

## TEIL II: A BEGRÜNDUNG

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
6. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
7. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
8. NATUR UND LANDSCHAFT
9. UMFANG DER ÄNDERUNGEN
10. VERHÄLTNIS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN
11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
13. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
14. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 0,28 ha großen Bereich zwischen Mauerstraße, Eisenbahnstraße, Untere Breite Straße und Charlottenstraße. Die Flurstücke mit den Nummern 338, 340 sowie Teilflächen der Flurstücke Nummer 48/3, 281/9, 288, 288/3, 288/4, 288/17, 288/18, 288/19, 1106/1 umfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Geltungsbereich ist Teil des Baublocks der durch die Mauer-, Eisenbahn-, Untere Breite Straße und Charlottenstraße gebildet wird. Der Bebauungsplan widmet sich hierbei lediglich dem westlichen Teil des Baublocks, da dort eine andere städtebauliche Struktur als im restlichen Block anzutreffen ist.

Im Geltungsbereich sind für die Altstadt untypische großmaßstäbliche Bauwerke anzutreffen, die sich klar von der kleinteiligen Bebauung im restlichen Block unterscheiden. Aus der großmaßstäblichen Bebauung resultieren Ansprüche, insbesondere an die Ver- und Entsorgung, die dazu führen, dass es zu Konflikten mit dem aktuell bestehenden Bebauungsplan kommt. Um den historischen Gebäudebestand weiterhin flexibel und langfristig nutzen zu können und zukünftige Konflikte zu vermeiden, ist es erforderlich eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Innerhalb der Abgrenzung ist nur noch in Teilen historische Bausubstanz vorhanden. Besonders zu erwähnen ist hierbei das heutige Möbelhaus Maurer. Dieses Gebäude wurde um die Jahrhundertwende in ein Hotel umgebaut. Nach der Aufgabe der Hotelnutzung fand ein Möbelhaus eine Nutzung im Gebäude. Die restlichen Gebäude des abgegrenzten Bereichs sind jüngeren Datums und entsprechen daher dem modernen Architekturstil. Mit diesem heben Sie sich deutlich vom typischen Erscheinungsbild der Altstadtstrukturen ab.



Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

### 3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die vorhandene Gebäudestruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben, jedoch führen die planungsrechtlichen Vorgaben im Sinne einer altstadtgerechten Entwicklung in bestimmten Teilen zu Konflikten zwischen dem Erhalt der historischen Bausubstanz und der flexiblen Entwicklung dieser.

Gerade bezüglich der altstadtgerechten Verortung von erforderlichen technischen Anlagen besteht zu geringer Spielraum. Außerdem besteht zwischenzeitlich das Erfordernis das Dachgeschoss stärker zu nutzen. Beide Aspekte, sind im aktuellen Bebauungsplan nicht ausreichend möglich und erschweren derzeit die zeitgemäße Anpassung der bestehenden Strukturen. Zur Reduzierung dieser Erschwernisse ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" erforderlich.

Um eine weiterhin nachhaltige Nutzung der vorhandenen städtebaulich wertvollen Strukturen zu ermöglichen, gerade auch in Hinblick auf die sich veränderten Anforderungen an großmaßstäbliche Bebauung, ist die Änderung des Baurechts im abgegrenzten Bereich beabsichtigt.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes müssen die Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplanes geringfügig modifiziert werden. Folgende Ziele wurden dem Bebauungsplan "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/ Charlottenstraße" zu Grunde gelegt. An diesen wird im Rahmen der 1. Änderung festgehalten.

- Stärkung der bisher schon im Baublock vorherrschenden Wohnfunktion durch Schaffung von weiteren Wohnungen teils durch Neubau, teils durch Umnutzung von derzeit gewerblich genutzten Flächen in den Obergeschossen (Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO)
- Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Zuführung von leerstehenden Flächen an den Wohnungsmarkt
- Aufwertung und Stabilisierung des Baublockes als innerstädtisches Wohnquartier
- Verhinderung der Ansiedlung von störenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- Innenhofentkernung und Sicherung bisher unbebauter Grünflächen im Innenhof
- Schaffung von Bewohnerstellplätzen im Innenhof nach Abbruch der Innenhofgebäude und dem Bau einer Bewohnergarage mit Zufahrt über die Mauerstraße
- Schaffung eines gesicherten Feuerwehruzugangs in den Blockinnenbereich
- Modernisierungs- und Instandsetzung der Gebäude
- Umgestaltung des Straßenraumes der Mauerstraße zwischen der Eisenbahnstraße und der Charlottenstraße und der Stellplatzfläche an der Stadtmauer

Folgendes Planungsziel wird im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/ Charlottenstraße – 1. Änderung" modifiziert:

- Verbesserung der öffentlichen Parkierung durch Sicherung von weiteren Stellplätzen im Bereich der Flst. 338 und 340

Die Modifizierung des Planungsziels lautet wie folgt:

- Anpassung der straßenrechtlichen Situation an die vorhandenen Nutzungen im Bereich der Flst. 338 und 340

#### **4. PLANUNGSERFORDERNIS**

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch eine im Vergleich zum restlichen Baublock großmaßstäbliche Bebauung aus. Diese Maßstäblichkeit resultiert daraus, dass andere Anforderungen an die weiterhin flexible Nutzbarkeit der Gebäude gestellt werden, als dies bei der kleinteiligen Bebauung der Fall ist. Zwei Aspekte sind in diesem Zusammenhang zu nennen. Zum einen besteht die Notwendigkeit das Dach stärker angemessen nutzen zu können. Zum anderen besteht im Bereich des Standortes für technische Anlagen zu Ver- und Entsorgung das Bedürfnis diese auf dem Dach unterzubringen. Das bestehende Baurecht lässt beide Entwicklungen aktuell nicht im erforderlichen Maße zu. Um die städtebauliche Situation der betroffenen Gebäude für die Zukunft zu verbessern bzw. weiterhin eine Nutzbarkeit der Strukturen zu ermöglichen muss der bisherige Bebauungsplan in Teilen geändert werden.

#### **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Aktuell richtet sich die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Gebiet nach dem Bebauungsplan "Mauerstraße-/ Eisenbahnstraße-/ Untere Breite Straße-/ Charlottenstraße", Nr. 364, rechtsverbindlich seit 28.03.2009. Dieser Bebauungsplan setzt für das Gebiet ein besonderes Wohngebiet fest. Der Straßenraum wird als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Der Bebauungsplan sichert die vorhandene Blockstruktur durch eine Baulinie entlang der Außenkante des Blocks. Zugleich setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest, die Teilflächen des Blockinneren vor weiterer Bebauung schützen. In bestimmten Teilbereichen sorgt der Bebauungsplan dafür, dass die geltende Stadtbild- und Erhaltungssatzung nicht einzuhalten sind. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um den mit der 1. Änderung zu ändernden Bereich.

## 6. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 13.09.2017 stellt für den Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche dar.

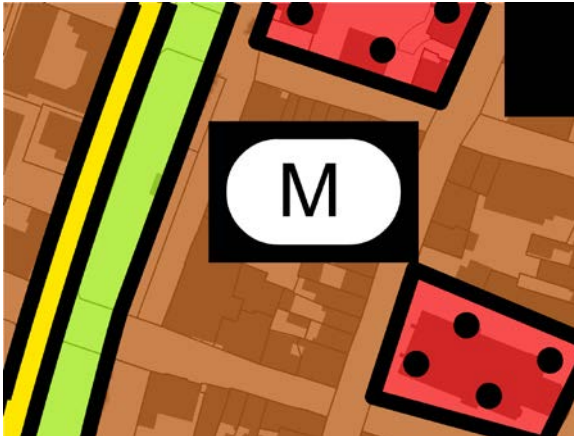


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 7. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzung für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist, dass die Fläche des abgegrenzten Bereichs nicht größer als 20.000m<sup>2</sup> ist. Zugleich darf auf der Fläche nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines solchen Verfahrens sind erfüllt.

Innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist es der Gemeinde möglich von der Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

## 8. NATUR UND LANDSCHAFT

Die vorliegende 1. Änderung hat auf die Belange von Natur und Landschaft keine wesentlichen Auswirkungen. Es werden lediglich Änderungen an die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" getroffenen Festsetzungen formuliert, die eine weiterhin angemessen flexible Nutzung der vorhandenen großmaßstäblichen Bebauung ermöglichen sollen.

## 9. UMFANG DER ÄNDERUNGEN

Das Bebauungsplanänderungsverfahren modifiziert und ergänzt in Teilen den ursprünglichen Bebauungsplan in den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur höchstzulässigen Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten, zu den Baulinien, zur Verkehrsfläche, zum Pflanzgebot, zur Erhaltungs- und Stadtbild-

satzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften bezüglich Dachform und der zulässigen Dachaufbauten.

## **10. VERHÄLTNIS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN**

Die nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" bleiben weiterhin bestehen.

Für das Plangebiet werden die jeweils gültige Stadtbild- und Erhaltungssatzung außer Kraft gesetzt. Im aktuellen Bebauungsplan waren der Großteil der Gebäude bereits von jeweils der Erhaltungs- und der Stadtbildsatzung nicht betroffen. In der Änderung des Bebauungsplanes wird nun ebenfalls für die historischen Bausubstanz der Hausnummer Eisenbahnstraße 26 die Erhaltungssatzung außer Kraft gesetzt. Grund hierfür ist das die vorhanden städtebauliche und architektonische Struktur bereits im Bestand von der Gestalt der Altstadt abweicht und daher eine Anwendung der Stadtbild- und der Erhaltungssatzung nicht notwendig ist. Die Zielsetzung hierbei ist es auch für wertvolle aber nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude ausreichend Modernisierungsmöglichkeiten offen zu halten, um deren gestalterische Wertigkeit für die Altstadt und deren Nutzungspotenziale zu erhalten.

## **11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im Bebauungsplan werden die Höhenfestsetzungen in zwei Festsetzungspunkten geändert. Zum einen wird in einem Teilbereich die Gebäudehöhe angehoben, um den gestiegenen Anforderungen an die technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Form von Aufbauten gerecht zu werden. In Folge dessen ändert sich die Belichtungssituation für die Gebäude im Innenhof des Baublocks. Allerdings ist die Veränderung innerhalb der Belichtungsverhältnisse nur geringfügig, sodass keinerlei negative Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Innenhof zu erwarten sind. Zum anderen wird die höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten Teil des Bebauungsplan. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass großmaßstäbliche Nutzungen ein flexibles Festsetzungskonzept erhalten, welches ihnen eine sensible Gestaltung der Anlagen in Bezug auf den Erhalt der Bausubstanz ermöglicht. Dadurch, dass das Plangebiet sich am Rande der historischen Altstadt von Ravensburg befindet, wurde darauf geachtet, möglichst dezent Aufbauten und Erweiterungen am Dach zuzulassen, um eine Überprägung der wahrnehmbaren Dachlandschaft nicht zu ermöglichen.

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise der Gebäude werden einem Bereich der Baulinie geändert. Die Baulinie darf für die Errichtung von Eingangsdächern überschritten werden. Pro Gebäude und Grundstück darf nur eine Eingangsüberdachung gebaut werden. Die bisherig ausnahmsweise zulässige Auskragung ab dem Obergeschoss bleibt erhalten. Das Ziel dieser Festsetzung ist es eine gestalterische Aufwertung des Gebäudekörpers in der Mauerstraße zu erhalten, indem der Eingangsbereich des Gebäudes hervorgehoben wird und gleichzeitig die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wird die Festsetzung betreffend die Verkehrsflächen der Mauerstraße überarbeitet. Im Bebauungsplan "Mauerstraße / Eisenbahnstraße / Untere Breite Straße / Charlottenstraße", Nr. 364, wird die Mauerstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei werden die Fahrbahnfläche als Mischverkehrsflächen und die daran angrenzenden Parkfläche als Fläche für öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung setzt für den Großteil der Mauerstraße nun eine allgemeine Straßenverkehrsfläche fest. Sechs Stellplätze im Süden der Mauerstraße werden als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur multifunktionalen Verwendung und zur Parkierung festgesetzt. Die Änderung dieser Festsetzung bedeutet, dass eine erhöhte Flexibilität bei der Ausgestaltung der Mauerstraße erfolgen kann.

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um das Planungsrecht auf die Möglichkeit zur Durchführung neuer Vorhaben mit gestiegenen Anforderungen an den technischen Ausbau zu ermöglichen.

In der Mauerstraße wurden im Zuge einer Umgestaltungsmaßnahme sieben Baumpflanzungen vorgenommen. Diese Bäume werden durch eine Festsetzung zum Erhalt von Bäumen mit festem Standort gesichert. Im zu Grunde gelegten Bebauungsplan "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" sind fünf Planzgebote festgesetzt. Um Flexibilität für weitere Umgestaltungen zu erhalten ohne dabei an freiräumlicher Qualität zu verlieren erlaubt es der Bebauungsplan die Bäume bis zu einer festgesetzten Entfernung entlang der Mauerstraße zu verpflanzen. Bei Abgang ist Ersatz zu schaffen.

## 12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Zuge der Änderung werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch die Örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. ergänzt. Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften getroffen. Dies ist im Plangebiet erforderlich, da als Teilbereich der Altstadt zum einen hohe Anforderungen an die Gestaltung zu stellen sind, um weiterhin die Erkennbarkeit im Ensemble zu gewährleisten.

Die Formulierung der Örtlichen Bauvorschrift zielt darauf ab, dass in altstadtnähe angemessene Nutzungsmöglichkeiten in der bestehenden großmaßstäblichen Bebauung, ohne dabei wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die kleinteilige Altstadtstruktur zu produzieren, ermöglicht werden.

Die zulässigen Dachformen orientieren sich am Bestand und sichern diesen.

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 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. Dabei werden andere Bauvorschriften für die straßenzugewandte Gebäudeseite getroffen, um die Symbiose aus Dachausbau und die Nutzbarkeit dessen zu errei-

chen. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert. Die zulässigen Dachformen orientieren sich hierbei an der Dachlandschaft der historischen Gebäudestruktur. Dadurch wird gewährleistet, dass das Erscheinungsbild der historisch wertvollen aber nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gewahrt bleibt. Die Formulierung der Dachaufbauten ermöglicht zudem die weiterhin angemessene flexible Nutzung der historisch wertvollen Bausubstanz des Plangebietes. Durch das Zusammenspiel der Vorschriften wird sichergestellt, dass Veränderungen in der Bausubstanz altstadtverträglich gestaltet werden.

### **13. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN**

Fläche des Geltungsbereiches:

ca. 0,28 ha

### **14. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten. Weder für die Verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Planbereichs.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 13.09.2017/11.10.2017/18.01.2018

gez. Bastin

Amtsleiter/in

Stadtplanungsamt