

## TEIL II: A 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. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
11. NATUR UND LANDSCHAFT
12. ERSCHLIESSUNG
13. REGENWASSER
14. BODEN / BAUGRUND
15. KLIMA
16. IMMISSIONEN
17. ENERGIE
18. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
19. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
20. KENNZEICHNUNGEN
21. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
22. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
23. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN  
MASSNAHME
24. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,8 ha großen Bereich zwischen der Straße „Im Andermannsberg“ und dem "Erlenweg".

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 2169/5

im Osten durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 2165

im Süden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3026/1 und 3026/11

im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3028 (Erlenweg), 2686, 2685, 2684, 2683, 2682, 2681 und 3024 (Im Andermannsberg)

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig, das Grundstück mit der Flst.-Nr. 3027 sowie teilweise das Grundstück mit der Flst.-Nr. 3026/11 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich an den Hängen des Andermannsberg im Nordosten des Flurbereichs von Ravensburg. Die Fläche wurde bisher und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Gebiete des Innenbereichs an, welche zum Teil über Bebauungspläne unterschiedlichen Alters verfügen. Das westliche angrenzende Wohngebiet wird geprägt von einer kleinteiligen Struktur, die noch von der Ursprungszeit des Gebiets aus den 1930er Jahren herrührt. Ein weiteres Charakteristikum des Gebiets ist die fast rasterförmige Anordnung der Baublöcke. Teilweise ist noch die ursprüngliche Planidee aus den 1930ern enthalten, welche neben kleinen Arbeiterhäusern einen privaten Grünbereich vorsah, der zur Selbstversorgung diente. Mittlerweile ist dieses Bild oftmals überprägt und größere Baukörper sind entstanden. Sodass nun neben den ursprünglichen 1,5-geschossigen Gebäuden auch 2-geschossige Baukörper zum Gebietscharakter zählen. Ebenfalls sind mittlerweile einzelne Flachdachbaukörper in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet anzutreffen.

Das südlich angrenzende Wohngebiet liefert ein gegensätzliches Bild zu der Bebauung im Westen. Hier prägen großzügige Einfamilienhäuser mit großzügigem Gartenanteil das Bild. Die Raumfigur der Bebauungsstruktur ergibt sich aus der orthogonal zum Hang verlaufenden Straßenrichtungen, sodass dieses Gebiet eine weitaus organischere Struktur aufweist, als diese im westlichen Gebiet der Fall ist.

Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei unbebaute Grundstücke. Diese verfügen über Baurecht, welches jedoch noch nicht ausgeführt wurde. Das Plangebiet befindet sich im Spannungsfeld dieser beiden angrenzenden Gebiete. Man befindet sich hier in einer Hanglage die von Nordwesten nach Südosten ansteigt. Nördlich an das Gebiet grenzt der sogenannte „Eckersche Tobel“ samt Bach an, welcher als Biotop und als Naherholungsgebiet dient. Teile des Eckerschen Tobels sind geschütztes Waldbiotop eingetragen. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Gehölzstruktur mit teils raumübergreifenden Bäumen, diese werden als Trittsteinbiotop z.B. von Fledermäuse genutzt.



Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

### 3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbebauung, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen

- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft (grünordnerische Einbindung)
- Steuerung der Quartiersdynamik

#### **4. PLANUNGSERFORDERNIS**

Aufgrund des Wohnungsmangels in der Stadt Ravensburg und allen Ihren Ortschaften ist es im gesamten Stadtgebiet erforderlich dezentral die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zu optimieren. Im vorliegenden Bereich "Andermannsberg" soll gemäß der Sitzungsvorlage für den Ausschuss für Umwelt und Technik vom 18.09.2019 zur "Flächenalternativenprüfung für Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB" ein Bebauungsplan für die Entwicklung eines Wohngebietes aufgestellt werden.

Die Neuausweisung soll differenzierte Wohnraumangebote berücksichtigen. Zum einen sollen die umliegenden Strukturen zeitgemäß fortgeführt werden. Es sollen aber auch Angebote berücksichtigt werden, die das Ankommen und den Verbleib im Quartier über möglichst alle Lebensphasen hinweg erleichtern. Hierzu gehören hochwertige Eigentumswohnungen und Häuser genauso wie ein Mindestangebot an Mietwohnraum. Die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum - mindestens gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" - stellt dabei einen zentralen Aspekt der Planung dar. Ebenso die Berücksichtigung der Anforderungen von Baugemeinschaften.

Neben der Verbesserung des Wohnungsangebots, soll mit der Ausweisung des Wohngebietes "Andermannsberg" auch die Versorgungsstrukturen, die grünordnerische Einbindung in die Landschaft sowie die Steuerung der Quartiersdynamik gesichert und gefördert werden. Bedingt durch die Nähe zum Eckerschen Tobel ist der Fachbelang Klima in der Planung besonders zu berücksichtigen. Grund hierfür ist, dass über den Eckerschen Tobel und die ihn begleitenden Freiflächen ein Luftaustausch mit der Tallage der Schussen stattfindet. Ebenfalls stellt die Tobelstruktur ein wichtiges Habitat für viele Tierarten dar.

## **5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Da es sich um eine Entwicklung im Außenbereich handelt, ist es laut Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung in Ravensburg notwendig, dass sämtliche Flächen in Besitz der öffentlichen Hand sind. Lediglich Flächen des Grundstücksrückbehalts der bisherigen Eigentümer sind nicht im Eigentum der Stadt.

## **6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Der Bereich des Plangebietes ist als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

## **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**

Im Zuge der Entwicklung gemäß des §13b BauGB wurde für das Stadtgebiet Ravensburgs verschiedene Standorte auf deren Eignung zur Durchführung eines §13b Verfahrens untersucht (Gemeinderatsdrucksache 2019/269). Faktoren die hierbei zu Rate gezogen wurden, waren z.B. die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Grundschulen oder der Innenstadt. Hierbei wurde die Fläche als geeignet eingestuft. Dem entsprechend wurde auf Grundlage der Alternativenprüfung ein Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Bebauungsplanverfahren gefasst.

## **9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 30.03.2020 (aktuelles Datum, da GIS auch aktuell darstellt) für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche (Planung) dar.

Eine Änderung oder Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.



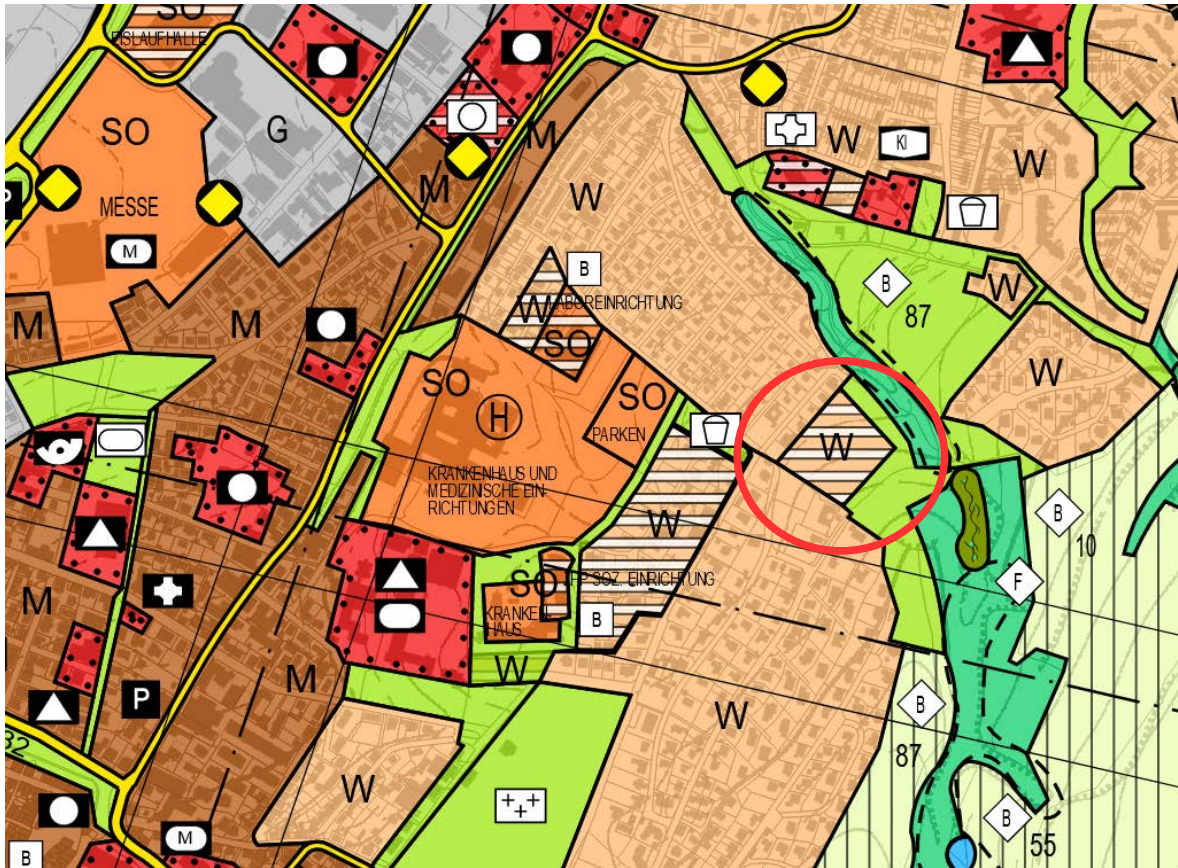


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 10. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB durchzuführen, sind gegeben. Das Plangebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (hierunter sind lt. Gesetzesbegründung sowohl 30er als auch 34er Flächen zu verstehen). Mit ihr soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet werden. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde fristgerecht vor dem 31.12.2019 durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses eingeleitet. Es ist ein fristgemäßer Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vor dem 31.12.2021 vorgesehen.

## 11. NATUR UND LANDSCHAFT

Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Andermannsberg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Umweltbelange inklusive einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde zum Bebauungsplan eine Umweltanalyse erstellt.

## 12. ERSCHLIESSUNG

### Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an den Erlenweg verkehrlich erschlossen. Dieser Anknüpfungspunkt stellt die HAUPTERSCHLIEßUNG dar, die an einer Wendefläche endet. Diese ist ausreichend dimensioniert und kann auch größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) aufnehmen. Von dieser HAUPTERSCHLIEßUNG geht für die nördlichen Grundstücksteile eine NEBENERSCHLIEßUNG ab. Diese ist schmaler als die HAUPTERSCHLIEßUNG, jedoch für die erwartenden Bewegungen ausreichend dimensioniert. Auch diese NEBENERSCHLIEßUNG endet in einer kleinen Wendeanlage. Neben diesen beiden Erschließungen wird entlang der Retentions- und Filterbecken über die Kreuzung "Gänshaldestraße"/"Im Andermannsberg" eine zusätzliche fußläufige Erschließung angeboten. Diese dient auch als zweiter Rettungsweg.

### Verkehrliche Leistungsfähigkeit

Durch die Planung werden voraussichtlich zwischen 400 und 500 zusätzliche Wege induziert. Die geplante Straße ist dazu in der Lage, diese aufzunehmen und abzuführen. Ebenfalls sind die Bestands- und Anschlussstraßen in der Lage die zusätzlichen Verkehrszahlen aufzunehmen.

### Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Entlang der Haupt- und Nebenerschließung werden Flächen für insgesamt rund 15 öffentliche Stellplätze angeboten.

### Technische Infrastruktur

Im Bereich der Gebietszufahrt, wird eine Versorgungsfläche für Elektrizität zur Umsetzung der erforderlichen Umspannstation festgesetzt. Lage und Größe dieser Fläche sind mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Eine private Wasserleitung die unter dem Gebiet verläuft, wird verlegt und per Leitungsrecht gesichert. Die Behandlung des Niederschlagswassers wird über eine Retention- und Filterfläche im Norden des Plangebiets bewerkstelligt.

### Soziale Infrastruktur

Im eigentlichen Plangebiet ist keine Versorgung mit sozialer Infrastruktur geplant. In der Umgebung sind wichtige Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar. Zu diesen zählt in unmittelbarer Nähe das St. Elisabeth Klinikum. Dieses Klinikum stellt einen überregionalen Versorgungsschwerpunkt dar. Hinzu kommt, dass an diesem Standort auch kleinteiligere medizinische Versorgungseinheiten angesiedelt sind. Ebenfalls verfügt der Klinikstandort über eine Bäckerei. Direkt angrenzend an das Klinikum befinden sich die drei allgemeinbildenden Gymnasien Ravensburgs.

In ca. 1km Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Ravensburger Altstadt. Diese stellt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt dar und bildet sämtliche Tagesversorgungsaspekte ab.

## **13. REGENWASSER**

In dem Baugebiet wird anfallendes Schmutzwasser der Gebäude und Niederschlagswasser aus den Dach- und befestigten Flächen der privaten und öffentlichen Grundstücke gesammelt und im modifizierten Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Gänshaldestraße zum Klärwerk Langwiese geleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe geologisches Gutachten vom 25.11.2020). Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal in den beiden Retentionsbecken gepuffert, gefiltert und mit einer Abflussspende von 15 l/s\*ha in den Eckerscher Tobelbach eingeleitet.



Zur Abwehr von Starkregenereignissen wird im Südosten des Plangebiets eine Flutmulde festgesetzt. Diese sammelt das Wasser aus höhergelegenen Ebenen und führt dieses dem Eckerschen Tobel zu.

#### **14. BODEN / BAUGRUND**

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, wurde eine Baugrundgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Dies zentrale Aussage des Baugrundgutachtens ist, dass an dieser Stelle Unterkellerungen möglich, diese jedoch als "Weiße Wanne" auszuführen sind. Begründet liegt dies darin, dass im Plangebiet innerhalb der Untersuchungstiefe kein Festgestein anzutreffen ist und es somit zu Aquiferschichten kommen kann. Um dennoch die Bausicherheit zu gewährleisten, ist die Unterkellerung als "Weiße Wanne" auszuführen.

#### **15. KLIMA**

In Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Klimaanalyse des Gebietes durchgeführt. Hierbei wurde der Einfluss der Planung auf die vorhandenen Kaltluftströme untersucht.

Das Gutachten kam zu der Erkenntnis, dass der kleinräumige Kaltluftfluss zwar geschwächt wird, aber nicht zum Erliegen kommt. Hierbei ist vor allem der Luftaustausch im Gebiet betroffen. Mit zunehmendem Abstand zum Plangebiet und Höhe erstarkt der Kaltluftstrom wieder. Somit sind die Einflüsse auf das gesamte Stadtklima vernachlässigbar.

#### **16. IMMISSIONEN**

Durch die Planung werden keine unlösbaren Lärmkonflikte versucht, die die Umgebung und das Plangebiet betreffen. Insgesamt wird mit einer Zunahme des Verkehrs in der Umgebung durch das Plangebiet gerechnet. Diese Zunahme verändert die Lärmwerte. Diese Veränderung ist jedoch unterhalb einer Zunahme von 3 Dezibel. Damit ist die Beachtlichkeitsschwelle unterschritten und keine Lärmmaßnahmen notwendig.

#### **17. 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 Regelungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

## **18. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei werden Nutzungen ausgeschlossen, die den Quartierscharakter nachhaltig stören würden. Ebenfalls sind die ausgeschlossenen Nutzungen in den angrenzenden Wohnquartieren nicht vorhanden. So wird durch diese Festsetzung ein Anschluss an die Nutzung der Umgebung gewährleistet.

Zugleich wird durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen dafür gesorgt, dass die Maßgaben einer Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB eingehalten werden.

### Maß der baulichen Nutzung

#### GRZ

Der Bebauungsplanentwurf sieht zwei unterschiedliche GRZ-Festsetzungen vor. Im Bereich der nordwestlichen Gebäudereihe wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzung hat das Ziel eine kleinteiligere Bebauung im Quartier umsetzen zu können und zugleich den städtebaulichen Anschluss an das nördlich angrenzende Bestandsquartier zu gewährleisten. Gleichzeitig wird auch durch den Wert von 0,35 gewährleistet, dass mit dem Gut Fläche effizient umgegangen wird.

Im restlichen Plangebiet soll eine größere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Aus diesem Grund wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diesen Festsetzungswert wird es möglich sein, das Grundstück effizient zu nutzen. Gleichzeitig bleibt ein gewisses Maß an Freifläche vorhanden und wirkt städtebaulich.

Durch die Möglichkeiten der Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen, wird es möglich sein, das Grundstück mit ausreichend Nebenanlagen zu begleiten und nach Möglichkeit den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen.

### GFZ

Die GFZ-Festsetzungswerte sind im Bereich der kleinteiligeren Bebauung auf 1,1 und im Bereich der Mehrfamilienhäuser auf 1,2 beschränkt worden. Durch diese Festsetzung wird es möglich sein, sein Grundstück effizient auszunutzen. Ebenfalls wird durch diese Festsetzung erreicht, dass man bis zu drei Nutzungsebenen realisieren kann. Dies ermöglicht ebenfalls einen städtebaulichen Anschluss an die Bestandsquartiere.

### Höchstzulässige Wand- und Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zur Wand- und Gebäudehöhe unterscheiden sich je nach dem, wie angedacht ist das Gebäude von der festsetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu erschließen. Im Bereich des WA1, WA2 und WA5 wird die Wandhöhe über der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe festgesetzt. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ergibt sich aus dem mittleren Straßenniveau entlang der straßenzugewandten Gebäudeseite. Durch diese Art der Höhenfestsetzung wird gewährleistet, dass die Wahrnehmung an der Straßenseite einheitlich ist und jeder Bauherrschaft, das gleichwertige Maß an baulicher Entwicklung zusteht. Gleichzeitig wird es dadurch möglich, dass auf jedem Grundstück drei Nutzungsebenen realisiert werden können. Diese Maßgabe entspricht einer effizienten Ausnutzung des Grundstücks und erfüllt zugleich die Anforderungen an modernes Wohnen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 wird die Wand- und Gebäudehöhe über den am tiefsten liegenden Punkt entlang der Gebäudehülle bestimmt. Durch diese Vorgehensweise wird die städtebauliche Silhouette gesteuert und dafür gesorgt, dass die klare Kante entlang der Waldabstandsgrenze ausgebildet

wird. Zugleich werden auch hiermit drei Nutzungsebenen möglich und das Grundstück somit effizient genutzt.

### Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten

Durch die Möglichkeit die festgesetzte Wand- und Gebäudehöhe mit untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten zu überschreiten wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein modernes Haus über moderne Aufbauten, wie z.B. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien verfügen kann. Durch diese Festsetzung wird es möglich, diese Anlagen zu realisieren.

### Baugrenze

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden Baufenster festgesetzt, die per Baugrenze definiert sind. Hierbei sind drei Abschnitte zu unterscheiden. Erstens das Bauband im Nordwesten des Plangebiets: Das Bauband dient der Abbildung der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2. Hierbei war es Ziel die bandhafte Bebauung der angrenzenden Bestandsbebauung aufzunehmen und fortzuführen. Gleichzeitig soll die Offenheit der Bebauung gewährleistet werden. Erreicht wird dies durch das Zusammenspiel mit der Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 16m. Hierdurch werden ebenfalls erweiterte seitliche Grenzabstände geschaffen, die dazu führen, dass ausreichend Raum für den Abtransport von Frischluft frei bleibt. Im zweiten Abschnitt (entlang der nordöstlichen Waldabstandskante) sollen großteilige Gebäude entstehen. Aus diesem Grund ist das Baufeld in diesem Bereich größer gefasst. Ebenfalls war es in diesem Bereich wichtig, die klare Kante gegenüber dem Wald auszubilden. Durch die Ausrichtung des Baufensters wird dies erreicht. Im dritten (restlichen) Abschnitt sollen ebenfalls großteilige Bausteine realisiert werden. Um diesen Bausteinen ausreichend Platz zu gewähren wurden die Baufenster möglichst flexibel ausgestaltet, sodass Spielraum bei der Anordnung der Gebäude besteht.

### Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die maximale Gebäudelänge beschränkt. Im Bereich der kleinteiligen Bebauung im Nordwesten wird so gewährleistet, dass der städtebauliche Anschluss zwischen Bestandsquartier und Planquartier entsteht. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird

durch die Möglichkeit Gebäude bis 27m zu errichten gewährleistet, dass eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks möglich wird. Ebenfalls können somit entsprechend große Baukörper entstehen, die eine soziale Mischung ermöglichen.

#### Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung bzw. einer Längsseite beim Flachdach wird das Zielbild des städtebaulichen Entwurfs umgesetzt. Im Nordwesten des Gebiets wird hierbei auch die Kleinteiligkeit des angrenzenden Bestandsquartiers aufgenommen. Im Osten des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer Längsrichtung die Offenheit der Bebauung gesichert, ohne dabei auf die klare Kante gegenüber dem Wald zu verlieren.

#### Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplanentwurf macht keine Vorgaben, an welcher Stelle, welche Art von Nebenanlage zulässig ist. Grundsätzlich sind somit Nebenanlagen überall auf dem Baugrundstück zulässig. Abstände sind lediglich von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten um die notwendigen Sichtbeziehungen zu gewährleisten.

#### Höchstzulässig Anzahl der Wohnungen in Gebäuden

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Begründet liegt dies darin, dass somit die maximalen Verkehrszahlen, welche das Gebiet induziert begrenzt werden und somit negative Auswirkungen auf die Bestandsquartiere gesteuert werden. Im nördlichen Teilbereich des WA3 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 15 je Gebäude erhöht. Begründet liegt dies darin, dass dadurch eine effizientere Ausnutzung des Grundstücks mit kleineren Wohnungen erreicht werden kann. Dies kann dazu beitragen, die Quartiersdynamik dahingehend zu steuern, dass eine größere



Diversifikation stattfindet. Zugleich ist es möglich, dass an dieser Stelle der städtische Wohnungsbaubetrieb ein Projekt plant und somit in dieser privilegierten Lage auch Wohnraum für breitere Einkommensbereiche entstehen kann.

#### Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Bereich der Gebietszufahrt sind Flächen von Bebauung freizuhalten. Dies dient der Verkehrssicherheit, da so ein freies Sichtfeld bei der Ausfahrt aus dem Quartier möglich ist.

#### Versorgungsfläche

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest, um dort die erforderliche Umspannstation umsetzen zu können.

#### Verkehrsflächen

Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" und im Norden "Rad- und Fußweg" festgesetzt. Die Flächen des verkehrsberuhigten Bereichs sind ausreichend dimensioniert um den täglichen Verkehr aufzunehmen. Der Rad- und Fußweg dient hierbei der Vernetzung mit dem bisherigen Wanderweg entlang des Eckerschen Tobels und der Sicherung eines barrierearmen Zugangs zum Quartier. Zugleich wird hierüber die Pflege der Retentions- und Filterbecken abgewickelt. Durch die Festsetzung von Bereichen in denen die Ein- und Ausfahrt verboten ist, wird eine städtebaulich verträgliche Zufahrtssituation gewährleistet.

#### Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Im Norden des Plangebiets sind Flächen definiert die dazu dienen das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten bevor dies in den Eckerschen Tobel eingeleitet wird. Die beiden Becken sind in der finalen Erschließungsplanung miteinander

derverbunden. Die Besonderheit an diesem Ort ist, dass in die Becken eine belebte Bodenschicht eingebaut wird, die die anfallenden Wassermengen reinigt, um den Eintrag von Trübstoffen in den Eckerschen Tobel möglichst gering zu halten.

#### Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

Insgesamt werden im Bebauungsplangebiet zwei mit Rechten belastete Korridore festgesetzt. Das Leitungsrecht 1 stellt eine Wasserleitung dar, die von der Klinikgesellschaft des St. Elisabeth Klinikums betrieben wird. Diese Leitung dient dazu den vorhandenen Krankenhausteich zu speisen und sichert somit die Versorgung mit Wasser der vorhandenen Grünflächen. Im Süden des Plangebiets wird das Geh- und Fahrrecht 1 festgesetzt. Dieses dient dazu eine Nebenerschließungsmöglichkeit zu ermöglichen und der jeweiligen Bauherrschaft eine gewisse Flexibilität zu geben. Die Haupteerschließung erfolgt weiterhin über die festgesetzte Verkehrsfläche.

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

Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen betreffend Natur und Landschaft sind in der Umweltanalyse enthalten.

#### Sonstige Planzeichen

##### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) und Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen) gesichert.

##### Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA5 wird der untere Bemessungspunkt bei der Wand- und Gebäudehöhe über die EFH bestimmt. Die EFH wird hierbei über dem mittleren Straßenniveau bestimmt. Die EFH hat 0,30m über dem gemittelten Straßenniveau zu liegen. Dadurch wird eine einheitliche Höhenent-

wicklung entlang der Straße und eine Gleichbehandlung aller Grundstücke gewährleistet. Eine Abweichung von + 0,30m bei der Bemessung der EFH ist zulässig.

#### Geplanter Pflegeweg

Der im Süden des Plangebiets vorgesehene Pflegeweg dient dazu die öffentlichen Grünflächen im Osten des Plangebietes anfahren zu können und sichert somit deren Pflege.

#### Geländeanpassung an die Verkehrsfläche

Angrenzend an die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist es zulässig, dass unterirdische Stützbauwerke des Straßenbaukörpers auf privatem Grund realisiert werden können. Diese Festsetzung dient dazu die Standsicherheit des Straßenbaukörpers zu gewährleisten.

### **19. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### Dachform

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind im WA1, WA4 und WA5 auf die Dachform/en Sattel- und Walmdach beschränkt. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert. Diese prägen derzeit bereits das bauliche Umfeld. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrschaft ein weiterer individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden. Ergänzend ist ein Flachdachanteil zulässig, um der Bauherrschaft einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu halten.

Die Dachflächen von Dachaufbauten werden beim Flachdachanteil nicht dazugechnet, da es sich bei diesen um gestalterisch nicht wesentlich wirkende Gebäudebauteile handelt und dieser Belang dem Nutzungsbedürfnis im Gebäude nachsteht.

Im WA2 und WA3 wird das Flachdach festgesetzt. Die Vorschrift an dieser Stelle hat den Grund die klare Kante gegenüber dem Wald deutlicher auszuführen. Sie nimmt die westlich des Plangebiets bestehende Gestaltssprache auf und bildet am

Siedlungsrand eine bewusste gestalterische Abweichung. Durch die weitgehend einheitliche Höhe der wahrnehmbaren Wandflächen und deren Aufreihung entlang des Tobels fallen die Gebäude mit Flachdach in der Fernwirkung jedoch kaum ins Gewicht.

#### Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA4 und WA5 ist zu Gunsten der Bauherrschaft bewusst weit gefasst. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

#### Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen 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. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

#### Fassadengestaltung und Dachdeckung

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

#### Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

##### Standorte von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen

Durch die Vorschrift zur Integration von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen wird sichergestellt, dass etwaige Lärmkonflikte durch diese Art von Pumpe gegenüber anderen Wohngebäuden vermieden wird.

### Einfriedungen

Die Vorschriften betreffend Einfriedungen sollen sicherstellen, dass eine natürliche Begrenzung des Grundstücks stattfinden kann. Zugleich sollen im Bereich von Zufahrten die Sichtbeziehungen bei der Ausfahrt sichergestellt werden.

### Standort für Abfallbehälter oder bauliche Nebenanlagen

Abfallbehälter sind laut örtlichen Bauvorschriften in geeigneter Form einzuhausen oder in Nebenanlagen zu integrieren. Durch diese Vorschrift wird ein entsprechendes Bild der Straßenzüge gewährleistet und direkt eine Lösung für das Abstellen von Müllbehältern gefordert.

## **20. KENNZEICHNUNGEN**

### Geplante Grundstücksgrenze

Die geplanten Grundstücksgrenzen zeigen an, wie die Parzellierung geplant ist. Anhand dieser wird die Grundstücksvermarktung vorangetrieben. Eine Fixierung auf diese ist nicht gesichert

### Waldabstandslinie

Im Lageplan wurde die Waldabstandslinie definiert. Diese Linie stellt den gesetzlichen Waldabstand von 30m dar.

### Waldsaum

Der gekennzeichnete Waldsaum stellt die Linie dar, von welcher aus der Waldabstand von 30m aus bemessen wurde.

## **21. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Waldbiotop im Sinne des § 32 BNatSchG: „Waldinsel mit Bachlauf O Ravensburg“ (282234362412)

Das im Norden und Nordosten angrenzende Waldbiotop wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.



Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz: „Römischer Gutshof Breitenen“  
(106956056)

Außerhalb des Plangebiets befinden sich im Untergrund Überreste des „Römischen Gutshofs Breitenen“. Dieser wurde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

## 22. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches:

ca. 1,80 ha

*Flächenanteile:*

Allgemeines Wohngebiet WA ca. 0,97 ha

Öffentliche Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
ca. 0,19 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 0,59 ha

Private Grünfläche ca. 0,03 ha

Versorgungsfläche ca. 0,02 ha

*Wesentliche Plandaten:*

Anzahl Wohneinheiten max. 102 Wohneinheiten

## 23. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Verkehrerschließung: 460.000,- €

Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen: 90.000,- €

Öffentliche Grünflächen: 286.000,- €

Grunderwerbskosten: 125.000,- €

Summe ca.: 1.381.000,- €

Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasserbeiträge.

## **24. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN**

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

- Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Im Breitenen II – Andermannsberg in 88212 Ravensburg“ des Büros Baugrund Süd, Bad Wurzach, vom 25.11.2020
- Standortbeurteilung Baugrund Süd des Büros Baugrund Süd, Bad Wurzach
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien sowie Haselmaus des Büros Luis Ramos, Ravensburg, vom 12.12.2019
- Kurze Datenzusammenfassung (Zauneidechse, Haselmaus, Amphibien), Projekt „Breitenen“, in Ravensburg, Kreisstadt des Büros Judith Opitz, Markdorf, vom November 2019
- Bebauungsplan Andermannsberg, Umweltanalyse des Büros Kimmch+Löhle Freiraumplanung Hochdorf vom 18.05.2021
- Untersuchung zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans „Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg – Teilbereich I – 1. Änderung“ und der Entwicklung der Fläche im „Im Breitenen“ der Stadt Ravensburg des Büros iMA Richter & Röckle, Freiburg, vom 11.07.2019
- Hochwassersicherer Gewässerausbau Eckerscher Tobelbach /Bleicherbach (14 Nothelfer Bach) im Bereich Flurst. 439/9 und 438/2 in Ravensburg des Büros Fassnacht Ingenieure GmbH, Bad Wurzach, vom 05.12.2018
- Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein öffentliches Gewässer, den Hospitalbach und den Locherholzbach des Büros Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ravensburg, vom 12.05.2005

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26.05.2021/06.10.2021

gez. Herrling

Herr Herrling

Stadtplanungsamt

---