Stadt Ravensburg

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan:

"ZWISCHEN STORCHENSTRAßE UND MARIENBURGER STRAßE" UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Fassung vom: 13.03.2024

Reg.-Nr.: .....
.... . Fertigung

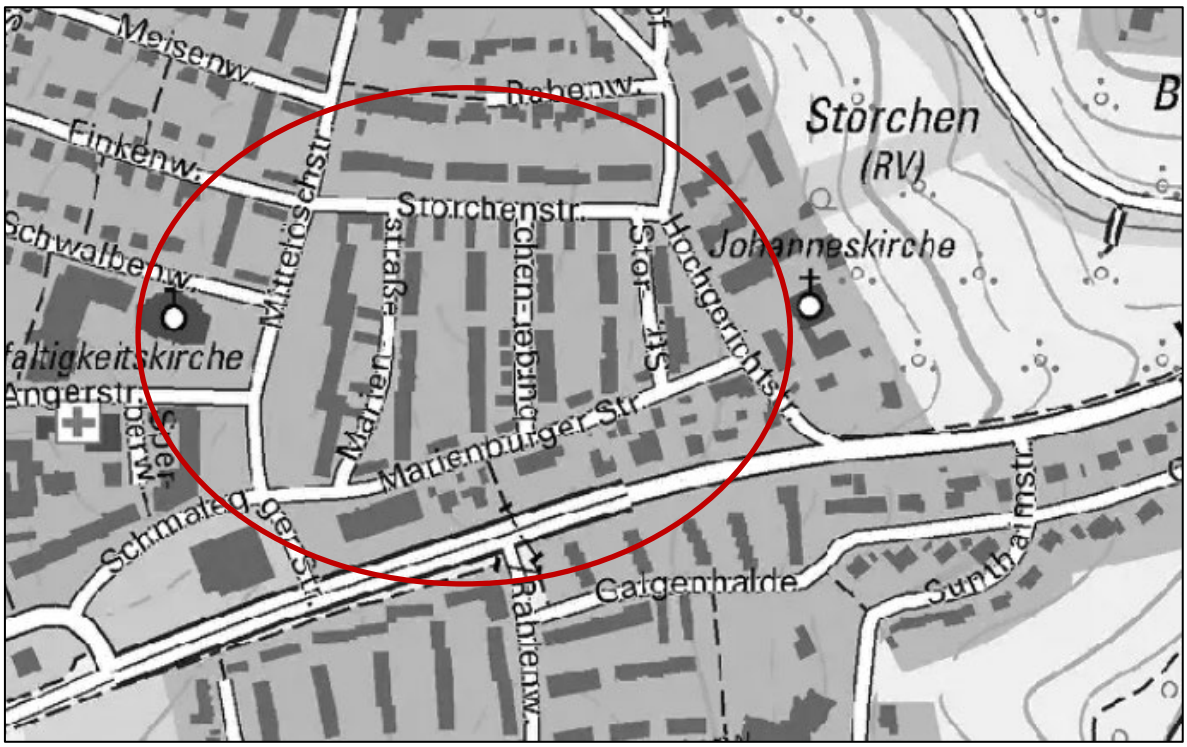
Vorspann

- Rechtsgrundlagen
- Verfahrensvermerke

Satzung der Stadt Ravensburg über den Bebauungsplan
„Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße“:
Teil I: "Zeichnerischer Teil"
Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen"
sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu:
Teil I: "Zeichnerischer Teil"
Teil II: "Örtliche Bauvorschriften"

Begründung (inkl. Umweltanalyse)

Übersichtkarte



VORSPANN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 19.04.2023
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 22.04.2023
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 22.04.2023
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 02.05.2023 bis 09.06.2023
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom 02.05.2023 bis 09.06.2023
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
14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am XX.XX.XXXX
15. Ausfertigung erfolgt	am XX.XX.XXXX

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den ..... …….
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den ..... …….
(STADTPLANUNGSAMT)

SATZUNG DER STADT RAVENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN STORCHENSTRAßE UND MARIENBURGER STRAßE" SOWIE ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1:500 i.d.F. vom 13.03.2024. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile

a) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom 13.03.2024"
Teil II: "Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 13.03.2024."

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom 13.03.2024"
Teil II: "Örtliche Bauvorschriften vom 13.03.2024."

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße" 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

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 Bebauungsplan

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

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Tankstellen.

MI

1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

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

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss kein Wohnen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet MI folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 nicht zulässig:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig:
Einzelhandelseinrichtungen mit einem nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).
Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) 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.

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

0,4*
*beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu Fünfzig von Hundert überschritten werden. Im WA 1 ist für Fahrradabstellanlagen eine weitere Überschreitung bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,55 zulässig.
Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

WH
9,6*
*beispielhaft

2.2 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der Höhenlage der Straße, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite und beim Satteldach bzw. Walmdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist durch Interpolation zweier Punkt zur Höhenlage der Straße zu ermitteln.

Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,2 m auf einem Flachdach und maximal 0,6 m auf geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung, mit Balkon- und Terrassengeländern sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften ist zulässig.

GH
15,6*
*beispielhaft

2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Bei zwei Seiten an einer Straße ist der obere Bezugspunkt zu nehmen.

2.4 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes mit einer Höhe von maximal 3 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

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

H

3.1 Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Hausgruppen zulässig. Untergeordnete Bauteile nach §23 Abs. 3 BauNVO sind zulässig. Diese dürfen bei Hausgruppen auch auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

g

3.2 Geschlossene Bauweise (g) § 22 Abs. 3 BauNVO

a

3.3 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Hauptgebäude bis zu einer Länge von 70 m zulässig.

3.4 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

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

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und ebenso im Mischgebiet MI ist mit senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche stehenden Garagen und Carports ein Mindestabstand von 3 m sowie mit nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO) von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

5.2 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4 Ein- und Ausfahrt

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist je Grundstück eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,5 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und im Mischgebiet MI ist je Grundstück eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6,5 m zulässig. Sind abweichend zwei Zufahrten oder eine verbundene Zufahrt für Tiefgarage und oberirdische Stellplätze erforderlich, darf die Breite aller Zufahrten addiert 8,5 m nicht übersteigen. Eine Ausnahme wird für Straßenabschnitte zugelassen, in denen Parken im öffentlichen Raum aufgrund zu geringer Querschnitte der Verkehrsfläche nicht möglich ist.

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

6.1 Gehölzpflanzungen

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

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

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 Mindesttiefe 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.

6.2 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je 750 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse II zu pflanzen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je 750 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse III zu pflanzen. Grundstücke bis 150m² sind davon ausgenommen.

6.3 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort

Je angefangene 750 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. Grundstücke bis 150m² sind davon ausgenommen.

6.4 Begrünung privater KFZ-Stellplätze

Pro fünf Stellplätze sind diese mit je einem standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse II zu überstellen. Vorhandene standortgerechte Laubbäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

6.5 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial und/oder Substrat von mindestens 0,6 m Stärke herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigem Bodenmaterial und/oder Substrat mindestens 1,2 m bei Bäumen der Wuchsklasse II oder III betragen.
Pro Baum sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen.
Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.

6.6 Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m herzustellen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen. Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist bis zu einer Grundfläche von 20% des Hauptgebäudes zulässig.

6.7 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.

6.8 Artenschutzrechtliche Prüfpflicht bei Änderungen am Gebäudebestand und Rodungen

Bei Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungsarbeiten ist innerhalb der Vegetationsperiode vor der Bauausführung sowie ggf. unmittelbar vor Abriss zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ravensburg geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

6.9 Minderung von Lichtimmissionen

Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig.
Auf öffentlichen Flächen und 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 Monatagehöhe für den Lichtpunkt ist auf 4,5 m beschränkt. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23 und 5 Uhr zu reduzieren.

6.10 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.

6.11 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen

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

Die Anlagen dürfen nicht mehr als 3 % des Sonnenlichts reflektieren.

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

7.1 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm im Nachtzeitraum

An schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) mit Schall-immissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt.
In Anlage 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieur-büro Dr-Ing. Frank Dröscher) sind die nächtlichen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr dargestellt.

7.2 Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

Schutzbedürftige Räume sind ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Innenräumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außen-lärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungs-verfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In Anlage 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr-Ing. Frank Dröscher) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 dargestellt.

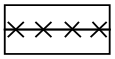
8. GELÄNDEANPASSUNGEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

9. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

9.2 Im räumlichen Geltungsbereich werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 140 "Ortsbauplan Weststadt – Mittelösch I" rechtsverbindlich seit 04.02.1959, sowie dem Bebauungsplanes Nr. 188 "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße", rechtsverbindlich seit dem 03.02.1967, durch die vorliegenden Festsetzungen vollständig ersetzt.



9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen (§ 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 LBO)

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern

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

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.

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 dunkelgrau 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. Treppenräume, 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 (beim Sattel-, Walmdach), 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

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.

2.4 Sichtwinkel

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

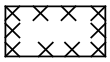
2.5 Luft-, Wasser- und Wärmepumpen

Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig. Sie sind in die Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren.

2.6 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in die Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren, oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

C KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)



1.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Folgende Altlastverdachtsfläche ist bekannt und im Plan zeichnerisch gekennzeichnet: Altstandort 'Mittelöschstraße 16' (Flächennummer 01042-000). Handlungsbedarf in Form einer Orientierenden Untersuchung.

D HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen)

1 Art der baulichen Nutzung
2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 Bauweise
4 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

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.

*beispielhaft

1.4 Höhenlage der Straße in m ü. NHN im Bestand

1.5 Energieeinsparung

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

1.6 Archäologische Denkmalpflege

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

1.7 Grundwasserschutz

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

1.8 Starkregenereignisse

Aufgrund von Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Wasserabfluss 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 zur Tiefgaragen ausreichend oberhalb der Geländeoberkante geführt werden.

1.9 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.

1.10 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, RAS-LP 4 sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Zum Schutzgegenstand zählt insb. der Wurzelschutzbereich.

1.11 Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der der Vegetationszeit

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. Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind nur in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. zulässig.

1.12 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.

1.13 Stellplatzsatzung

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

1.14 Weiße Wanne

Zum Schutz vor Stau- und Schichtwasser wird empfohlen die Untergeschosse mit einer sog. weißen Wanne zu schützen.

1.15 Versickerung

Eine Versickerung ist wegen der dichten angrenzenden Bebauung nur in Einzelfällen möglich. Eine Gutachterliche Stellungnahme ist für eine Befreiung erforderlich.

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

1.16 Einleitung in den Mischwasserkanal

Die Einleitung des Regen- und Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal.

1.17 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Zum Schallschutz sollen an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 64 dB(A) im Tagzeitraum bauliche Schallschutzmaßnahmen z. B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorgenommen werden, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade – mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von < 64 dB(A) – verfügt.

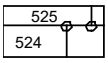
In Anlage 3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr-Ing. Frank Dröscher) sind die Schallimmissionen im Tagzeitraum dargestellt.

1.18 Ordnungswidrigkeiten

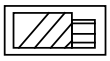
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

F PLANUNTERLAGE

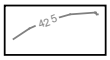
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 13.03.2024. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normalhöhennull).



1.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



1.2 Bestehende Haupt- / Nebengebäude



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

*beispielhaft

G ANLAGE

1. 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	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Baustoffe, Bauelemente
Bücher	Beleuchtungskörper, Lampen
Computer, Kommunikationselektronik	Beschläge, Eisenwaren
Elektroklein- und -großgeräte	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Foto, Video	Boote und Zubehör
Gardinen und Zubehör	Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
Glas, Porzellan, Keramik	Büromaschinen (ohne Computer)
Haushaltswaren, Bestecke	Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art

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 **Nahversorgungsrelevante Sortimente** Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel Kosmetika, Parfümerieartikel Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen, Zeitschriften Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör	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

BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION 2
   1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 2
   1.2 Stadträumliche Einbindung 2
   1.3 Bebauung und Nutzung 2
   1.4 Erschließung 3
   1.5 Gemeinbedarfseinrichtungen/Nah/Versorgung 3
   1.6 Ver- und Entsorgung 3
   1.7 Natur, Landschaft, Umwelt 3
   1.8 Eigentumsverhältnisse 3
2. PLANUNGSBINDUNGEN 3
   2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse) 3
   2.2 Raumordnung 4
   2.3 Flächennutzungsplanung 4
   2.4 Sonstige informelle Planungen und Konzepte 4
3. PLANVERFAHREN UND -KONZEPT 5
   3.1 Ziele und Zwecke der Planung 5
   3.2 Planungserfordernis 5
   3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6
   3.4 Städtebauliches Konzept 6
   3.5 Planungsinstrument und Verfahren 6
4. PLANINHALT 7
   4.1 Nutzung 7
   4.2 Grünordnung und Gewässer 8
   4.3 Verkehr 8
   4.4 Ver- und Entsorgung 9
   4.5 Immissionsschutz 9
   4.6 Sonstige Inhalte 10
   4.7 Örtliche Bauvorschriften 10
5. UMWELTANALYSE 11
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 11
7. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN 12
8. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN 12

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 2,67 ha großen Bereich zwischen Storchenstraße und der Marienburger Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Storchenstraße durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 792.

im Osten die Hochgerichtsstraße durch die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 908.

im Süden durch die Marienburger Straße durch die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 763/1.

im Westen durch die Mittelöschstraße mit de Flst.-Nr. 900.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 790/2, 790/3, 791, 791/2, 791/9, 831, 831/1 bis /6, 832/1 bis /8, 909, 910, 910/1 bis /3, 913, 913/1 bis /5, 916, 916/1, 916/2, 917, 917/1 bis /7, 3168, 3169, 3170, 3207, 3207/1, 3207/2, 3209, 3209/1 bis /3, 3210, 3210/1 bis /3, 3211, 3213 und 3213/1 bis /6.

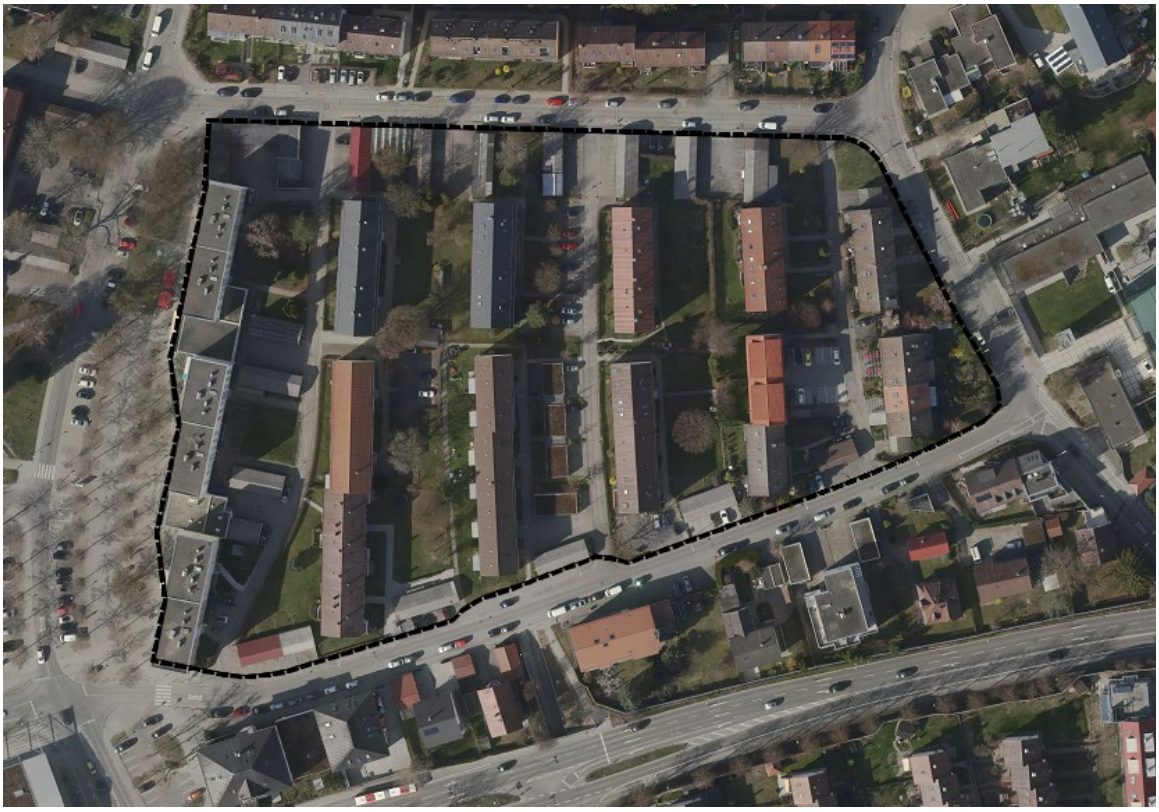


Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in der Weststadt von Ravensburg. Die westliche Zeilenbebauung grenzt an den sogenannten Mittelöschplatz welcher teilweise auch mit einem Markt bespielt wird. Der Mittelöschplatz dient als größter Nahversorgungsbereich und Treffpunkt in der Weststadt weshalb das Plangebiet sehr zentral gelegen ist.

1.3 Bebauung und Nutzung

Das Gebiet ist bereits seit den 1960ger Jahren bebaut und durch die typische Zeilenbebauung geprägt. Es besteht vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern und wird im Osten durch Hausgruppen ergänzt. Am Mittelöschplatz war durch den damaligen Bebauungsplan ein "Geschäftsgebiet" vorgesehen. Angrenzend daran waren in den übrigen Zeilenbauten nur noch Wohnhäuser vorgesehen. Im Süden und Norden des Plangebiets sind Garagenbauten entlang der Storchenstraße bzw. Marienburger Straße. Die angrenzende Bebauung im Norden und Süden des Plangebietes sind vorwiegend aufgelockerte mehrgeschossige Wohnbebauungen. Östlich davon befindet sich eine Sondernutzung mit Kirche und Bungalow-Bebauung. Westlich davon der Mittelöschplatz mit den Baumreihen sowie Stellplatzanlagen.

Durch die Zeilenbauten ergaben sich in den Zwischenräumen Grünstrukturen, die aber teilweise mittlerweile durch Stellplätze und Nebengebäude überprägt sind. Das Gebiet ist topographisch gesehen relativ eben. Es fällt von der westlichen Plangebietsgrenze mit dem Mittelöschplatz von 463m NHN um rund drei Meter auf im Osten 460m NHN ganz leicht ab (auf einer Länge von ca. 220m).

1.4 Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut erschlossen. Es ist von leistungsfähigen Straßen umgeben über den Mittelöschplatz (Mittelöschstraße) direkt auf die Bundestraße 32 angebunden. In fußläufiger Entfernung - an der Meersburger Straße – gibt es zentrale Bushaltestellen mit sehr engen Taktungen. Das Plangebiet ist darüber hinaus hervorragend an das bestehende Radwegenetz angebunden. Die Marienburger Straße soll eine Radvorrangroute weiter ausgebaut werden.

1.5 Gemeinbedarfseinrichtungen/Nah/Versorgung

Es befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen im Plangebiet. In direkter Umgebung befinden sich jedoch 2 Kindergärten und die Grundschule Weststadt befindet sich in ca. 10 min fußläufiger Erreichbarkeit. Beispielsweise befindet sich auch in 5 min Erreichbarkeit die DLRG Ortsgruppe Ravensburg. Im westlichen Teil des Plangebiets – am sog. Mittelöschplatz - sind kleinere Ladengeschäfte in der Erdgeschosszeile vorhanden. In der fußläufigen näheren Umgebung befinden sich zwei Einzelhändler (derzeit ein Feneberg und ein Penny) und somit sehr gute, nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung.

1.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Mischentwässerung angeschlossen.

1.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist seit vielen Jahrzenten bebaut und befindet sich mitten in der Weststadt. Es sind keine gekennzeichneten Biotope oder Waldfläche in der näheren Umgebung. Die nächstgelegenen Flächen (auch geschützten Flächen) sind in Richtung Norden der Hölltobel sowie in Richtung Süden auf der anderen Seite der Meersburger Straße Ackerflächen die in den Rahlenwald münden. In diese und in westlicher Richtung befinden sich im Anschluss an den Siedlungsrand der Weststadt städtische Streuobstwiesen.

1.8 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümerstruktur ist höchst unterschiedlich, von Einzeleigentümern bis hin zu Wohnungseigentumsgemeinschaften mit mehreren Dutzend Teileigentümern. Dementsprechend wird eine Veränderung im Plangebiet auch nicht überall zeitnah eintreten, sondern es kann sukzessive und bei Bedarf der Eigentümer eine Entwicklung stattfinden.

Die öffentlichen Flächenanteile der Stadt Ravensburg liegen bei insgesamt 2.792m² oder 11% des Planungsgebietes. Diese teilen sich auf in derzeit 943m² Grundstücksfläche sowie 1.697m² Straßenfläche und 152m² straßenbegleitende Grünfläche. Die privaten Flächenanteile betragen daher derzeit ca. 89%. Es ist nicht geplant bis zum Satzungsbeschluss weitere Flächen ins städtische Eigentum zu bringen.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse)

Für den Großteil des Gebietes ist der seit 1959 rechtsverbindliche Bebauungsplan 140 "Ortsbauplan Weststadt – Mittelösch I" rechtskräftig. Dieser besteht aus dem Ortsbauplan, der Anbauvorschrift sowie einem Aufbauplan und Aufbauschema mit Erläuterungsbericht, Schnitten und weiteren Richtlinien wie der Einfriedungsrichtlinie oder einer Richtlinie für Sammelgaragen.

Im südlichen Bereich des aktuellen Plangebiets ist zudem noch auf einigen kleinen untergeordneten Flächen der Bebauungsplan 188 "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße" bislang anzuwenden. Aufgrund des Geltungsbereiches entlang der heutigen Grundstücksgrenzen und offenbar ehemals anderen Grundstückszuschnitten wurden diese Flächen miteinbezogen.

Die Inhalte dieser beiden Bebauungspläne werden durch den nun aufzustellenden Bebauungsplan "Zwischen der Storchenstraße und Marienburger Straße" für seinen Geltungsbereich ersetzt werden.

Im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes setzt der bislang rechtskräftige Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen und Bauverbote sowie ein relativ geringes Maß der baulichen Nutzung fest. Außerdem auch unterschiedliche Geschossigkeiten die vom Mittelöschplatz in östliche Richtung niedriger werden. Darüber hinaus ist am Mittelöschplatz auch eine Geschäftszeile vorgesehen. Im nördlichen Teil sind insbesondere Grünflächen und Garagen in der Planung enthalten.

2.2 Raumordnung

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.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 21.11.2023 für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar.

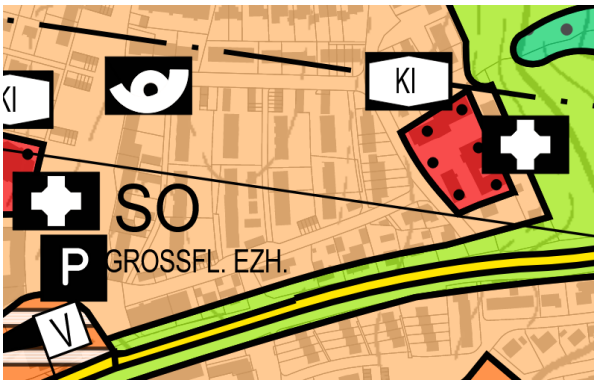


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.4 Sonstige informelle Planungen und Konzepte

Das Bebauungsplangebiet liegt zudem im seit 16.11.2021 rechtsverbindlichen Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg". Dieses wurde am 25.10.2021 im Gemeinderat als Satzung beschlossen. Es wurde unter anderem die Verwaltung damit beauftragt, die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet zu prüfen und ggf. fortzuschreiben, damit dieses auch weiterhin eine geordnete und zeitgemäße städtebauliche Entwicklung sichert.

Die Leitziele der "Grünen Weststadt" Ravensburg treffen auch für das Bebauungsplangebiet grundsätzlich zu:

- "Städtebauliche Erneuerung und Transformation einer "Nachkriegsstadt" mit der Zielsetzung der energetischen Verbesserung der Gebäudesubstanz als Beitrag zur CO_2-Reduzierung und zum Klimaschutz als klimaneutraler Stadtteil.
- Verbesserung und Aufwertung der vorhandenen Gebäudesubstanzen sowohl im Wohnungsbereich und für die nicht störenden gewerblichen Betriebe, Aufwertung, Sicherung und, wenn möglich Ergänzung der vorhandenen Handel- und Dienstleistungsflächen.
- Modernisierung der Wohngebäude, insbesondere Aufwertung des Geschosswohnungsbaus als Beitrag zur Bereitstellung von Mietwohnungen (Sicherung Mietwohnungsbau).
- Aufwertung und Weiterentwicklung der Freiflächen, Straßenräume und Gebäude des "Stadtkerns" der Weststadt im Bereich Mittelöschplatz, Mittelöschstraße und angrenzenden Bereiche als Handel- und Grundversorgungsbereich.
- Innenentwicklung durch schrittweise Nutzung von Rückbauflächen derzeitiger Verkehrsflächen zur Gewinnung von Wohnbaufläche (z.B. Rückbau der früheren Bundesstraße mit Brückenbauwerke / Zubringer).
- Stärkung des Stadtteils durch weitgehenden Erhalt der Baustruktur und deren Weiterentwicklung.
- Innenentwicklung durch Neuordnung von Straßenräumen mit Garagenzeilen / Garagenhöfen für Wohnen und Arbeiten unter Erhaltung und Aufwertung des innerstädtischen Grünbestandes.

- Stärkung der Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten.
- Ausbau des Stadtteils der kurzen Wege und Einbindung der Weststadt in das übergeordnete Mobilitätskonzept der Stadt mit fußläufiger Vernetzung, Radwegevernetzung innerhalb des Stadtteils und zur Innenstadt und insbesondere in den Naherholungs-raum "Rahlenpark" hinein.
- Aufwertung des Umfeldes der öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsräume durch Stärkung der inneren Grünräume.
- […]"

Sanierungszielsetzung in dem Quartier sind daher vor allem die Erhaltung und Aufwertung der Bestandsgebäude mit der stadtbildprägenden Architektur. Hierbei insbesondere die energetische Sanierung, sowie Modernisierung im Innen- und Außenbereich. Aber auch die behutsame Innenentwicklung freiwerdender Potenzialflächen, wie z.B. von Garagenhöfen. Der prägende Baumbestand soll langfristig erhalten bzw. ergänzt werden.

3. PLANVERFAHREN UND -KONZEPT

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines angemessen verdichteten, qualitätsvollen, zeitgemäßen innerstädtischen Wohnquartiers im Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" durch:
  - Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen als Baustreifen (linienhafte Strukturen)
  - Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung insb. durch Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe (GH) sowie bei Bedarf Dachform und -neigung
- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Förderung des Nahversorgungszentrums "Mittelöschplatz"
- Einfügen in die bestehenden städtebaulichen Strukturen
- Bewältigung etwaiger Immissionskonflikte durch den Verkehr
- Bewältigung etwaiger Immissionskonflikte durch Gewerbe

3.2 Planungserfordernis

Die im geltenden Bebauungsplan beschriebene Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebietes entspricht nicht mehr den oben beschriebenen, aktuellen Erfordernissen der Stadt Ravensburg. Es gilt den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen der Stadtentwicklung an diesem Standort gerecht zu werden, so dass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist.

Die Überarbeitung des Planungsrechts soll das Nahversorgungszentrum "Mittelöschplatz" stärken und differenzierte Wohnraumangebote berücksichtigen. Die bestehenden Strukturen sollen hierbei zeitgemäß fortgeführt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll an heutige Wohnbedürfnisse angepasst und entsprechend der zentrumsnahen Lage weiterentwickelt werden. Im Mischgebiet werden die Möglichkeiten für Anbauten/Nebengebäude im Rückwärtigen Bereich (Erdgeschoss) vergrößert. Sämtliche Grundstücke sind bereits bebaut. Durch die Überplanung des bestehenden Baurechts sollen für die zu erwartenden Gebäudesanierungen adäquate Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Anbauten oder im Bereich der Garagenhöfe auch Neubauten zur Wohnraumschaffung in einem städtebaulich verträglichen Maß ermöglicht werden. Dabei werden insbesondere auch zeitgemäße Anforderrungen an die Freiflächen, wie deren Relevanz für das Klima, das Wohnumfeld usw. Beachtung finden.

Hierbei sollen die sogenannten geplanten Baubänder eine größtmögliche Flexibilisierung gewährleisten ohne dass alles abgerissen und neu gebaut werden muss. Insbesondere die Garagenhöfe im nördlichen Teil des Plangebiets sind typisch für diese Zeit und können durch die Neuplanung zukünftig auch als Wohnraum zur Verfügung stehen. Hierbei ist auch die Einzeleigentümerstruktur zu sehen, die nur eine sukzessive Veränderung im Gebiet ermöglichen wird. Aus Stadtplanerischer Sicht ist eine maßvolle Innenentwicklung in einem sehr zentralen Gebiet in der Ravensburger Weststadt ein guter Weg für mehr adäquaten und modernen Wohnraum.

Zusätzlich zu mehr Baurecht soll im Zuge der "doppelten" Innenentwicklung aber auch qualitätvolle Versickerungsmöglichkeiten und Begrünung weiterentwickelt werden. So werden zukünftig

neben der baurechtlichen Entwicklung auch Festsetzungen für eine nachhaltige Entwicklung getroffen.

Eine Eigentumsbeschränkung liegt nicht vor.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bislang als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung leitet sich vorwiegend weiterhin aus dieser Darstellung ab. Lediglich am Mittelöschplatz soll die Zeilenbebauung auch weiterhin Einzelhandel in kleinerem Stil und Geschäfte für die Nahversorgung beinhalten. Daher wird hier ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichungen in Verbindung mit der dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Grundstücksunschärfe ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt Die Grundkonzeption der Flächennutzungsplanung wird nicht berührt.

Standortalternativen

Es handelt sich um bereits seit Jahrzenten überbautes Gebiet, das im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung planerisch weiterentwickelt werden soll. Es hat daher keine Standortalternativenprüfung im klassischen Sinne stattgefunden. Da dieser Bereich überdurchschnittlich hohes Innenentwicklungspotenzial aufweist und durch die Förderung des Nahversorgungstandortes an herausgehobener verkehrsgünstiger Lage das Zielbild der "Stadt der kurzen Wege" in besonderer Weise fördern kann, erfolgte die Entscheidung die Überplanung des Planungsrechts in diesem Bereich nun anzugehen.

3.4 Städtebauliches Konzept

Die Idee des Konzeptes ist wie oben bereits mehrfach genannt, eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der "doppelten Innenentwicklung" zu ermöglichen. Es werden keine neuen Straßen, Erschließungen oder Weiteres benötigt. Deshalb und weil der überwiegende Teil der Flächen in Privatbesitz ist erfolgte auch keine umfassende und detaillierte Ausarbeitung konkreter Konzeptideen.

Insbesondere die Stellplatzsituation ist weiterhin mit der Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg sowie den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen der jeweiligen Vorhaben abgedeckt. Darüber hinaus werden zwar keine weiteren Stellplätze für Autos geschaffen, aber seit Jahren der Umweltverbund weiter gestärkt. Dies bezieht insbesondere auch den Ausbau des Radverkehrs mit ein, der in der Marienburger Straße als Radvorrangroute ausgebaut werden soll.

3.5 Planungsinstrument und Verfahren

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu sichern.

Verfahrensart

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg. Es ist fast vollständig bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², daher ist eine Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Von einem möglichen Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde – zur besseren Bürgerinformation – kein Gebrauch gemacht.

4. PLANINHALT

4.1 Nutzung

Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet an der Mittelöschstraße soll die ehemalige Idee des "Geschäftsgebiets", welches es in dieser Typisierung im heutigen Baurecht nicht mehr gibt, aufnehmen und verfestigen. Es soll weiterhin eine Durchmischung der Nutzungen stattfinden und insbesondere die Erdgeschosszone für Ladennutzungen zur Verfügung stehen um die Belebbarkeit dieses Treffpunkts in Ravensburg zu erhalten. Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss daher unzulässig.

Der weitaus größere Anteil der Flächen im Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der bisherige Charakter des Plangebiets nicht verändert, sondern in das aktuelle Planungsrecht überführt. Mit Ausnahme von Tankstellen, die in diesem Bereich abseits der Hauptdurchgangsstraße städtebaulich zu konfliktträchtig sind, wird der weit überwiegende Teil des Nutzungskatalogs für ein allgemeines Wohngebiet zugelassen.

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. Gemäß dieser konzeptionellen Grundlage soll, insbesondere zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur, die räumliche Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen gesteuert werden. Für den Planbereich ist das Mischgebiet Teil von drei weiteren zentralen Versorgungsbereichen neben der Innenstadt. Insgesamt ist das Zentrum Mittelösch bereits seit 2008 als zentraler Versorgungsbereich eingestuft worden. Entsprechend der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist unter Punkt 8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel folgendes vorgegeben:

- nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung regelmäßig zulässig
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

Für den Planbereich des Mischgebiets werden daher Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen.

Es können daher kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen bzw. nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

Vergnügungsstätten

Im Jahr 2010 hat die Stadt Ravensburg auf Grund ansteigender Zahlen Ansiedlungsanfragen eine Vergnügungsstättenkonzeption erstellen lassen und diese am 04.04.2011 im Gemeinderat beschlossen. Gemäß dieser sollen künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte konzentriert werden. Im Plangebiet werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsdichte soll im Mischgebiets – insbs. zur Stärkung des Nahversorgungsbereiches voll ausgenutzt werden können. Im Allgemeinen Wohngebiet hingegen, wo eine maßvolle "doppelte" Innenentwicklung angestrebt wird, werden Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt die aber insbesondere Erweiterungen in die Höhe anstreben. Somit werden sowohl grüne Zwischenräume als auch die bauliche Dichte gestärkt. Hiermit soll zudem die Klimaresilienz gefördert werden. Die Sanierung im Bestand soll wesentlich erleichtern werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird an heutigen Wohnbedürfnisse angepasst und entsprechend der zentrumsnahen Lage weiterentwickelt. Hiermit sollen insbesondere Um- und Anbauten wie Aufzüge oder Balkone rechtssicher ermöglicht werden. Auch Wohnraumerweiterungen sind möglich. Ein Ausbau der Dachgeschosse wird angestrebt.

Grund- und Geschossflächen

Die Grundflächenzahl von 0,6 für das Mischgebiet orientiert sich eng am vorhandenen Bestand und soll – wo möglich – auch noch Erweiterungen im rückwärtigen Bereich der Geschäfte zulassen, um den Nahversorgungsbereich zu stärken. Für das WA2 wird mit den Festsetzungen ein An- und Ausbau der bestehenden Wohngebäude ermöglicht die in dieser zentralen Lage im Siedlungsgebiet durchaus den Orientierungswerten des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen können. Für das WA1 werden die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO unterschritten. Dies soll insbesondere die "grünen Zwischenräume" auch zukünftig und langfristig erhalten - wie schon beim Maß der baulichen Nutzung ausgeführt. An das Gebäude angegliederte Terrassen stellen einen festen Bestandteil zeitgemäßen Wohnens dar. Sie sind jedoch je nach Ausführung der Hauptanlage und nicht den Nebenanlagen zuzurechnen.

Eine Festsetzung zur Geschossfläche wird nicht getroffen, da die bauliche Entwicklung durch die Höhenfestsetzungen und Grundfläche ausreichend gesichert sind.

Höhenfestsetzungen

Für die unterschiedlichen Gebiete wurden unterschiedliche Höhen – orientiert am Bestand – festgesetzt. Sie lassen insbesondere bei den Wohngebieten noch den Bau eines zusätzlichen Geschosses zu. Darüber hinaus ist eine weitere Nutzungsebene in einem geneigten Dach zu erreichen. Im Mischgebiet wird die bestehende Bebauung und die Möglichkeit einer zusätzlichen sechsten Nutzungsebene über einen Kniestock mit geneigtem Dach ermöglicht. Die nach bisherigem Baurecht geplanten eingeschossigen Gebäudeteile sollen auch weiterhin erhalten werden um keine abschirmende Wirkung und möglichen negativen Folgen für den Luftaustausch und Sichtbeziehungen sowie ggf. auch Belichtung der Bestandsgebäude zu bewirken.

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.

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten werden in untergeordnetem Rahmen zugelassen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine größere Flexibilisierung zu ermöglichen und dennoch den Bestand zu berücksichtigen, wurden sogenannte Baubänder festgesetzt. Dadurch entstehen verschiedenste Erweiterungsmöglichkeiten im Vergleich zum bisherigen Baurecht. Im Mischgebiet wird darüber hinaus die Baugrenze für eingeschossige Baukörper erweitert. Die Bebaubarkeit der Baubänder ist – wie in Bestandsgebieten üblich – von der Eigentümerstruktur abhängig.

Es werden in den Gebieten verschiedene Bauweisen festgesetzt die sich alle am Bestand orientieren. Entlang des Mittelöschplatzes wird an der geschlossenen Bauweise zur kompakten Fassung des Platzes festgehalten. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird die Länge der Baukörper auf 70m beschränkt. Hierdurch wird insb. die Durchlüftung des Quartiers sichergestellt. Im Bereich der Reihenhäuser wird an Hausgruppen festgehalten.

4.2 Grünordnung und Gewässer

Eine eingehendere Erläuterung und Bewertung der im Gebiet vorhandenen Flora und Fauna, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt in der Umweltanalyse.

Niederschlag, Regenwasserrückhaltung und Starkregen

Im Bereich der Storchenstraße und Marienburger Straße ist nur ein Mischsystem (Kanalisation) vorhanden. Dieses ist ausreichend dimensioniert. Dennoch werden aufgrund der doppelten Innenentwicklung sowie aus Gründen der Regenwasserrückhaltung und Hitzereduktion die überbaubaren Grundflächen eingeschränkt. Sie bleiben teilweise unter den Orientierungswerten der BauNVO. Da keine Trennentwässerung möglich ist, soll weiterhin auf den Grundstücken durch die unversiegelten Flächen eine Versickerung/Verdunstung im möglichen Rahmen begünstigt werden.

4.3 Verkehr

Verkehrsflächen

Im Plangebiet selber ist aufgrund der bestehenden Straßenbreiten keine weitere Nutzung/Änderung möglich. Ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum gibt es auf den umliegenden Straßen.

Die genaue Lage der Stellplätze wird im Bebauungsplan nicht reglementiert, jedoch die Lage der Stellplätze, Garagen und Carports - allgemein zurückversetzt von öffentlichen Straßen – festgesetzt. Zusätzlich wird die Zufahrtsbreite zu den Grundstücken aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs geregelt. Eine Ausnahme wird für die kleinen Seitenstraßen im Plangebiet festgesetzt, da hier keine Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum entfallen, sind hier breitere Grundstückszufahrten möglich. Diese Sträßchen aus den 60er Jahren sind nicht für die Massenmobilität größere Verkehrsmengen ausgelegt. Sie dienen ausschließlich der Erschließung der direkten Angrenzer.

Die Grünfläche kann mit wenigen Umgestaltungsmöglichkeiten auch ein öffentlicher Treffpunkt werden. Dies ist eine wertvolle straßenbegleitende, unversiegelte innerstädtische kleine Grünfläche die von Seiten der Stadt erhalten wird um die Klimareslilienz und Kühlungsfunktion an Hitzestresstagen zu unterstützen.

Ein- und Ausfahrten

Um die Aufenthaltsqualität auf dem Mittelöschplatz zu sichern werden Zufahrten auf die Grundstücke des Mischgebiets vom Platz her ausgeschlossen. Die Erschließung der Grundstücke ist dennoch gesichert, da alle Grundstücke Zugang zum östlich gelegenen Wohnweg haben. Mit der gleichen Festsetzung wird zur Hochgerichtsstraße klargestellt, dass dort die "Gartenseite" der Grundstücke ist und die verkehrliche Erschließung über den westlich gelegenen Wohnweg zu erfolgen hat.

4.4 Ver- und Entsorgung

Es sind keine Versorgungsflächen festgesetzt.

Energie- und Wärmekonzept

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzanzahl durch die Förderung von Rahmenbedingungen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen minimieren und verträglich lenken. Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise sowie Energie und Wärmeversorgung – vorrangig dem Ziel der Sanierung der bestehenden Baukörper. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung.

In der Endfassung der Kommunalen Wärmeplanung (KWP), beschlossen im Gemeinderat am 26. Februar 2024, gehört die Storchenstraße zu Schwerpunktgebiet Nr. 1074 "Weststadt I". Dieses Gebiet ist definiert als Gebiet für Wärmenetzversorgung mit höchster Umsetzungspriorität (KWP, Abb. 1, Seite 10). Genauere Angaben u.a. zur Gebäudestruktur, zur Wärmedichte und zu den Maßnahmenempfehlungen sind enthalten im entsprechenden Quartierssteckbrief (KWP Anlage 1).

4.5 Immissionsschutz

Schutz vor Verunreinigungen

Es werden keine Festsetzungen bezüglich dem Einsatz von Festbrennstoffen getroffen, da diese in den wesentlichen Punkten bereits in der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) geregelt werden. Für eine darüber hinausreichende Steuerung bestehen keine hinreichenden städtebaulichen Gründe. Im Gegensatz zu Kaminöfen emittieren automatisch betriebene Holz- und Pelletheizungen zudem vergleichsweise wenig gesundheitsschädliche Feinstaubpartikel.

Schallimmissionen

Die Ergebnisse aus dem Schallschutzgutachten des Büros Dr.-Ing. Frank Dröscher – Technischer Umweltschutz vom 05.03.2024 erfordern durch die Überschreitung der Orientierungswerte Festsetzungen zum Schallschutz. Die Vorschläge zu den Festsetzungen wurden daher in den Bebauungsplan übernommen. Für die bestehenden Gebäude ergeben sich durch die vorgesehene Planung keine Pflichten, Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Neu errichtete Gebäude im Plangebiet müssen sich dagegen gegenüber dem bestehenden Straßenverkehrslärm schützen.

Bewertung der gewerblichen Schalleinwirkungen von Gewerbenutzungen im geplanten Mischgebiet in der Nachbarschaft

Im geplanten Mischgebiet (im Westen des Plangebiets) werden gemäß § 6 BauNVO lediglich gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart sind mischgebietsverträgliche Gewerbenutzungen damit grundsätzlich nachbarschaftsverträglich.

Im Bereich des geplanten Mischgebiets bestehen diverse gewerbliche Nutzungen (insbs. Bäckerei & Konditorei hamma, Schreibwaren Niederer, Kreissparkasse und eine Pizzeria). Die bestehenden gewerblichen Nutzungen müssen bereits heute auf die bestehende Wohnnachbarschaft Rücksicht nehmen. Das heißt, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen bereits heute in den zulässigen Schalleinwirkungen beschränkt sind. Durch die Planung zum Bebauungsplan "Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße“ wird den gewerblichen Nutzungen keine weitergehende Rücksichtnahme abverlangt, als diejenige, die die Nutzungen schon bisher aufgrund des bestehenden Planungsrechts ausüben mussten.

Aus schalltechnischer Sicht trägt die Planung damit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie der seit Jahrzehnten bestehenden räumlichen Situation (mit dem vorhandenen Nebeneinander von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen) Rechnung. Durch die Planung ist entsprechend weder eine schalltechnische Beschränkung des eingerichteten ausgeübten Betriebs der im Plangebiet bestehenden gewerblichen Nutzungen noch eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft durch Schalleinwirkungen zu befürchten.

4.6 Sonstige Inhalte

Kennzeichnungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort "Mittelöschstraße 16" (Flächennummer 01042-000). Auf Grund der ehemaligen altlastenrelevanten Nutzung, im Wohn- und Geschäftshaus Mittelöschstraße 16 bestand bis 1976 eine Chemische Reinigung, liegen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor. Es besteht deshalb weiterer Handlungsbedarf in Form einer Orientierenden Untersuchung. Orientierende Untersuchungen sind örtliche Untersuchungen zum Zweck der Feststellung, ob der Altlastenverdacht ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht einer Altlast besteht.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften getroffen. Diese dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen sowie einer orts- und landschaftsbildverträglichen Bebauung. Diese sehr zurückhaltende Formulierung von baugestalterischen Vorschriften wird dem städtebaulichen Charakter des Gebietes gerecht und erhält der Bauherrschaft einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum.

Dachform von Hauptgebäuden

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf die Dachformen Flachdach, Satteldach und Walmdach beschränkt. Bei Wahl eines geneigten Dachs sind diese außerdem symmetrisch auszuführen. Hierdurch wird die bestehende ruhige Dachlandschaft gesichert. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrschaft ein weiter individueller Gestaltungsspielraum.

Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Plangebiet ist zu Gunsten der Bauherrschaft bewusst weit gefasst. Es orientiert sich am gebauten Bestand bzw. zur besseren Ausnutzbarkeit und zur Stärkung der gestalterischen Wirkung soll dieses künftig auch steiler als im Bestand ausgeführt werden können. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine gute Nutzbarkeit des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar 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. Da es sich um ein bereits bebautes

Gebiet handelt können Ausnahmen von den formulierten Maßen zugelassen werden, wenn hierdurch eine gestalterisch offensichtlich bessere Lösung ermöglicht wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine nach den oben genannten Vorgaben baulich zu ergänzende Dachdurchbrechung zusammen mit dem Bestandsgebäude zu einem offensichtlichen gestalterischen Missgriff führen würde. Außerdem kann ein Dachdurchbruch in einer bestehenden Dachkonstruktion insbesondere durch die Sparrenabstände einem Raster unterworfen sein, in dem die Mindestabstände zum Ortgang nicht entsprechend den vorgeschriebenen Maßen eingehalten werden kann.

Fassadengestaltung

Die diesbezüglich getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Einfriedungen

Die Vorschrift zur Einfriedung dienet der Harmonisierung des Straßenraums.

Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sowie Abfallbehälter

Die Vorschriften zu Luft-, Wasser- und Wärmepumpen und auch den Abfallbehältern haben nachbarschützende und ortsbildverträgliche Gründe und ermöglichen weiterhin eine gute Nutzbarkeit der privaten Grundstücksflächen.

Verbot loser Stein- und Materialschüttungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

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

5. UMWELTANALYSE

Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Dennoch erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltbelange (s. auch 3.5 Planungsinstrument und Verfahren).

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es sind keine Auswirkungen der Planung auf ausgeübte Nutzungen oder die Ver- und Entsorgung bekannt. Die Umweltanalyse befasst sich eingehend mit den Belangen von Natur, Landschaft und Umwelt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Klimawirkung-/anpassung:

Da städtebauliche Planungen und Konzepte dem Abwägungsgebot unterliegen, muss neben einer Bewertung der Belange mit CO2-Relevanz auch eine Bewertung zusammen mit weiteren Belangen erfolgen. Diese sind alle Belange, die für die Bewertung der Zielerreichung einer resilienten, nachhaltigen Stadt der kurzen Wege erforderlich sind. Bei der Bewertung fanden die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Klimakonsens und dem Leitbild der Klimaregion Schussental Berücksichtigung. Damit umfasst die nachfolgende Bewertung insbesondere die Standortgunst im Sinne nachvollziehbarer Angebote für bestimmte Verhaltensweisen. Die Bewertung erfolgt entsprechend der schulischen Benotung.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen:

CO2- Relevanz:	2,1
Leitbild "Stadt der kurzen Wege":	1,9

Insbesondere das Ziel der "Stadt der kurzen Wege" wird hier erreicht, weil das Plangebiet am Nah-versorgungsschwerpunkt liegt und zudem auch eine gute Anbindung an den ÖPNV hat.

Durch die Planung soll das Nahversorgungszentrum und damit eine dezentrale Versorgungsstruktur gesichert und gestärkt werden, wodurch gerade häufige Wege dauerhaft möglichst kurz bleiben und für viele zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV zurückgelegt werden können. Zudem wird durch die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums die Nachfragesituation verbessert. Hinzu kommt eine zusätzliche Wohnraumschaffung bei einem verhältnismäßig geringen Eingriff in Boden da viele Flächen aktuell schon versiegelt sind bzw. auch der Sanierung von Gebäuden mit Balkonen oder Anbauten Raum gegeben wird. In Kombination mit der Lage im Gebiet für einen kurzfristigen Wärmenetz-ausbau wird die Energieeffizient – abgestimmt auf die durch das Sanierungsgebiet zu erwartenden Sanierungs- und Neubaumaßnahmen – weiter gesteigert. Die Ver- und Entsorgungsstruktur wird zudem sehr effizient ausgenutzt.

Verkehr:

Es ist nicht zu erwarten, dass die Kriterien (der im vorliegenden Fall hilfsweise herangezogenen) Nr. 7.4 TA Lärm erfüllt sind und dass für die die Planung organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Wesentlichen bereits mit Wohngebäuden bebaut ist und überdies bezüglich potenzieller planungsbedingter Mehrverkehre grundsätzlich (bzgl. der Herkömmlichkeit, sozialer Adäquanz und Akzeptanz wohnnutzungsbezogener Kfz-Bewegungen) davon auszugehen ist, dass keine unzumutbaren Schalleinwirkungen hervorgerufen werden.

Kosten der städtebaulichen Maßnahme

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

7. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 2,67 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA1	ca.	18.100 m²
Allgemeines Wohngebiet WA2	ca.	2.050 m²
Mischgebiet MI	ca.	4.700 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.700 m²
Öffentliche Verkehrsfläche als Straßenbegleitgrün	ca.	150 m²

8. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- artenschutzfachlichen Vorprüfung für den Auslegungsbeschluss B-Plan zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße, Ravensburg-Weststadt des Büros Luis Ramos, Ravensburg, vom 29.01.2024
- Schalltechnische Untersuchung, des Büros Dr.-Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, Tübingen, vom 05.03.2024
- Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Zwischen Storchenstraße und Marienburger Straße", Gmkg. Ravensburg, des Büros 365° freiraum + umwelt, Überlingen, vom 14.03.2024

Aufgestellt:

Ravensburg, den 13.03.2024

Herr Herrling

Stadtplanungsamt