

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

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 4.680m² großen Bereich an der Karmeliterstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Karmeliterstraße, Flst. 3358

im Osten durch das Grundstück Flst. 876, der Karmeliterstraße 51

im Süden durch die Grundstücke Flst. 835/36 und 835/46, Sperlingweg 36 und 52

im Westen durch das Grundstück Flst. 872/2, Karmeliterstraße 63.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke Flst. 872/4, 872/5, 875/2 bis /28, sowie teilweise das Grundstück Flst. 3358, Gemarkung Ravensburg.



Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Norden der Weststadt von Ravensburg. Es ist geprägt durch die typische Zeilenbebauung der 70er Jahre. Um das Plangebiet bestehen verschiedenste Wohnnutzungen und -formen, die über verschiedene Jahre hinweg ausgewiesen wurden, um den steigenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken und den unterschiedlichsten Wohnanforderungen gerecht zu werden. Beispielhaft können hier das Hochhaus Karmeliterstraße 61 mit seinen 8 Geschossen, die östlich davon gelegene Reihenhausbebauung des Sperlingweges, die Zeilenbebauung mit zugehörigen Garagenhöfen zu beiden Seiten der Sichel der Karmeliterstraße sowie die Einzel- und Doppelhausbebauung nördlich der Karmeliterstraße aufgeführt werden. Über die gesamte Weststadt setzt sich diese – seiner Entstehungszeit entsprechende – in Cluster aufgeteilte Bebauungsstruktur fort.

1.3 Bebauung und Nutzung

Das Gebiet ist bereits seit den 1970er Jahren bebaut und weist die typische Zeilenbebauung auf. Geprägt ist es derzeit vor allem durch den Leerstand des ehemaligen eingeschossigen Mix-Marktes, einem Garagenhof sowie von einem Mehrfamilienhaus Karmeliterstraße 53 und 55 in Zeilenform. Auch in der näheren Umgebung ist vor allem die Wohnnutzung prägend. Der ehemalige Mix-Markt ist als Nutzung schon seit einigen Jahren nicht mehr vorhanden. Er siedelte nach Weingarten um. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Energiezentrale der

Technischen Werke Schussental (TWS). Diese versorgte ursprünglich das Hochhaus Karmeliterstraße 63. Zwischenzeitlich wird über diese Zentrale ein wesentlicher Teil der Weststadt mit Fernwärme versorgt.

1.4 Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut erschlossen. Es ist über die Karmeliterstraße an das Verkehrsnetz angebunden, welche an die Schmalegger Straße, einer der beiden leistungsfähigen Sammelstraßen in der Weststadt, anbindet. In fußläufiger Entfernung – an der Schmalegger Straße – gibt es die Bushaltestelle "Hochbergstraße" mit ca. 30-minütiger Taktung. Das Plangebiet ist darüber hinaus hervorragend an das bestehende Radwegenetz angebunden. Entlang der Schmalegger Str. verläuft die Radvorrangroute Schmalegg – Weingarten, die im Jahre 2021 punktuell ertüchtigt und den aktuellen verkehrlichen Sicherheitsanforderungen angepasst wurde.

1.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen im Plangebiet. In direkter Umgebung befinden sich jedoch ein Kindergarten und in ca. 5 min fußläufiger Erreichbarkeit die Grundschule Weststadt. Ebenfalls befindet sich das Alpenland Seniorenzentrum in unmittelbarer Umgebung. In ca. 15min fußläufiger Entfernung befinden sich am sog. Mittelöschplatz - kleinere Ladengeschäfte in der Erdgeschosszeile. Dort befinden sich zudem zwei Lebensmittelbetriebe (derzeit ein Feneberg und ein Penny) und somit gute, nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung. Mit ca. 20min fußläufiger Erreichbarkeit entfernt befinden sich an der Meersburger Straße weitere Einkaufsmöglichkeiten.

1.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Hervorzuheben ist, dass der Bereich noch eine Mischentwässerung aufweist. Außerdem besteht die Möglichkeit zur Versorgung mit Fernwärme.

1.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist seit vielen Jahrhunderten bebaut und befindet sich mitten in der Weststadt. Es sind keine gekennzeichneten Biotop- oder Waldflächen in der näheren Umgebung. Die nächstgelegenen Flächen (auch geschützten Flächen) sind in Richtung Norden der "Hölltobe" sowie in Richtung Süden auf der anderen Seite der Meersburger Straße Ackerflächen, die bis an den Rahlwald reichen.

1.8 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümerstruktur besteht hauptsächlich aus Einzeleigentümern. Teilweise sind Garagengrundstücke auch im Teileigentum. Es gibt keine öffentlichen Flächenanteile. Mehrere Grundstücke gehören der TWS. Die Verteilerstation im Norden an der Karmeliterstraße und die in zweiter Reihe befindliche Energiezentrale. Im Zuge einer angestrebten Verlagerung und Ertüchtigung dieser wird das zugehörige Grundstück gegebenenfalls von einem Investor gekauft, um ebenfalls der Wohnnutzung zugeführt zu werden.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse)

Für das Gebiet ist der seit 1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan 197 "Bebauungsplanänderung und Ergänzung im Gebiet Weststadt Mittelösch II" anzuwenden. Dieser besteht aus dem Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen.

Im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes setzt der bislang rechtskräftige Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen für ein reines Wohngebiet und Flächen für Garagen fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet relativ gering, wobei insbesondere die festgesetzte Eingeschossigkeit im westlichen Plangebiet darauf wirkt. In großer räumlicher Nähe hierzu befindet sich auch – allerdings außerhalb des Plangebietes – ein 8-geschossiges Wohngebäude. Dieses stellt einen Solitär in der Umgebung dar, die von eingeschossigen bis zu dreigeschossigen (ausnahmsweise 4-geschossigen) kleineren Baukörpern geprägt ist. Das Baurecht wurde in dieser sehr differenzierten Form geschaffen, um die sehr heterogenen Strukturen festzuschreiben und weiterzuentwickeln.

2.2 Raumordnung

Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG BW betroffen.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental rechtswirksam seit 01.04.1995 mit Stand der 41. Berichtigung vom 02.12.2023 stellt für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.4 Sonstige informelle Planungen

Für den Planbereich formulieren die sonstigen informellen Konzepte und Planungen (insb. Freiraumentwicklungs-, Biotopvernetzungs- und Einzelhandelskonzept) keine besonderen Anforderungen zur Entwicklung dieses Bereichs. Aus dem Klimaanpassungskonzept des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental lässt sich ableiten, dass in dem Bereich eine mäßige stadtklimatische Belastung vorliegt. Akuter Handlungsbedarf zur Verbesserung der Situation besteht daher nicht, wohl aber der Anspruch die Situation nicht zu verschlechtern. Klargestellt wird außerdem, dass sich dieser Bereich außerhalb des derzeitigen Sanierungsgebietes "Grüne Weststadt" befindet. Es gilt die übergeordneten und allgemeinen Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insb. der verträglichen Innenentwicklung dem Standort und der konkreten Situation vor Ort entsprechend umzusetzen bzw. dieses planerisch zu ermöglichen.

3. PLANVERFAHREN UND -KONZEPT

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung von angemessenen verdichteten, qualitätsvollen, zeitgemäßen Wohnformen:
 - Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
 - Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung insb. durch Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe (GH) sowie bei Bedarf Dachform und -neigung (DN)
- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Einfügen in die bestehenden städtebaulichen Strukturen
- Bewältigung etwaiger Immissionskonflikte durch den Verkehr

3.2 Planungserfordernis

Die im geltenden Bebauungsplan beschriebene Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebietes entspricht nicht mehr den oben beschriebenen, aktuellen Erfordernissen der Stadt Ravensburg. Es gilt den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen der Stadtentwicklung an diesem Standort gerecht zu werden, so dass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist. Neben dem Grundstück des ehem. Mix-Marktes, für das lediglich ein eingeschossiges Baurecht bestand wird auch das benachbarten Grundstück mit einbezogen. Hierdurch entsteht ein städtebauliches Gewicht, das eine Planung gerade so rechtfertigt. Es besteht das Potenzial, dass ein für die Weststadt typischer, für sich wahrnehmbarer Baustein entwickelt wird.

Zusätzlich zu mehr Baurecht sollen im Zuge der "doppelten" Innenentwicklung aber auch qualitätsvolle Versickerungsmöglichkeiten und Begrünungen weiterentwickelt werden. So werden zukünftig neben der baurechtlichen Entwicklung auch Festsetzungen für eine stadträumliche und grünordnerische Entwicklung getroffen.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bislang als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung leitet sich weiterhin aus dieser Darstellung ab.

Standort-/Alternativen

Es handelt sich um bereits seit Jahrzehnten überbautes Gebiet, das im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung planerisch weiterentwickelt werden soll. Es hat daher keine Standortalternativenprüfung im klassischen Sinne stattgefunden. Maßnahmen der Innenentwicklung haben grundsätzlich Vorrang vor Ausweisungen in den Außenbereich hinein und werden daher überall im Stadtgebiet umgesetzt, soweit sich wesentliche Entwicklungspotenziale auf tun und eine Umsetzung zeitnah zu erwarten ist. Auch fand auf Grund der untergeordneten städtebaulichen Bedeutung des Standortes in einem Wohnquartier kein ausführliches städtebauliches Qualifizierungsverfahren statt.

3.4 Städtebauliches Konzept

Die Idee des Konzeptes ist, eine maßvolle Verdichtung im Sinne der "doppelten Innenentwicklung" zu ermöglichen. Es werden keine neuen Straßen, Erschließungen oder Weiteres benötigt. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, daher erfolgte auch keine umfassende und detaillierte Ausarbeitung konkreter Konzeptideen. Die Eigentümer der großen zusammenhängenden Grundstücksflächen haben Ihre Bereitschaft signalisiert zeitnah in eine bauliche Umsetzung gehen zu wollen. Beispielhafte, an dem Entwurfsstand des Bebauungsplanes ausgerichtete Bauentwürfe wurden von diesen parallel zum Bauleitplanverfahren erarbeitet, ohne aber verbindlicher Bestandteil dieser zu sein.

Insbesondere die Stellplatzsituation ist weiterhin mit der Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg sowie den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen der jeweiligen Vorhaben abgedeckt. Darüber hinaus werden zwar keine weiteren Stellplätze für Autos geschaffen, aber seit Jahren der Umweltverbund weiter gestärkt. Dies bezieht insbesondere die bestehende Radvorrangroute Schmalegg – Weingarten mit ein.

Zukünftig soll weiterhin ein Geschäft (z.B. Bäckerei oder Café) möglich sein welches mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets noch vereinbar ist. Eine Nahversorgung über ein Lebensmittelgeschäft sicherzustellen ist zwar städtebaulich wünschenswert allerdings hat der bisherige Nahversorger aufgrund der geringen Größe und Situation an dieser Stelle aufgehört. Jegliche Möglichkeit zur Nahversorgung soll dennoch weiterhin unterstützt werden und ist ausdrücklich erwünscht.

3.5 Planungsinstrument und Verfahren

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu sichern. Er umfasst jene Bereiche, für die eine zeitnahe Umsetzung aufgrund der Gespräche mit den Eigentümern der wesentlichen Flächenanteile, in Aussicht gestellt wurde.

Planungsinstrument

Die Planung wird als sog. Angebotsplanung aufgestellt. Damit liegt auch kein konkretes städtebauliches Zielbild vor, dass über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden könnte. Die Verantwortung für eine qualitätvolle und der Entwicklung des Quartiers dienende Bebauung und grünordnerischen Entwicklung obliegt den Eigentümern und Bauherren im Rahmen des Bebauungsplanes. Dieser formuliert lediglich die groben Rahmenbedingungen für ein grundsätzliches Einfügen in die städtebaulichen Strukturen und übergeordneten Raumqualitäten.

Verfahrensart

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

4. PLANINHALT

4.1 Nutzung

Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Seit 1966 war für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch sind grundlegende kleinteilige Nutzungen, die dem Wohnen im Sinne einer nutzungsgemischten Siedlungsentwicklung dienen ausgeschlossen. Damit wird der bisherige Charakter des Plangebiets jedoch nicht grundlegend verändert. Die Wohnnutzung bleibt weiterhin die überwiegende Nutzung. Durch die Öffnung des Nutzungskataloges auf den des allgemeinen Wohngebietes wird eine kleinteilige, mit dem Wohnen vereinbare und diesem im besten Fall auch dienende Nutzungsvielfalt ermöglicht. Mit Ausnahme von Tankstellen, die in diesem Bereich abseits der Hauptdurchgangsstraße städtebaulich zu konfliktträchtig sind, wird der weit überwiegende Teil des Nutzungskatalogs für ein allgemeines Wohngebiet zugelassen.

Einzelhandel

Die Stadt Ravensburg hat ihr Einzelhandelskonzept im Jahr 2018 (Fassung vom 30.05.2017) fortgeschrieben. Es wurde am 05.02.2018 vom Gemeinderat beschlossen. Gemäß dieser konzeptionellen Grundlage soll, insbesondere zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur, die räumliche Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen gesteuert werden. Da der Standort und die Struktur des Plangebietes die Ansiedlung eines nennenswerten Einzelhandelsbetriebes ohnehin ausschließen ist eine gegenüber dem Nutzungskatalog des allgemeinen Wohngebietes strengere Steuerung des Einzelhandels nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Die Orientierungswerte der BauNVO zur Nutzungsdichte sollen voll ausgenutzt werden können. Die umliegenden Strukturen lassen die Umsetzung verdichteter Bauformen städtebaulich angemessen und für die Entwicklung des Quartiers als verträglich erscheinen. Die Ausnutzung der Orientierungswerte wird dabei bereits in etwa zu einer Verdopplung der Baumasse führen können. Dies ist noch im Sinne der verträglichen Innenentwicklung. Darüber hinaus würde eine zusätzliche Dichte zu Lasten der auf dem Grundstück erforderlichen Freiräume und deren Qualitäten entstehen. Eine solche Bebauung würde zu sehr auf umliegende Freiraumqualitäten angewiesen sein, was bei einer künftigen quartiersweiten Innenentwicklung zu einer wesentlichen Beschneidung der Freiraumqualität im Quartier führen würde.

Grund- und Geschossflächen

Die Festsetzungen zur Grund- / Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) stellen sicher, dass eine städtebaulich angemessene Nutzungsverdichtung gewährleistet bleibt. Die Grundstücke lassen eine kompakte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu. Um den Belangen der Innenentwicklung auf diesen Flächen gerecht zu werden, werden die Orientierungswerte der BauNVO voll ausgeschöpft bzw. knapp überschritten. Ans Gebäude angegliederte Terrassen stellen einen festen Bestandteil zeitgemäßen Wohnens dar. Sie sind jedoch je nach Ausführung der Hauptanlage und nicht den Nebenanlagen zuzurechnen. Die dezentrale Nahversorgung bzw. die dezentrale Sicherung von sozialen Treffpunkten stellt ein Ziel der Planung dar. Durch die Möglichkeit zur Überschreitung der Geschossfläche bei Umsetzung einer solchen Nutzung soll dies begünstigt werden. Dies jedoch nur in einem für das Quartier angemessenen und städtebaulich verträglichen Umfang.

Höhenfestsetzungen

Bisher ist die Straßenabfolge auf dieser Straßenseite hauptsächlich eine Dreigeschossigkeit mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Gegenüberliegend, nördlich der Karmeliterstraße, gibt es auch eingeschossige Bungalows und etwas weiter entfernt auch einen viergeschossigen Baukörper. Der neben dem Plangebiet direkt angrenzende achtgeschossige Baukörper ist eine Ausnahme (Solitär) und wird nicht als Bemessungsgrundlage erfasst. Im Süden des Plangebiets grenzen zudem wieder zweigeschossige Reihenhäuser an. Auf Grund dieser heterogenen, im Wesentlichen aber auf drei bis vier Geschosse beschränkten Bebauung wird eine Viergeschossigkeit mit ausbaubarem Dach für die künftige Bebauung als noch städtebaulich verträglich angesehen.

Die Höhenfestsetzung ist dabei so gewählt, dass vier Wohnebenen mit gemäßigten, aber zeitgemäßen Raumhöhen möglich sind. Zugleich wurden in der Wand- und Gebäudehöhe weitere rund 20cm über dem Straßenniveau berücksichtigt, sodass vorausschauender Schutz gegen Schäden durch Starkregenereignisse gewährleistet werden kann. Darüber hinaus kann der Dachraum im geneigten Dach mit einem auskömmlichen Kniestock gut als fünfte Wohnebene genutzt werden.

Außerdem soll durch die Ausnahme von der Wand- und Gebäudehöhe das Engagement der Bauherren gegenüber der örtlichen Versorgung der Bevölkerung nicht zu Lasten der Schaffung von Wohnraum bzw. dessen Qualität im jeweiligen Gebäude gehen. Die Festsetzung zur Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe um bis zu 0,5m ist insbesondere dazu gedacht im Erdgeschoss eine entsprechend zulässige Nutzung wie beispielsweise eine Bäckerei oder Cafe oder selbst eine kleine Einkaufsmöglichkeit ausnahmsweise umzusetzen. Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten werden in untergeordnetem Rahmen ausnahmsweise zugelassen.

Die Höhenentwicklung von Nebenanlagen und Garagen wird durch den Bebauungsplan bewusst nicht beschränkt. Von diesen Anlagen gehen im zu erwartenden Umfang keine negativen städtebaulichen Wirkungen aus. Dies wird durch die ohnehin geltenden Regelungen, insbesondere der Landesbauordnung, in ausreichendem Umfang gesichert.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen wird im Plangebiet eine offene Bauweise sowie ein möglichst großer überbaubarer Bereich festgesetzt. Aus demselben Grund wird keine Stellung der baulichen Anlagen z.B. Firstrichtung festgesetzt. Um den Charakter des offenen Verkehrsraumes entlang der Karmeliterstraße zu erhalten und in Richtung Süden auf die direkt angrenzende, eher kleinteilige Reihenhausbebauung Rücksicht zu nehmen, wird die Baugrenze gegenüber den gesetzlichen Mindestabständen von 2,5 m auf 5 m erhöht. So soll eine bessere städtebauliche Abstufung bzw. Eingliederung in die Nachbarschaft ermöglicht werden. Das Grundstück bleibt durch diese Anpassung weiterhin sehr flexibel und gut nutzbar. Darüber hinaus gelten selbstverständlich auch die Regelungen der LBO zu Abstandsflächen.

Für den Fall der Verlagerung der Wärmezentrale wurde eine flexible Festsetzung zur weitest möglichen Ausnutzung des Baufeldes nach Westen berücksichtigt.

Die Herstellung der Tiefgarage ist nicht auf die Baugrenze begrenzt, sondern orientiert sich ebenfalls an den Regelungen der LBO.

4.2 Grünordnung und Gewässer

Grünflächen

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

Niederschlag, Regenwasserrückhaltung und Starkregen

Im Bereich der Karmeliterstraße nur ein Mischsystem (Kanalisation) vorhanden. Dieses ist ausreichend dimensioniert. Dennoch werden aufgrund der doppelten Innenentwicklung sowie aus Gründen der Regenwasserrückhaltung und Hitzereduktion die überbaubaren Grundflächen eingeschränkt. Da keine Trennentwässerung möglich ist, soll weiterhin auf den Grundstücken durch die unversiegelten Flächen eine Versickerung/Verdunstung begünstigt werden.

4.3 Verkehr

Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt an der bestehenden Karmeliterstraße– *eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße in der Weststadt* und wird über diese erschlossen. Es handelt sich hierbei um eine Wohnstraße auf der auch Parken zugelassen ist. Sie ist auch für die Erschließung der künftigen Bebauung ausreichend leistungsfähig, weshalb im Rahmen der Planung keine Veränderungen berücksichtigt werden müssen. Durch die Bebauungsplanänderung ist eine relevante Zunahme der Verkehrsbelastung in der Schmalegger Str. oder der Karmeliterstr. nicht zu erwarten. Diese Straße ist bereits heute für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt und kann auch den durch die Nachverdichtung entstehenden Mehrverkehr bewältigen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auf dem Gelände ein Lebensmittelmarkt mit regelmäßigem Kunden- und Lieferverkehr betrieben wurde, bzw. derzeit ein Getränkemarkt. Auch dieser Verkehr konnte problemlos abgewickelt werden. Zwar kann es in Spitzenzeiten weiterhin zu kurzzeitigen Wartephase an bestimmten Knotenpunkten kommen, dies betrifft jedoch primär den Fahrkomfort und stellt keine verkehrsrechtlich relevante Überlastung dar. Insgesamt ist durch die gute Erschließung, die vorhandene Infrastruktur sowie den gezielten Ausbau nachhaltiger Mobilitätsangebot nicht mit einer kritischen Verschärfung der Verkehrs- und Parksituation zu rechnen

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Die genaue Lage der Stellplätze wird im Bebauungsplan nicht reglementiert, jedoch die Lage der Stellplätze, Garagen und Carports – allgemein zurückversetzt von öffentlichen Straßen – festgesetzt. Zusätzlich wird die Zufahrtsbreite zu den Grundstücken aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs geregelt. In der Regel ist eine Zufahrt je Grundstück für dessen Erschließung ausreichend. Gegenüber weiteren Zufahrten sind die Interessen des öffentlichen Verkehrs regelmäßig höher zu gewichten als die des Grundstückseigentümers. Für die Umsetzung einer der Quartiersversorgung dienenden Nutzung ist eine angemessene Aufweitung als Ausnahme formuliert. Eine zusätzliche reine Feuerwehzufahrt ist ausnahmsweise auch möglich.

Durch die Grundstücksteilungen der Vergangenheit ist es erforderlich eine Festsetzung zur Sicherung des grenzständigen Garagenhofes zu treffen. Dies ist mindestens im bisherigen Umfang notwendig. Die Fläche wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan (bestehende Garagen) geringfügig nach Norden erweitert. Die Tiefgaragenzufahrt ist ebenfalls mitsamt einer Überdachung einer Rampe als grenzständiges Bauwerk mit vergleichbarer räumlicher Wirkung möglich.

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 0,5 m sind gegebenenfalls Betonrückenstützen notwendig. Diese Flächen können von den privaten Grundstückseigentümern weiterhin oberirdisch genutzt werden. Aufgrund der Randlage dieser Flächen auf den privaten Grundstücken können die Flächen zusätzlich als Freiflächen für z.B. Einfriedungen, Grundstücksauffahrten oder Stellplätze genutzt werden, so dass die Grundstückseigentümer durch die Festsetzung in der Regel nur geringfügig beeinträchtigt werden. Soweit für die unterirdischen Stützbauwerke auf den privaten Grundstücksflächen Dienstbarkeiten erforderlich werden, sind diese mit der Stadt Ravensburg außerhalb des Bebauungsplanes zu treffen. Eine alternative Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche würde zu erheblich größeren Beeinträchtigungen führen, da zum einen diese Flächen der privaten Nutzung entzogen werden würden und zum anderen aufgrund der dann geringeren Grundstücksgröße sich die bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke verringern würde.

Geh-/ Fahr-/ u. Leitungsrechte

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt, um die dauerhafte Zugänglichkeit der dort verlaufenden bzw. zu verlegenden Leitungen und Kanäle sowie deren Unterhalt zu sichern.

4.4 Ver- und Entsorgung

Versorgungsfläche Fernwärme

Im Plangebiet besteht seit Jahren eine Energiezentrale der Technischen Werke Schussental (TWS), die inzwischen insbesondere auch als Wärmezentrale genutzt wird und einen wesentlichen Teil der Weststadt mit Fernwärme versorgt. Durch die sich verändernden Rahmenbedingungen und steigenden Anforderungen ist die TWS allerdings bestrebt einen alternativen Standort in der Weststadt zu finden, der weitere Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. Sollte dies nicht möglich sein wird der vorliegende Standort aber weiter benötigt. Es wurde daher eine Festsetzung getroffen, die langfristig beide Möglichkeiten – sowohl die einer künftigen Entwicklung als Versorgungsstandort, als auch die Möglichkeit einer Umnutzung entsprechend dem Nutzungskanon des Allgemeinen Wohngebietes – zulässt. Dies betrifft auch den Bereich des Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

4.5 Immissionsschutz

Schutz vor Verunreinigungen

Es werden keine Festsetzungen bezüglich dem Einsatz von Festbrennstoffen getroffen, da diese in den wesentlichen Punkten bereits in der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) geregelt werden. Für eine darüber hinausreichende Steuerung bestehen keine hinreichenden städtebaulichen Gründe.

Schallimmissionen

Die verkehrliche Situation wird durch die Planung lediglich in unbeachtlicher Weise verändert. Gegenüber der Wohn- und Einzelhandelsnutzung ist durch die zusätzliche Wohnnutzung kein wesentlicher Mehrverkehr zu erwarten. Entsprechend auch keine relevante zusätzliche Lärmbelastung.

Störfallbetriebe nach der SEVESO III - Richtlinie

Im relevanten räumlichen Umfeld der Planung liegen keine Störfallbetriebe nach der SEVESO III – Richtlinie vor. Zu lösende Konflikte, die durch eine Abstandsflächenreduzierung zu lösen wären, können daher ausgeschlossen werden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform von Hauptgebäuden

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

Dachneigung

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

Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine gute Nutzbarkeit des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Wahrnehmbarkeit der geeigneten Dachflächen in ihrer Silhouette. Diese besteht im Wesentlichen aus dem First und den geeigneten Giebelkanten. Auf diese Weise wird das Nutzungspotenzial weitgehend ausgeschöpft und gleichzeitig ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Fassadengestaltung

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

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Verbot loser Stein- und Materialschüttungen

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

Einfriedungen

Die Vorschrift zur Einfriedung dient der Harmonisierung des Straßenraums.

Stützkonstruktionen

Die Vorschrift mit baulichen Anlagen, Stützmauern, Einfriedungen und großformatigen Steinen von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzubleiben dient der Konfliktvermeidung zwischen den privaten Grundstücksflächen und der Erstellung und des Unterhalts von öffentlichen Verkehrsflächen.

5. ABARBEITUNG DER UMWELTBELANGE

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

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Klimawirkung-/anpassung:

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

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen:

CO₂- Relevanz: 2,1

Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 1,9

Insbesondere das Ziel der "Stadt der kurzen Wege" wird hier erreicht, weil das Plangebiet im Siedlungsgebiet liegt und zudem auch eine gute Anbindung an den ÖPNV hat. Insbesondere die Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur mit Spielplätzen und der Nähe zur Grundschule ist hier sehr gut. Nahversorgungsangebote liegen etwas weiter entfernt können aber ggf. noch im Plangebiet ergänzt werden. Gerade häufige Wege sollen möglichst kurz bleiben und für viele zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV zurückgelegt werden können. Zudem wird durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums die Nachfragesituation verbessert. Der Siedlungsbereich wird zudem mit der Ver- und Entsorgungsstruktur effizient genutzt. Hinzu kommt eine zusätzliche Wohnraumschaffung bei einem verhältnismäßig geringen Eingriff in Boden, da viele Flächen aktuell schon versiegelt sind.

Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung voraussichtlich keine Kosten. Für das Planverfahren wurde mit den voraussichtlichen Bauherren ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

7. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: 4.679 m², davon *Flächenanteile:*

Allgemeines Wohngebiet WA 4.572 m²

(davon Versorgungsfläche bis zum Umzug an neuen Standort). 379 m²

Öffentliche Verkehrsfläche 107 m²

8. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor:

- artenschutzfachlicher Relevanzbericht, des Büros Sieber Consult GmbH, Lindau (B), vom 18.10.2024
- Abarbeitung der Umweltbelange zum Bebauungsplan 'Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61', des Büros Sieber Consult GmbH, Lindau (B), vom 14.11.2024

Aufgestellt:
Ravensburg, den 06.06.2025

Herrling
Stadtplanungsamt