrenzung der Baugrenze für das Haus 4, um die geplante Einfriedung/Stützwand mit Einhaltung eines 5 m Grenzstands aufzunehmen.

4.2 Verkehr

Garagen, Carports, Stellplätze, Flächen für Nebenanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die geltende Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den Baugrundstücksflächen gewährleistet. Der abschließende Stellplatznachweis ist in der Baugenehmigungsebene vorzulegen.

Für den Großteil der erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen. In Anlehnung an die Vorhabenplanung sind Tiefgaragen daher ausschließlich innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (Tg) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Umgrenzung der Flächen für die Tiefgarage (Tg) inklusive Puffer ist konkret auf die geplanten Untergeschoss-Nutzungen des Vorhabens abgestimmt und lässt eine Flexibilität für die Ausführungsplanung zu.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Gartenstraße und Weidenstraße an das bestehende Straßennetz angebunden. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes selbst ist vollständig im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die innere Erschließung ist über eine Tiefgaragen-Zu- und Abfahrt für den motorisierten Individualverkehr im Norden ausschließlich von der Weidenstraße vorgesehen, um die unterirdischen Stellplätze zu erreichen. Ein weiterer oberirdischer Zugang bindet den – dem Gewerbegebiet – vorgelagerten Gewerbehof an. Zudem ist ein Zufahrtsbereich ausgehend von der Gartenstraße vorgesehen, der ausschließlich als Zufahrt für die Feuerwehr, die Besucherstellplätze und zur Anlieferung dient. Eine Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage ausgehend von der Gartenstraße ist nicht geplant.

Nachdem der Vorhaben- und Erschließungsplan die Verkehrserschließung des Areals inklusive Zu- und Abfahrtsbereich zur Tiefgarage im Detail aufzeigt, sind keine weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Darüberhinausgehende Maßgaben zur Erschließung werden ggf. im Durchführungsvertrag geregelt. Die innere Erschließung des Vorhabens ist dabei nicht verbindlich, sondern in abschließender Form auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen.

Maßgeblich ist die Einhaltung der Verkehrssicherheit durch den Nachweis der Sichtfelder in den Ausfahrtsbereichen zur Weidenstraße und Gartenstraße. Die entsprechenden Sichtdreiecke sind in der Planung dargestellt. Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr (Sichtdreiecke nach RAST06 mit der Schenkellänge von 70 m in Achse der Straße und einem 3 m Abstand) sind konsequent einzuhalten. Zusätzlich zu den Sichtdreiecken ist die ständige Freihaltung der Sichtfelder bis 0,80 m Höhe von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen vorgeschrieben, um auch künftig die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und die Sichtverhältnisse nicht zu beeinträchtigen. Um weiterhin Sichtverhältnisse zu wahren, ist für den fließenden Verkehr eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

Fußläufig ist das Areal durch die bestehenden Gehwege im Siedlungsumfeld angebunden.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird eine ordnungsgemäße und leistungsfähige Verkehrerschließung planungsrechtlich gesichert. Etwaige Rettungswege, Durchwegungen, etc. sind innerhalb der Baugrundstücke nachzuweisen.

Als örtliche Verkehrsfläche wird der bestehende Geh- und Radweg der Gartenstraße (Grundstück Teilfläche Flur-Nr. 3386/7) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu sichern.

Wegerecht, Geh- und Fahrtrecht

Geplant ist die Eintragung eines Wegerechts zugunsten der Westseite des Grundstücks mit der Flur-Nr. 428/2 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes). Das Wegerecht dient der Zufahrt für die Feuerwehr im Bedarfsfall. Dies ist Gegenstand vertraglicher Angelegenheiten und zum Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

4.3 Ver- und Entsorgung, infrastrukturelle Erschließung, Niederschlagswasser

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen. Die infrastrukturelle Erschließung ist vollständig über die bestehenden Spartenanschlüsse im Bereich der Verkehrsräume Weidenstraße und Gartenstraße geplant. Die Überprüfung der potenziellen Nutzung von bestehenden Kanälen ist im Zuge der abschließenden Entwässerungsplanung vorzulegen (Abnahme, Dichtheitsprüfung, Säuberung, etc.). Es werden infrastrukturelle Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sein. Deshalb ist die TWS Netz GmbH frühzeitig mit einzubinden.

Wasserversorgung: Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Anschlusspunkte sind vorhanden.

Schmutzwasserversorgung: Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen städtischen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Anschlusspunkte sind vorhanden.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Geplant ist der Anschluss an das öffentliche Netz. Ein Brandschutznachweis mit Vorlage der Löschwasserversorgung ist auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen.

Strom-/Energieversorgung: Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss beispielsweise an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Im Zuge der vorgesehenen PV-Nutzung wird ein Beitrag zu einer regenerativen Energieversorgung geleistet. Im Umfeld des Plangebietes verlaufen Niederspannungskabel der TWS Netz GmbH. In Abhängigkeit vom zukünftigen Leistungsbedarf der Neubebauung wird eine Umspannstation erforderlich. Bei Bedarf ist gemäß TWS Netz GmbH eine Versorgung mit Gas und Breitband möglich.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt Ravensburg bzw. die Kreisabfallwirtschaft sichergestellt. Nachdem planerisch keine Veränderung an der bestehenden Erschließungssituation erfolgt, wird die Abfallentsorgung bestandsorientiert sichergestellt. Für die Anordnung der Müllbehälterstandplätze werden auf dem Privatgrund geeignete Möglichkeiten im Bereich der Tiefgarage geschaffen, ein dauerhaftes Aufstellen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung/Oberflächenwasser: Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf den geotechnischen Vorbericht, BauGrund Süd, vom 06.09.2022 verwiesen, welcher als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist. Aufgrund der unregelmäßigen Wechsellagerungen zwischen potenziell sickerfähigen und nicht sickerfähigen Beckensandlagen sowie deren ungewisse Verbreitung im Untersuchungsareal, wird von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgeraten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Auffüllhorizonte ist aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffbelastung ausgeschlossen. Nachweislich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Entsprechend sind für nicht-verschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Belagsflächen Rückhaltemaßnahmen zum Beispiel durch Rigolen, Regenwasserzisternen, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, etc. erforderlich. Vorgesehen ist der Einbau von Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der gedrosselte Abfluss ist an den Mischwasserkanal bzw. die örtliche Kanalisation anzuschließen. Durch die Drosselung werden die Einleitungsmengen des Niederschlagswassers angemessen gesteuert. Die konkrete Dimensionierung des Rückhalts und die Höhe des gedrosselten Abflusses werden auf der Ebene des Bauantrages mit der abschließenden Entwässerungsplanung vorgelegt. Die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung hält zusätzlich das Niederschlagswasser auf dem Dach zurück und verzögert somit den Abfluss von Niederschlagswasser.

Die Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplanes ordnungsgemäß nachgewiesen. Im Zuge der Ausführungsplanung auf Baugenehmigungsebene ist eine Entwässerungsplanung im Detail vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

4.4 Grünordnung

Für jegliche Pflanzungen ist die Artenliste zu berücksichtigen, welche stadtklimaresiliente Bäume priorisiert. Für die Entwicklung eines klimaresilienten Stadtgrüns ist die Auswahl geeigneter Baumarten von entscheidender Bedeutung. Bäume der zweiten und dritten Wuchsklasse, die sich durch eine angepasste Größe, Robustheit und Anpassungsfähigkeit an urbane Standorte auszeichnen, leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur langfristigen Sicherung von Grünstrukturen. Die abschließende Artenauswahl obliegt dem Freiflächengestaltungsplan auf der Ebene der Baugenehmigung.

Bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Anordnung der Freiflächen mit Pflanzstandorten abgebildet und somit planungsrechtlich gesichert. Die vorliegenden Festsetzungen gewährleisten die Umsetzung dieser Maßnahmen.

Um die geplanten Anpflanzungen abzubilden, sind gemäß den Eintragungen (Baum zu pflanzen) im zeichnerischen Teil standortgerechte schmalkronige / kleinkronige (Wuchsklasse III) / mittelkronige (Wuchsklasse II) Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5,00 m vom festgesetzten Standort sind zulässig, um eine ggf. notwendige Flexibilität auf der Baugenehmigungsebene zu sichern. Die Standorte spiegeln sich durch die Freiflächenplanung innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wider. Ziel ist eine gärtnerische Gestaltung der Freianlagen mit Baumpflanzungen. Zu diesem Ziel trägt auch die Anpflanzung von mindestens drei standortgerechten

Solitärsträuchern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche. Um eine ökologische Wertigkeit zu erzielen, sind Mischpflanzungen mit mindestens fünf verschiedenen Arten vorzusehen.

Die Mindest-Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss im Bereich von Bäumen (auf je 40 m²) mindestens 1,20 m und in nicht überbauten Bereichen mindestens 0,60 m betragen. Damit werden zum einen eine ausreichende Mutterbodenschicht und zum anderen ein ausreichender Wurzelraum für Baumstandorte sichergestellt. Nicht für Erschließung oder als Terrasse benötigte Flächen sind mit Erde zu überdecken, als offene Vegetationsflächen herzustellen und zu bepflanzen oder einzusäen, um den Versiegelungsanteil zu reduzieren.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind private Wege und Stellplätze mit offenporigen, wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnliches auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert und die Oberflächenaufheizung verringert.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb des Vorhabens Freiflächen mit Außenanlagen vorgesehen. Zugleich ist ein zentraler Quartiersplatz beabsichtigt. Durch die Sicherung im Vorhaben- und Erschließungsplan sind weitere Maßnahmen im Bebauungsplan entbehrlich.

Im Zuge der Umsetzung ist die Rodung von einigen Gehölzbeständen erforderlich. Der zulässige Rodungszeitraum ausschließlich in der Zeit von 1.10. bis 28.02 eines Jahres ist zu beachten. Ansonsten sind durch die Rodung keine Verbotstatbestände des BNatSchG berührt, was durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung belegt ist. Naturschutzfachlich gilt es, die festgesetzten Kompensationspflanzungen zu leisten.

Die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet. Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in den Hinweisen aufgeführt unterstützt werden.

4.5 Immissionsschutz

Verkehrslärmimmissionen

Das Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH, vom 15. April 2025 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist als Anlage Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Bebauungsplan eine Orientierung von schützenswerten Nutzungen an die von den Straßenabschnitten abgewandten Fassaden festgesetzt. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Fassaden dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2018-01 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2018-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an eine Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. z. T. der Grenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

Gewerbelärmimmissionen

Potenzielle Konflikte des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes mit dem unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet werden durch den Ausschluss von gewerblichen Nutzungen, Tätigkeiten und Anlieferungen im Nachtzeitraum grundsätzlich ausgeschlossen. In dieser Zeit ist daher auch die gewerbliche und öffentliche Nutzung der Stellplätzen im Gewerbehof verboten.

Weiterhin wird das Gewerbegebiet durch die einzuhaltende festgesetzte Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an schützenswerten Nutzungen des Haus 2 und Haus 4 in der Weise reguliert, dass die schalltechnische Immission der Gewerbenutzung als nicht relevant anzusetzen ist. Alternativ wären bauliche Vorkehrungen an der Wohnbebauung Haus 2 und Haus 4 vorzusehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sind zu wahren.

Störfallbetriebe

Im relevanten räumlichen Umfeld der Planung liegen keine Störfallbetriebe nach der SEVESO III – Richtlinie vor. Zu lösende Konflikte, die durch eine Abstandsflächenreduzierung zu lösen wären, können daher ausgeschlossen werden.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind nicht vorhanden bzw. relevant, da keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Hofstellen im einschlägigen Siedlungsumfeld vorhanden sind. Auch befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen im einschlägigen Siedlungsumfeld.

4.6 Geländeanpassungen an die Verkehrsflächen

Am westlichen Rand des Plangebietes (Flurstück 424/5) ist zukünftig ein Neu-/Ausbau der Straße mit Gehweg geplant. Aus diesem Grund sind in diesem Bereich beidseitig entlang der Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke (beispielsweise Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich ist es erforderlich, die öffentliche Verkehrsfläche direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse eine ordnungsgemäßen Neu-/Ausbau des Gehwegs unter Berücksichtigung durchgängiger Regelquerschnitte.

Daher sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 1,0 m unterirdische Stützbauwerke notwendig. Diese Flächen können von den privaten Grundstückseigentümern weiterhin oberirdisch genutzt werden. Aufgrund der Randlage dieser Flächen auf den privaten Grundstücken können die Flächen zusätzlich als Freiflächen für beispielsweise Einfriedungen, Grundstückszufahrten oder Stellplätze genutzt werden, so dass die Grundstückseigentümer durch die Festsetzung in der Regel nur geringfügig beeinträchtigt werden. Soweit für die unterirdischen Stützbauwerke auf den privaten Grundstücksflächen Dienstbarkeiten erforderlich werden, sind diese mit der Stadt Ravensburg außerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

Eine alternative Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche würde zu erheblich größeren Beeinträchtigungen führen, da zum einen diese Flächen der privaten Nutzung entzogen werden würden und zum anderen aufgrund der dann geringeren Grundstücksgröße sich die bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke verringern würde.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Dachform von Hauptgebäuden

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig. Die Dachform wird explizit auf die Vorhabenplanung abgestimmt und ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen im Wohnungs- und Gewerbebau. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten sowie für Dächer von Nebengebäuden und Nebenanlagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen getroffen, um den Eigentümern ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

Dachneigung von Gebäuden

Analog zu den Dachformen sind für die Flachdächer der Hauptgebäude ausschließlich Dachneigungen von 0° bis 3° zulässig. Auch die Dachneigung wird explizit auf die Vorhabenplanung abgestimmt. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Hauseingangs- und Terrassenüberdach-

ungen, erdgeschossige Anbauten sowie für Dächer von Nebengebäuden und Nebenanlagen werden keine Festsetzungen zu Dachneigungen getroffen, um den Eigentümern ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

Verbot loser Stein- und Materialschüttungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Lose Stein- und Materialschüttungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind mit dem novellierten Naturschutzgesetz § 21 a grundsätzlich unzulässig. Sie sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW. Mit dieser Vorschrift soll ebenfalls darauf hingewirkt werden, dass unbebaute Grundstücksflächen insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen grenzen Grundstücke untereinander und vom Straßenraum, von Grünflächen oder sonstigen öffentlichen Flächen ab. Entlang von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen hat deren Gestaltung und Materialität durch die Wirkung auf den öffentlichen bzw. öffentlich einsehbaren Raum eine besondere Bedeutung für den Charakter des Quartiers und des Siedlungskörpers insgesamt. Daher soll dort auf eine offene bzw. durchgrünte Gestaltung geachtet werden. Durch die formulierte Vorschrift zu Art und Höhe der Einfriedungen entlang öffentlich einsehbarer Bereiche wird diesem Gestaltungsanspruch in angemessenem Umfang nachgekommen. Neben der reinen Hecke bzw. Heckenstruktur sind auch begrünte Zäune möglich. Durch diese können auch verschiedenste Sicherheitsaspekte angemessen berücksichtigt werden. Diese sind zu begrünen. D.h., sie sind beispielsweise in eine Heckenstruktur zu integrieren oder aber zu beranken. Gleichzeitig werden weitere Materialien und Elemente, die dem Zeitgeist unterworfen sind, in angemessenem, untergeordnetem Umfang zugelassen.

Durch die Beschränkung der Vorgabe auf jene Grenzabschnitte, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen, verbleibt für die übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb des Nachbar- und Abstandsflächenrechts ein sehr flexibler Umsetzungsspielraum. Dieser ist dort möglich und vertretbar, da entlang dieser Grenzabschnitte die gestalterische Wirkung von Einfriedungen auf den öffentlichen bzw. öffentlich einsehbaren Raum untergeordnet ist. Insgesamt stellt sich diese Vorschrift damit – auf alle Grenzen betrachtet – als sehr ausgewogen dar.

Stützkonstruktionen

Die Vorschrift, mit baulichen Anlagen, Stützmauern, Einfriedungen und großformatigen Steinen von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzubleiben dient der Konfliktvorbeugung zwischen den privaten Grundstücksflächen und der Erstellung / des Unterhalts von öffentlichen Verkehrsflächen.

Reduzierung der Abstandsflächen

Ziel der Planung ist eine effiziente Flächenausnutzung für das Baugrundstück als innerörtliches Nachverdichtungspotenzial. Aus diesem Grund dürfen die Abstandsflächen des Gebäudes Haus 4 gegenüber den Gebäuden Haus 1, Haus 2 und Haus 5 jeweils auf 0,20 der maßgeblichen Wandhöhe reduziert werden. Diese ausschließlich angeführten innenliegenden Abstandsflächen dürfen somit reduziert werden, um die für die angestrebte bauliche Entwicklung nutzungsübliche und städtebaulich vertretbare Dichte zu erreichen. Aufgrund der Geometrie des Baugrundstücks, einer wirtschaftlichen Ausnutzung und einer für vergleichbare städtische Lage übliche Dichte soll diese effiziente Erschließung der Wohngebäude angestrebt werden, wodurch die genannte Abstandsflächenreduzierung städtebaulich begründet wird. Aus den genannten Gründen werden die verbleibenden Abstände der Hauptbaukörper zueinander begründet, wobei eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nutzungen zu berücksichtigen ist. In dem maßgeblichen Bereich sind Punktbauten vorgesehen, die aufgrund ihrer zueinander versetzten Stellung innerhalb eines ungünstigen Grundstückszuschnitts ausreichende Sicht- und Blickachsen freihalten. Die Gebäude umfassen grundsätzlich freibleibende West- und/oder Südseiten, welche die maßgebenden Belichtungsachsen sichern. Maßgebend sich großzügige Südachsen mit den feststehenden Abständen der Gebäude, die Belichtung und Besonnung sichern. Die verbleibenden Gebäudeabstände bzw. die zulässige Reduzierung der Abstandsflächen führen schlussfolgernd zu keinen negativen Auswirkungen hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung und sind im Zuge des städtebaulichen Planungsziels vertretbar. Auch sind im Zuge der Neuordnung mit Nachverdichtung des Standortes die verbleibenden Abstände der Baukörper zueinander städtebaulich vertretbar. Aus Brandschutzgründen ist ein Mindestabstand von den Außenwänden zueinander von 5 m in jedem Fall einzuhalten.

Durch die vorliegende Planung wird eine geringfügige Abstandsflächen-Übernahme zugunsten des Grundstücks mit der Flur-Nr. 429/3 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) erforderlich. Dies ist Gegenstand vertraglicher Angelegenheiten und zum Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

5. UMWELTBELANGE

Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Dennoch erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltbelange als Grundlage für die Abwägung.

5.1 Angaben zum Standort, Schutzgebiete

Es handelt sich um einen bereits bebauten und genutzten Standort, geprägt von Siedlungsflächen und Flächen anthropogener Nutzung, wodurch umweltbezogen eine Vorbelastung geltend zu machen ist. Schutzgebiete jeglicher Art sowie regionalplanerische Vorbehalts- oder Vorranggebiete sind nicht betroffen. Anhaltspunkte einer umweltbezogenen Beeinträchtigung liegen nicht vor.

5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz

Auf den Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Kling Consult GmbH, vom 05.12.2022 wird hingewiesen, welcher als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist. Zusammengefasst wird eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindert. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Nach erfolgter Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Nähere Konkretisierungen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlage des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bezüglich der Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: 2. überarbeitete Auflage. Sempach“ hingewiesen. Die Planung umfasst zudem grünordnerische Maßnahmen sowie die Schaffung von Freiräumen, um Grünstrukturen sicherzustellen. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes liegen nicht vor.

5.3 Schutzgut Mensch / Erholung

Der Standort hat bestandsorientiert keine Bedeutung im Sinne einer Erholungsfunktion. Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Durch die Planung wird ein hochwertiges Quartier mit begrünten Freiräumen geschaffen. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Auswirkungen hinsichtlich Geruchsimmissionen sind nicht vorhanden. Durch die vorgesehenen Schallschutzauflagen zum Verkehrs- und Gewerbelärm sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor. Durch die Dachbegrünung und die Begrenzung der Überbauung wird zur mikroklimatischen Begünstigung beigetragen, um wesentliche Auswirkungen gegenüber der Einstufung des Plangebietes (mittlere stadtklimatische Belastung gemäß Klimaanpassungskonzept) zu minimieren. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und Erholung liegen nicht vor.

5.4 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist als innerörtliche Potentialfläche im Innenbereich zu charakterisieren, wodurch die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im bestehenden Siedlungskörper gefördert wird. Außenbereiche werden geschont. Aufgrund der Innenentwicklungsmaßnahme ist kein Ausgleich erforderlich. Der Nachfrage nach Wohnraum und kleinteiligen Gewerbeflächen wird Rechnung getragen. Die vorliegende Planung hat flächenbezogen keine Auswirkungen. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche liegen nicht vor.

5.5 Schutzgut Boden

Auf den geotechnischen Vorbericht, BauGrund Süd, vom 06.09.2022 wird hingewiesen, welcher als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist. Das Baugrundgutachten beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor, erarbeitet die für die erdstatistischen Berechnungen erforderlichen Bodenkenngrößen und liefert ein Gründungskonzept mit baugeleitenden Maßnahmen.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Altlastabklärung ‚Gartenstraße‘ (Flächennummer 640). Auf die damit verbundene orientierende technische Erkundung, BauGrund Süd, vom 25.04.2023/15.05.2023 wird hingewiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist. Für die Wirkungspfadbewertung und die daraus resultierenden Handlungserfordernisse wird auf das Gutachten verwiesen. In diesem ist auch eine bodentechnische Massenbilanz mit Darstellung der Verwertungswege enthalten. Durch Einhaltung der bodentechnischen Maßgaben mit den Verwertungsvorgaben gemäß der Anlage 2 und Anlage 3 wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens vermieden.

5.6 Schutzgut Wasser

Hydrogeologische Maßgaben sind ebenfalls im geotechnischen Vorbericht, BauGrund Süd, vom 06.09.2022 als Anlage des Bebauungsplanes enthalten. Die zulässige Bebauung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Es erfolgen Festsetzungen, um die Auswirkungen der Flächenversiegelung zu minimieren (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Grünordnung). Hierdurch wird die Grundwasserneubildungsrate begünstigt und der Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen minimiert. Die abschließende Entwässerungsplanung ist auf der Ebene des Bauantrages bzw. der Ausführungsplanung nachzuweisen. Nachdem gutachterlich von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgeraten wird, ist ein Rückhalt mit gedrosselter Einleitung in die Kanalisation geplant. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser liegen nicht vor.

5.7 Schutzgüter Luft und Klima

Der Standort befindet sich im städtischen und bereits bebauten Umfeld, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokal- und Mikroklima auszugehen ist. Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch die weitere Bebauung kann aufgrund des steigenden Versiegelungsanteils von einer geringfügigen Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Angesichts der größtenteils vorhandenen Nutzung und Überbauung des Areals sind die Auswirkungen gering und absehbar. Auf die Vorbelastung wird verwiesen. Durch die Planung werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen, um die damit verbundene Oberflächenaufheizung zu verringern. Das zählt auch die Dachbegrünung und die Begrenzung der Überbauung. Diese Maßnahmen wirken sich begünstigend auf das Lokalklima aus. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima liegen nicht vor.

5.8 Schutzgut Landschaft, Ortsbild

Nachdem innerhalb des Plangebietes eine bestehende Bebauung vorhanden ist und im Siedlungsumfeld weitere Bebauungen und Nutzungen angrenzen, ergeben sich landschafts- und ortsbildbezogen keine Beeinträchtigungen bzw. negativen Auswirkungen. Bestandsorientiert ist das Plangebiet bereits baulich und anthropogen überprägt. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzungen gegenüber dem Bestand ist im Zuge der städtebaulichen Nachverdichtung vertretbar. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung schaffen eine Strukturanreicherung. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft und Ortsbild liegen nicht vor.

5.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt. Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach dem geltenden Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Es gelten die entsprechende Meldepflicht und die einschlägigen Vorgaben gemäß BWDSchG. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (beispielsweise Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder Funde gemacht werden (wie beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen und ähnliches), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

5.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Umweltbelange werden unter Berücksichtigung der Nutzungs-/Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

5.11 Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung der Planung voraussichtlich keine Kosten. Weder für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes noch für öffentliche Grünflächen oder Kompensationsmaßnahmen. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

6. FLÄCHENBILANZ / PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:	ca. 4.600 m ²
Fläche des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes:	ca. 4.580 m ²

Flächenanteile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.960 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca. 620 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche als Geh- und Radweg	ca. 20 m ²

Einwohner/Hektar (Bruttobauland)	320 EW/ha
----------------------------------	-----------

7. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Kling Consult GmbH, vom 05.12.2022
- Geotechnischer Vorbericht, BauGrund Süd, vom 06.09.2022
- Orientierende technische Erkundung, BauGrund Süd, vom 25.04.2023/15.05.2023
- Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH, vom 15. April 2025

Aufgestellt:
Ravensburg, den 18.08.2025

Herrling
Stadtplanungsamt

Kling Consult GmbH