
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"HINZISTOBLER STRAßE 10, 12, 12/1 UND NÖRDLICHER KARLSBADER WEG UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Fassung vom: 15.07.2025

Reg.-Nr.:

.... . Fertigung

Verfahrensvermerke

Satzung der Stadt Ravensburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinzistobler Straße 10, 12, 12/1 und nördlicher Karlsbader Weg“ mit folgenden Bestandteilen:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 15.07.2025

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen" vom 15.07.2025

Teil III: "Vorhaben- und Erschließungsplan" vom 03.01.2024 / 15.07.2025

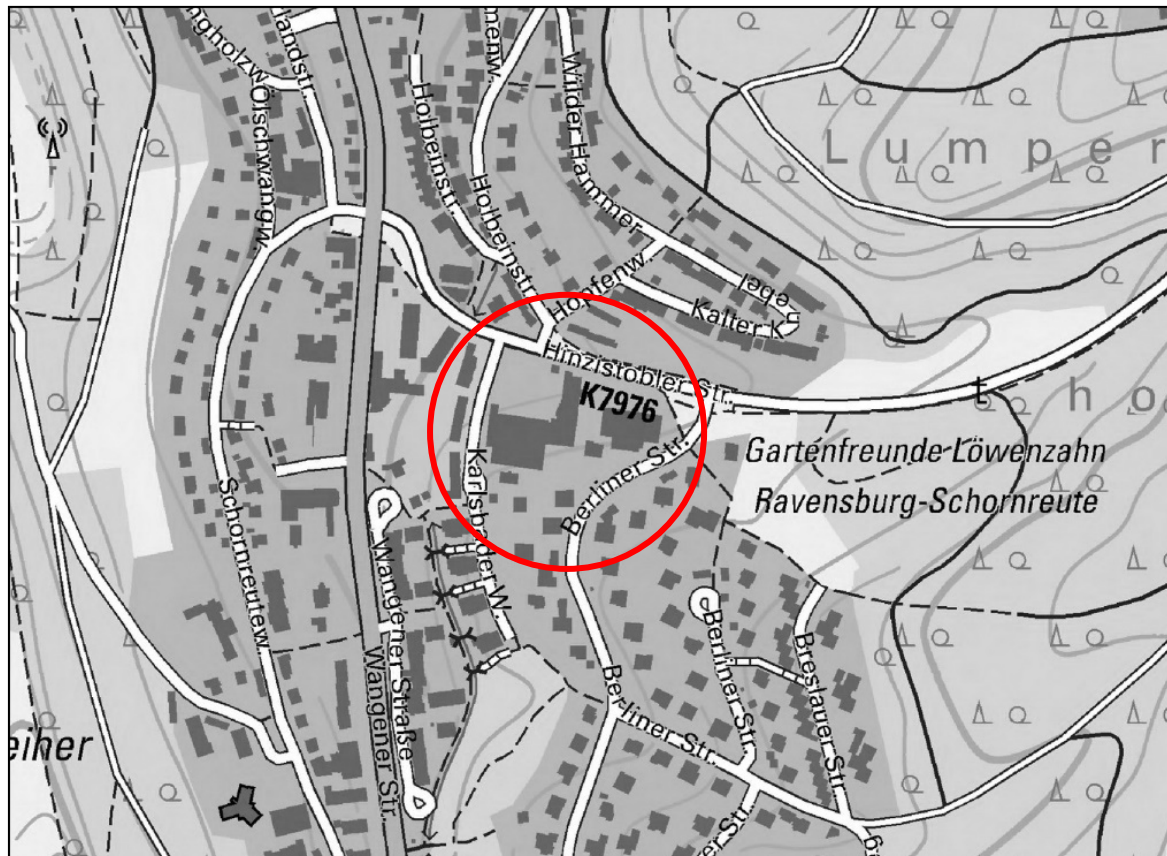
sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 15.07.2025

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften" i.d.F. vom 15.07.2025

Begründung (inkl. Abarbeitung der Umweltbelange)

Übersichtskarte



Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am 24.01.2024 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 27.01.2024 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 27.01.2024 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 05.02.2024
bis 05.03.2024 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom 05.02.2024
bis 05.03.2024 |
| 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
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. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am xx.xx.xxxx |
| 11. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am xx.xx.xxxx |
| 12. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB | vom xx.xx.xxxx
bis xx.xx.xxxx |
| 13. Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom xx.xx.xxxx
bis xx.xx.xxxx |
| 14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am xx.xx.xxxx |
| 15. 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 "HINZISTOBLER STRASSE 10, 12, 12/1 UND NÖRDLICHER KARLSBADER WEG" SOWIE ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinzistobler Straße 10, 12, 12/1 und nördlicher Karlsbader Weg“ 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz 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), zuletzt geändert durch Gesetz 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), zuletzt geändert durch Gesetz 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 15.07.2025

§ 2 Bestandteile

a) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom 15.07.2025"

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen vom 15.07.2025."

Teil III: "Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.01.2024 / 15.07.2025" bestehend aus

- Lageplan mit Dachaufsicht M 1:750,
- Ebene -1 (HS 1+2) M 1:500,
- Ebene -1 (HS 4)/0(HS 1-3) M 1:500,
- Ebene -1 (HS 5+7+8)/0 (HS 4+6)/1 (HS 1-3) M 1:500
- Ebene 0 (HS 5+7+8)/1 (HS 4-6)/2 (1-3) M 1:500
- Ebene 1 (HS 5+7+8)/2 (HS 4-6)/3 (1-3) M 1:500
- Ebene 2 (HS 5+7+8)/3 (HS 4-6)/Dachaufsicht (HS 1-3) M 1:500
- Ebene 4 (HS 6)/Dachaufsicht (HS 1+2+3+4+5+7+8) M 1:500
- Ansicht Nord/West/Süd M 1:500
- Ansicht Ost/ Gebäudegruppe West (Ansicht Ost)/Gebäudegruppe Ost (Ansicht West) M1:500
- Schnitt 1/2/5 M 1:500
- Schnitt 3/4 M 1:500

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom 15.07.2025"

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften vom 15.07.2025"

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hinzistobler Straße 10, 12, 12/1 und nördlicher Karlsbader Weg" 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 03.01.2024 / 15.07.2025.

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

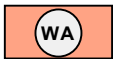
Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werten ergeben sich aus den Eintragungen bzw. aus den Typenschablonen auf dem Zeichnerischen Teil. In deren Ergänzung wird Folgendes festgesetzt bzw. vorgeschrieben:

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 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- Bei zulässigen Einzelhandelseinrichtungen branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs,
- Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten/nicht zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



1.3 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Bei zulässigen Einzelhandelseinrichtungen branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs,
- Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 u. 6-8 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage)
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Für das MI1 gilt:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 950 m² für den Lebensmittelmarkt, 30 m² für den Kiosk und 70 m² für den Backshop.
- Für den Lebensmittelmarkt beträgt die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/Genussmittel 90% der realisierten Gesamtverkaufsfläche und für Drogeriewaren 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche.
- Regelmäßig wechselnde Aktionswaren sind auf max. 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche zulässig.

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

0,5*
*beispielhaft

- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO
In den Baugebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu Fünfundzwanzig von Hundert überschritten werden.
Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

WH
512m ü. NHN*
*beispielhaft

- 2.2 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NHN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die Wandhöhe ist festgesetzt in m ü. NHN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers. In den Anbauzonen (WA1) gelten die festgesetzten Wandhöhen als maximale Gebäudehöhen.

GH
515m ü. NHN*
*beispielhaft

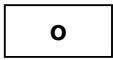
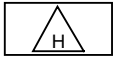
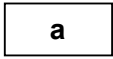
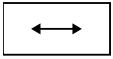
- 2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) / Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m ü. NHN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die höchstzulässige Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt in m ü. NHN.

HbA
522m ü. NHN*
*beispielhaft

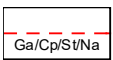
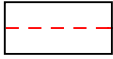
- 2.4 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 3 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig.
- 2.5 Überschreitung der zulässigen Höhen § 16 Abs. 6 BauNVO
Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen kann mit Balkon- und Terrassengeländern, sowie Dachaufbauten entsprechend den örtlichen Bauvorschriften, untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wand- (beim Flachdach), Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung kann bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m auf einem Flachdach und maximal 0,6 m auf geneigten Dachflächen von Gebäuden (vertikal gemessen) ausnahmsweise zugelassen werden.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

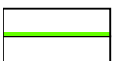
-  3.1 Offene Bauweise (o) § 22 Abs. 2 BauNVO
-  Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind nur Hausgruppen zulässig.
-  3.2 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Mischgebiet MI1 sind Gebäudelängen bis max. 70 m zulässig.
-  3.3 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
-  3.4 Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung, Längsrichtung beim Flachdach)
Abweichungen um +/- 5° sind zulässig.

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

-  4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und Nebenanlagen (Na)
In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet MI2 sind Garagen, Carports (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO), nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO), sind im Mischgebiet MI1 nicht zulässig.
-  In den Anbauzonen 2 sind als Teil der Hauptanlage nur Terrassen und Außensitze zulässig.

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

Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und wird von der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.

-  5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
-  5.2 Straßenbegrenzungslinie
-  5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

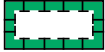
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  6.1 Private Grünfläche

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



7.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen



7.2 Fläche zum Schutz des vorhandenen Zauneidechsenhabitats sowie der Flugkorridore für Fledermäuse

Die im Lageplan entsprechend umgrenzte Fläche ist als extensive naturnah gestaltete Grünfläche zu erhalten und aufzuwerten. Die Fläche ist so zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, dass sie ihre Funktion Zauneidechsenlebensraum erfüllen kann. Die Fläche ist während Baumaßnahmen wirksam zu schützen, um das Einwandern von Tieren in das Baufeld zu verhindern. Bauliche Anlagen sind nicht gestattet. Einfriedungen sind durchwanderbar zu gestalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln innerhalb der Fläche ist nicht gestattet.

7.3 Gehölzschutz und Gehölzpflege

Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, R SBB 2023 sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Zum Schutzgegenstand zählt insb. der Wurzelschutzbereich.

7.4 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 I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 18 - 20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe

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

Obstbäume: Hochstamm/ alternativ: Halbstamm, 2 x verpflanzt, 7 - 8 cm Stammumfang

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

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem / kulturfähigem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12 m² sowie eine Mindestdtiefe von 1 m aufweisen. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

Vorhandene standortgerechte Gehölze mit dem Pflanzgebot entsprechender Qualität können auf die Zahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.

Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage.



7.5 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 10 m vom festgesetzten Standort sind zulässig bei Beibehaltung der Anzahl.

7.6 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 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.

7.7 Begrünung privater KFZ-Stellplätze

Pro angefangene 4 Stellplätze sind diese mit je einem standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse III zu überstellen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene standortgerechte Laubbäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

7.8 Begrünung von Tiefgaragen, unterirdischen Bauteilen

Tiefgaragen, unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial und / oder Substrat von mindestens 0,6 m Stärke herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten sowie Aufenthalts- und Spielbereiche. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials und / oder Substrates mindestens:

- 1,2 m bei Bäumen der Wuchsklasse II oder III
- 1,5 m bei Bäumen der Wuchsklasse I betragen.

Pro Baum sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen.

7.9 Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports 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. Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist bis zu einer Grundfläche von 20% des Gebäudes zulässig.

7.10 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten

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

7.11 Artenschutz

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind Rodungen und die Freiräumung der Baufelder ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

7.12 Wiederherstellung von Habitatangeboten im Bereich des Vorhabens

Alle Ersatzquartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten. Die Quartiere sind jeweils in möglichst unterschiedlichen geeigneten Expositionen am Gebäude anzubringen.

An Bäumen und Gebäuden sind mit Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung mindestens 16 geeignete Ersatznistkästen für Halbhöhlenbrüter und Höhlenbrüter anzubringen (siehe Artenschutzgutachten; z.B. 2GR oder 1N Fa. Schwegler).

An Bäumen und Gebäuden sind mit Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung mindestens 2 Großraumkästen (Sommerquartier z.B. 1 FTH Fa. Schwegler) und 8 mittelgroße Spaltenquartiere (z.B. 1WQ oder 1 WI, Fa. Schwegler) als Ersatznisthilfen für Fledermäuse anzubringen (siehe auch Artenschutzgutachten).

7.13 Minderung von Lichtimmissionen

Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig. Auf privaten Außenflächen 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 und 5 Uhr zu reduzieren.

7.14 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.

7.15 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden, die dem neusten Stand des Insektenschutzes entsprechen.

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

7.16 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

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

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



8.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen
(siehe auch Schallgutachten BEKON v. 02.04.2025 LA21-352-G02-T02-01)

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen. Die Festsetzungen zum gewerblichen Schallschutz sind im Lageplan mit "SF1" für Schallschutzfläche 1 und "SF2" für Schallschutzfläche 2 sowie dem entsprechenden Planzeichen gem. Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Festsetzung Schallschutzfläche 1 (SF1):

Innerhalb der Schallschutzfläche 1 (SF 1) auf den Flst. 2001/9 und 2001/10) sind an der Nord-, Ost- und Westfassade keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" zulässig.

Festsetzung Schallschutzfläche 2 (SF2):

Innerhalb der Schallschutzfläche 2 (SF2) auf den Flst. 2001/4, 2001/7 und 2001/16-22 sind an der Westfassade keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" zulässig.

Abweichend zu den beiden Festsetzungen sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" zulässig, wenn durch geeignete vorgelagerte Baumaßnahmen (z. B. Laubengang, vorgehängte Glasfassaden, vorgehängte Prallscheiben, usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um mindestens 10 dB reduziert wird. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" entstehen. Eine vorgehängte Prallscheibe muss in einem Abstand von mindestens 0,51 m bis maximal 0,6 m von dem jeweiligen Fenster angebracht werden. Die Prallscheibe muss die offenbare Fensterfläche mindestens komplett abdecken. Von der Festsetzung Schallschutzfläche 1 (SF1) kann befreit werden (§ 31 Abs. 2 BauGB), wenn ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt wird, in dem die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Fassung vom 26. August 1998 auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann.



8.2 Passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen
(siehe auch Schallgutachten BEKON LA21-352-G02-T02-01)

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche IV bzw. V der o. g. DIN-Norm als Schallschutzflächen 3 (SF3) bzw. (SF 4) festgesetzt. Die sich aus den zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der genannten DIN-Norm dürfen nicht unterschritten werden. Diese sind aus folgender Tabelle ersichtlich:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50
^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					
^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Es sind Schlaf- und Kinderzimmer immer möglichst an die schallabgewandte Südfassade zu planen.

Schlaf- und Kinderzimmern, sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 10 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die o. s. vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahren entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.

Die o. s. vorgegebenen schallgedämmten Lüftungen können ebenfalls entfallen, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen und Gewerbelärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Die o. s. Beurteilungspegel können alternativ durch Lärmpegelberechnung und/oder Messung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahren entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.

- 8.3 Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstreifen der Stellplätze (siehe auch Schallgutachten BE-KON LA21-352-G02-T02-01)

Die Nutzung der Tiefgaragen und der Stellplätze ist zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nur für Eigentümer und Bewohner der Wohneinheiten zulässig.

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminde- rung einzubauen und zu betreiben.

Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.

Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

- 8.4 Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Bereich der LKW-Anlieferung (siehe auch Schallgutachten BEKON LA21-352-G02-T02-01)
Im Zeitraum 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind Fahrbewegungen sowie Park- und Ladevorgänge im Zusammenhang mit der Nutzung des Verbrauchermarktes oder für gewerbliche Zwecke innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Der Bereich der LKW-Anlieferung ist als geschlossener Baukörper auszuführen. Die folgenden bewerteten Schalldämm-Maße $R'w$ müssen bei der Bauausführung des errichteten Baukörpers mindestens erfüllt werden.

- Fassaden: $R'w = 30 \text{ dB(A)}$ (im eingebauten Zustand)
- Tor: $R'w = 18 \text{ dB(A)}$ (im eingebauten Zustand)

Während der Be- bzw. Entladung ist das Tor geschlossen zu halten.

Es sind geräuscharme Tore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.

Der Torantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Fahrstrecken sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

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

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

10. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

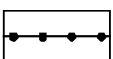


- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

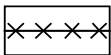


- 10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 10.3 Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 196 "Teilbebauungsplan Sudetenweg", rechtsverbindlich seit 18.05.1966, Nr. 248 "Schornreute-Ost II, rechtsverbindlich seit 02.08.1977, geändert durch die "Bebauungsplanänderung (Nr. 248) "Schornreute Ost II" Nr. 248-1, rechtsverbindlich seit 28.09.1991, Nr. 318 „Neubebauung Wanger Straße 131-147, Bartl“, rechtsverbindlich seit 01.06.1996 und Nr. 122 „Ortsbauplan „Schonreute-Ost“, rechtsverbindlich seit 21.08.1957 werden durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einem Teilbereich ersetzt.



- 10.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 BauGB)



- 10.5 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Wand- und Firsthöhe in den WA bzw. Höhe baulicher Anlagen in den MI (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Teil II der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

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

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.

In der Anbauzone 1 im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Flachdächer und Pultdächer (PD) zulässig.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.

In der Anbauzone 1 im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Flachdächer 0-3° und Pultdächer (PD) 3-10° vorgeschrieben.

1.3 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 12° sind zur Dacheindeckung ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun und grau zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.4 Dachdurchbrechungen

Als Dachdurchbrechungen gelten: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen (z.B. Treppenträume, Aufzugsüberfahrten). Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Mit einer Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand)
- je Dachfläche nur je eine Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und sonstigen Dachdurchbrechungen und
- ein Mindestabstand zum First von 0,8 m und
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1 m (Außenkante Außenwand) und
- ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1 m (horizontal gemessen) und
- ein seitlicher Mindestabstand zwischen Dachdurchbrechungen von 1 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe von 3 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird, sofern keine gegenläufigen Dachneigungen entstehen.
- Bei Widerkehren, die die Traufe des Hauptdaches aufnehmen, kann von den genannten Maßen der Mindestabstände und traufseitigen Wandhöhe abgewichen werden.

1.5 Fassadengestaltung

Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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 1,8m zulässig.

2.3 Stützkonstruktionen

Mit baulichen Anlagen, Stützmauern, sonstige Stützkonstruktionen (z.B. Hangsicherungen aus Naturstein,...) und Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m (Freihaltezone) einzuhalten.

E HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen)

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Bauweise
- 4 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) ü. NHN
- 5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) / Höhe baulicher Anlagen (HbA) ü. NHN

Örtliche Bauvorschriften
1

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 Baugrunduntersuchung und Beweissicherung

Es wird empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1.6 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

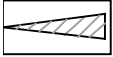
einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

1.7 Hangwasser durch Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich zusätzlich zu öffentlichen Maßnahmen über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen. Hierzu sollten insbesondere Öffnungen in der Außenhülle der Baukörper wie Lichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen ausreichend oberhalb der Geländeoberkante geführt werden.

1.8 Minimierung des Schwermetallgehalts im Niederschlagswasser

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von unbeschichteten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden.



1.9 Sichtwinkel (zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs)

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.

1.10 Stellplatzsatzung

Für die Nutzung Wohnen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.11 Versickerung

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

1.12 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer)

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Als vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen, welche in einen Vorfluter entwässern, sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig.

1.13 Einleitung in den Mischwasserkanal

Die Einleitung in den Mischwasserkanal ist nur zulässig, wenn eine Versickerung (Bodengutachten zwingend erforderlich) und das Einleiten in ein Gewässer nicht möglich ist.

1.14 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler- und Illensee-Formation, die teilweise von Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen aus vorangegangenen Nutzungen ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.15 Altlasten / Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort „Betriebstankstelle Hinzistobler Straße 10“. Laut vorliegenden Erfassungsunterlagen war der Tank in einem begehbaren, unterirdischen Kellerraum aufgestellt. Mit der Einstellung der Tankstelle wurde der Tank gereinigt. Aufgrund der bestehenden Versiegelung der Hoffläche sowie der Aufstellung des Dieseltanks in einem Kellerraum ist von keinem erheblichen Schadstoffeintrag in den Untergrund auszugehen.

Aufgrund der ehemaligen altlastenrelevanten Nutzung besteht Entsorgungsrelevanz des anstehenden Bodenmaterials. Zur Gewährleistung der bodenschutz- und abfallrechtlichen

Vorgaben sind zukünftige Eingriffe in den Untergrund unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

1.16 Schallschutz

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens durch den Bauherrn zu prüfen.

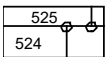
Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

1.17 Ordnungswidrigkeiten

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

F PLANUNTERLAGE

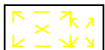
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 19.02.2025. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normalhöhennull).



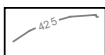
1.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



1.2 Bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Nutzung und Hausnummern



1.3 Abgängiges Haupt- / Nebengebäude



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

*beispielhaft

G ANLAGEN

1. PFLANZLISTE

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie in Sorten
Malus-Hybride	Zierapfel in Sorten
Prunus padus	Traubenkirsche in Sorten
Prunus	Zierkirschen in Sorten
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche in Sorten

Robinia pseudoacacia
 Sorbus aria/intermedia
 Tilia americana
 Tilia cordata
 Tilia x euchlora

Robinie in Sorten
 Mehlbeere in Sorten
 Amerikanische Linde in Sorten
 Winterlinde in Sorten
 Krimlinde in Sorten

Gehölzpflanzungen entsprechend der Freiflächengestaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

2. SORTIMENTSLISTE

Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Bücher Computer, Kommunikationselektronik Elektroklein- und -großgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren, Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Baustoffe, Bauelemente Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralerzeugnisse Büromaschinen (ohne Computer) Fahrräder, E-Bikes und Zubehör Fahrzeuge (motorisiert) aller Art Farben und Lacke Fliesen Gartenhäuser und -geräte Kamine, (Kachel-) Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen, -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Matratzen Maschinen und Werkzeuge Möbel inkl. Matratzen Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune, Gitter Rollläden und Markisen Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel, einschließlich Tiernahrung als Großgebinde
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel Kosmetika, Parfümerieartikel Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen, Zeitschriften Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör	

INHALT

1. Plangebiet

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Bündnis für bezahlbaren Wohnraum
- 1.3 Bestandssituation / Bebauung und Nutzung
- 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse / vorbereitende Bauleitplanung
- 1.5 Raumordnung
- 1.6 Planerfordernis und Planungsziele
- 1.7 Verfahren
- 1.8 Erschließung
- 1.9 Klimawirkungsprüfung
- 1.10 Natur und Landschaft
- 1.11 Altlasten
- 1.12 Immissionen

2. Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Art der baulichen Nutzung
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Ver- und Entsorgung
- 2.7 Freiflächengestaltung
- 2.8 Örtliche Bauvorschriften

3. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- 3.1 Städtebau / Flächenbilanz
- 3.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme
- 3.3 Fachgutachten
- 3.4 Umweltauswirkungen

4. Zu Grunde liegende gutachterliche Ausführungen

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

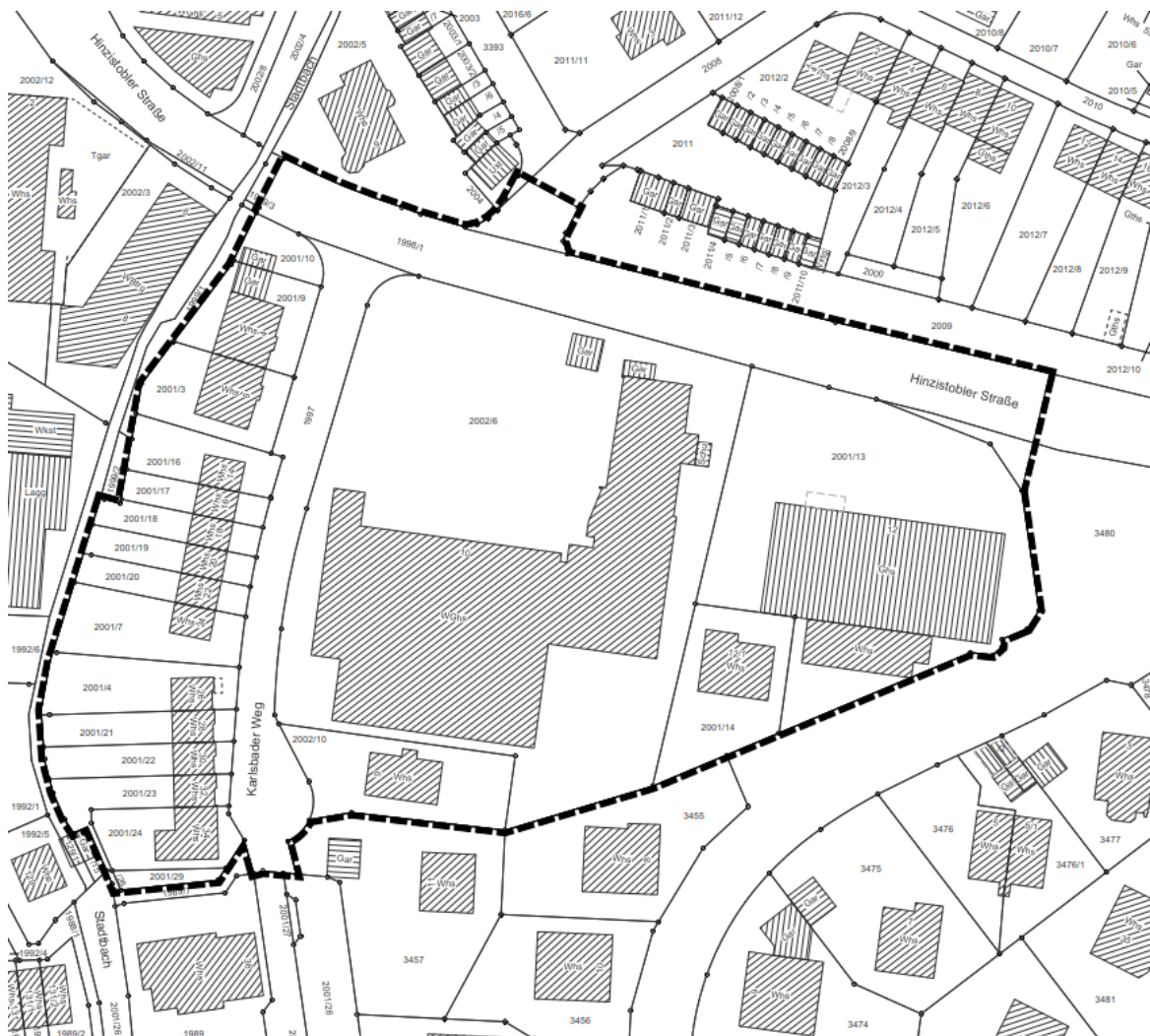
Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ravensburger Kernstadt. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 2001/13, 2002/6 (9095 m²). Diese wurden bisher überwiegend gewerblich genutzt. Der Bebauungsplan umfasst über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus die umgebenden Verkehrsflächen im Westen (Flurstück Nr. 1997 (Karlsbader Weg)), im Norden Teile der Flurstücke Nr. 1998/1 (Hinzistobler Straße) und 2008 (Hopfenweg) und im Osten das Teilflurstück 3480 an der Berliner Straße. Weiterhin die Wohngrundstücke Flurst.Nr. 2001/3, 2001/4, 2001/7, 2001/9, 2001/10, und 2001/16 bis /24 und 2001/29 am Karlsbader Weg mit einer bestehenden Mehrfamilien- und Reihenhausbauung sowie das Wohngrundstück 2001/14 an der Berliner Straße (siehe abgebildeter Lageplan). Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst lediglich das private Vorhaben.



Die Einbeziehung der westlichen Randbebauung erfolgte aus folgenden Gründen:

- Die miteinbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Vorhabens aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Die miteinbezogenen Wohnhäuser Hinzistobler Straße 12/1 (Flurstücksnummer 2001/14, Gem. RV) sowie Karlsbader Weg 9 (Flurstücksnummer 2002/10, Gem. RV) gehören städtebaulich sowie aufgrund der Erschließung mit zum Quartierszusammenhang und sind auch schon Teil des zu überplanenden Planungsrechts.
- Die Miteinbeziehung der Mehrfamilien- und Reihenhausbauung Karlsbader Weg 4, 6, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 und 34 (Flurstücksnummern 2001/3, 2001/4, 2001/7, 2001/9, 2001/10, 2001/16, 2001/17, 2001/18, 2001/19, 2001/20, 2001/21, 2001/22, 2001/23, 2001/24, 2001/28, 2001/29, Gem. RV) als Allgemeines Wohngebiet ist sachnotwendig, da die gewachsene städtebauliche Gestalt als Wohnquartier inkl. Erweiterungsmöglichkeiten bei einem Verbleib im Mischgebiet planungsrechtlich nicht mehr abbildbar wäre.
- Der zuletzt beschriebene Sachverhalt ist direkt durch das Vorhaben gem. Vorhaben- und Erschließungsplan begründet, daher ist die Sachnotwendigkeit direkt aus diesem ableitbar.
- Die o. g. Miteinbeziehung ist quantitativ im Vergleich zur Größe des Vorhaben- und Erschließungsplans zwar nicht nur eine Arrondierung aber (noch) von untergeordneter Bedeutung.
- Es handelt sich um eine sinnvolle Ergänzung, da die Mehrfamilien- und Reihenhäuser städtebaulich Teil des durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zum Teil neu überplanten Quartiers sind (v. a. gemeinsame Erschließung Karlsbader Weg).

Die Einbeziehung der benachbarten Flächen erfolgt gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, da diese Flächen mit dem privaten Vorhaben in einem sehr engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Der Geltungsbereich ist im festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.



Der Geltungsbereich des Gesamtgebietes umfasst ca. 16.875 m².

1.2 Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Dem am 24.10.2016 vom Gemeinderat gefassten Beschluss zum ‚Bündnis für bezahlbaren Wohnraum‘ entsprechend, wird der Vorhabenträger einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte leisten. Dieses bereits vorliegende Bekenntnis wird im Rahmen mehrerer Verträge vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich vereinbart.

1.3 Bestandssituation / Bebauung und Nutzung

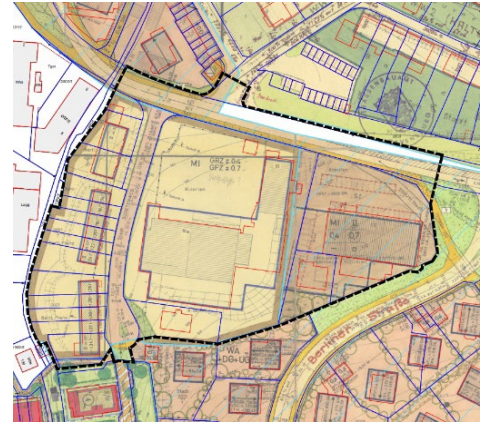
Das Gebiet liegt im Bereich der Moränenhänge, die das Schussental zu beiden Seiten hin einrahmen. Von der Nordwestecke des Areals (ca. 502 m ü. NHN) steigt das Gelände entlang der Karlsbader Straße um ca. 3 m und entlang der Hinzistobler Straße um ca. 8 m an. Die Berliner Straße steigt im Bereich des Plangebietes ebenfalls von ca. 511 m auf 515 m ü. NHN an.

Bei dem Gewerbehof westlich des Karlsbader Weges handelt es sich um das ehemalige Firmengelände der WeltPartner eG und des derzeitigen Getränkehandels Weinhof Ravensburg. Ein Großteil des Areals wird von 2-geschossigen Betriebsgebäuden, Lagerhallen und Parkplatzflächen eingenommen. An der Hinzistobler Straße und im Süden des Flurst.Nr. 2001/13 befinden sich je ein Gebäude mit Wohnnutzungen. Am östlichen bzw. südlichen Rand befindet sich eine bewachsene Böschung. Der Weg unterhalb der Böschung wird als Geh- und Radweg genutzt.

Entlang der Berliner Straße und am Karlsbader Weg befindet sich überwiegend eine 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse / vorbereitende Bauleitplanung

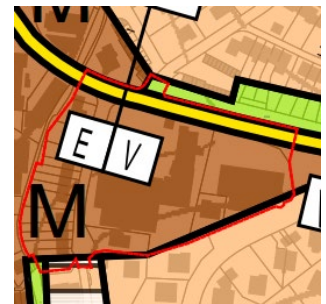
Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans tangiert vier rechtsgültige Bebauungspläne. Im östlichen Teil liegt der Bebauungsplan Nr. 248 'Schornreute-Ost II' (1977 geändert durch die "Bebauungsplanänderung (Nr. 248) "Schornreute Ost II"" Nr. 248-1, rechtsverbindlich seit dem 28.9.1991) im Westen der Teilbebauungsplan 'Sudetenweg' Nr. 196 von 1966, im Süden der Bebauungsplan Nr. 318 „Neubebauung Wangener Straße 131-147, Grundstück Bartl“ und im Norden der Bebauungsplan Nr. 122 „Ortsbauplan Schornreute-Ost“. Festgesetzt sind ein Mischgebiet und Baufelder für eine offene zweigeschossige Bebauung sowie Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze. Entlang der Berliner Straße und im Einmündungsbereich zur Hinzistobler Straße sind Verkehrsflächen und Verkehrsgrün festgesetzt.



Da die Steuerungsmöglichkeiten der bestehenden Bauleitplanung gering sind, erfordert die vorgesehene Bebauung ein steuerndes planerisches Eingreifen der Stadt Ravensburg. Die Planänderung erstreckt sich zum einen auf die Flurstücke Nr. 2002/6 und 2001/13. Hier sieht die Vorhabenplanung einen Lebensmittelmarkt und Wohngebäude vor. Für die bestehende Wohnbebauung am Karlsbader Weg und an der Berliner Straße soll die bisherige Festsetzung 'Mischgebiet' entsprechend der bestehenden Nutzung in 'Allgemeines Wohngebiet' abgeändert werden. Des Weiteren wird im Bereich des Teilflurstücks 3480 (nördlich der Berliner Straße) Teilflächen in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

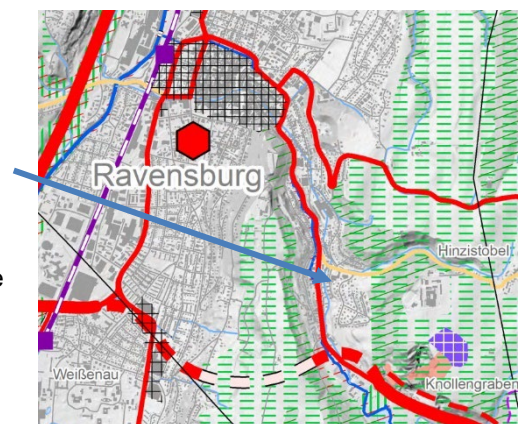
Mit dem Bebauungsplan werden für den gleichen Geltungsbereich Örtliche Bauvorschriften erlassen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Südlich, nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen und Mischbauflächen an. Östlich befinden sich Grünflächen. Da westlich der Karlsbader Straße im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist die Planung in diesem Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der gegebenen und der geplanten Bebauungen und Nutzungen sind relevante negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Die punktuelle Abweichung von der vorbereitenden Bauleitplanung berührt nicht die Grundzüge der Flächennutzungsplanung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Örtliche Ziele der Landschaftsplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.



1.5 Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen bebauten Siedlungsbereich der Stadt Ravensburg. Von der Planung sind keine 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 LplG BW betroffen. Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben sind weder schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft noch Flächen für den Rohstoffabbau betroffen. Regionale Grünzüge und Freihalteflächen werden nicht tangiert.



1.6 Planerfordernis und Planungsziele

In Ravensburg besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe sowohl für die ortsansässige Bevölkerung als auch für Neubürger. Im Oberzentrum Ravensburg geht man davon aus, dass der prosperierende Wirtschafts- und Hochschulstandort wie in der Vergangenheit auch künftig mit Bevölkerungszuwächsen zu rechnen hat. Vor dem Hintergrund von Zuwanderung und demografischem Wandel sollen vorrangig bestehende Baugebiete qualifiziert werden. Die Ravensburger Oststadt stellt hierbei bereits seit mehreren Jahren einen Schwerpunkt der Planungs- und Bautätigkeit dar.

Zur Sicherung der stadträumlichen Qualität, einer verträglichen Nutzungsmischung und baulichen Dichte wurde von der Stadt Ravensburg im Jahr 2022 ein Architekturwettbewerb für das Quartier Hinzistobler Straße durchgeführt. Als städtebauliches Entwicklungsziel und als Nachfolge der gewerblichen und logistischen Nutzungen wurde die Aufwertung des bestehenden Quartiers und der umliegenden Strukturen definiert. Aufgrund der Zentrumsnähe und der verkehrsgünstigen Lage eignet sich das Areal besonders für eine verdichtete Bauweise und eine gemischte Nutzung. An dieser Stelle soll das Wohnungsangebot in Ravensburg an hochwertigem Wohnraum erweitert werden. Es soll ein differenziertes Wohnraumangebot entstehen – Singlewohnungen, 2-3 Zimmer-Wohnungen und Wohnungen für Familien. Die geplanten Wohnungen sollen sich teilweise an den Grundsätzen des ‚Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum‘ orientieren. Das neue Quartier soll überwiegend Wohnnutzungen und einen Lebensmittelmarkt für das Quartier unterbringen. Der Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² haben. Die benötigten Stellplätze sollen weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Bebauung soll sich in die Landschaft des die Ravensburger Oststadt prägenden Flappachtals einbetten. Freiräume im Quartier sollen durch Grünflächen ergänzt und ein Angebot zur Stärkung des nachbarschaftlichen Lebens geschaffen werden.

Aus dem Wettbewerb ‚Quartier Hinzistobler Straße‘ ging das Büro Schaudt Architekten als 1. Preisträger hervor. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zwischenzeitlich weiterentwickelten Planung wird für das Gebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Das sich aus dem Wettbewerbsergebnis ableitende Wohnbau- und Einzelhandelsprojekt ist im Rahmen des aktuell geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar. Insbesondere die in den alten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen nicht den aktuellen Zielwerten bezüglich Nutzungsmischung und Dichte bei Innenbereichsvorhaben, um planerische Eingriffe in den Außenbereich möglichst gering zu halten und den klimatologischen Anforderungen gerecht zu werden. Der bisherige Rahmen lässt ein sehr ungünstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Versiegelung zu. Durch die vorliegende Planung kann dies trotz effizienter Ausnutzung der Fläche zur Reduzierung der Wärmebelastung der Altstadt verbessert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist daher die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit Festsetzung eines Mischgebietes (MI) erforderlich. Um aufgrund der Verschiebung der Nutzungsmischung durch das Vorhaben in Richtung Wohnen die Genehmigung weiterer Wohnnutzungen im westlich des Karlsbader Weges gelegenen Bau- feld (im alten Bebauungsplan Teil eines festgesetzten Mischgebietes) zu ermöglichen, soll der genannte Bereich in das Bebauungsplanverfahren einbezogen werden und hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der dort bestehenden Wohnnutzung sollen zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Ziele zu Grunde gelegt:

- Schaffung von Wohnraum im Innenbereich (Innen- vor Außenentwicklung)
- Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmittelmarktes zur Schließung der Nahversorgungslücke in der Ravensburger Oststadt (Stadt der kurzen Wege)
- Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe bzw. Einzelhandel (Nutzungsmischung)
- Anpassung des alten Planungsrechtes, das auch westlich des Karlsbader Weges im Bereich der bestehenden Wohnbebauung ein Mischgebiet ausgewiesen hatte.
- Etablierung einer adäquaten und zeitgemäßen städtebaulichen Dichte in Orientierung an übergeordneten und städtischen Innenentwicklungszielen und einer qualitätvollen Durchgrünung des neuen Quartiers zur Steigerung der nachbarschaftlichen Wohn- und Aufenthaltsqualität (doppelte Innenentwicklung)

Um aufgrund der Verschiebung der Nutzungsmischung durch das Vorhaben in Richtung Wohnen, die Genehmigung weiterer Wohnnutzungen westlich des Karlsbader Weges zu ermöglichen, soll hier ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. In den Geltungsbereich werden über die engere Vorhabenplanung hinaus die aufgrund des Vorhabens anzupassenden angrenzenden Verkehrsflächen sowie der Bereich der Mehrfamilienhaus- bzw. Reihenhausbauung westlich des Karlsbader Weges sowie der zwei südlich angrenzenden bebauten Grundstücke mit in die Planung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

1.7 Verfahren

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile bzw. Umnutzung von Flächen) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg, ist vollständig erschlossen und weist eine bauliche Vorprägung auf. Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt ca. 0,5 ha und liegt damit deutlich unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 m². Eine Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dem Antrag der Fritschle GmbH vom 16.11.2021 auf Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplanung vom 03.01.2024 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 24.01.2024 stattgegeben.

In der gleichen öffentlichen Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Bestandteile des Verfahrens sind neben dem Lageplan und dem Textteil zum Bebauungsplan auch die Vorhaben- und Erschließungsplanung. Daneben wird zur Ausgestaltung des Vorhabens vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger abgeschlossen, der Regelungen zur Durchführung und Kostentragung beinhaltet. Die Planungskosten für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der aufgrund des Vorhabens anzupassenden Verkehrsflächen im Umfeld

1.8 Erschließung

Das Plangebiet wird von städtischen Erschließungsstraßen tangiert. Die Hinzistobler Straße (K7976) grenzt im Norden an. Da Teile der öffentlichen Verkehrsfläche zum Zwecke der Erschließung und Markandienung von Norden umgestaltet werden müssen, wurden die betreffenden Flächen in das Plangebiet einbezogen. Von Norden erfolgt auch die Zufahrt zur Tiefgarage für die Wohnbebauung. Die südöstlich angrenzende Berliner Straße eignet sich aus topografischen Gründen nicht als Fahrerschließung für das Plangebiet. Über den östlich angrenzenden Karlsbader Weg erfolgt die Zufahrt der Marktbesucher und Bewohner über eine Tiefgaragenzufahrt. Im Osten des Plangebiets bleiben die bestehenden öffentlichen Fuß- und Radwege bestehen.

Den vorhandenen Nutzungen sind bisher private Garagen und Stellplätze im Innenhof zugeordnet. Die erforderlichen Stellplätze werden künftig auf dem Baugrundstück in Tiefgaragen nachgewiesen.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und an das städtische Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Die erforderlichen Kabel und Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen. Die Leistungsfähigkeit ist ausreichend. Rechtzeitig vor der Bauausführung ist eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen.

Im Rahmen einer durchgeführten Verkehrsuntersuchung (Bernhard Gruppe ZT GmbH Aalen, 01.07.2024) wurde das künftige Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen ermittelt und den bisher bestehenden (überwiegend gewerblichen) Nutzungen gegenübergestellt, um bei der Erschließungsplanung die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre zu berücksichtigen. Es wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Anbindung an die Hinzistobler Straße, den Karlsbader Weg und die Berliner Straße berücksichtigt. Im Gutachten werden ca. 250 zusätzliche Einwohner einschließlich Besucher- und Lieferverkehre berücksichtigt (insgesamt ca. 420 Fahrten am Tag). Hierfür sind ca. 80 Stellplätze erforderlich. Durch den geplanten Lebensmittelmarkt entstehen durch Beschäftigte, Kunden und Lieferverkehre ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von bis zu 750 Fahrten. Die verkehrliche Erschließung für die Wohnnutzung und die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt wird direkt über die Hinzistobler Straße abgewickelt, die Tiefgarageneinfahrt des Lebensmittelmarktes wird über den Karlsbader Weg angebunden. Der Karlsbader Weg wird nördlich der Tiefgaragenzufahrt auf den Begegnungsfall zweier Pkw (4,75 m) und einen einseitigen Gehweg verbreitert. Da durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auch ein attraktives nähräumiges Ziel für Fußgänger aus dem Gebiet nördlich der Hinzistobler Straße entsteht, entsteht eine Querungshilfe (Mittelinsel) im Bereich des Eingangs zum Markt. Das Radwegekonzept sieht auf der Hinzistobler Straße südseitig ein Schutzstreifen vor. Die Anbindung im Rad- und Fußverkehr ist gegeben.

Auf der Hinzistobler Straße in Richtung Wangener Straße steigt die Verkehrsbelastung um ca. 25%. Die anderen Achsen werden nur geringfügig zusätzlich belastet. Die Verkehrsabwicklung ist in den umlie-

genden Straßen leistungsfähig möglich. Insgesamt kann das zukünftige Verkehrsaufkommen im bestehenden Straßennetz ohne größere Beeinträchtigungen abgewickelt werden. Der Knotenpunkt Karlsbader Straße / Hinzistobler Straße ist prinzipiell leistungsfähig. Es bestehen in allen Fahrtrichtungen Kapazitätsreserven auch bei zunehmenden Querungsanforderungen durch Fußgänger. Benachbarte Knotenpunkte werden voraussichtlich nicht behindert.

1.9 Klimawirkungsprüfung

Das Vorhaben hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz der Stadt Ravensburg. Diese ergibt sich aus den Aufwendungen für Gebäudeabriss und Neubauten und aus zu erwartenden langfristigen Emissionen. Neben einer Bewertung der CO₂-Relevanz fanden auch die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Leitbild der Klimaregion Schussental Berücksichtigung. Hier spielt die Standortgunst eine Rolle. Im Zuge der Vorplanung ergaben sich folgende Bewertungen (angelehnt an Schulnoten) CO₂-Relevanz: 2,5 // Leitbild ‚Stadt der kurzen Wege‘: 2,5

Während die Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Sportflächen mit Ausnahme der benachbarten Kita als unterdurchschnittlich bewertet wurden, liegen die Stärken des neuen Wohn- und Einzelhandelsstandorts in der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgung und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs sowie Naherholungsflächen bzw. der freien Landschaft. Aufgrund der notwendigen Anpassung der Erschließungssituation von Wohnen und Einzelhandel über Tiefgaragen sind mittelgroße Umbauten der umliegenden Verkehrsinfrastruktur erforderlich. Auch mit kleineren Umbaumaßnahmen bzgl. der örtlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist zu rechnen.

Über die Stadtbuslinie 21 sowie die Regionalbuslinie R 40 Ravensburg-Wangen ist das Gebiet über die Bushaltestelle ‚Ravensburg Abzweigung Hinzistobel‘ in ca. 200 m Entfernung sehr gut an die Ravensburger Innenstadt und das Umfeld angeschlossen (Taktung ca. 15-30 min). Radwege ergänzen das nachhaltige Verkehrsangebot, sodass der Pkw als Verkehrsmittel nicht alternativlos erscheint. Die Zielsetzung des Projektes ermöglicht kompakte Wohnformen. Das Plangebiet liegt nicht im kaltluftführenden Flappachtal. Eine Verschlechterung der Versorgungslage in der Innenstadt ist nicht zu erwarten.

1.10 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Ravensburger Oststadt. Die Hinzistobler Straße (K7976) führt nach Osten weiter in einem Taleinschnitt durch ein Waldgebiet (Lumperholz). Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich derzeit gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen. Der Betriebs- und Garagenhof an der Hinzistobler Straße ist weitestgehend versiegelt. Auf dem Gelände befanden sich bis vor kurzem ein Getränkemarkt, eine weitere Gewerbehalle und 1 Wohngebäude.



Die ergänzenden Flächen am Karlsbader Weg und an der Berliner Straße sind mit Wohnbauten bebaut und besitzen Privatgärten. Im Bereich der Wohngrundstücke ist derzeit keine wesentliche Veränderung der Bebauung geplant.

Die vorhandenen Spitzahorne am Karlsbader Weg werden erhalten. Im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt müssen ein Spitzahorn und 2 Robinien gerodet werden.

An der Hinzistobler Straße befinden sich im östlichen Teil 2 Robinien, ein Apfelbaum und im Westen eine Blaufichte, die gerodet werden müssen. Ebenso können die Gehölze (Magnolie und weitere Ziersträucher) an der Grundstücksgrenze zwischen Flst.Nr. 2001/13 und 2002/6 nicht erhalten werden. Für die zu rodenden Bäume werden Ersatzpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Innern des Plangebiets vorgenommen. Die straßenbegleitenden Gehölze in der Böschung an der Berliner Straße (insbesondere 3 Kiefern, Ahornaufwuchs und Ziersträucher) und das bestehende Verkehrsgrün an der Einmündung der Berliner Straße in die Hinzistobler Straße bleiben erhalten. An der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 3455 befindet sich teilweise im Plangebiet ein Gebüsch aus Schlehen, Blutpflaume, Hasel, Holzapfel, Kirschlorbeer und Magnolie. Das Gehölz bleibt ebenfalls erhalten. Teile sollen aus Artenschutzgründen ausgelichtet werden. Die Freiflächenplanung sieht einen ausreichenden Ersatz für die verlorengehenden Grünstrukturen vor.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes werden in der Abwägung berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Jahr 2021 wurde im Bereich des Gewerbehofes und im Hinblick auf den geplanten Gebäudeabriss eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt. Eine weiterführende Untersuchung bezog sich dann zwischen März und September 2022 auf die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Hier wurden auch die Bestandsgebäude auf den Flurstücken 2002/6 und 2001/13 Hinzistobler Straße 10 und 12 untersucht (L. Ramos 31.07.2023, Ravensburg).

Im Plangebiet und in den Gebäuden wurden mindestens 4 Fledermausarten festgestellt. An den Gebäuden werden Spaltenquartiere an der Fassade, an der Regenrinne und an der Traufe genutzt. Wochenstuben konnten nicht festgestellt werden und werden nicht erwartet. Die Fledermäuse flogen häufig aus südwestlicher Richtung an und flogen weiter in nordöstlicher Richtung. Hierbei wurde der Gehölzbestand an der südlichen Plangebietsgrenze regelmäßig zur Jagd genutzt. Dieser Gehölzstreifen stellt einen essentiellen Korridor zum Flug in die nordöstlichen Waldflächen dar und ist daher zu erhalten. Im Bereich des Gehölzstreifens entlang der Berliner Straße sind störende Lichtquellen zu vermeiden, um negative Auswirkungen durch Lichtemissionen zu vermeiden. Im Rahmen der geplanten Abbruchmaßnahmen müssen daher zeitliche Einschränkungen beachtet werden. Abbruch und Rückbauarbeiten müssen außerhalb der Sommerquartierzeit, also zwischen 15. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Bei Beachtung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Tötungen und bei Umsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen, um den Verlust an Quartieren auszugleichen, werden nach fachgutachterlicher Einschätzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fledermäuse und keine Verstöße nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erwartet.

Im März/April und Juli 2022 wurden mindestens 29 Vogelarten festgestellt, die teilweise (12) im Plangebiet als Freibrüter oder Gebäudebrüter brüten. Es handelt sich dabei um nicht gefährdete Vogelarten des Siedlungsraums und um bestandsgefährdete Arten. Die nachgewiesenen wertgebenden und gefährdeten Brutvogelarten Bluthänfling und Türkentaube nutzen das Plangebiet als Teil eines Gesamtreviers; die Brutplätze liegen in den angrenzenden Flächen. Im weiteren Umfeld bestehen Waldflächen, die von Greifvogelarten als Brutplatz genutzt werden. Mit dem geplanten Abbruch der Gebäude werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel verloren gehen.

Schutzmaßnahmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag (Quelle: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: 2. überarbeitete Auflage. Sempach) schützen wertgebende und ungefährdete Vogelarten. Zum Ausgleich der verlorengehenden Brutplätze für Haussperlinge müssen nach Fertigstellung aller Neubauten mindestens 16 Ersatzbrutplätze im Gesamtgelände angeboten werden. Der Ausgleich sollte mit Interimsmaßnahmen an den Gebäuden ablaufen. An den Gebäuden, die erst später abgebrochen werden, müssen in der Übergangszeit entsprechende Ersatzmaßnahmen angebracht werden. Ersatzquartiere sind in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde vorzugsweise als architektonische Lösung oder als künstliche Quartiere in die Fassade zu integrieren. Für den dauerhaften Erhalt der Quartiere ist insbesondere eine sachgerechte Pflege inkl. regelmäßiger Reinigung erforderlich.

Im südlichen Randbereich wurden als streng geschützte Art Zauneidechsen festgestellt. Diese gehören laut Gutachter zu einer größeren Population, die in diesem offenen und halboffenen Teilbereich und den südlich angrenzenden Hausgärten leben. Die Tiere nutzen die offenen Bereiche zur Nahrungssuche und zum Sonnenbaden. Die randlichen Zonen auf der Südseite entlang der Berliner Straße müssen daher nicht nur dauerhaft erhalten, sondern durch einen stabilen Eidechsen-Schutzzaun geschützt werden, um eine Einwanderung von Zauneidechsen aus den benachbarten Flächen vor und während der Bauphase zu vermindern. Zu den schützenswerten Rand- Pufferzonen gehören auch die offene Grünfläche mit Steinmauern im südlichen Teil Flst.Nr. 2002/6. Ein Teilbereich muss als offenes Zauneidechsenhabitat erhalten und vorbereitend zur eigentlichen Bautätigkeit aufgewertet werden. Zur Konkretisierung der erforderlichen Schutzmaßnahmen hat am 27.09.2023 ein Ortstermin mit verschiedenen Planungsbeteiligten und Vertretern des Umweltamtes stattgefunden. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz soll mit einer ökologischen Baubegleitung und in Abstimmung mit der Behörde erfolgen. Damit Eidechsen aus den beanspruchten Flächen abwandern und eine Einwanderung von Eidechsen aus dem angrenzenden Lebensraum möglichst vermieden wird, ist die Lebensraumqualität durch Vergrämuungsmaßnahmen zu verringern. Dazu gehören die Entfernung von schnell wachsenden Gartensträuchern außerhalb der Aktivitätsphase (November bis März), Zurückdrängen von diversen Sträuchern und das Aufbringen von Wurzelstöcken/Totholzhaufen. Um eine Einwanderung von Eidechsen aus den benachbarten Flächen wirksam zu minimieren und die zu erhaltende Lebensraumfläche zu schützen, ist ein Schutzzaun zu installieren und während der gesamten Bauphase vorzuhalten. Diese Maßnahme sowie die Anlage von Winterquartieren und Eiablageflächen wird im Durchführungsvertrag konkretisiert. Erhebliche Beeinträchtigungen und Verstöße gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1

BNatSchG werden in Bezug auf die festgestellten Zauneidechsen nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht erwartet, wenn alle Punkte beachtet werden (vgl. (Artenschutzrechtliche Überprüfung BV Hinzistobler Straße 10 und 12 in Ravensburg / L. Ramos 31.07.2023)

1.11 Altlasten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen wurden auf Schadstoffe untersucht. Dabei wurden die Asphaltflächen und die sonstigen Bodenflächen getrennt beprobt. Gemäß dem Geotechnischen Bericht von Baugrund Süd vom 21.12.21 ist der Asphalt als Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen/Verwertungsklasse A einzustufen. Auch in den sonstigen Bodenproben sind keine erhöhten Schadstoffwerte nachgewiesen, so dass die Einstufung in die Verwertungskategorie Z0 erfolgt. Die uneingeschränkte Verwertung der untersuchten Bodenschichten ist möglich.

Falls während der Baurealisierung insbesondere auf den ehemals gewerblich genutzten Grundstücken verunreinigtes Material zutage tritt, ist eine Mobilisierung und Verfrachtung von Schadstoffen in den Boden oder in das Grundwasser unbedingt zu vermeiden. Belastungen mit Kampfmitteln sind der Stadt Ravensburg nicht bekannt.

Da von dem Vorhaben ausschließlich Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden.

1.12 Immissionen

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Die schalltechnischen Belange wurden dann im Gutachten BEKON (LA21-352-G02-T02-01 vom 02.04.2025 genauer ermittelt.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich öffentlicher Straßen sowie bestehender Gewerbebetriebe. Durch eine schalltechnische Untersuchung war abzuklären, ob von den öffentlichen Verkehrswegen und den bestehenden Gewerbebetrieben schädliche Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ausgehen und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Wohnhäusern und einem Verbrauchermarkt sowie weiteren möglichen gewerblichen Nutzungen und drei Tiefgarage vorgesehen. Es wurde geprüft, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht - und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Gewerbelärm – bestehende Betriebe im Umfeld.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen des nördlich gelegenen Gewerbebetriebes und die Lärmemissionen der westlich gelegenen Gewerbebetriebe die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des überbaubaren Bereichs des Plangebietes eingehalten werden. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Richtung Westen. Durch die vorliegende Planung werden die Baufelder gegenüber der bestehenden Bebauung in Richtung der bestehenden Gewerbebetriebe im Westen vergrößert. Um ein zukünftig mögliches Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzungen an die bestehenden Gewerbebetriebe in diesem Bereich zu kompensieren und ein zukünftiges Erweiterungspotential für die Betriebe zu ermöglichen, werden im Bereich des WA1 vorsorglich bauliche Minderungsmaßnahmen an der Westfassade (nicht offenbare Fenster etc.) festgesetzt.

Richtung Norden. Durch die vorliegende Planung werden die Baufelder gegenüber der bestehenden Bebauung in Richtung des bestehenden Gewerbebetriebes im Norden vergrößert. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in diesen Bereichen durch die Lärmimmissionen der bestehenden Gewerbebetriebe um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung in diesen Bereichen, auch bei einem möglichen Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzungen an die bestehenden Betriebe, ein ausreichendes

Erweiterungspotential der Betriebe ermöglicht. Derzeit sind gemäß Abfrage bei den Betrieben aber keine wesentlichen Erweiterungen geplant.

Bäckerei & Konditorei (Schorneuteweg 1/1). Zwischen der Bäckerei & Konditorei und dem Plangebiet befindet sich bestehende Bebauung mit dem gleichen Schutzanspruch (allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet) in einem deutlich geringen Abstand als das Plangebiet. Aufgrund der bereits bestehenden schalltechnischen Einschränkung der Bäckerei & Konditorei durch die bestehende Bebauung außerhalb des Plangebietes, dem Abstand des Plangebietes zu der Bäckerei & Konditorei und der vorhandenen Abschirmung durch die bestehenden Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet keine unzumutbare schalltechnische Einschränkung für die bestehende Bäckerei & Konditorei ergibt. Die sich durch die Planung ergebenden möglichen schalltechnischen Einschränkungen für die Bäckerei & Konditorei werden als zumutbar angesehen.

Spitzenpegel. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) innerhalb des Plangebietes zur Nachtzeit teilweise überschritten werden. Es wurde für alle Bereiche in denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zur Nachtzeit überschritten werden an der Nord-, Ost-, und Westfassade entsprechende bauliche Maßnahmen (nicht offenbare Fenster etc.) festgesetzt. Die DIN 4109-2:2018-01 geht davon aus, dass für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden darf. Wird dieser Ansatz hilfsweise auf die vorliegende Situation übertragen, kann davon ausgegangen werden, dass auf den von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseiten um 5 dB(A) verringerte Beurteilungspegel zu erwarten sind. Auf Grund dieses Ansatzes kann an den Südfassaden der zukünftig möglichen Gebäude von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet ausgegangen werden. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Gewerbelärm aus dem Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Verbrauchermarkt und weitere mögliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans wurde anhand der momentan vorliegenden Planung und den relevanten Schallquellen durchgeführt. Da noch nicht für alle möglichen Nutzungen und Schallquellen detaillierte Angaben vorliegen bzw. die Anordnung der Schallquellen noch nicht feststeht, können sich in der weiteren Planung noch Änderungen ergeben. Variationen der aufgeführten Innenpegel, Schalldämm-Maße, Schallleistungspegel sowie die Dauer und Anzahl der Einwirkungen sind zulässig, wenn daraus nach der TA Lärm keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten resultieren. Sie bedürfen einer schalltechnischen Überprüfung. Im Rahmen der Genehmigung für die späteren Nutzungen im Plangebiet muss dann der Betreiber des Vorhabens nachweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des jeweiligen Vorhabens eingehalten werden.

Bewertung der Beurteilungspegel. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. An den relevanten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden die zulässigen Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Entsprechend der Systematik der TA Lärm sind Gewerbebetriebe ohne eine Berücksichtigung der Vorbelastung genehmigungsfähig, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm teilweise um weniger als 6 dB(A) unterschritten bzw. im Nachtzeitraum teilweise annähernd ausgeschöpft.

Es zeigt sich, dass an diesen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte auch bei einer Überlagerung der Beurteilungspegel der betrachteten bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes und der Beurteilungspegel der betrachteten geplanten gewerblichen Nutzungen eingehalten werden.

Weitere zukünftig mögliche gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind ggf. nach der TA Lärm zu genehmigen. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Planung hervorgerufenen zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten kommt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Die sich durch die Planung ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist gegeben.

Bewertung der Spitzenpegel. Kurzzeitige Geräuscheinwirkungen sind nach dem Spitzenpegel-Kriterium der TA Lärm zu bewerten. Aus der schalltechnischen Voruntersuchung hat sich ergeben, dass durch nächtliche Zu- und Abfahrten die einer gewerblichen Nutzung zuzuordnen sind, die Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes voraussichtlich überschritten werden. Es wurde dementsprechend festgesetzt, dass die Nutzung der Tiefgarage zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nur für Eigentümer und Bewohner der Wohneinheiten zulässig ist. Es wurde außerdem festgesetzt, dass im Zeitraum 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr Fahrbewegungen sowie Park- und Ladevorgänge im Zusammenhang mit der Nutzung des Verbrauchermarktes oder für gewerbliche Zwecke innerhalb des Plangebietes unzulässig sind. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass im Tagzeitraum die um 30 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind im Nachtzeitraum keine relevanten Spitzenpegel durch die gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Die sich durch die Planung ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist gegeben.

Anlagenbezogener Fahrverkehr. Die Zu- und Abfahrt der Kunden zum geplanten Verbrauchermarkt ist über den Karlsbader Weg geplant. Der Karlsbader Weg mündet in die Hinzistobler Straße (Kreisstraße K 7976). Die Zu- und Abfahrt von LKW ist direkt von bzw. zur Hinzistobler Straße vorgesehen. Auf der Hinzistobler Straße erfolgt eine Vermischung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs mit dem übrigen Verkehr. Deshalb ist eine Prüfung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs im Weitem Umfeld nicht erforderlich. Der Verbrauchermarkt ist nur im Tagzeitraum geöffnet. Es zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte zur Tagzeit für ein allgemeines Wohngebiet an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen am Karlsbader Weg unterschritten werden. Die sich durch die Planung ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist gegeben.

Anwohnerbedingte Fahr- und Parkvorgänge. Es bleibt zunächst anzumerken, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, welche durch die Nutzung von Tiefgaragen und Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Beurteilungspegel. Es werden die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ zur Nachtzeit im Umfeld der Garagenzufahrten überschritten. Gelegentliche Zu-/Abfahrten in einem Gebiet, das unter anderem dem Wohnen dient (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) sind zu erwarten und nicht vermeidbar. Die sich durch die Nutzung der Tiefgarage ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Spitzenpegel. Für die Bewertung der kurzzeitigen Geräuschespitzen wird hilfsweise das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm herangezogen. Die in der Parkplatzlärmstudie angegebenen Mindestabstände bei denen die Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel in der Nacht eingehalten werden, sind im Plangebiet unterschritten. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Garagenzufahrten in der Nacht überschritten werden. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die Garagenzufahrten ein Mindestabstand von 9 Metern zu den nächstgelegenen Immissionsorten am Bauvorhaben selbst (Mischgebiet) erforderlich. In einem Gebiet dessen Zweck u.a. auch das Wohnen darstellt, und welches daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Überschreitung der Spitzenpegel kann daher als zumutbar angesehen werden.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen.

Aus den Untersuchungsergebnissen ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb der Baufelder eingehalten.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte bei freier Schallausbreitung im Plangebiet. Aufgrund der Eigenabschirmung der zukünftig möglichen Gebäude können sich die ermittelten Pegel noch weiter absenken. Somit können sich an den jeweiligen Gebäuden entsprechend schallgeschützte Bereiche ergeben.

Da das Plangebiet seit einigen Jahrzehnten trotz der gegebenen Lärmvorbelastung u.a. für Wohnzwecke genutzt worden ist und angesichts des Planungsziels, Bauflächen unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im städtischen Umfeld auch weiterhin zur Verfügung zu stellen, kann nicht auf eine künftige Nutzung der Grundstücke für Wohnzwecke verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, da die schalltechnischen Orientierungswerte lediglich am nördlichen und westlichen Rand überschritten werden und im Innern des Gebiets weitgehend eingehalten werden. Bei einer Überplanung bebauter Gebiete mit Vorbelastungen, gilt es, die vorhandene Immissionssituation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen so weit wie möglich zu verringern. Die gegebene Lärmvorbelastung zeigt die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen insbesondere für die straßenzugewandten Gebäudeseiten auf.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Hinzistobler Straße ist im Bereich des Plangebietes bei einer verhältnismäßigen Wandhöhe nicht sinnvoll umsetzbar, das ergibt sich zum einen auf Grund der Lage des Plangebietes entlang der Hinzistobler Straße da eine Lärmschutzwand auch die schutzbedürftigen Räume in den höchsten zulässigen Stockwerken schützen müsste. Da aktive Schutzmaßnahmen (z.B. längere, geschlossene Lärmschutzwände oder –wälle entlang der Straße) aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommen, und diese auch in den oberen Geschossen kaum eine Wirkung hätten, werden entsprechende Festsetzungen für den passiven Lärmschutz am Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Baugebiet kommen neben einer lärmabschirmenden Bebauung der passive bauliche Lärmschutz und eine geeignete Grundrissgestaltung in Betracht, bei der die schutzbedürftigen Räume (insbesondere Schlafräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.

Für die straßenabgewandten Innenfassaden sind aufgrund der geringen Außenlärmpegel die Anforderungen an das Gesamtdämm-Maß der Außenbauteile gering. Die erforderliche schalldämmende Wirkung wird mit üblichen Wandkonstruktionen und doppelt verglasten Fenstern i.d.R. erreicht. Hier werden keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wände und Fenster) gestellt.

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, Diese sind geeignet um die Gesunden Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Die sich innerhalb des Plangebietes ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster sowie von sonstigen Aufenthalts- und Büroräumen sind, soweit sie nicht auf die vom Verkehrslärm weniger belasteten Gebäudeseiten orientiert werden können, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen entsprechend schallgedämpft sein.

Die Wahl einer geeigneten bautechnischen Lösung steht dem Bauherrn frei. Der entsprechende Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Durch eine lärmabschirmende Bauweise und die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen, die den Verkehrslärm und den bestehenden Gewerbelärm aus der Umgebung sowie den zu erwartenden Gewerbelärm entsprechend abmindern, werden Lärmwerte erreicht, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung und durch Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Lärmbelastungen auch im Innern des Gebäudes auf ein verträgliches Maß reduziert.

Für große Teile des Freiraums im Grundstücksinnern und der lärmabgewandten Fassaden, wo in der vorliegenden Planung Balkone, Terrassen und Außenwohnbereiche angeordnet sind, werden bei Realisierung der Planung Werte erreicht, die eine angemessene Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche gewährleisten.

Die bei Berücksichtigung der schallschützenden Maßnahmen erreichten Werte sind deutlich niedriger als die Grenzwerte der Verkehrslärmverordnung, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen einzuhalten sind und bei denen eine Gesundheitsgefährdung noch nicht angenommen werden kann. Die nach Umsetzung der Planung erreichte Lärmsituation ist typisch für innerstädtische Wohnquartiere in Ravensburg und zumutbar, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt sind.

Der Gewerbelärm aus dem Gebiet selbst kann vernachlässigt werden. Durch die Wohnnutzung ist automatisch eine Beschränkung der Geräuschemissionen der Betriebe gegeben, da nach BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Immissionschutzanforderungen (z.B. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm) sind generell einzuhalten. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird bei gewerblichen Anlagen und Nutzungen die Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen und mit den Wohnnutzungen auf dem Grundstück selbst nachgewiesen und erforderlichenfalls durch zusätzliche Umweltauflagen sichergestellt.

2. Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung orientiert sich an den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ravensburg, die in der Wettbewerbsausschreibung definiert wurden. Die Oststadt soll qualitativ in urbaner Dichte weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung und die Verbesserung der Nahversorgung planungsrechtlich abzusichern und eine geordnete bauliche Entwicklung unter Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu gewährleisten.

Die vorliegende Planung (Schaudt Architekten, Konstanz und wp Landschaftsarchitekten, Offenburg) leistet mit seinem Lebensmittelmarkt, den Wohnungen und zusätzlichen gewerblich nutzbaren Flächen einen wichtigen Beitrag zur Bedarfsdeckung. Im Rahmen einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung werden innerstädtische Baulandpotentiale für Wohn- und Geschäftszwecke dauerhaft erhalten und weiterentwickelt. Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Belange berücksichtigt. Das Areal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in der Oststadt und bietet eine hohe Lagequalität. Die behutsame Nachverdichtung in der Stadt dient der dauerhaften Auslastung von vorhandener Infrastruktur. Angesichts des dringenden Bedarfs an Bauflächen ist die Entwicklung des vollerschlossenen Areals im Innenbereich dringend geboten.



Die vorgelegte Gebäudeplanung sieht eine Gliederung in 8 Hauptbaukörper vor. Die westlichen 5 Gebäude entstehen über einem Lebensmittelmarkt. Sie umschließen wie die östliche Gebäudegruppe je einen begrünten Innenhof. Die Gebäude sind 3- bis 5-geschossig und enthalten insgesamt ca. 75 neue

Wohneinheiten. Die höchsten Gebäude erheben sich ca. 15 m über die Hinzistobler Straße und schirmen den Straßenlärm teilweise ab. Im Norden und Westen sind längliche Gebäude geplant. Im Süden im Übergang zur Einfamilienhausbebauung an der Berliner Straße sind Punkthäuser geplant. Die Zufahrt zur Kundentiefgarage des Lebensmittelmarktes und der Stellplätze für die darüberliegende Wohnbebauung erfolgt über den Karlsbader Weg. Die 3 östlichen Gebäude (Haus Nr. 6, 7 und 8) können mit separater Tiefgarage an der Hinzistobler Straße in einem eigenen Bauabschnitt realisiert werden. Diese Gebäude bilden mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche an der Berliner Straße einen städtebaulichen Zusammenhang. Die Anlieferungen für den geplanten Lebensmittelmarkt werden aus Lärmschutzgründen über die Hinzistobler Straße abgewickelt. Zusätzlich zum Markt können Räumlichkeiten für Büros und Arztpraxen angeboten werden.

Ansicht von Norden / Hinzistobler Straße



An der Berliner Straße entstehen in Ergänzung zur bestehenden Bebauung Punkt und Einzelhäuser



Es sind barrierefreie Wohneinheiten unterschiedlicher Größe geplant. Die westlichen Baukörper befinden sich auf dem Flachdach des Marktes und umschließen einen halböffentlichen grünen Innenhof. Private Freiflächen werden in Form von kleinen Mietergärten in den Erdgeschosszonen und Loggien in den oberen Geschossen ausgebildet. Die Tiefgarage zwischen den östlichen Gebäuden Nr. 6 bis 8 wird ebenfalls begrünt und dient als halböffentliche Gemeinschaftsfläche für die Häuser 6-8.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend der Gebäudeplanung im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der bestehenden Wohngebäude westlich des Karlsbader Weges und an der Berliner Straße.
- Ausweisung eines Mischgebietes, dient dem Wohnen und der Unterbringung des Lebensmittelmarktes und weiteren Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Sicherung der Erschließung;
- Definition der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Gebäudehöhen bzw. Geschossigkeit entsprechend der bestehenden und der geplanten Bebauung. Die ausgewiesenen Baugrenzen berücksichtigen neben den bestehenden und geplanten Gebäuden auch die geplanten Tiefgaragen und den Stellplatzbedarf der bestehenden Wohnbebauung;
- Begrenzung der baulichen Dichte durch Festsetzung der GRZ, der zulässigen Geschossfläche im Mischgebiet sowie der Geschossigkeit im Bereich der bestehenden Wohnbebauung.
- Begrenzung der Gebäudekubatur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen;
- Baumpflanzgebote zur Sicherung der Eingrünung unter Berücksichtigung der Tiefgarage;
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange;

- Das Grundstück Hinzistobler Straße 12/1 (Flst. 2001/14) liegt räumlich quasi im Vorhabengebiet. Die liegenschaftlichen Verhältnisse führen dazu, dass dieses Wohngebäude zum "Fremdkörper auf dem eigenen Grundstück" werden könnte. In der Planung funktioniert die bestehende Nutzung weiter. Gleichzeitig soll sich eine eventuelle Folgebebauung den umliegenden Vorhaben bezüglich des Volumens und der Gestalt annähern können.
- Das Grundstück Karlsbader Weg 9 (2002/10) liegt am Rand des Vorhabengebietes, wird von dessen Dimension aber sicherlich geprägt werden. Für das bestehende Gebäude gibt es bisher keinen entsprechenden Zulässigkeitsrahmen. Künftig soll auch das Dach als Wohnraum genutzt werden können.
- Die zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung am Beginn des Karlsbader Weges soll perspektivisch ein Geschoss höher werden können. Zusätzlich soll der Dachraum im geneigten Dach ebenso als Wohnfläche nutzbar sein.
- Die Reihenhausbauung im Karlsbader Weg hat Ihrer Berechtigung als Teil des differenzierten Wohnraumangebotes im Quartier. Das bestehende Baurecht ist jedoch sehr eng und lässt je Gebäude meist nur zwei Geschosse mit rund 35 m² Wohnfläche zzgl. Kaltdach zu. Künftig sollen diese durch junge Familien mit 2-3 Kindern kompakt aber zeitgemäß genutzt werden können. Hierzu sollen gartenseitig Anbauzonen für Anbauten bis zur Traufe vorgesehen werden. Außerdem soll das Dach soweit angehoben werden können, dass in Kombination mit Dachaufbauten auch dieser Raum gut für Wohnzwecke nutzbar wird.

2.2 Art der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hier wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Einzelhandel ist entsprechend dem Gebietstyp bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig. Darüber hinaus sind die nahversorgungsrelevanten / sonstigen zentrenrelevanten / nicht zentrenrelevanten Sortimente und zulässigen Randsortimente nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" zu beachten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erlaubt neben dem geplanten Lebensmittelmarkt im MI1 auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die zwingend erforderliche Nutzungsmischung wird angesichts der geplanten ca. 75 Wohneinheiten allerdings bereits durch den Lebensmittelmarkt erreicht. Der angestrebte Gebietscharakter wird erfüllt.

Im Bereich der bestehenden Wohngebäude am Karlsbader Weg wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (BauNVO) festgesetzt. Das ehemals im Gesamtgebiet festgesetzte Mischgebiet entspricht nicht der bestehenden Wohnnutzung in diesem Teilbereich. Westlich des Karlsbader Weges wurde der ehemals angestrebte Mischgebietscharakter nicht realisiert. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Gestalt als Wohnquartier sowie die Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten (Genehmigung weiterer Wohnnutzungen). Ein Verbleib in einem Mischgebiet ist nicht mehr abbildbar, da sich das Mischungsverhältnis stark in Richtung Wohnnutzung verschiebt.

Einzelhandel

Die Stadt Ravensburg hat ihr Einzelhandelskonzept im Jahr 2018 (Fassung vom 30.05.2017) fortgeschrieben. Es wurde am 05.02.2018 vom Gemeinderat beschlossen. Entsprechend dieser konzeptionellen Grundlagen soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur die räumliche Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen gesteuert werden.

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg ist das Plangebiet nicht dem zentralen Versorgungsbereich und keinem Nahversorgungsbereich zuzuordnen. Es handelt sich jedoch um einen ehemaligen Einzelhandelsstandort, an dem ein rechnerisches Potenzial für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt besteht. Grundsätzlich sollen Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben an Standorten mit Versorgungslücken erfolgen. Der überwiegende Anteil der Bevölkerung soll sich fußläufig nahversorgen. Auf eine standortgerechte Dimensionierung wird geachtet. Um die Nahversorgung sicherzustellen sind im Plangebiet ausschließlich nicht zentrumsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Angesichts der begrenzten Fläche sind flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand oder Besucherverkehr verbundene Nutzungen ungeeignet (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Es liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandel in der Hinzistobler Straße vor (Dr. Donato Acocella 02.04.2025). Danach handelt es sich um einen integrierten Standort. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Sortimente sind weit überwiegend nahversorgungsrelevant. Im Bereich des Plangebietes besteht eine Nahversorgungslücke, die durch den Lebensmittelmarkt zu

großen Teilen geschlossen wird. Der geplante Lebensmittelmarkt im MI1 ist standortgerecht dimensioniert und bestehende Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, werden nicht gefährdet. Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 950 m² für den Lebensmittelmarkt, 30 qm für den Kiosk und 70 m² für den Backshop. Im Bebauungsplan sind entsprechende Regelungen zur zulässigen Verkaufsfläche enthalten. Danach entspricht das Planvorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ravensburg. Das Vorhaben entspricht darüber hinaus den verbindlichen Zielen der Regional- und Landesplanung.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden besonders unverträglich sein können. Unerwünschte und unzumutbare Belästigungen der Wohnnutzungen im Plangebiet und in der Umgebung wären die Folge. Vergnügungsstätten können die Qualitäten als Wohnstandort oder für Einzelhandelsgeschäfte oder Dienstleistungsbetriebe oder für Freiberufler beeinträchtigen. Es wäre dann eine Verdrängung der gewünschten Nutzungen und ein sog. Trading-Down-Effekt zu befürchten. Im Jahr 2010 hat die Stadt Ravensburg aufgrund zunehmender Ansiedlungsanfragen eine Vergnügungsstätten-Konzeption erstellen lassen und diese am 04.04.2011 im Gemeinderat beschlossen. Danach sollen künftige Ansiedlungen auf einzelne, konkret benannte Standorte mit vorwiegender Gewerbe- und Handelsnutzung konzentriert werden. An innerstädtischen Standorten außerhalb der Haupteinkaufslagen werden Vergnügungsstätten daher ausgeschlossen.

Mit dem beschriebenen Nutzungskonzept bleiben die allgemeine Zweckbestimmung und der Charakter eines innerstädtischen Mischgebietes und eines angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes erhalten. Darüber hinaus ist die Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten gemischt genutzten Bereichen und Wohngebieten sichergestellt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an der Struktur des Gebietes und lassen eine der Lage angemessene Ausnutzung zu. Gemäß dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und entsprechend den Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten wird zur einheitlichen und bestandsorientierten Steuerung eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dies erfolgt auch im Hinblick auf eine beabsichtigte bauliche Innenentwicklung. Für die Tiefgarage sowie deren Zufahrt werden gesonderte Flächen festgesetzt. Die durch Gebäude und Nebenanlagen überbaubaren Flächen machen im Mischgebiet mit ca. 7.000 qm ca. 80 % der Grundstücksflächen aus. Die geringfügige Überschreitung der in § 19 (4) BauNVO genannten Grundflächenzahl von 0,8 wird durch erdüberdeckte Tiefgaragen erforderlich. Diese Flächen sind als Freiflächen nutzbar und werden teilweise den Erdgeschossnutzungen als Mietergärten zugeordnet. Die Planung lässt eine angemessene Nutzungsverdichtung zu. Eine ähnliche Überbauung wird regelmäßig in verdichteten innerstädtischen Gebieten mit prägender Wohnnutzung erreicht und ist im Ravensburger Stadtgebiet üblich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

Die gegenüber der Hinzistobler Straße teilweise riegelartige Bebauung schafft zudem einen emissionsgeschützten Innenraum und bietet auch einen Schallschutz für die südlich gelegene Bebauung. Die erdüberdeckte Tiefgarage wird begrünt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur gut ein.

Die Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen ermöglicht im Mischgebiet die Umsetzung der Vorhabenplanung. Die Höhenfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet (Wandhöhen und Gebäudehöhen) orientieren sich an die Regelungen des alten Bebauungsplans und ermöglichen insbesondere im WA2 eine leicht erhöhte Grundstücksausnutzung. Auf die ehemalige Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet. Die Höhenentwicklung von Nebenanlagen und Garagen 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.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche und die Ausrichtung der Baukörper werden im Mischgebiet nach den vorliegenden Hochbauplanungen durch Baugrenzen bestimmt. Die geplante Gebäudestellung orientiert sich am Straßenverlauf und nimmt die vorhandenen Baufluchten der Umgebung auf. Die Raumkante entlang der Hinzistobler Straße wird klar gefasst. Durch die Überbauung des geplanten Lebensmittelmarktes ergeben sich Gebäudelängen bis zu 70 m und damit eine abweichende Bauweise. Die Bestandsgebäude am südlichen Plangebietsrand (Flst.Nr. 2001/14 und 2002/10) erhalten entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird im Wesentlichen die Bestandsbebauung durch Baugrenzen gesichert und durch Anbauzonen erweitert. Westlich des Karlsbader Weges handelt es sich um Reihenhäuser mit einer max. Gesamtlänge von ca. 35 m. Die übrigen bestehenden Wohngebäude sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

Die Baugrenzen und zusätzlichen Anbauzonen dienen der Beibehaltung der städtebaulichen Gebäudestruktur mit der Möglichkeit der Aneinanderreihung von Baukörpern bis 50 m Länge, größere Gebäudetiefen und Anbauzonen ermöglichen zeitgemäße Wohngrundrisse mit beispielsweise einem großzügigen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss oder einem weiteren Zimmer im OG.

Die Begrenzung der Flächen für Garagen, Carports dienen der Freihaltung des bereits im Bestand sehr beengten Straßenraums von zusätzlichen Hochbauten.

Durch die Planung entstehen für die Nachbarbebauung keine erheblichen Verschattungen oder sonstigen Nachteile. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargebäuden werden eingehalten.

2.5 Erschließung

Die Fahrerschließung erfolgt über die Hinzistobler Straße (Anlieferung Lebensmittelmarkt und Tiefgaragenzufahrt für die östliche Bebauung). Hierfür wird eine gesonderte Straßenplanung umgesetzt. Im Rahmen der Planung werden Fußgängerwege entlang der Hinzistobler Straße und am Karlsbader Weg berücksichtigt. Detaillierte Regelungen erfolgen dazu im Durchführungsvertrag. Die Tiefgaragenzufahrt für Kunden des Marktes und für die Bewohner erfolgt über den Karlsbader Weg.

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen einschließlich der Kunden- und Besucherstellplätze im Mischgebiet wird durch Tiefgaragen gedeckt. Die Tiefgarage unter dem Lebensmittelmarkt erstreckt sich über 2 Untergeschosse, von denen eine Ebene für den Markt und die Besucher. Im Untergeschoss der Gebäude befinden sich auch Technik- und Nebenräume sowie Abstell- und Fahrradräume. Die vorgesehene Stellplatzanordnung ist in den Untergeschossgrundrissen des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt.

Grundsätzlich sind für alle privaten und gewerblichen Nutzungen die erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Entlang des Karlsbader Weges müssen zwei Stellplätze im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt entfallen.

Die Zugänge zum Markt und zu den Hauseingängen werden rollstuhlgerecht ausgeführt. Die Eingangsbereiche werden überdacht. Die Obergeschosse werden über Treppenhäuser mit Aufzulanlagen erreicht.

Das bestehenden Rechteüber Flurstück Nr. 2001/13 zugunsten des Flurstücks 2001/14 (Zufahrt von Norden) bleiben bestehen und werden mit der künftigen Bebauung gewährleistet.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit Gas- und Wasserleitungen versorgt.

In Abhängigkeit vom Leistungsbedarf der künftigen Nutzung wird eine Umspannstation erforderlich werden. Entsprechende Räumlichkeiten zur Unterbringung der Trafostation sind im der VE-Planung im UG vorgehalten. Die Funktionalität der Müllentsorgung ist sichergestellt.

Die Installation von Überflurhydranten wird nach Gesichtspunkten des Brandschutzes (bessere Auffindbarkeit und Bedienbarkeit) ausdrücklich empfohlen. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Die Entsorgung des Abwassers ist auch weiterhin über das vorhandene Netz möglich. Auf dem Baugrundstück wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser wird direkt den bestehenden öffentlichen Mischwassersammeln in der Hinzistobler Straße zugeführt.

Das Konzept zur Regenwasserableitung sieht die getrennte Ableitung zur naheliegenden Bachverdo- lung DN800 des Hinzistobler Baches vor. Im Regenwetterfall dürfen max. 15 l/s·ha, entsprechend 13,8 l/s in den Hinzistobler Bach eingeleitet werden.

Dies ist bei Dachflächen und begrünten Tiefgaragen über das System von sog. Retentionsgründächern (Fa. optigrün oder gleichwertig) bei entsprechendem Aufbau der Flächen (Null-Grad-Dach, Retentions- wabenkörper und auf das Gesamtsystem abgestimmten Drosseleinrichtungen) erreichbar.

Bei Hofflächen und Fußwegen, welche nicht über Retentionsgründächer entwässerbar sind, werden Re- tentionszisternen mit hohem Retentionsanteil und auf das Gesamtsystem abgestimmten Drosselabflüs- sen vorgesehen.

Bei Verkehrsflächen mit erhöhtem Pkw- bzw. Lkw-Verkehr (Zufahrten zu den Tiefgaragen, Anlieferung Markt) ist wegen der Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers eine Einleitung in den Mischwasser- kanal in der Straße vorgesehen.

Die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers und die ausreichende Bemessung des Ableitungssystems werden im Rahmen der Gebäudeplanung konkretisiert und im Rahmen der Bau- genehmigung (Entwässerungsgesuch) nachgewiesen. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Regen- entwässerung wird ein Überflutungsnachweis nach DIN1986-100 mit einem 30-jährigen Regenereignis erstellt und in der Planung berücksichtigt.

2.7 Freiflächengestaltung

Von den vorhandenen Straßenbäumen an der Hinzistobler Straße und am Karlsbader Weg (Eichen Ahorn) muss der westliche Baum aufgrund der geplanten Tiefgarageneinfahrt gefällt werden. Hier kann ersatzweise eine Neupflanzung im Bereich der bisherigen Hofeinfahrt erfolgen.

Des Weiteren sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher im Bebauungsplan enthalten, die eine Grün- einbindung auch künftig sicherstellen. Empfohlene Baumarten sind Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche oder Apfeldorn. Es wird darüber hinaus auf die GALK-Straßenbaumliste (Arbeitskreis Stadtbäume der deutschen Gartenamtskonferenz siehe www.galk-Straßenbaumliste) verwiesen. Durch ausreichend große Baumscheiben und regen- und luftdurchlässige Oberboden- bzw. Substratabdeckung kann die dauerhafte Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet werden. Die Bäume entwickeln sich als punktuelle Ersatzlebensräume in der Stadt insbesondere für Vögel und Insekten und stellen eine Verbindung zu den größeren ökologisch wirksamen Grünflächen her.

Im Bereich der Bestandsbebauung wurde auf konkrete grünordnerische Festsetzungen aufgrund der kleinen Grundstücke verzichtet. Der westlich angrenzende Stadtbach wird weiterhin von einer Bebauung freigehalten. Zudem ist die Einhaltung von Pflanzgeboten in den Hintergärten kaum überprüfbar. Bezüg- lich der Freiraumplanung enthält der Lageplan des Bebauungsplans nur die Grundzüge der Freiflächen- planung. Diese ist detailliert in der Vorhabenplanung enthalten.

Um nachtaktive Insekten nicht anzulocken, werden insektenfreundliche Außenleuchten verwendet. Um Beeinträchtigungen insbesondere von Insekten und Vögeln zu vermindern, dürfen die Oberflächen von Außenfassaden und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen nicht spiegeln und nur wenig polarisiertes Licht reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile. Um Vo- gelschlag an größeren Glasflächen zu vermeiden, ist die Spiegelwirkung an transparenten Bauteilen durch geeignete Maßnahmen zu vermindern. Wirksame Schutzmaßnahmen sind beispielsweise die Re- duzierung der Durchsicht durch aufgedruckte engmaschige Muster oder die Eintönung.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Erdüberdeckung der Tiefgarage vermindert Ein- griffe in den Boden und den Wasserhaushalt. Regenwasserabflussspitzen werden reduziert. Die nicht- überbauten Flächen werden begrünt und gärtnerisch gestaltet. Die straßenabgewandten Außenräume einschließlich der erdüberdeckten Tiefgarage können als private Freiflächen genutzt werden. Im Vorha- ben- und Erschließungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan enthalten.

2.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften getroffen. Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht keine umfang- reichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Auch außerhalb des geplanten Mischgebietes befinden sich keine Bauten oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, die im Sinne des Denkmal- oder Ensembleschutzes einen besonderen Schutz erfordern. Die zurückhal- tende Formulierung baugestalterischer Vorschriften wird dem städtebaulichen Charakter des Gesamtge- bietes gerecht und erhält der Bauherrenschaft einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum.

Die gestalterischen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (insbesondere die Gebäudeansichten) beschreiben die vorgesehene Neubebauung ausreichend konkret. Ein reduzierter Regelumfang ist jedoch erforderlich, damit auch für künftige Änderungen ein gestalterischer Rahmen zur Gestaltung baulicher Anlagen und der unbebauten Flächen vorhanden ist und eine Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet bleibt. Die Regelungen zur Gestaltung der Außenanlagen dienen der Aufwertung der Freiraumstruktur und des Straßenraums.

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf Satteldächer und Schrägdächer im Allgemeinen Wohngebiet und auf begrünte Flachdächer im Mischgebiet M1 beschränkt. Durch die örtliche Bauvorschrift soll insbesondere vom Straßenraum her betrachtet eine ruhige Dachlandschaft entstehen, die sich harmonisch in das bestehende Stadtbild einfügt. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrnschaft ein individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauten und Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden. Mit den begrünten Flachdächern wird im Mischgebiet ein höherer Gestaltungsspielraum belassen, um zeitgemäße Bauformen realisieren zu können. Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für ein städtisches Erscheinungsbild charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an homogener bzw. geschlossener Dachfläche gestalterisch wirksam bleibt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Wahrnehmbarkeit der geneigten Dachflächen in ihrer Silhouette. Diese besteht im Wesentlichen aus dem First und den geneigten Giebelkanten. Auf diese Weise wird das Nutzungspotenzial weitgehend ausgeschöpft und gleichzeitig ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft soll damit vermieden werden. Bei Reflexionsgraden von über 0,85 kann von glänzenden Materialien gesprochen werden (z.B. Aluminium 0,85 / matt 0,5-0,7, weißer Putz i.d.R. kleiner als 0,8, Beton 0,3-0,5, Ziegel, rot 0,15). Die getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung lassen einen großen Gestaltungsspielraum und schließen lediglich wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

Die Vorschrift zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der Grundstücke im Plangebiet und wirkt einer städtischen Dichte entgegen. 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.

3. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Städtebau

Die Planung ermöglicht eine sinnvolle bauliche Entwicklung im städtischen Siedlungsgefüge. Nutzungsart und Nutzungsdichte orientieren sich am Bestand und an der Umgebung. Die geplanten Wohnnutzungen und zusätzliches verträgliches Gewerbe ergänzen die Nahversorgung.

Flächen	16.835 m ²
Baufläche (Mischgebiet)	9.945 m ²
Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)	3.543 m ²
Private Grünfläche	170 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.177 m ²

3.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Die Baugrundstücke sind voll erschlossen und befinden sich in Privateigentum. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Ravensburg entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Kosten. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

3.3 Fachgutachten

Geotechnischer Bericht

Es liegt ein geotechnischer Bericht vor (Baugrund Süd, 21.12.2021 AZ 2109006)

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung war ein Großteil des Grundstücks östlich des Karlsbader Weges von Gebäuden bzw. Lagerhallen eingenommen. Die Oberfläche um die Bestandsgebäude war in weiten

Teilen mit einer Asphaltdecke versiegelt. Entlang der Grundstücksränder befinden sich Parkplatzflächen und Grünstreifen.

Morphologisch gesehen, liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich der zum Teil steil aufsteigenden Moränenhänge, die das Schussental zu beiden Talseiten hin einrahmen. Die Hänge werden dabei von zahlreichen Abflüssen wie dem Flappach durchzogen, die sich ebenfalls zum Teil tief in die hügelige Moränenlandschaft eingeschnitten haben.

Aus geologischer Sicht wird der tiefere Untergrund von den Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse bestimmt. Die Molassesedimente wurden im Zuge der glazialen Gletschervorstöße erodiert bzw. überprägt. Zur Geländeoberfläche hin hat sich zum Teil eine Verwitterungsdecke ausgebildet, die im Hinblick auf die vormalige Nutzung und bestehende Bebauung des Geländes von Auffüllungen überdeckt werden.

Die Schichtenfolge lässt sich überschlägig wie folgt beschreiben:

- Auffüllungen (teilweise bis 1,8 m stark)
- Verwitterungsdecke (bis ca. 2,3 m unter Gelände / gering bis mäßig tragfähig)
- Darunter Grundmoräne und Beckensedimente (teilweise bindig / frost- und witterungsempfindlich)

Zum Zeitpunkt der Baugrundaufschlussarbeiten wurde kein Zulauf von Grundwasser aufgenommen. Es erfolgten jedoch geringe Wasserzutritte aus Schichtenwasser.

Aufgrund der geringen Bodendurchlässigkeiten ist eine Regenwasserbewirtschaftung über eine Versickerung nicht gewährleistet, so dass eine gedrosselte Zuleitung von Niederschlagswasser in den Flappach empfohlen wird.

Abfallrechtliche Aushubvorbewertung. Die untersuchten Asphaltproben werden der Verwertungsklasse A (ohne Verunreinigung) zugeordnet. Grundsätzlich kann teerfreier Ausbauasphalt vergleichbar der Verwertungskategorie Z 1.1 einer Verwertung zugeführt werden. Die übrigen Bodenproben entsprechen dem Zuordnungswert Z0. Somit ist grundsätzlich eine uneingeschränkte Verwertung der untersuchten Bodenschichten gemäß den Vorgaben der einschlägigen Verwaltungsvorschriften möglich.

Belastete Bodenschichten können jedoch angesichts der gewerblichen Vornutzung im Baufeld nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ebenso kann es beim Rückbau der Bestandsgebäude zu einer Verunreinigung durch Bauschutt kommen. Grundsätzlich ist eine Rasterbeprobung des Baufeldes im Hinblick auf eine Verwertung des Bodenaushubs nach Rückbau der Bestandsgebäude anzustreben.

Es wird empfohlen die vorgenommene abfallrechtliche Bewertung sowie die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Fachbehörde sowie der in Frage kommenden Annahmestelle vor Beginn der Aushubarbeiten abzustimmen.

Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der Verkehrsuntersuchung (Bernhard Gruppe P501894 vom 01.07.2024) wurde das künftige Verkehrsaufkommen aus dem geplanten gemischten Quartier ermittelt. Diese besteht aus einem Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche sowie ca. 125 Wohnungen. Beurteilt wurde die Anbindung an die Hinzistobler Straße und an das Nebennetz und die Anlieferung. Im Ergebnis entstehen durch die Planung ca. 870 zusätzliche Fahrten am Tag. Dadurch steigt die Verkehrsbelastung in der Hinzistobler Straße in Richtung Wangener Straße um ca. 25% an. Die anderen Achsen werden nur geringfügig belastet. Die Verkehrsabwicklung ist auf den umliegenden Straßen leistungsfähig möglich.

Die Anbindung im Rad- und Fußverkehr ist gegeben. Durch die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Radverkehrskonzept kann die Verkehrssicherheit verbessert werden. Der Busverkehr kann über die Wangener Straße im Einzugsbereich erreicht werden. Mittel- bis langfristig ist eine Einführung von On-Demand-Verkehren vorgesehen, die die ÖPNV-Anbindung noch verbessern.

Um die Befahrbarkeit und Verkehrssicherheit im Karlsbader Weg zu gewährleisten, empfiehlt sich eine Anpassung des Straßenraumes sowohl im Querschnitt als auch am Übergang zwischen verkehrsberuhigtem Bereich und der Zu-/Ausfahrt zur Garage und an der Einmündung zur Hinzistobler Straße.

Bei der Anlieferung (Rückwärtsfahrt) darf der Gehweg im Hinblick auf die Verkehrssicherheit der Fußgänger nicht mehr überfahren werden. Der Rangiervorgang muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

Lärmemissionen

Die Firma BEKON hat die Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange vorgenommen (Gutachten LA21-352-G02-T02-01 vom 02.04.2025. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in Kapitel 1.12 aufgeführt.

Kampfmittelbelastung

Es liegt eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen vor (Gutachten der UXO Pro Consult vom 14.06.2024). Die Auswertung hat den Verdacht auf Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Die Wahrscheinlichkeit der Kontamination werden als verschwindend gering eingeschätzt. Eine technische Erkundung im Vorfeld der Baumaßnahme ist demnach nicht erforderlich.

3.4 Umweltauswirkungen

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht kein Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden. Von der Neuschaffung von Wohnraum und der verbesserten Nahversorgung profitieren die Menschen.

Im Vorfeld der Planung wurden einige praktikable Maßnahmen zur Minderung negativer Umweltauswirkungen benannt:

- Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume, Verwendung heimischer bzw. stadtklimageeigneter Gehölzarten;
- Extensive Dachbegrünung / Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen;
- Erhalt von Grünstrukturen am südlichen Rand des Plangebietes;
- Verzicht auf unbeschichtete Bleche für Dacheindeckungen;
- Verminderung der Versiegelung / Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen;
- Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtungen und reflexionsarmer PV-Module;
- Schallschutzmaßnahmen (Markt-Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt);
- Entwässerungskonzept;

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter (Erholung / menschliche Gesundheit / Ortsbild, Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope, Fläche und Boden, Wasserhaushalt und Klima) werden folgendermaßen eingeschätzt:

Tiere und Pflanzen / Arten und Lebensgemeinschaften / Artenschutz

Das Areal grenzt im Norden und Osten an Verkehrsflächen an. Der Teilbereich östlich des Karlsbader Weges wurde vorwiegend gewerblich genutzt und ist daher weitgehend versiegelt. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung und des bestehenden hohen Versiegelungsgrades des Gewerbehofes lassen sich mögliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt auf ein Mindestmaß reduzieren.

Der Artenschutz ist sowohl europarechtlich als auch im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten langfristig zu erhalten. In § 39 und 44 BNatSchG sind entsprechende Zugriffs- und Tötungsverbote als allgemein geltendes Recht formuliert. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob artenschutzrechtlich geschützte Lebensstätten überplant werden und ob ggf. artenbezogene Maßnahmen erforderlich werden.



Gewerbehof an der Hinzistobler Straße





Wohnnutzung nördlich der Berliner Straße

An der Hinzistobler Straße und am Karlsbader Weg befinden sich einige straßenbegleitende Bäume (Eichen, Ahorne, Fichte) von denen 5 nicht erhalten werden können.

Die Wohnbebauung westlich des Karlsbader Weges grenzt mit ihren Hausgärten im Westen an den Stadtbach (Flappach) an. Hier befinden sich einige Bestandsgehölze. Für diese Privatgrundstücke liegt keine Bestandsvermessung vor.



Parkbuchten und Straßenbäume am Karlsbader Weg

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.

Die Hausgärten der bebauten Grundstücke am Karlsbader Weg bleiben bestehen. Hier werden weder Pflanzgebote noch Pflanzbindungen festgesetzt. Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen an der Südseite des Plangebietes und auf dem Flst.Nr. 2001/14 dienen dem dauerhaften Erhalt und der Aufwertung der bestehenden Gehölzstrukturen. Diese Gehölze sind stadtbildprägend und bleiben erhalten. Ihnen wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ein besonderer ökologischer Wert beigemessen.



Die Lebensraumqualitäten werden angesichts des hohen Versiegelungsgrades im Bestand und der bestehenden Wohnbebauung mit Hausgärten infolge der Realisierung der Planung und der Pflanzgebote langfristig verbessert. Bäume in Gärten und an Straßen und Plätzen werden grundsätzlich auch in der Stadt von Brutvögeln des Siedlungsbereiches besiedelt. Gärten werden von Nahrungsgästen besucht. Die Anlockung nachtaktiver Insekten kann durch insektenfreundliche Außenbeleuchtung vermindert werden. Als Ersatz für die zu rodenden Bäume erfolgen im Rahmen der Freiflächenplanung (wp Landschaften, Offenburg) ca. 40 Neupflanzungen, die teilweise als Bäume und Sträucher auf den Quartiersplätzen über dem Lebensmittelmarkt bzw. auf der Tiefgarage gepflanzt werden.

Boden / Fläche

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Bodenschutzklausel nach §1a(2) BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Beachtung. Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die Eignung der Fläche für eine Weiterführung der baulichen Nutzung wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgestellt. Durch die Planung wird keine zusätzliche Fläche verbraucht.

Es liegt ein geotechnischer Bericht vor (Baugrund Süd, 21.12.2021 AZ 2109006). Bisher waren im Bereich des festgesetzten Mischgebietes ca. 7.600 m² durch Gebäude, Stellplätze und Hofflächen sowie

Zufahrten und sonstige Nebenanlagen überbaut. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Neubebauung ist aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung gering. Nach der Planung wird zwar eine ähnlich große Fläche überbaut. Ein wesentlicher Teil davon, insbesondere die Flachdächer und Quartiersplätze werden jedoch begrünt und sind teilweise als Mietergärten nutzbar. Außerdem werden besonders artenschutzrelevante Bereiche als private Grünflächen festgesetzt.

Für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes kann angenommen werden, dass ca. 40-50% der Fläche (ca. 2500 m²) im Bestand versiegelt oder überbaut sind. Die Grundstücke sind durch alte Wohngärten mit entsprechendem Gehölzbestand geprägt. Durch die Planung, die im wesentlichen lediglich die Wohnnutzung planungsrechtlich festschreibt, erfolgt keine relevante Veränderung des Grünflächenanteils.

Der Versiegelungsanteil und der Eingriff in das Schutzgut Boden werden durch die Planung insgesamt geringfügig verbessert. Es erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Private Stellplätze werden mit offenen Belägen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit ausgeführt. Durch die intensive Nutzung und die geplante bauliche Dichte kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Rahmen der Innenentwicklung gewährleistet werden.

Es besteht kein Altlastenverdacht. Falls bei der Baurealisierung verunreinigtes Material zutage tritt, ist eine Mobilisierung und Verfrachtung von Schadstoffen in den Boden oder in das Grundwasser unbedingt zu vermeiden. Niederschlagswasser darf nur über gering belastetem Boden der Zuordnungsklasse Z0 versickert werden. Da von dem Vorhaben ausschließlich Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich der Hinzistobler Straße verläuft in Ost-West-Richtung der Hinzistobler Bach. Dieser ist in diesem Abschnitt verdolt und mündet in den Flappach. Am Westrand verläuft der Flappach (Stadtbach). Der Stadtbach wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Beide Gewässer verursachen im Plangebiet keine Überflutungsgefahr. Es erfolgt eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in den Flappach.

Die Fläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Aufgrund der topografischen Situation besteht keine Hochwassergefährdung. Aussagen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Eine besondere Gefahr der Verschmutzung des Grundwassers ist angesichts der geplanten Nutzung nicht abzuleiten. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers werden Festsetzungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen im Bebauungsplan aufgenommen.

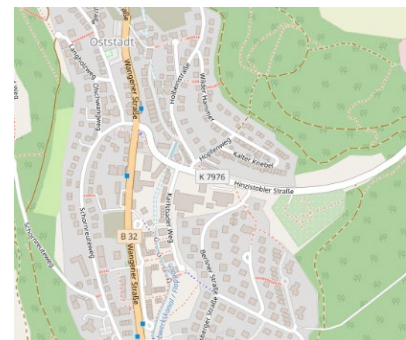
Im Gebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert. Eine Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Systembeschreibung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Bodenpassage (mindestens 30 cm belebte Bodenschicht) in Retentionszisternen eingeleitet und der Notüberlauf gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Die Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Vergleich zum bisherigen Entwässerungssystem ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die modifizierte Behandlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist bei Versickerung auf dem Grundstück eine geringfügige Verbesserung für den Wasserhaushalt zu erwarten.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes von Ravensburg. Das Areal steigt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten von ca. 500 m ü. NHN auf bis zu 512 m ü. NHN an und ist von Bebauung umgeben. Weiter nördlich und östlich befinden sich klimapragende Waldgebiete, die eine hohe Bedeutung für die Durchlüftung der Stadt besitzen. Der Luftaustausch über bodennahe Kaltluftströmungen erfolgt teilweise über die Hinzistobler Straße (K7976) und die Wangener Straße. Durch die geänderte Bebauung wird sich diese Situation nicht wesentlich ändern. Durch die geplanten Gebäude sind lediglich lokale Auswirkungen auf die Überdachströmung zu erwarten. Negative Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima sind auf Grund der Bestandsbebauung, der geringen Größe des Plangebietes und der begrenzten geplanten Bauhöhen nicht zu erwarten.



Mit der Realisierung des Vorhabenplanung werden bestehende Bauflächen überplant und alte unsanierte Gebäude durch energieeffizientere Gebäude mit mehr Wohnfläche ersetzt. Weitere Kriterien der nachhaltigen Stadtentwicklung, wie beispielsweise der Erhalt wirksamer Grünstrukturen werden in der Planung beachtet. Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen und eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange werden ausdrücklich empfohlen. Energieeffiziente Gebäude nach aktuellen Standards haben nicht nur geringere Wärmeverluste, sondern haben in der Regel ebenfalls eine geringere Wärmespeicherwirkung als Gebäude im Bestand. Dies vermindert die Aufheizung im Gebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung.

Die thermischen Verhältnisse sind stark von der Versiegelung und Beschattung der Bauflächen abhängig. Tagsüber heizen sich Gebäude und versiegelte Flächen auf. In vegetationsbestandenen Flächen treten dagegen niedrigere Temperaturen auf. Dach- und Fassadenbegrünungen führen zu einer geringeren Aufheizung im Sommer. Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zur Kühlung, Filterung und Befeuchtung der Luft bei. Erdüberdeckte Tiefgaragen tragen ebenfalls zur Minderung der Luftaufheizung bei. Die klimatischen Auswirkungen der Planung bleiben jedoch weitestgehend auf das Plangebiet beschränkt. Frischluftschneisen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt durch die Planung nicht.

Gemäß der Stellungnahme zu den lokalklimatischen Verhältnissen – Summenwirkung Innenentwicklungsvorhaben Östliche Vorstadt Ravensburg – (iMA Richter & Röckle GmbH 12.11.2020)

Die Planung betrifft keine Kaltluftproduktionsfläche des Flappbachtals, so dass sich am Zustrom keine Änderung ergibt. Das Gebiet wurde bisher gewerblich genutzt und war weitgehend versiegelt. Durch die geplante Nutzung nehmen begrünte Flächen auch aufgrund der geplanten Dachbegrünungen sogar zu. Ferner weisen moderne Wohnungsbauten geringere Wärmespeicherwirkungen auf als der Altbestand. Das Vorhabengebiet liegt von der Kernstadt über einen Kilometer entfernt, so dass hier keine signifikanten Effekte im Wirkungsraum Stadtzentrum zu erwarten sind. Aufgrund der Vorbelastungen ergeben sich in der Summe bei den thermischen Verhältnissen leichte Verbesserungen, bei der Durchlüftung aufgrund der höheren Baukörper leichte Reduktionen im Überdachniveau, die aber aufgrund der Höhe des Gesamtstroms keine erheblichen Auswirkungen auf die Kernstadt ausüben.

Auswirkungen auf den Menschen / Kultur und Sachgüter

Die Siedlungsstruktur ist nicht von Baudenkmälern oder historischen Stadtstrukturen geprägt. Im Plangebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale vorhanden.

Die vorhandenen straßenbegleitenden Bäume sind nicht stadtbildprägend. Für geplante Gehölzrodungen werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die geplanten Pflanzgebote übersteigen den Baumbestand erheblich. Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende städtische Bebauung ein und ergänzt diese durch ein Gebäude in zeitgemäßer Architektur. Es handelt sich um eine angemessene Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Störungen des Siedlungsgefüges und des Stadtbildes durch die Planung sind nicht anzunehmen. Die begrünten Quartiersplätze im Mischgebiet werden als wohnungsbezogene Freiräume genutzt. Die Planung bewirkt keine direkten Eingriffe in die Bestandsgärten des Allgemeinen Wohngebietes.

Im Plangebiet ist keine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Luftschadstoffe vorhanden. Als relevante Immission wird der Verkehrslärm auch weiterhin auf das Plangebiet einwirken. Durch eine abschirmende Bebauung, eine entsprechende Grundrissgestaltung und durch passiven Schallschutz bei der Gebäudeplanung lässt sich die Immissionsbelastung auf ein verträgliches Maß reduzieren. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung werden nicht gesehen.

Fazit

Die Planung sieht Ersatzbauten für bestehende Wohn- und Geschäftshäuser im Siedlungsbereich der Ravensburger Oststadt vor. Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und für den Menschen sind unter Berücksichtigung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen.

4. Zu Grunde liegende gutachterliche Ausführungen

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

- Geotechnischer Bericht des Büros baugrund süd, Bad Wurzach, vom 21.12.2021
- Stellungnahme zu den lokalklimatischen Verhältnissen – Summenwirkung Innenentwicklungsvorhaben Östliche Vorstadt Ravensburg – des Büros iMA Richter & Röckle, Freiburg, vom 12.11.2020
- Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange des Büros Bekon Lärmschutz % Akkustik GmbH, Uttenweiler, vom 02.04.2025
- Verkehrsuntersuchung Hinzistobler Straße des Büros Bernard Gruppe, Aalen, vom 01.07.2024
- Artenschutz – Besprechungsnotiz der Beteiligten Büros und Fachämter, Ravensburg, vom 04.10.2023, erg. 12.10.2023 und 19.10.2023
- Artenschutz – Anlage 1: Artenschutzrechtliche Überprüfung Artenschutz des Büros Luis Ramos, Ravensburg, vom 31.07.2023
- Artenschutz Anlage 2: Artenschutz – Anlage 2 zur Besprechungsnotiz – Überlagerung Plankonzept / Artenschutz, vom 27.09.2023

Aufgestellt Ravensburg,
den

Stadtplanungsamt

Planverfasser

kienzlevögeleblasberg

Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner

Eugenstraße 75
88045 Friedrichshafen
Tel.: +49 7541 938 750
fn@architekten-kvb.de

gez.

.....
Amtsleitung

gez. Kienzle

.....
Kienzle Vögele Blasberg GmbH