

## TEIL II: BEGRÜNDUNG

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. RAUMORDNUNG
8. STANDORTALTERNATIVEN
9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
10. WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN
11. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
12. VERHÄLTNIS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN/ UMFANG DER ÄNDERUNG
13. NATUR UND LANDSCHAFT
14. ERSCHLIESSUNG
15. NIEDERSCHLAGSWASSER, SCHMUTZWASSER
16. BODEN / BAUGRUND
17. IMMISSIONEN
18. ENERGIE
19. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
20. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
21. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
22. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB
23. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
24. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
25. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 0,49 ha großen Bereich zwischen der Römerstraße und der Seestraße.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1511/1 und 1526/2

im Osten durch die Seestraße, Flst. 1547

im Süden durch das Grundstück mit der Flst.-Nrn. 1515/1

im Westen durch die Römerstraße, Flst. 1514, 1511/4

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1511/5, 1511/6 und 1512.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Planungsgebiet an der Seestraße liegt mitten in Ravensburg in fußläufiger Reichweite zur Innenstadt.

Es handelt sich dabei um ein von historischen Stadtvillen mit großen Grünflächen und alten Baumbeständen geprägtes Quartier.

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend der Wohnnutzung unterliegenden Teil Ravensburgs. Lediglich weiter westlich befinden sich Sportanlagen mit einem Hallenbad und Schulen.

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Seestraße im Osten des Plangebiets und der Römerstraße westlich davon.

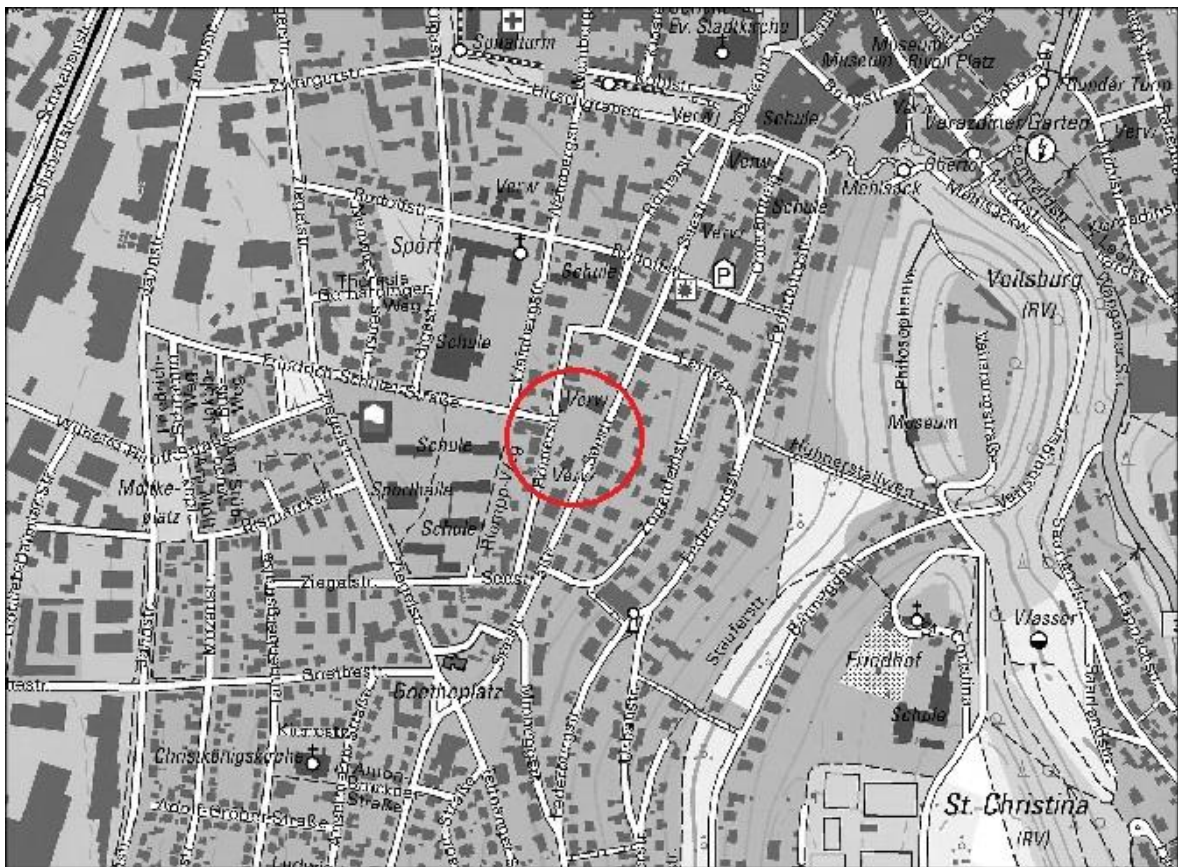


Abbildung 1: Plangebiet; Lage im Raum

### 3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Neuinterpretation der bestehenden Villenstruktur entlang der Seestraße
- Erhalt der historisch prägenden Gebäude
- Einführung der Neubebauung in die vorhandene Struktur mit zurückhaltender gestalterischer Wirkung
- Aufweisung einer hohen architektonischen und gestalterischen Qualität

### 4. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Ravensburg möchte die Innenentwicklungspotenziale zur Schaffung von Wohnraum auf ihren eigenen Flächen der Seestraße 32 und 36 durch einen Investor in städtebaulich geeigneter Weise nutzen.

Bisher wurden die sich auf diesem Grundstück befindenden Gebäude von der Stadtverwaltung Ravensburg genutzt. Im Zuge der Neuordnung der Verwaltungsstandorte sollen die Gebäude zukünftig nicht mehr von Seiten der Stadt genutzt werden, weshalb das Gebiet neu entwickelt werden soll.

Hierzu soll mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die vorhandenen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere das Wohnraum- und Freiflächenpotenzial, umgesetzt werden.

Um dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, welches der Gemeinderat am 24.10.2016 als Beschluss gefasst hat, nach zu kommen, wird der Vorhabenträger verpflichtet, 20 % der entstehenden Wohnfläche für eine Zeitraum von 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten. Die Mieten für diesen neu geschaffenen Wohnraum liegen demnach 14 % unter dem regulären Mietpreisspiegel.

Somit wird sichergestellt, dass die Planung dem bestehenden Bedarf an möglichst differenzierten Arten an Wohnräumen gerecht wird.

Zudem wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine angemessene Transformation von bereits im Bestand angelegten Qualitäten in ein zeitgemäßes Quartier gefasst. Somit soll sichergestellt werden, dass sich die Neubau- und Umbaumaßnahmen sensibel in die vorhandene Vorstadtviellen Struktur einfügen und der bestehende Gebietscharakter erhalten bleibt.

Da das vorhandene Baurecht deren Umsetzung nicht zulässt, besteht das Erfordernis entsprechend dem städtebaulichen Zielbild und im Sinne der städtebaulichen Anforderungen das aktuelle Baurecht anzupassen.

## 5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flächen befinden sich aktuell im Eigentum der Stadt Ravensburg.

## 6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den Bereich der Planung gelten derzeit die Zulässigkeitsvoraussetzungen aus dem Bebauungsplan "Römerstraße" zwischen Seestraße und Weinbergstraße vom 19.05.1972. Dieser setzt den Bereich insbesondere als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Verwaltungsgebäude und einer sehr offenen Baugrenze fest. Er sah eine bis zu viergeschossige Bebauung mit Flachdach vor.

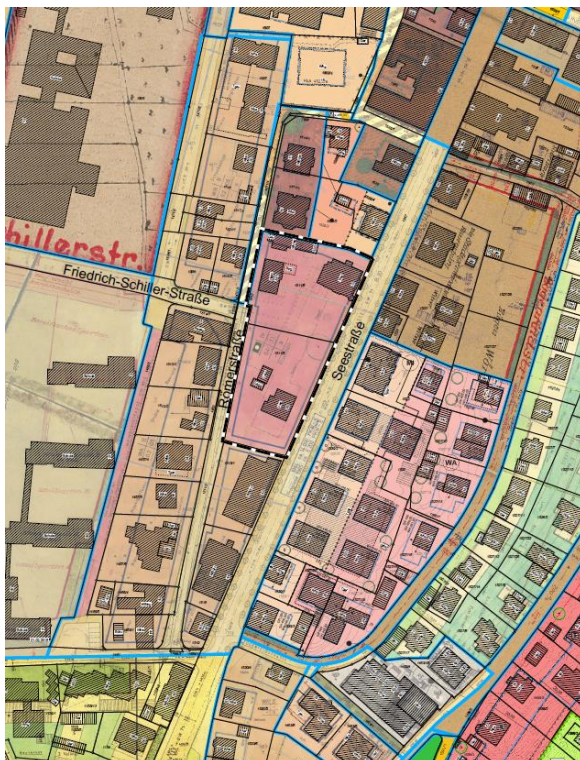


Abbildung 2: BP Übersicht

## 7. 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 betroffen.

## 8. STANDORTALTERNATIVEN

Bei den Flächen im Bebauungsplan handelt es sich um einen planerischen Innenbereich. Das Innenentwicklungspotenzial dieser Flächen soll durch den vorliegenden Bebauungsplan dem städtebaulichen Zielbild entsprechend genutzt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich wurden keine alternativen Standorte im Außenbereich untersucht.

## 9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die Flächen des Geltungsbereichs der Planung sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental als bestehende Gemeinbedarfsflächen für Verwaltung dargestellt. Diese Darstellung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

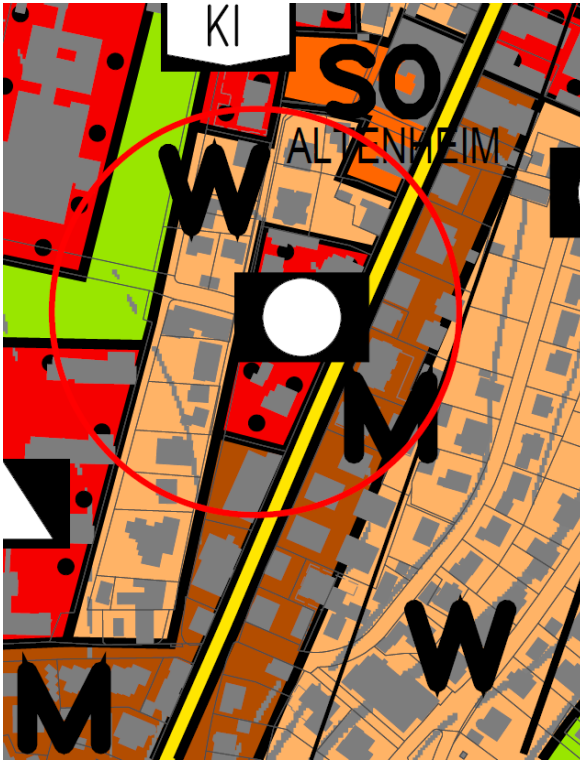


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 10. WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN

Am Verfahren des Investoren- und Planungswettbewerbs Seestraße 32 und 36 nahmen alle 9 zugelassenen Büros teil. Sämtliche eingegangenen Arbeiten wurden geprüft und die detaillierten Ergebnisse jedem Preisrichter zur Verfügung gestellt.

Von den ursprünglich 9 vorlegten Arbeiten kamen 3 in die engere Wahl.

Die Arbeiten wurden anschließend von Fach- und Sachpreisrichtern gemeinsam schriftlich beurteilt und eine entsprechende Rangfolge festgelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan resultiert aus dem 1. Rang des Wettbewerbs.

## **11. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT**

Für das Gebiet "Seestraße 32 und 36" wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Da es sich um die Entwicklung von innerstädtischen Siedlungsflächen handelt wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt und entsprechend im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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 m<sup>2</sup>, 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.

## **12. VERHÄLTNISS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN/ UMFANG DER ÄNDERUNG**

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans treten für den im Planteil gekennzeichneten Bereich an die Stelle der bisher geltenden Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Römerstraße", rechtsverbindlich seit 19.05.1972. Mit der Änderung des Teilbereiches wird das städtebauliche Potenzial zur Innenentwicklung von Wohnraum in geeigneter Art und Weise nutzbar gemacht.

## **13. NATUR UND LANDSCHAFT**

Es ist vorgesehen, die innerstädtischen Potenziale für Wohnraum in einem mit den historisch geprägten Grünflächen verträglichen Rahmen zu nutzen.

Dabei sollen möglichst große Teile an gewachsenen Grünstrukturen mit altem Baumbestand erhalten bleiben. In Bereichen, in denen dieser Bestand nicht gesichert werden kann, ist eine an die vorhandenen Strukturen angepasste Freiflächengestaltung mit Neupflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

## **14. ERSCHLIESSUNG**

### Verkehrliche Infrastruktur

Es findet eine verkehrliche Anbindung des Plangebiets über die Römer- als auch die Seestraße statt. Eine fußläufige Anbindung an das zentrale Stadtgebiet ist ebenfalls über die vorhandenen verkehrlichen Anlagen gewährleistet.

Außerdem wird eine zentrale fußläufige Querungsmöglichkeit im Plangebiet in Form eines Geh- und Fahrrechtes vorgesehen. Somit besteht eine direkte Verbindung der Römerstraße an die Seestraße.

## Technische Infrastruktur

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich bereits eine Trafostation / Umschaltkasten, welcher im Bebauungsplan flächenhaft dauerhaft gesichert wird.

Eine Abwasserleitung, welche derzeit von West nach Ost mittig im Plangebiet verläuft, ist aufgrund der vorgesehenen baulichen Maßnahmen zu verlegen. Die Dimensionierung der neu zu bauenden Leitung ist ausreichend, um die bestehenden Erfordernisse an die Abwasserbeseitigung dauerhaft zu erfüllen. Um eine Unterhaltung des Kanals dauerhaft zu gewährleisten, ist neben einer Überbauung mit der Tiefgarage lediglich die Errichtung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen, Carports und Garagen zulässig.

## Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich neben einem Kindergarten und einem Altenheim die Neuwiesenschule sowie das neue Rathaus.

## **15. NIEDERSCHLAGSWASSER, SCHMUTZWASSER**

Ein Vorfluter für die Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück werden an verschiedenen Stellen Versickerungsmulden zur Regenwasserbewirtschaftung angeordnet. Die UG-Wände werden in wasserdichter Qualität hergestellt, so dass die vorgesehenen Versickerungsmulden keine Schadenswirkung auf die Kellerwände des Neubaus besitzen.

Die vorhandene Kiestragschicht besitzt gute Versickerungseigenschaften. Allerdings werden diese Kiese von einer deutlich geringer durchlässigen Verwitterungsschicht (Verwitterungslehm) überdeckt. Die Deckschicht reicht bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m unter Geländeoberfläche und muss zur Versickerung abgetragen werden.

Die Niederschlagswasserbehandlung wird gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 geplant, errichtet und betrieben.

Der Notüberlauf der Versickerung wird an den jeweiligen Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls über den bestehenden Mischwasserkanal.

Die genauen Angaben über Lage und Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser sowie die konkrete Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt im Rahmen des Bauantrags im entsprechenden Entwässerungsgesuch.

## **16. BODEN / BAUGRUND**

Es fanden Erkundungen des Geländes mit Druck- und Rammsonden statt. Bei den Sondierungen wurde, wie bereits aus umliegenden Aufschlüssen bekannt war, eine Kiestragschicht auf Beckenton ermittelt.

Die sehr dicht gelagerten Kiese sind oben sehr gut tragbar. Je weniger Kiesschicht zwischen Gründungshorizont und der Grenze Kies-Beckenton vorhanden ist, desto größer werden die Einflüsse der unterlagernden Beckentone. Der Beckenton ist nicht geeignet große Lasten ohne Setzungen aufzunehmen.

Wasserzutritte konnten während und unmittelbar nach der Ausführung der Bohr- und Drucksondierungen nur in einer der Sondierungen festgestellt werden.

Die Ausführungen zum Baugrund und Grundwasserstand werden nach Abschluss der Sondierungen noch konkretisiert und im Rahmen des Baugesuches berücksichtigt.

## 17. IMMISSIONEN

### Schallimmissionen

Das Baugrundstück grenzt im Osten an die Seestraße, die eine Erschließungsstraße für die Innenstadt darstellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Seestraße auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen gemäß DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau — [1] ausgearbeitet.

Zur Darstellung der Lärmeinwirkungen der Seestraße auf das Planungsgebiet wurden Rasterlärmkarten berechnet. Der Plan 1841-01 veranschaulicht die Lärmeinwirkungen im Zeitbereich tags ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Planungsgebiet. Er lässt Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 — Schallschutz im Städtebau — [3] für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A)) in nahezu dem gesamten Planungsgebiet erkennen.

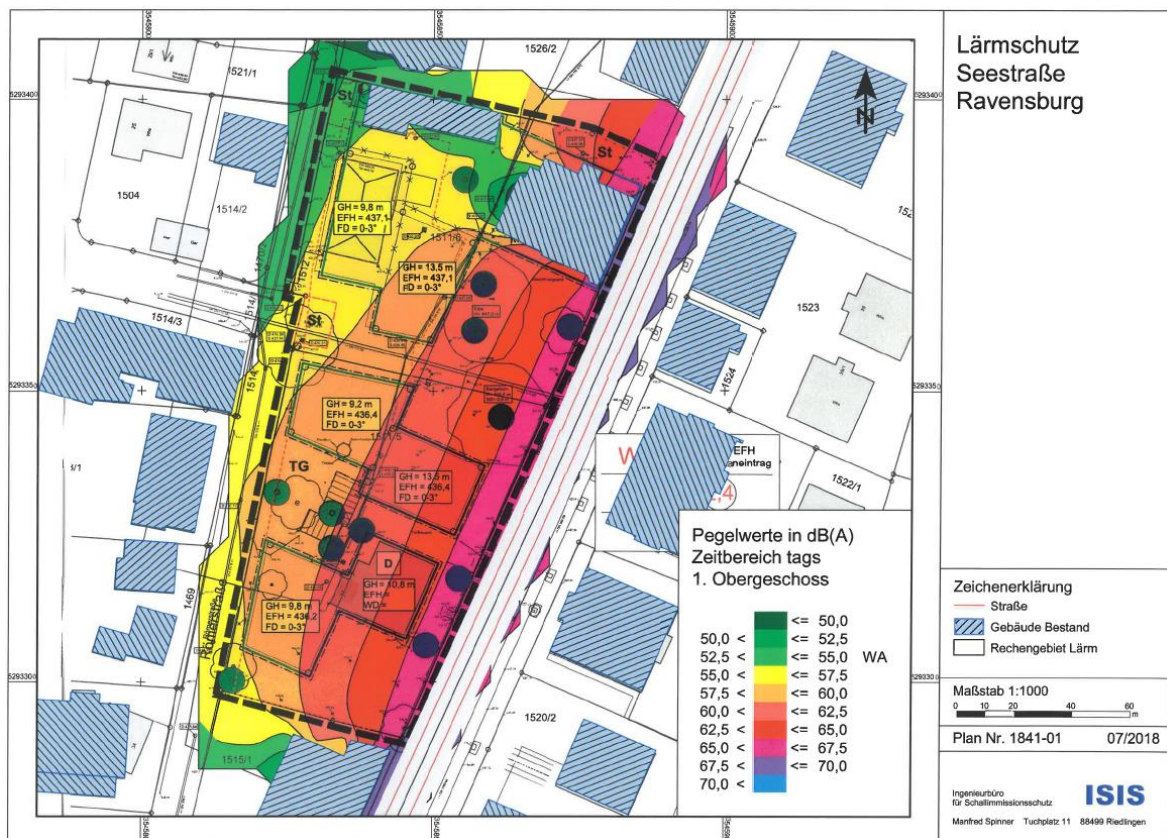
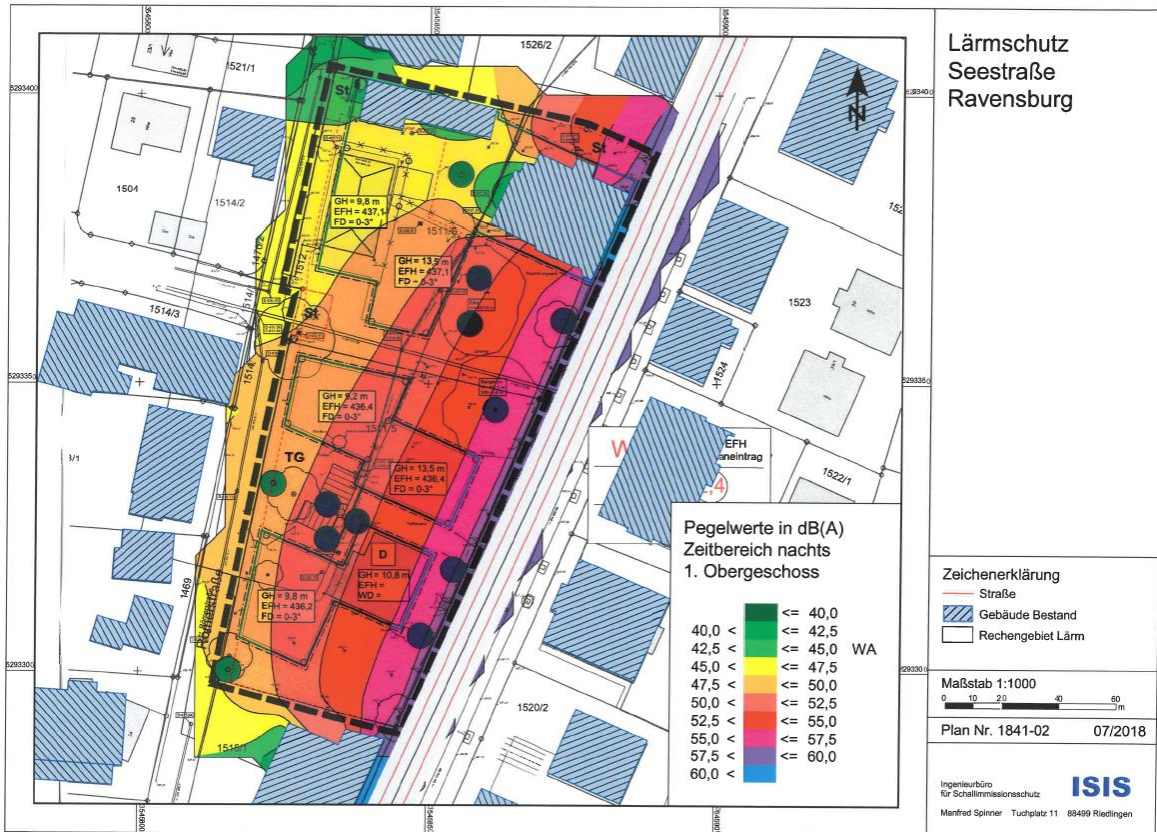


Abbildung 4 Rasterlärmkarte 1841-01 - Zeitbereich tags

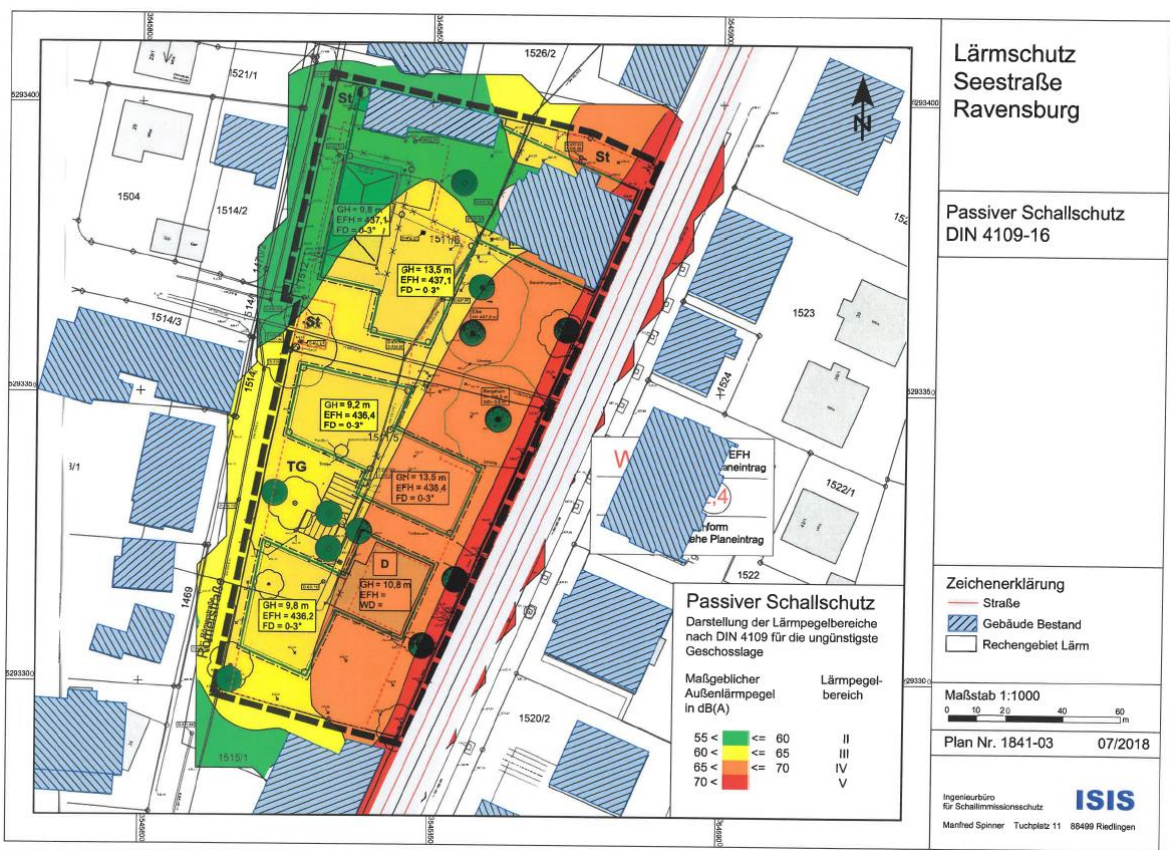
Der Plan 1841-02 veranschaulicht die Lärmeinwirkungen im Zeitbereich nachts ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Planungsgebiet. Er lässt Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete

bierte (nachts: 45 dB(A)) ebenfalls in nahezu dem gesamten Planungsgebiet erkennen.



**Abbildung 5 Rasterlärmkarte 1841-02 - Zeitbereich nachts**

Aus den Rasterlärmkarten wurde ein weiterer Isophonenplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 [1] abgeleitet. An dem Baufenster im Nahbereich der Seestraße wird maximal Lärmpegelbereich V erreicht (Plan 1841-03).

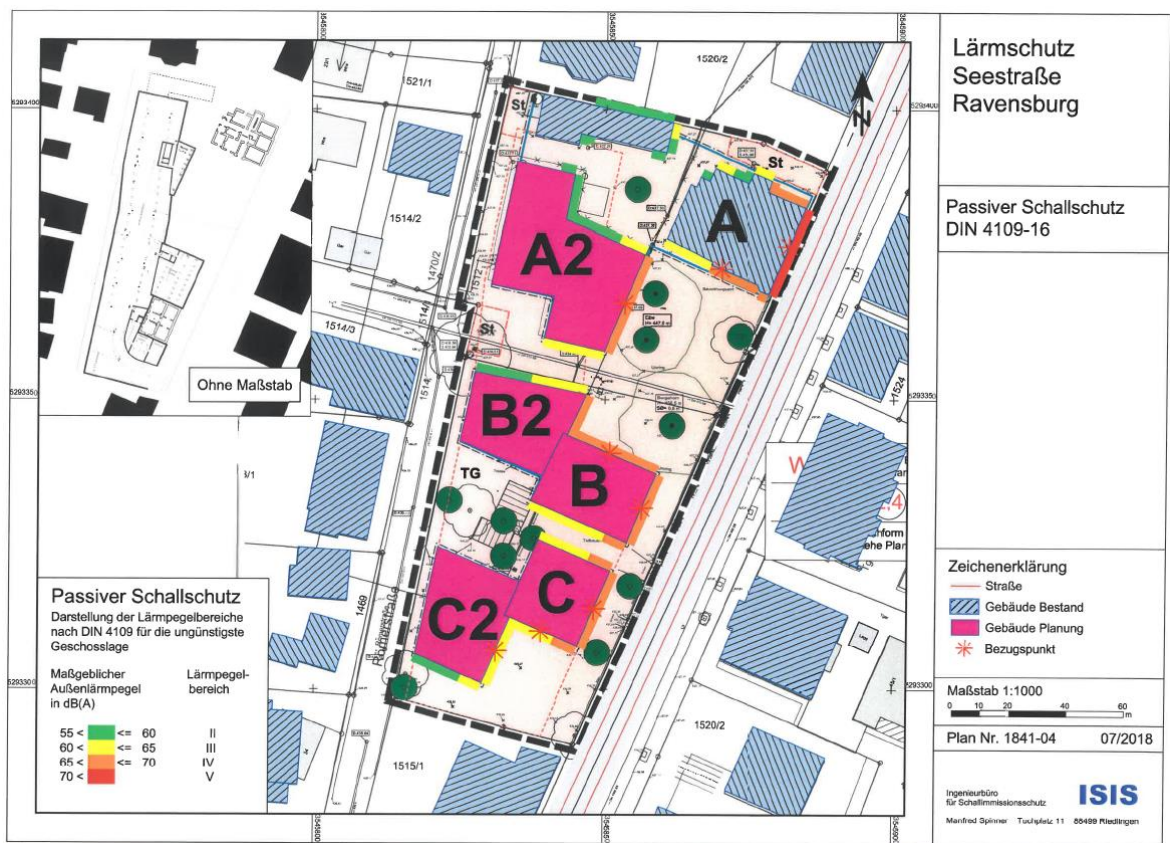


**Abbildung 6 Isophonenplan 1841-03**

Der Isophonenplan 1841-03 stellt bezüglich der Anforderungen an den passiven Schallschutz die ungünstigste Situation dar. Bereits durch die Berücksichtigung der geplanten Gebäude an der Seestraße können Pegelminderungen verursacht werden, die zu geringeren Maßgeblichen Außenlärmpegeln führen und die Zuordnung geringerer Lärmpegelbereiche ermöglichen. Alternativ kommt zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.

Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs bedingen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm im gesamten Planungsgebiet. In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Anhand einer Gebäudelärmkarte wurden für einzelne Seiten der Gebäude im Planungsgebiet die Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmt: Plan 1841-04. Wie in der Gebäudelärmkarte 1841-04 dargestellt, werden unter Berücksichtigung der neu geplanten Gebäude für Teilbereiche geringere Lärmpegelbereiche erzielt. Somit resultieren in diesen Teilbereichen geringere Schalldämm-Maße an den Gebäuden.



**Abbildung 7 Gebäudelärmkarte 1841-04**

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau — [1] ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Angesichts der geringen Anzahl an Fahrzeugbewegungen und in Anbetracht der direkten Anbindung an die Seestraße sind durch die Nutzung der Tiefgarage keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten.

Im Bereich der zur Seestraße zugewandten Freiflächen kommt es ebenfalls zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes (entsprechend der Rasterlärmkarte tags). Für eine verträgliche Aufenthaltsqualität für die Freibereiche der Gebäude wie Balkone und Loggien, werden diese den lärmintensiven Bereichen abgewandt angeordnet. Sollte dies nicht möglich sein, werden entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

## 18. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ 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. Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der alternativen Ableitung mittels Trennsystemen. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung, sowie von Rege-

lungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

## **19. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Planungsrechtliche Festsetzungen:

*Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:*

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die heterogene Struktur entlang der Seestraße, bestehend aus allgemeiner Wohnnutzung und gemischter Nutzung soll dabei aufgenommen werden.

Es werden somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Als Ausnahmen werden entsprechend Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen.

Im Plangebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt zum einem um die umgebende Wohnbebauung vor weiteren Lärmemissionen zu schützen sowie um noch höheres Verkehrsaufkommen zu unterbinden.

### **EINZELHANDEL**

Die Stadt Ravensburg hat ihr Einzelhandelskonzept im Jahr 2017 (Fassung vom 30.05.2017) fortgeschrieben und am 05.02.2018 vom Gemeinderat beschlossen. Die darin enthaltene Sortimentsliste wurde mit Beschluss des Gemeinderates am 05.02.2018 dahingehend verändert, dass die Sortimente "Fahrräder und Zubehör" künftig als nicht zentrenrelevantes Sortiment gelten.

Gemäß dieser konzeptionellen Grundlagen sollen, insbesondere zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, im Bereich der Innenstadt die Vielfalt an bestehender Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten bleiben und weiter gestärkt werden. Es sollen kompakte und zentrale Versorgungsbereiche mit kurzen Wegen gesichert und geschaffen werden.

Da es sich bei der Seestraße 32 + 36 um keine zentrumsnahen oder -zugehörigen Flächen handelt, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen.

*Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:*

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen ist eine Überschreitung bis 0,6 zulässig.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 ist nur für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass gerade bei der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen und trägt zum Erscheinungsbild des Vorhabens bei.

### *Höhenfestsetzungen*

Die neu geplanten Baukörper greifen mit den festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen die drei bis vier geschossige Höhenentwicklung der Nachbarbebauung und des Bestandes auf.

### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB:*

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Somit wird die Integration der Wohngebäude in den städtischen Maßstab sichergestellt. Die Geometrie der geplanten Baukörper fügt sich harmonisch in die vorhandene Baustruktur ein und stärkt die charakteristische Abwechslung von Baumasse und Grünfläche. Mit einer Orientierung der Baukörper in Richtung der bestehenden Bebauung werden die vorhandenen Grünstrukturen ebenfalls gesichert.

### *Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:*

Es wurden Festsetzungen zu allen hochbaulichen Anlagen formuliert. Da von diesen sehr ähnliche städtebauliche Wirkungen ausgehen, ist zu diesen eine einheitliche und klare Steuerung erforderlich. Durch die Orientierung der Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze / Carports / Garagen und Tiefgaragen an die Römerstraße wird gesichert, dass die Freiflächen mit Bezug zur Seestraße erhalten werden und somit der prägende Charakter des Straßenraums beibehalten wird.

Die Versorgung mit notwendigen Stellplätzen wird über eine Tiefgaragenlösung mit zusätzlichen oberirdischen Stellflächen sichergestellt. Die Stellplätze außerhalb der Tiefgarage können hierbei als reguläre Stellplätze, als Carport oder als Garage ausgebildet sein.

Um den Parkdruck auf die öffentlichen Stellflächen nicht zu erhöhen, werden von den bauordnerisch nachzuweisenden Stellplätzen 10 % zusätzlich als Kunden- bzw. Besucherparkplätze hergestellt.

Mit der Festsetzung einer Abweichung um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort für Nebenanlagen wird einer höheren Flexibilität in Bezug auf die Errichtung des Pavillons in Kombination mit den vorgesehenen Spielplatzflächen und sowie des Baumschutzes Rechnung getragen. Zudem werden neben Tiefgaragen auch sonstige unterirdische Räume in den dafür festgesetzten Flächen zugelassen, so dass die Möglichkeiten zur Unterbringung von technischen Nebenanlagen und sonstigen Nebenräumen auch unterirdisch geschaffen wird.

## ALLGEMEIN ZU STELLPLÄTZEN

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück selbst nachgewiesen werden. Die Flächen für Stellplätze/Garagen/Carports/Tiefgaragen sind auf den Grundstücken so ausgerichtet, dass die Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum möglichst erhalten bleiben, um die allgemeine Parkraumsituation nicht zu verschlechtern/ zu verbessern.

Dabei orientiert sich die Ausweisung der Flächen für Stellplätze und insbesondere für Tiefgaragen an der Anordnung und Ausrichtung der Wohngebäude, so dass eine technisch und wirtschaftlich angemessene Möglichkeit besteht um den geforderten Bedarf an Stellplätzen auf privaten Flächen zu decken.

### *Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:*

Um eine geregelte Zu- und Abfahrtssituation für die Römer- und Seestraße zu gewährleisten, werden entsprechend den Ausweisungen an Flächen für Stellplätze und Tiefgaragenflächen Ein- und Ausfahrtsbereiche festgelegt.

### *Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB:*

Bereits vorhandene Versorgungsreinrichtungen werden ihrem Bestand entsprechend gesichert.

### *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dazu um im Rahmen einer innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren. Zudem soll damit neben einer Eingriffsminimierung eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen erfolgen.

### *Geh-/ Fahr-/ u. Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB :*

Da mit dem Vorhaben eine bestehenden Abwasserleitung rückgebaut werden muss, ist dementsprechend im Norden des Plangebiets ein ausreichend dimensioniertes Leitungsrecht vorgesehen.

Somit wird die bestehende technische Infrastruktur nicht beeinträchtigt bzw. bleibt erhalten und wird in Teilen noch ausgebaut.

Um eine direkte Verbindung der Römerstraße an die Seestraße zu gewährleisten, wird eine zentrale fußläufige Querungsmöglichkeit im Plangebiet in Form eines Geh- und Fahrrechtes festgesetzt. Eine geringfügige Abweichung zum festgesetzten Korridor ist zulässig, um eine bessere Flexibilität für die spätere Ausführung der Freianlagen zu gewährleisten.

## *Pflanzbindung / Pflanzgebot*

Zum Erhalt des alten, quartierstypischen Baumbestandes werden Pflanzbindungen festgesetzt.

Um eine Ergänzung zu den bestehenden Bäumen unter Berücksichtigung der neuen Bebauung zu schaffen und dadurch die neu geschaffenen Freiräume in ihrer Aufenthaltsqualität zu steigern werden zudem Pflanzgebote für Einzelbäume sowie Strauchpflanzungen festgelegt. Von dem eingetragenen Standort kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten sowie den engeren Platzverhältnissen im Plangebiet besteht die Notwendigkeit, innerhalb der Baufenster ebenfalls Baumstandorte auszuweisen.

Die höhere Flexibilität bei der Standortwahl dient dazu, um diese Konflikte zwischen den eingetragenen Baumstandorten und einer Überschneidung mit den vorgesehenen Baufenstern und somit einer möglichen Bebauung aufzulösen.

### *Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes:*

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

## **20. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften getroffen. Dies ist im Plangebiet erforderlich, um die Anforderungen aus dem hohen ästhetischen Gestaltungsanspruch der bereits vorhandenen Bebauung mit der Neubebauung zu vereinen.

Diese sehr zurückhaltende Formulierung von baugestalterischen Vorschriften wird dem städtebaulichen Charakter des Gebietes gerecht und erhält der Bauherrschaft einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum.

### *Dachform*

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind für die Neubauten auf die Dachform Flachdach beschränkt. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert.

Für die Bestandsbebauung wurden zur Sicherung des Quartierscharakters die aktuellen Dachformen in ihrem Bestand gesichert.

### *Dachneigung*

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen sind für die neu geplanten Gebäuden entsprechend der Dachform als Flachdach festgesetzt.

Aus Gründen des Denkmalschutzes wurden die Dachneigungen bei den bereits vorhandenen Gebäuden bewusst eng gefasst. Es orientiert sich am gebauten Bestand. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

### *Dachbegrünung und Dachterrassen*

Es wird eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 12 cm auf Flachdächern und Tiefgaragen vorgeschrieben. Dies dient einer Rückhaltung von Niederschlagswasser und somit einer gedrosselten Ableitung des Regenwassers. Zudem werden dadurch das Kleinklima verbessert und Staubpartikel und Schadstoffe gebunden.

### *Fassadengestaltung*

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

### *Dachaufbauten*

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dachanschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte historische Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Um bei einer Modernisierung der Bestandsgebäude eine Kombination aus bestehenden Dachformen und technischen Aufbauten zu gewährleisten, werden Aufzugsüberfahrten von den Dachaufbauten ausgenommen. Somit ist pro Dachfläche eine Form von Dachaufbauten zulässig, jedoch in Kombination mit einer Aufzugsüberfahrt.

### *Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen*

Die Vorschrift zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet und erhält den innerstädtischen Charakter.

Zur Sicherung des Baumbestandes und um eine artgerechte Entwicklung der neuen Bäume im Plangebiet zu gewährleisten, werden Wurzelschutzbereiche textlich festgesetzt. Außerdem haben die Baumscheiben von Bäumen im Bestand wie auch von neu zu pflanzenden Bäumen eine Grundfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Davon sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vollständig von einer Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen.

### *Abstandsflächen*

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens und zur Einhaltung der Vorgaben aus dem städtebaulichen Wettbewerb, werden die Abstandsflächen im WA I auf 0,2 der Wandhöhe verringert. Den Anforderungen an das gesunde Wohnen ist durch die vorgesehene Grundrissanordnung weiterhin Rechnung getragen.

### *Stellplatzverpflichtung*

Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze für die Nutzung "Wohnen" ist im vorliegenden Fall die jeweils gültige sogenannte Stellplatzsatzung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war dies die "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996" (Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg), welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. Dieser wird derzeit in der Altstadt als ausreichend angesehen und angewandt. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg erhöht. Grund hierfür ist insbesondere der zunehmend höhere Mobilitätsbedarf in zentrumsfernen Wohnlagen, dem die Vorgaben der LBO nicht ausreichend gerecht werden. Für die übrigen Nutzungen richtet sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW).

## **21. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Die Stadtvilla auf dem Grundstück Seestraße 32 wird als Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechts nachrichtlich übernommen. Das Nebengebäude „Remise“ (Seestraße 32/2) steht dabei jedoch nicht unter Denkmalschutz.

## **22. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

### *Artenschutz*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, Dieser Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass für die Tiergruppen der Vögel und Fledermäusen jeweils eine geringe Betroffenheit aufgrund der Verluste der vorhandenen Gehölze gegeben ist.

Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen. Die Maßnahme wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

## 23. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

ca. 0,49 ha

Fläche des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

ca. 0,49 ha

*Flächenanteile:*

Allgemeines Wohngebiet WA ca. 0,47 ha

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,02 ha

*Wesentliche Plandaten:*

Anzahl Mehrfamilienhäuser 5

## 24. VORAUSSICHTLICHE 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 öffentlichen Grünflächen oder Kompensationsmaßnahmen. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Die Römerstraße wurde bisher noch nicht endgültig plangemäß hergestellt, Erschließungsbeitragspflichten sind daher für die erschlossenen Grundstücke noch nicht entstanden.

## 25. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- Artenschutzgutachten des Büros Gfrörer, Empfingen / Überlingen, vom 09.07.2018
- Schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS, Riedlingen, vom Juli 2018

Aufgestellt:

Ravensburg, den 18.10.2018 / 07.03.2019

gez. Herrling

Herr Herrling  
Stadtplanungsamt

gez. Müller / Tiefau

Herr Müller / Herr Tiefau  
Büro KMB

---