

RINKER-AREAL

Ravensburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße“

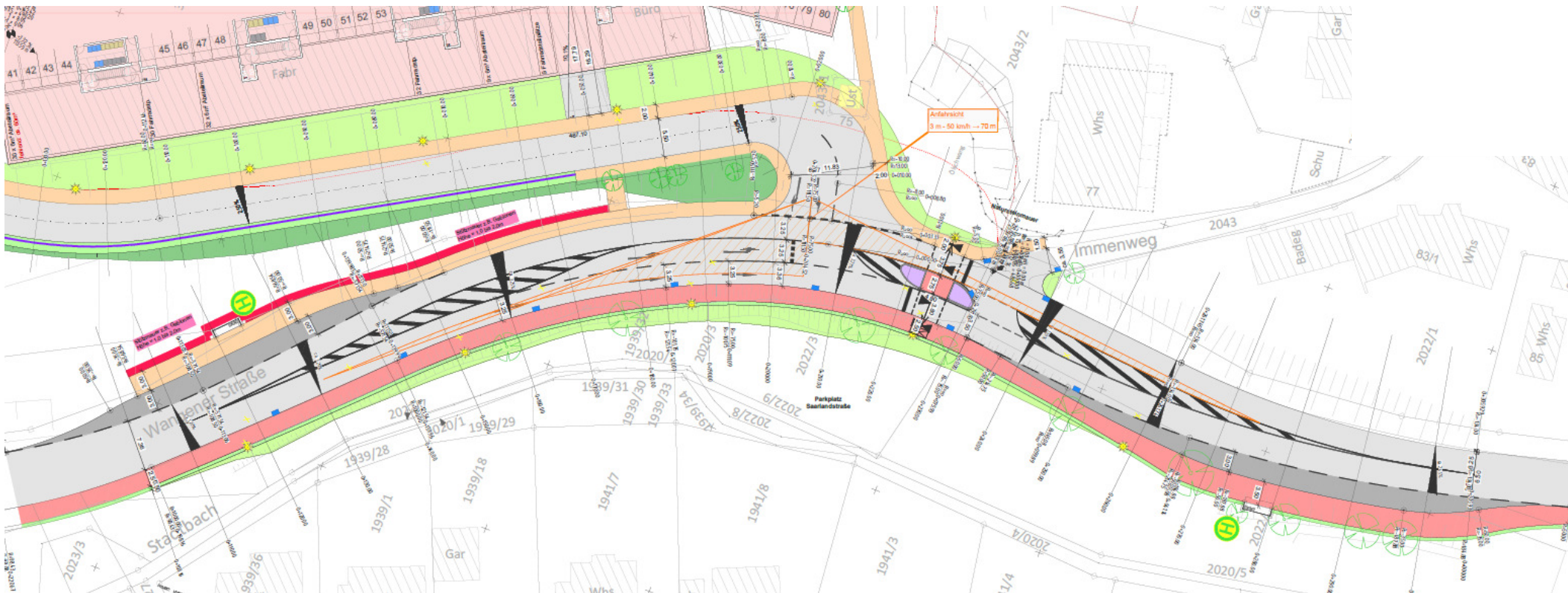
Bürgerinformation
-Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung-

Stand 20.05.2019

2 Einleitung



3 Quartiersübergreifende Erschließung



4 Luftbild - 2016



5 Luftbild - 2016

- **H2R GmbH & Co. KG eine Projektgesellschaft von Reisch Projektentwicklung GmbH & Co. KG / Rhomburg Bau GmbH**
- **Juli 2016 Grundstückserwerb durch H2R**
- **Dezember 2017 Durchführung städtebaulicher Wettbewerb**

6 Entwicklungsziele (Auszug aus dem Beschluss des AUT 15.03.2017)

- *Entwicklung des Areals zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnstandortes „Östliche Vorstadt“ - einfügen der Neubebauung in die umgebende Bebauung*

➔ Umsetzung des Siegerentwurfs durch mehrere renommierte Architekturbüros (Gestalterische Vielfalt)

- *Entwicklung von städtebaulich konzeptionellen Ansätzen zur Minimierung von Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr (auch den ruhenden Verkehr)*

➔ Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts

- *Potenzial für differenzierte Wohnraumangebote*

➔ Berücksichtigung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum

7 Luftbild - 2019



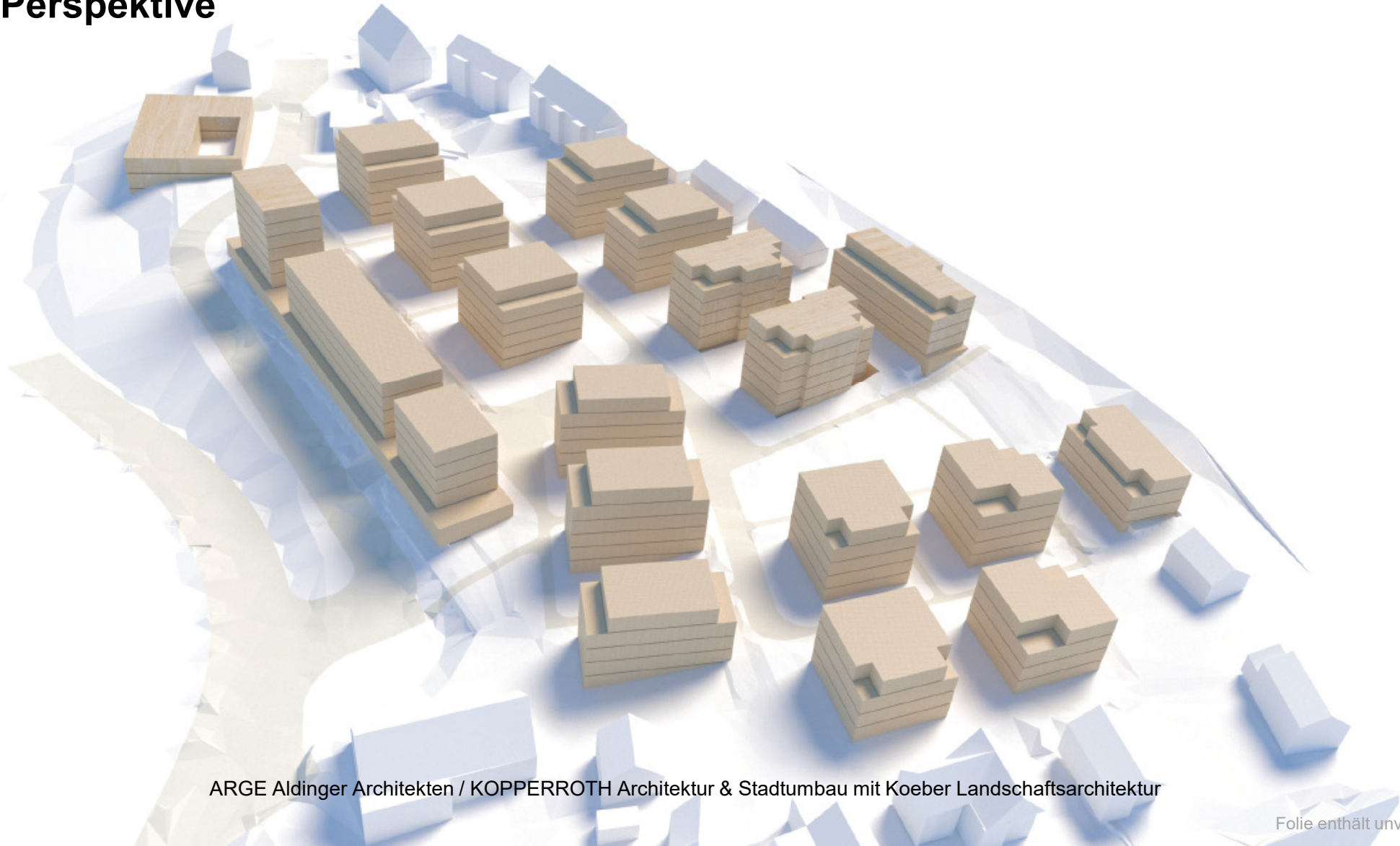
8 Luftbild - 2019

- **Juli 2019 Fertigstellung Abbruch**
- **2020 Geplanter Baubeginn**
- **2022 Fertigstellung erster Bauabschnitt**

9 Schwarzplan



10 Perspektive



11 Lageplan - Freianlagen

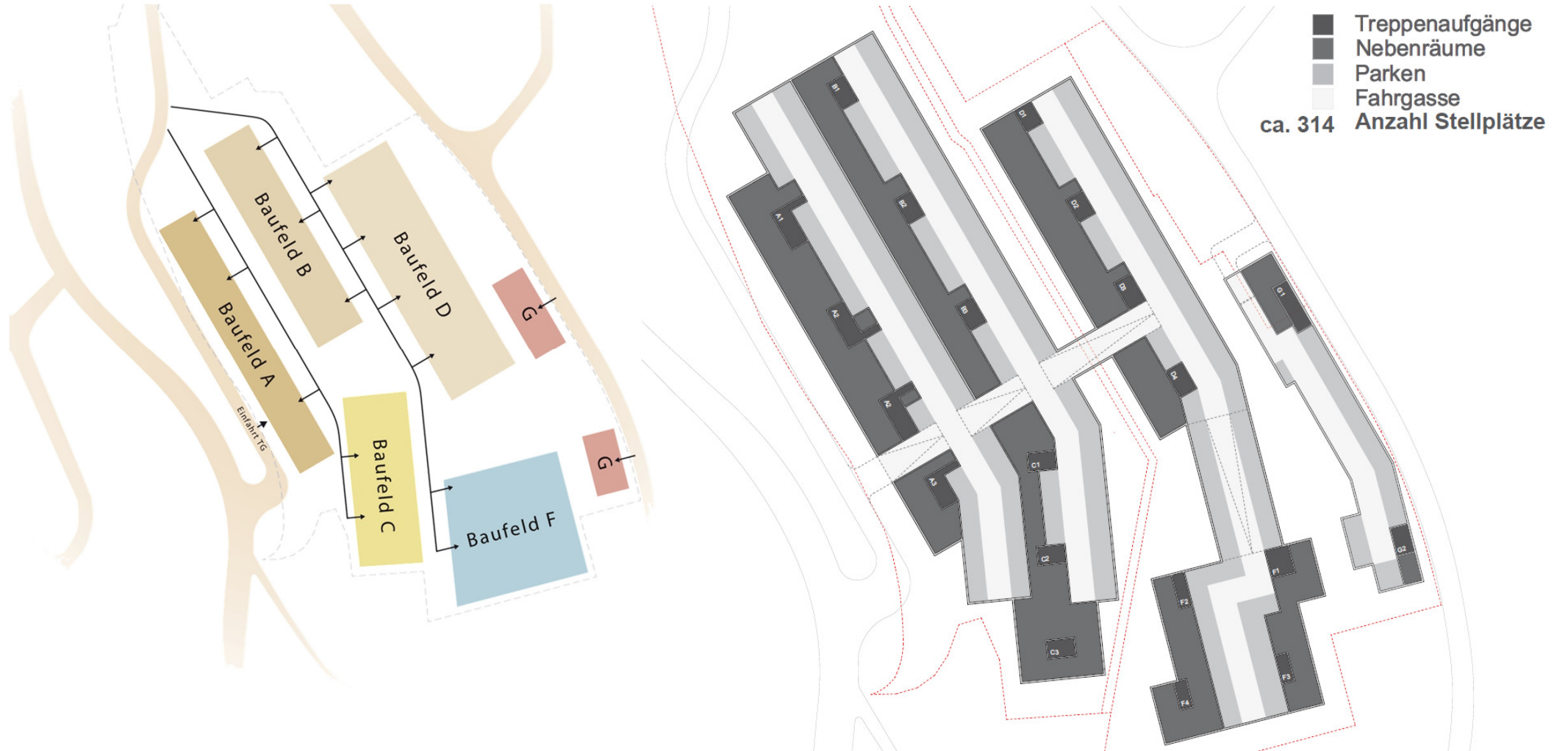


ARGE Aldinger Architekten / KOPPERROTH Architektur & Stadtumbau mit Koeber Landschaftsarchitektur

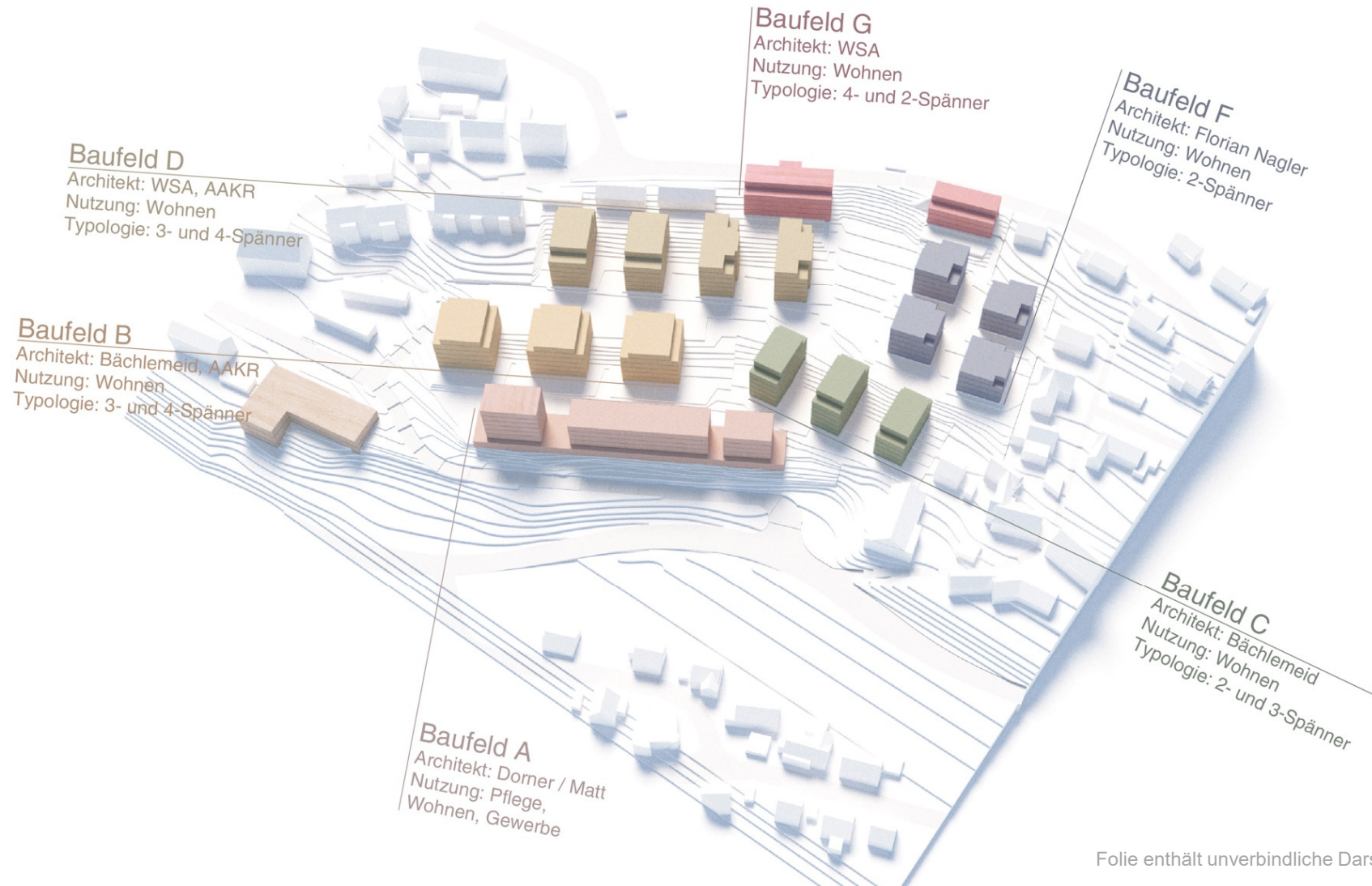
12 Lageplan - Freianlagen



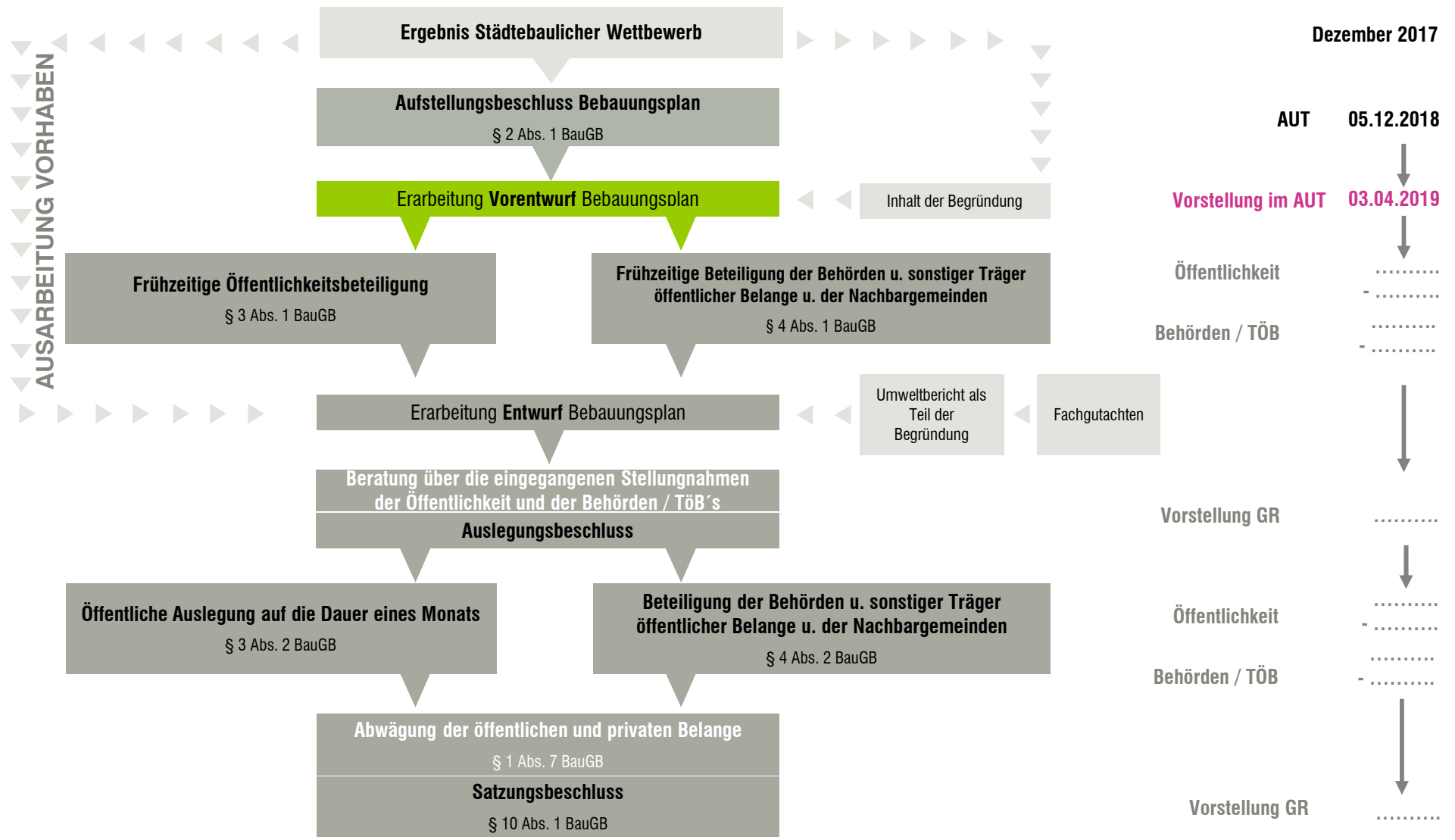
13 Tiefgarage



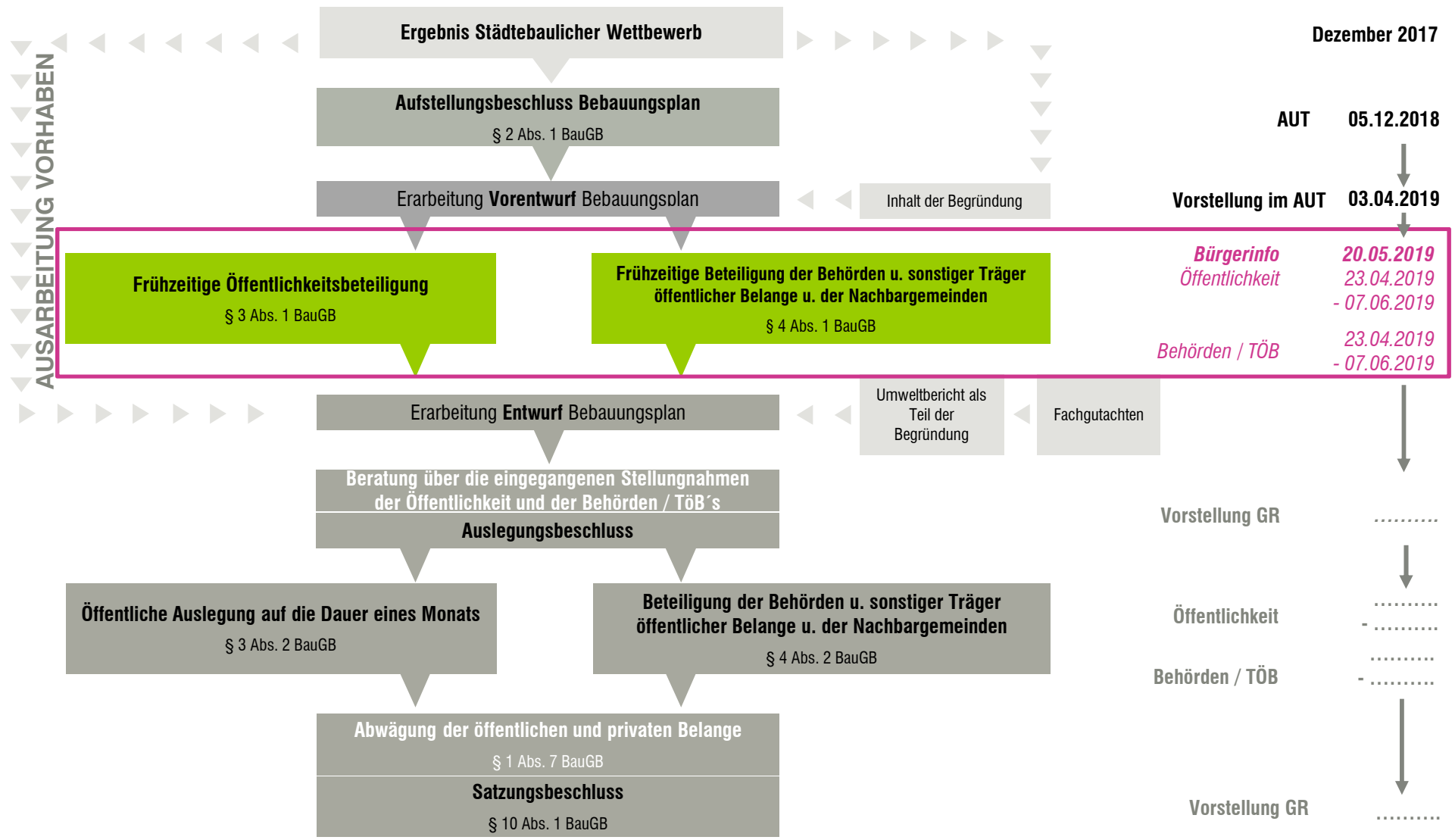
14 Gestalterische Vielfalt



15 Formales Verfahren



16 Formales Verfahren



17 Vorentwurf Bebauungsplan Planteil, Textteil, Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung

STADT RAVENSBURG
Wohnbereichsplan Baugebiet
mit Ortsplan und Erschließungsplan
im Ortsplan Baugebiet

„Areal zwischen Wangener- und Hohenstraße“

Vorentwurf vom 10.04.2019

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Historischer Kulturwettbewerb	2
2. Planungsfonds und Ziele des Bebauungsplans	2
3. Darstellung und Beschreibung des Bebauungsplans	4
4. Umweltverträglichkeit	6
5. Besondere Bauvorschriften	8
6. Begründung	10
7. Selbständiger Körper	12
8. Gültigkeit / Änderungen	19
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften	22
10. Auswirkungen der Planung	43
11. Fälligkeit	43
12. Boderichtung / Folgerichter / Kasten	11

STADT RAVENSBURG
Merkblatt
Zustimmung und
Verabschiedung des
Bebauungsplans

STADT RAVENSBURG
Merkblatt
Zustimmung und
Verabschiedung des
Bebauungsplans

18 Vorentwurf Bebauungsplan Anlagen

Dr.-Ing. Georg Ulrich - Geotechnik GmbH
Beratende Geotechnikgenossenschaft Geotechnik Baugrunderker

Dr.-Ing. Georg Ulrich
Rosenberg Bau GmbH
Rosenbergstr. 51a
88127 Ravensburg
ÖSTERREICH

per E-Mail: engelbert.sinn@bau.at

Startdatum	Enddatum	Zust.
Dr.-Ing. G. Ulrich	07/2011 - 06/2012	1511/1510
Dr. Ing. G. Ulrich	07/2011 - 06/2012	20

Rinker Areal, Ravensburg
Holbeinstraße

Geotechnischer Untersuchungsbericht

Inhalt

1. Veranstaltung
2. Baugrund
- 2.1. Geomorphologie, Schichtaufbau
- 2.2. Bodenschichten, Bodenkennwerte
3. Grundwasser/Situation
4. Versickerung
5. Geotechnische Nutzung
6. Geotechnische Beurteilung des Baugrundes
- 6.1. Allgemeine Standortbeurteilung
- 6.2. Gründung
- 6.3. Baugrubensicherung, Wasser
- 6.4. Stützmauer Holbeinstraße
- 6.5. Grundwassermaßnahmen
7. Empfehlungen zur weiteren Projektbearbeitung

B BERGHOF

UNTERSUCHUNGSBERICHT | 26.02.2014
Ravensburg, Holbeinstraße 40
Untergrounduntersuchung

Orientierende Untergrounduntersuchung der Fläche Holbeinstraße 40, Ravensburg

Projektnummer: 935-1114

B BERGHOF


BAUSUBSTANZUNTERSUCHUNG | 11.04.2016
Ravensburg, Holbeinstraße 40
Bausubstanzuntersuchung

Orientierende Bausubstanzuntersuchung der Fläche Holbeinstraße 40, Ravensburg

Projektnummer: 935-1114

B BERGHOF

Nachtrag zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des "Rinker-Areals" Ravensburg (Lkr. RV)



Auftraggeber:
H2R GmbH & Co. KG
Rothschstraße 9
88122 Ravensburg

Auftraggeber und Bearbeiter:
Wilfried Lohrbach, Diplom-Biologe
Tanja Ing., Dipl.-Biologin (Bearbeitung der Fledermause)

Reife 7
D-88577 Markdorf


Juli 2017

Wilfried Lohrbach
Diplom-Biologe
Areal für Landschaftsökologie
Reife 7
88577 Markdorf
Telefon 07508 28022

Wilfried Lohrbach
Diplom-Biologe
Areal für Landschaftsökologie
Reife 7
88577 Markdorf
Telefon 07508 28022

Wilfried Lohrbach
Diplom-Biologe
Areal für Landschaftsökologie
Reife 7
88577 Markdorf
Telefon 07508 28022

Artenschutzrechtliche Beurteilung des "Rinker-Areals" Ravensburg (Lkr. RV)



Auftraggeber:
H2R GmbH & Co. KG
Rothschstraße 9
88122 Ravensburg

Auftraggeber und Bearbeiter:
Wilfried Lohrbach, Diplom-Biologe
Tanja Ing., Dipl.-Biologin (Bearbeitung der Fledermause)

Reife 7
D-88577 Markdorf

Juli 2017

Wilfried Lohrbach
Diplom-Biologe
Areal für Landschaftsökologie
Reife 7
88577 Markdorf
Telefon 07508 28022

Wilfried Lohrbach
Diplom-Biologe
Areal für Landschaftsökologie
Reife 7
88577 Markdorf
Telefon 07508 28022

Wilfried Lohrbach
Diplom-Biologe
Areal für Landschaftsökologie
Reife 7
88577 Markdorf
Telefon 07508 28022

IMA
Ingenieurgesellschaft
Architektur
Neugasse 137a
88122 Ravensburg

Auftraggeber:
H2R GmbH & Co. KG
Rothschstraße 9
88122 Ravensburg

Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung des Rinker-Areals in Ravensburg sowie Empfehlungen für den Architekturwettbewerb

Projekt-Nr.: 17-03-24-FB
Umfang: 14 Seiten

Datum: 12. Mai 2017

Bearbeiter:
Dr. Rainer Rösler, Diplom-Ingenieur
Dr. Christine Kettner, M.Sc. in Climate Sciences
IMA Rösler & Rösler GmbH & Co. KG
Eisenbahnstraße 43
79098 Freiburg
Telefon: 0761 202 1662
Fax: 0761 202 1671
E-Mail: info@ima-rs.com

DANKS
Für die Unterstützung durch die Auftraggeber und die Mitarbeiter der IMA Rösler & Rösler GmbH & Co. KG.

H2R GmbH & Co. KG
Verkehrsgutachten zur Neubebauung des Rinker-Areals in Ravensburg

August 2016

BrennerPlan
Planungsgesellschaft für Verkehr, Stadt und Umwelt
Apostelstraße 26
79102 Stuttgart
Telefon 07141 40 40 010
Telefax 07141 40 40 010
www.brennerplan.de

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spitzer
Ingenieur für Schallschutz
Telefon 07571 10860
Telefax 07571 10868
E-Mail: msp@spitzer-online.de

ISIS
Ingenieurbüro für Schallschallschutz

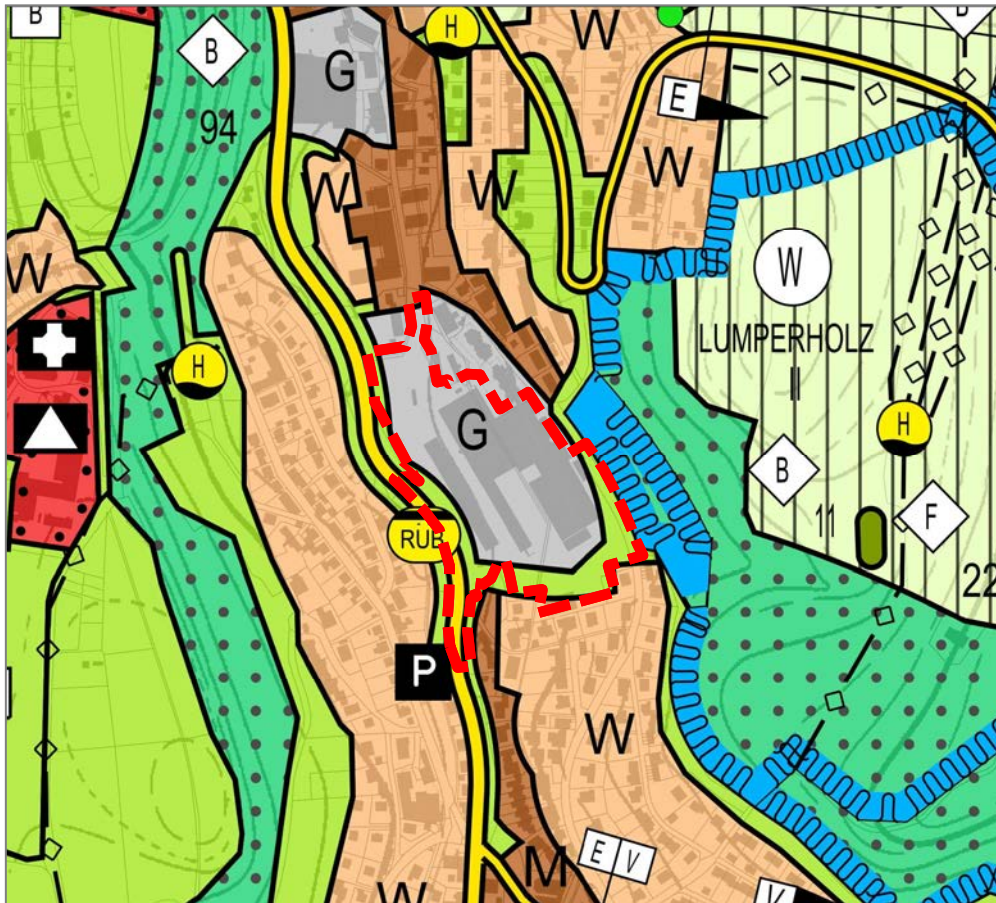
A 160

Lärm- und Schallschutz
Rinker-Areal
Ravensburg

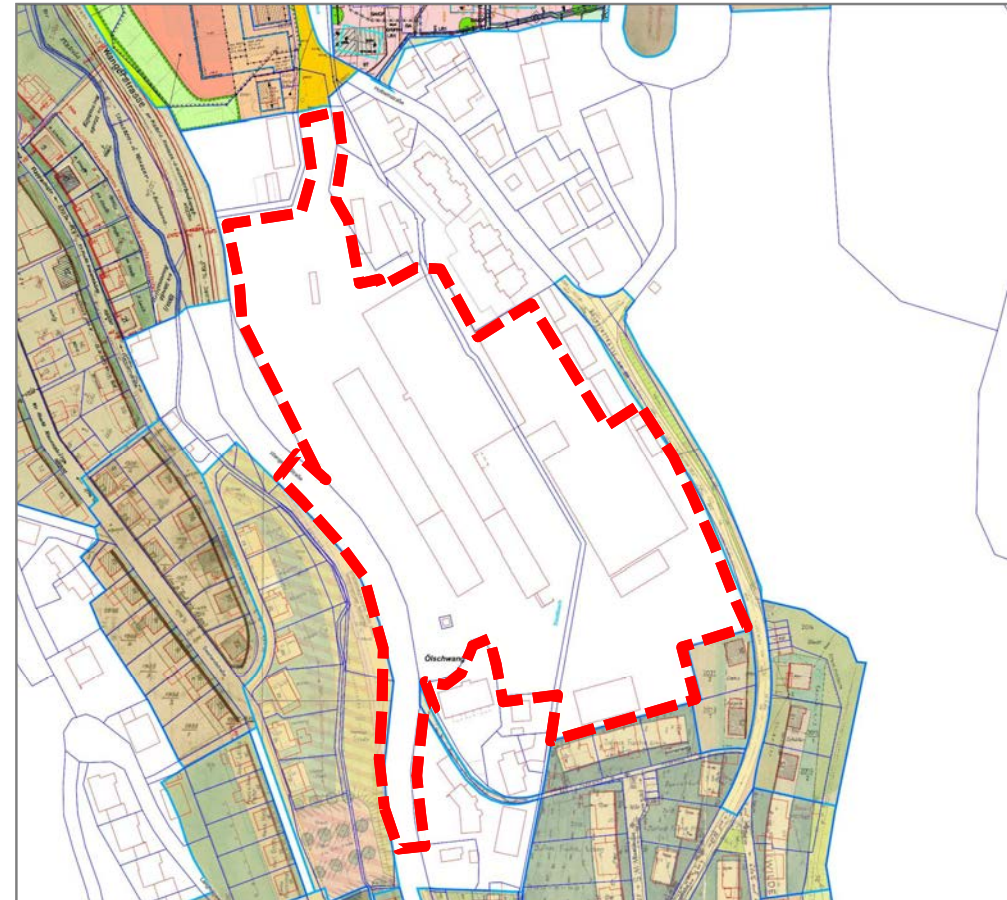
Schallschutzuntersuchung zur Entwicklung des Gewerbegebietes Rinker-Areal in ein Wohngebiet.

Ravensburg, im November 2016

19 Bestehende Rechtsverhältnisse

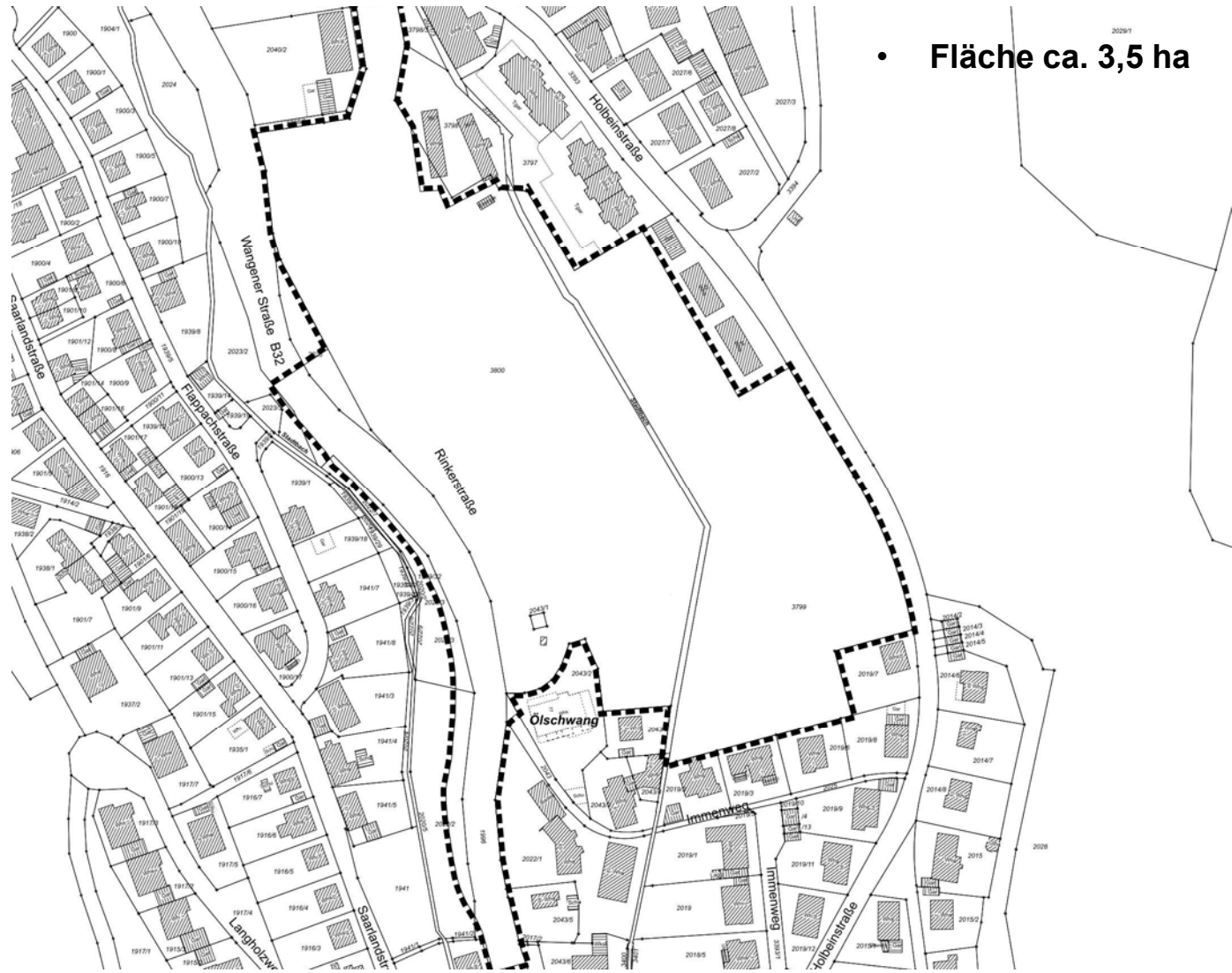


Flächennutzungsplan Gemeindevorband
Mittleres Schussental

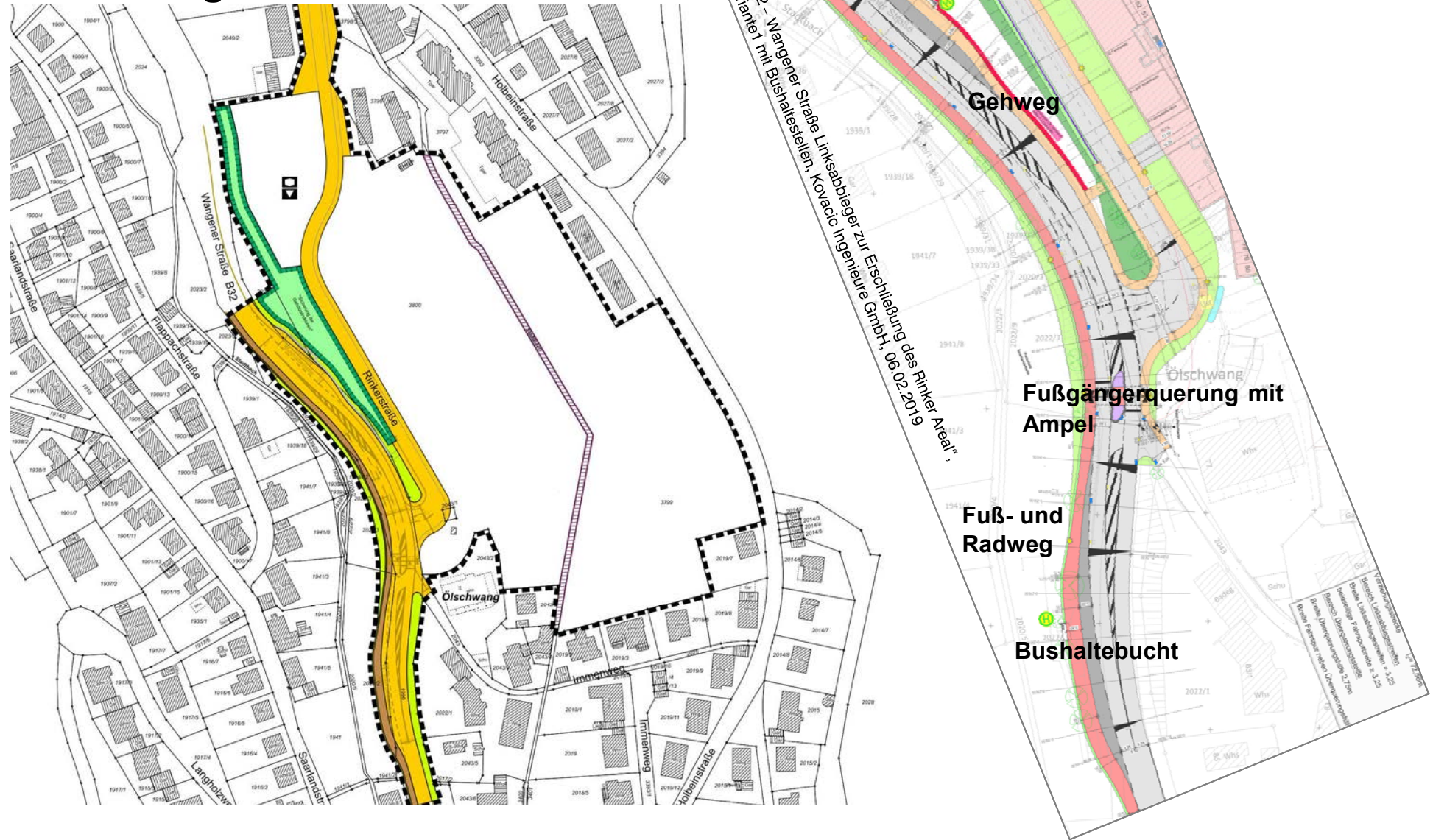


Bebauungspläne

20 Geltungsbereich



21 Örtliche Erschließung

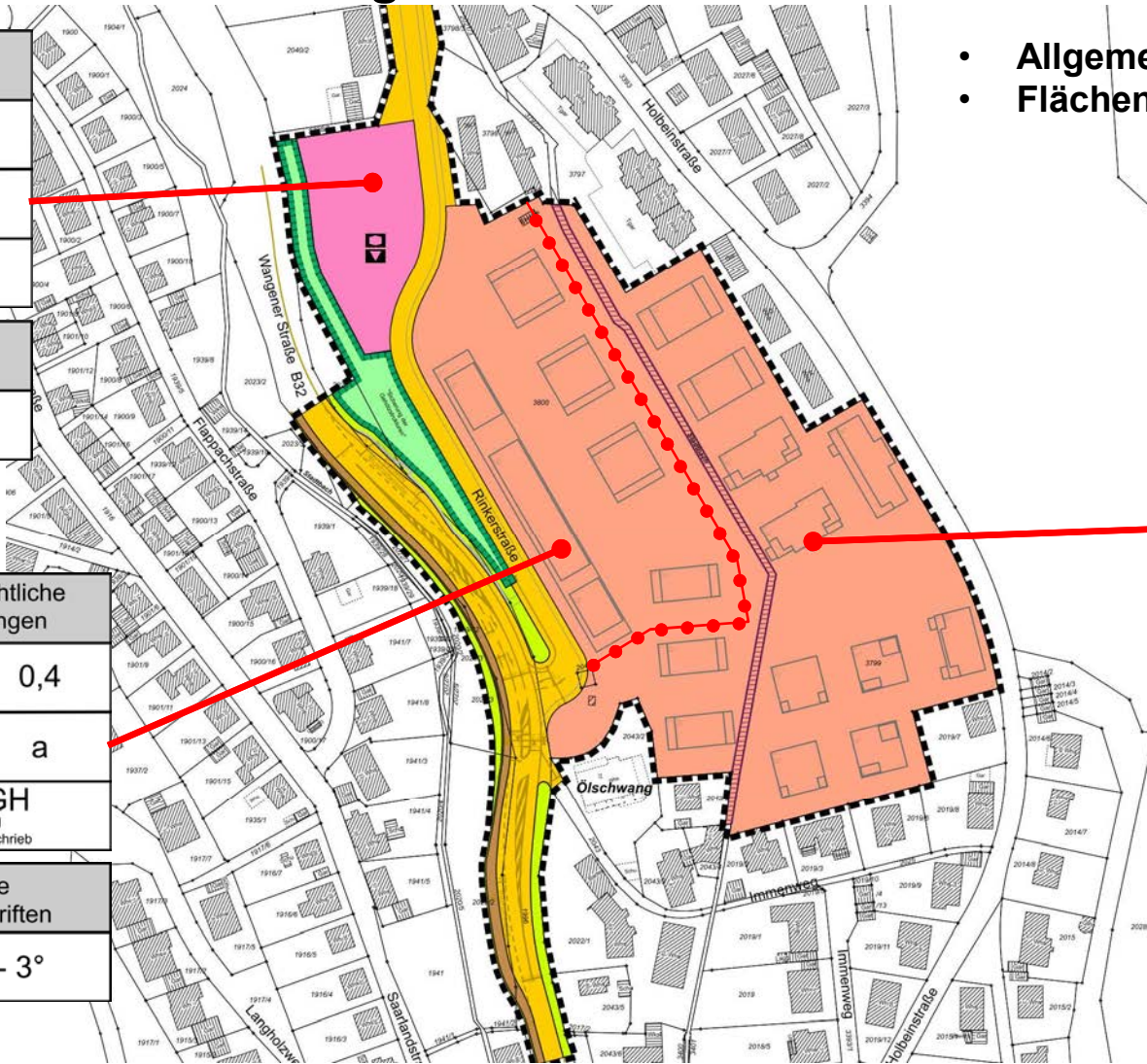


22 Art der baulichen Nutzung

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmungs- liche Pläneinschrieb	0,6
-	a
max. GH in m ü. NN siehe Pläneinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	

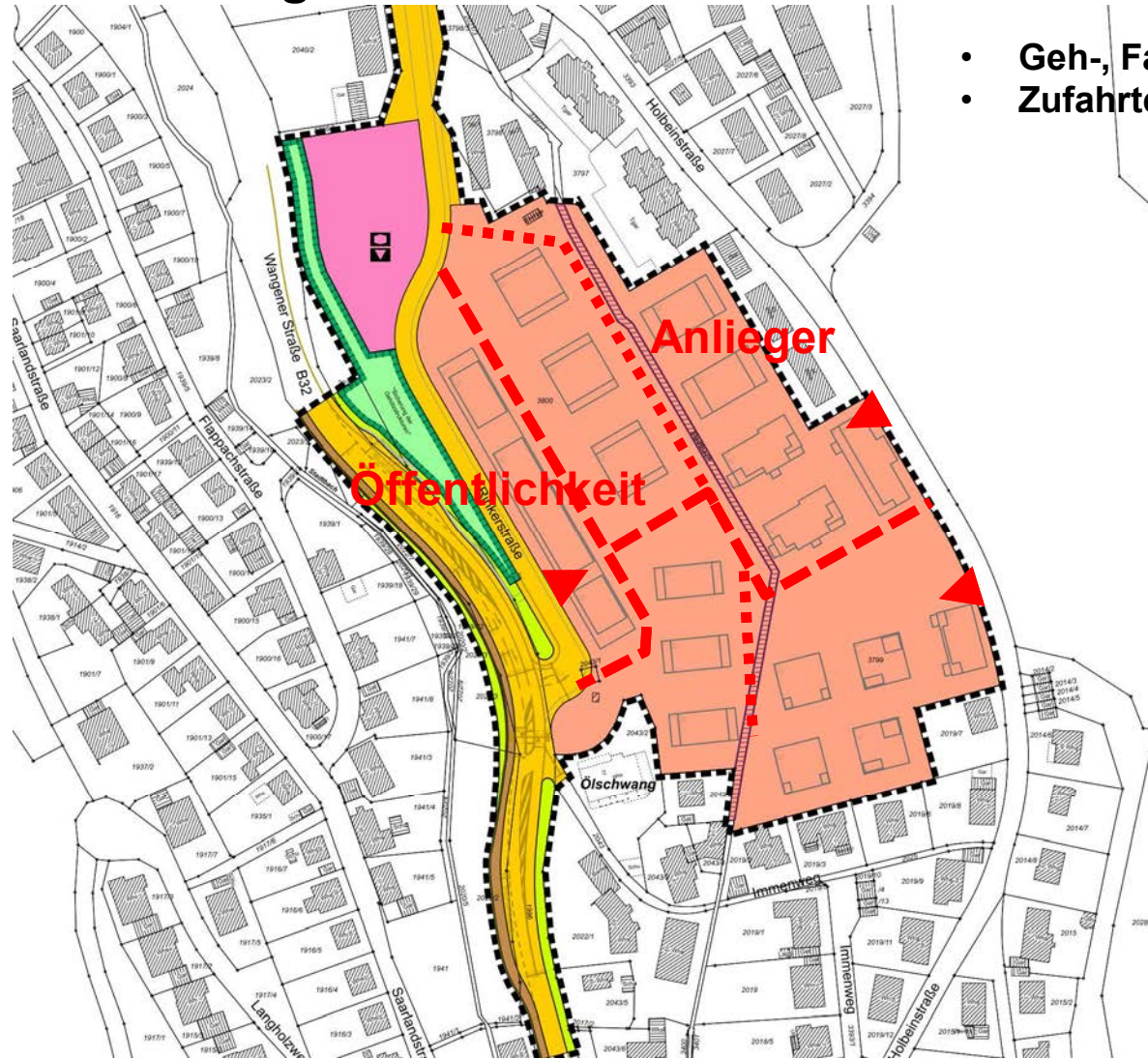
Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA1	0,4
1,3	a
max. GH in m ü. NN siehe Pläneinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA2	0,4
1,3	o
max. GH in m ü. NN siehe Pläneinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	



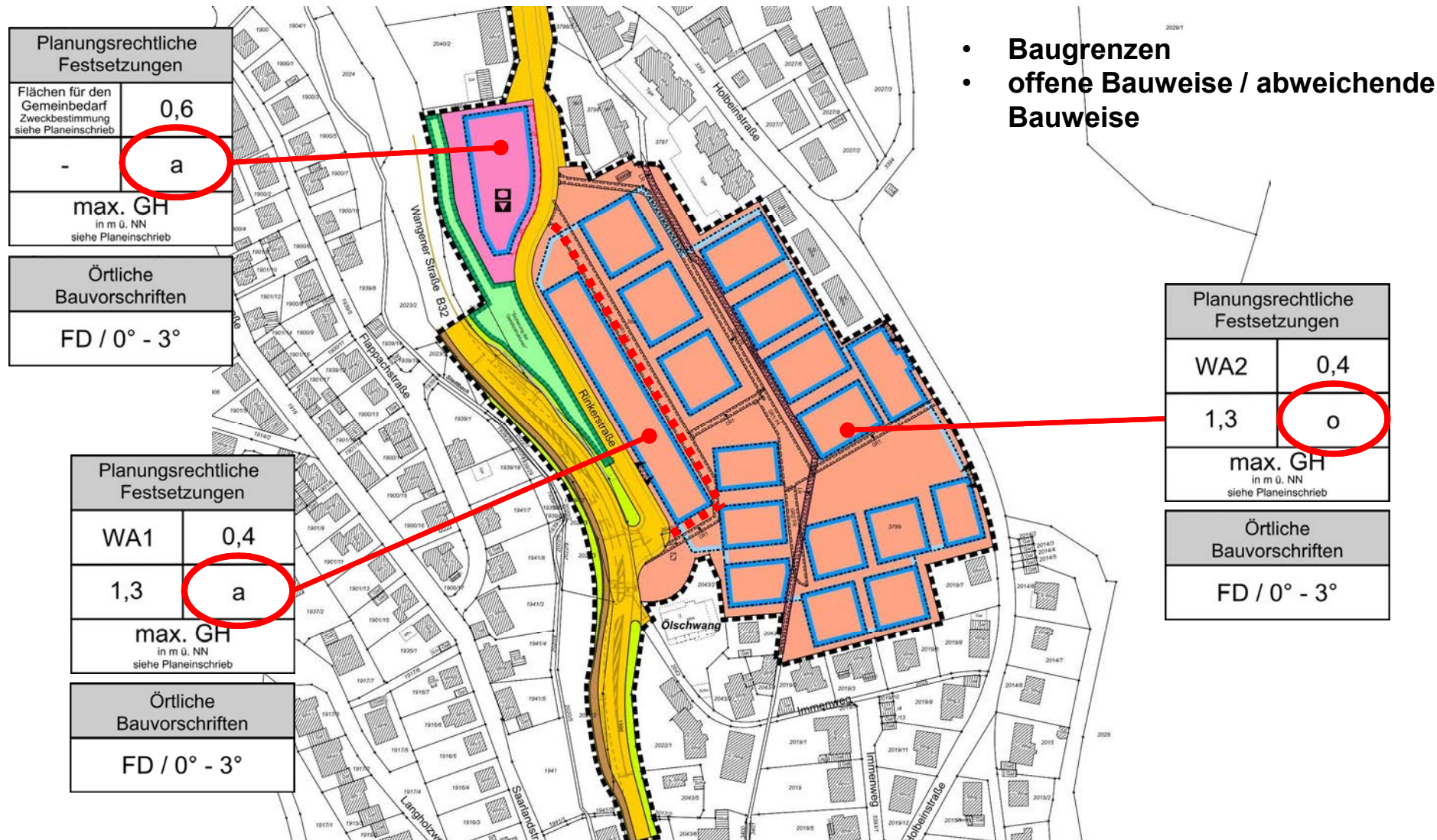
- Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf

23 Quartierserschließung



- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Zufahrten TG

24 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

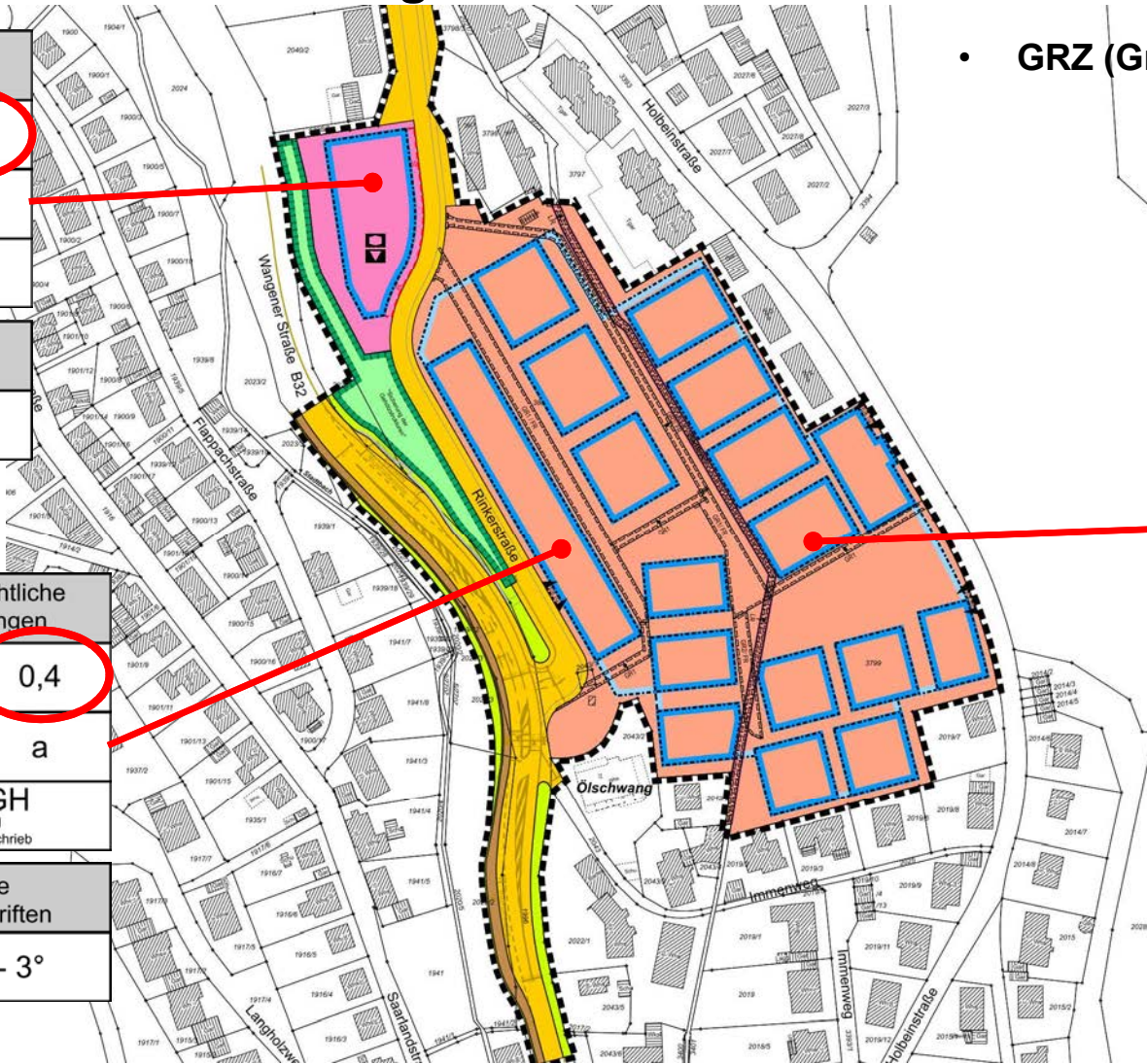


25 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb	0,6
-	a
max. GH in m ü. NN siehe Planeinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA1	0,4
1,3	a
max. GH in m ü. NN siehe Planeinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA2	0,4
1,3	o
max. GH in m ü. NN siehe Planeinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	

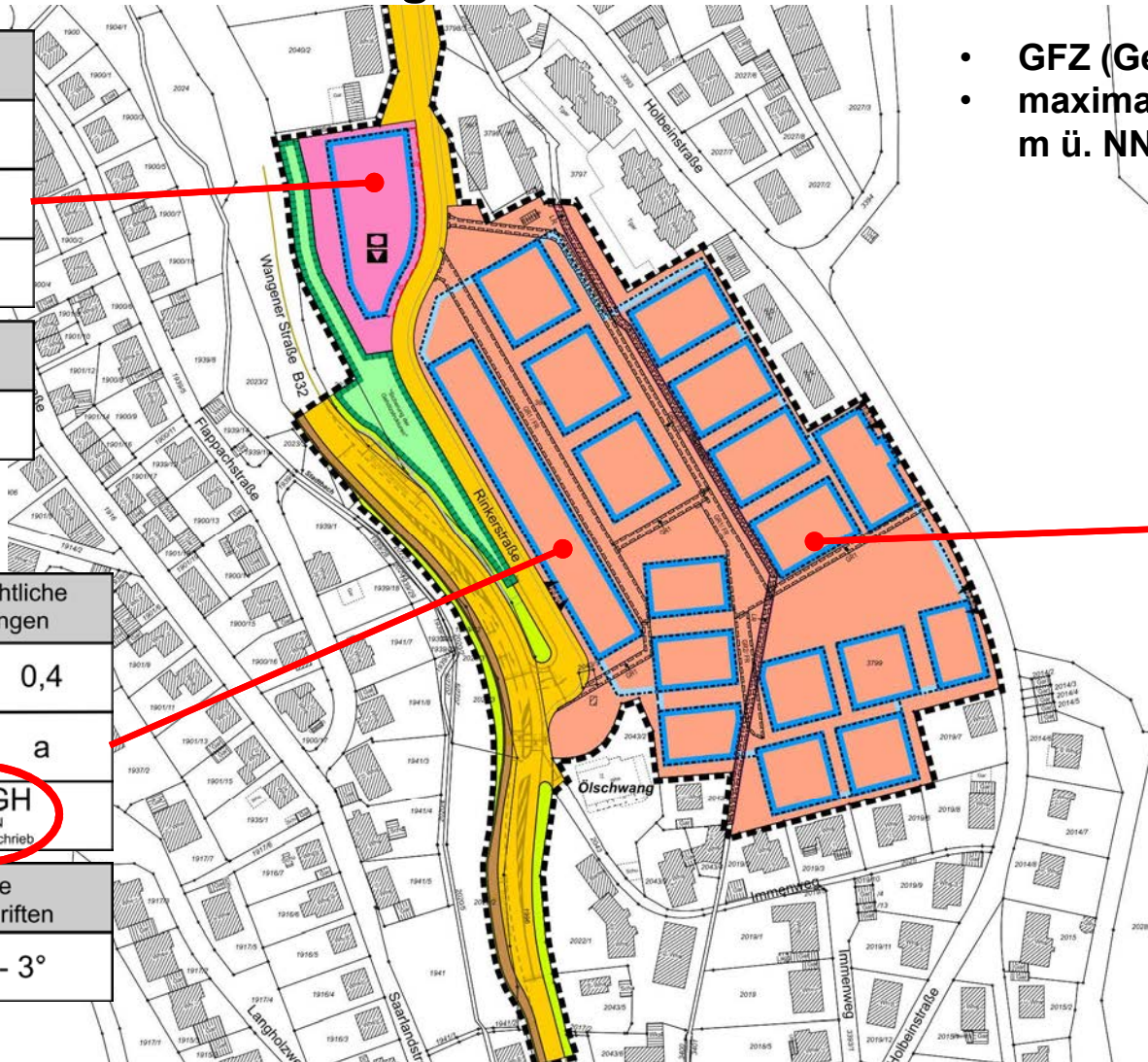


- GRZ (Grundflächenzahl)

26 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb	0,6
-	a
max. GH in m ü. NN siehe Planeinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA1	0,4
1,3	a
max. GH in m ü. NN siehe Planeinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	



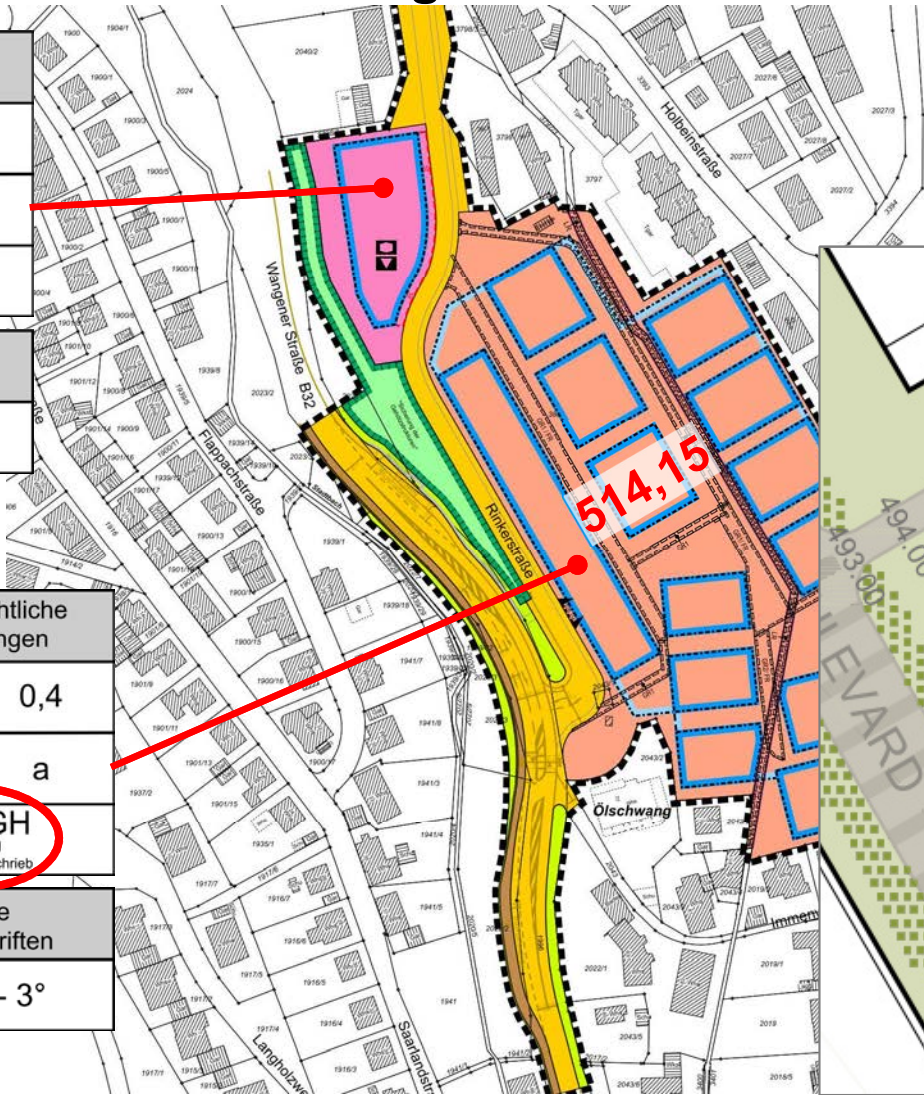
- **GFZ (Geschossflächenzahl)**
- **maximale Gebäudehöhe in m ü. NN**

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA2	0,4
1,3	o
max. GH in m ü. NN siehe Planeinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	

27 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb	0,6
-	a
max. GH in m ü. NN siehe Planeinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA1	0,4
1,3	a
max. GH in m ü. NN siehe Planeinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	



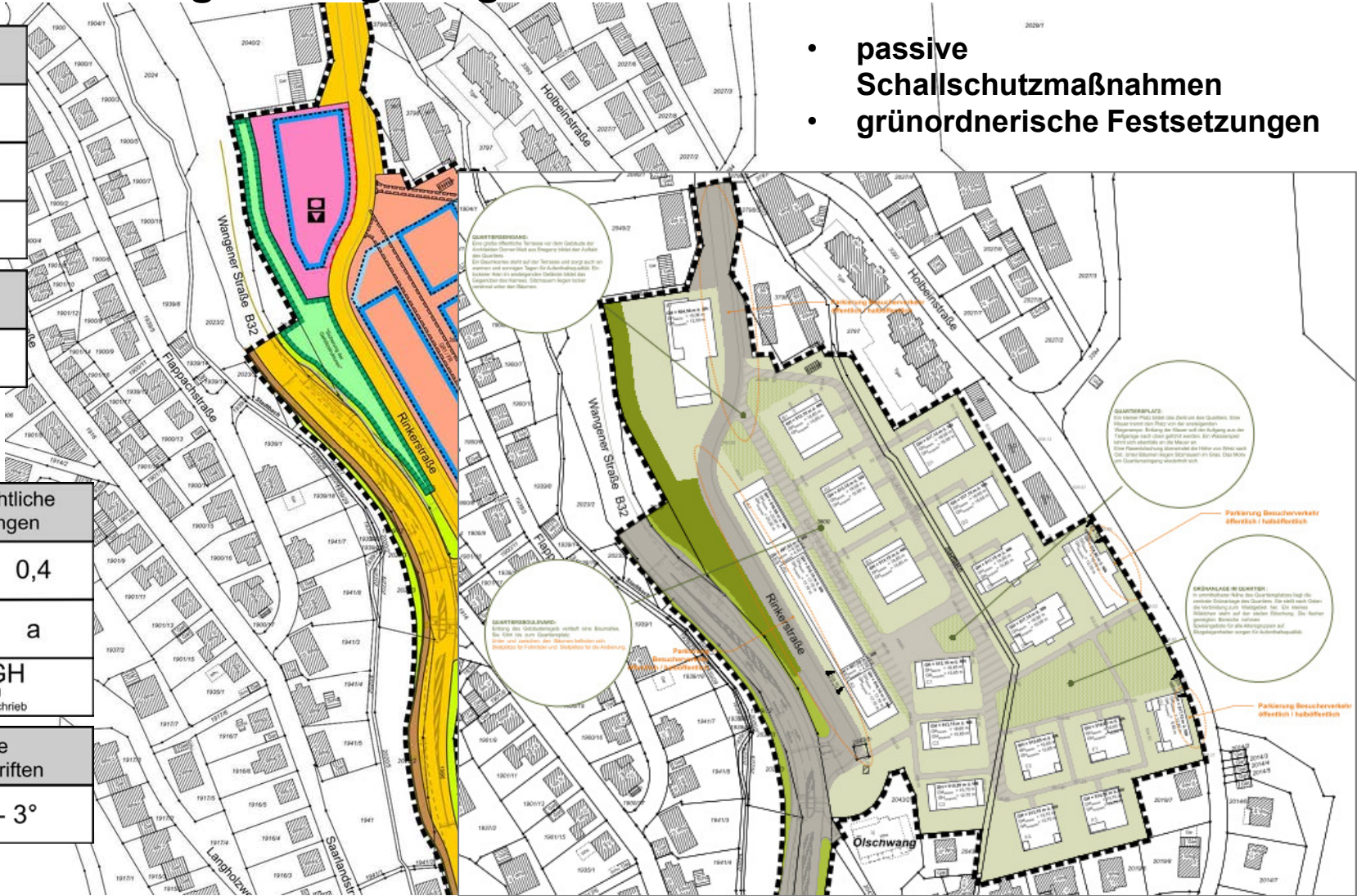
- Gebäudehöhen talseits und bergseits im VEP



28 Weitere Festsetzungen / Regelungen

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb	0,6
-	a
max. GH in m ü. NN siehe Planeinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA1	0,4
1,3	a
max. GH in m ü. NN siehe Planeinschrieb	
Örtliche Bauvorschriften	
FD / 0° - 3°	





- **passive Schallschutzmaßnahmen**
- **grünordnerische Festsetzungen**

29 Konzept





30 Nutzungsstruktur - Eingangsgeschoss



-  Allgemeines Wohnen
-  Sondernutzung

31 Nutzungsstruktur - Regelgeschoss



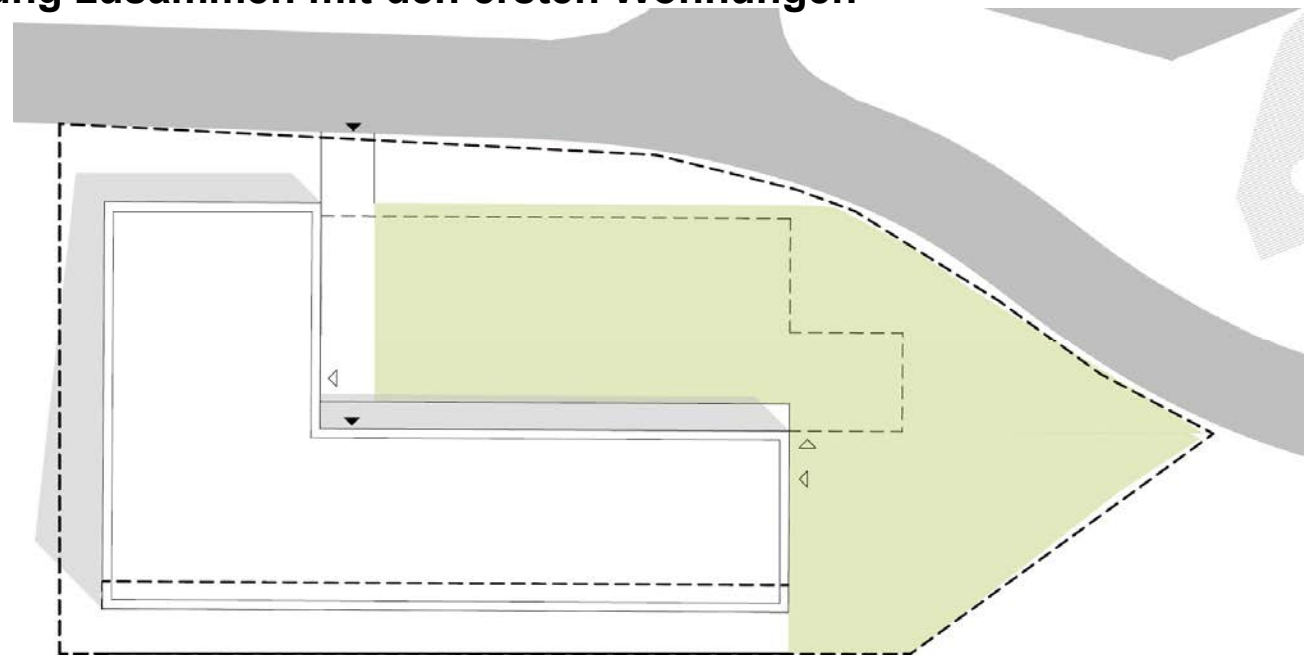
-  **Allgemeines Wohnen**
-  **Konzeptwohnen**

32 Kindertagesstätte

Insgesamt 4 Gruppen für ca. 63 Kinder

- 2 Krippengruppen (U3) mit jeweils 10 Kinder
- 2 Gruppen Ü3 mit 20 und 23 Kindern

Fertigstellung zusammen mit den ersten Wohnungen



Wurm Architektur

33 Mobilitätskonzept

Entwicklung von Konzepten zur Minimierung von Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr – Reduzierung des Stellplatzschlüssels

E-Bikes / Lastenfahrräder



Paketshop / Paketstation



Quartierszentrale /
Nachbarschaftstreff



Car-Sharing



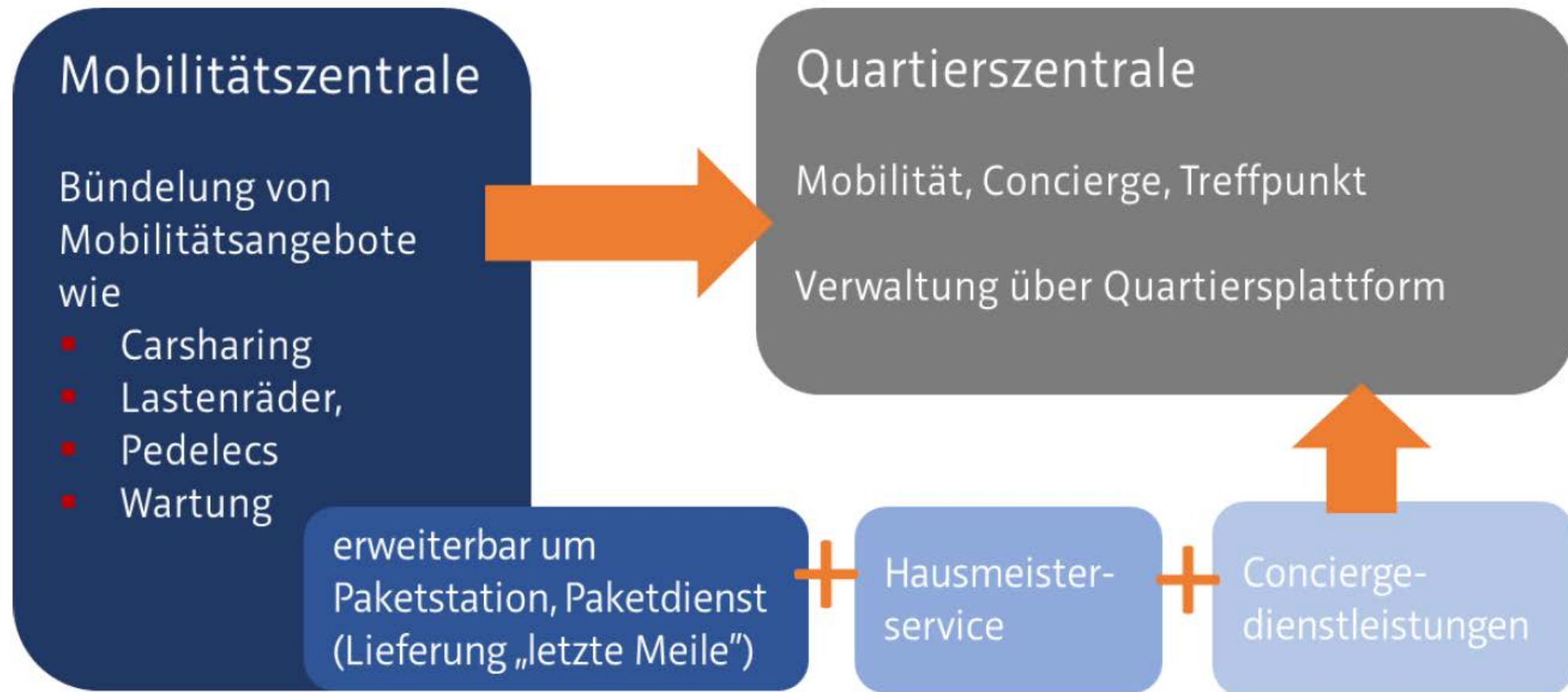
Parkraummanagement



Erreichbarkeit ohne PKW



34 Mobilitätskonzept



Prinzipiskizze: Von der Mobilitäts- zur Quartierszentrale



35



Vielen Dank