

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. REGENWASSERRÜCKHALTUNG / BODEN
8. KLIMA
9. IMMISSIONEN
10. SOLARE NUTZUNG
11. NATUR UND LANDSCHAFT
12. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
13. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
14. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
 - 14.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 14.2 Örtliche Bauvorschriften
15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 15.1 Erschließung / Verkehr
 - 15.2 Schutzgutbetrachtung
16. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 - 16.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 16.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
17. FLÄCHENBILANZ
18. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
19. ANLAGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 7.660 m², mit den Flurstücken Nr. 2170/3, 2139/1, 2139/2, 2170/34 und 2170/35.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 2170/36 und 2170/37 sowie einer Teilfläche der Nikolausstraße, Flurstück Nr. 2147/22.

Im Osten durch die Maria-Anna-Bloching-Straße, Flurstück Nr. 2147/27 und die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 2170/39, 2170/38, 2170/29-31.

Im Süden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 2139/3-7.

Im Westen durch die Krankenhausgrundstücke, Flurstücke Nr. 2170/33 und 2170/40.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Ravensburg. Es grenzt südöstlich an das weitläufige Areal des St. Elisabeth Krankenhauses an und liegt südlich der Neubebauung „Andermannsberg“ und westlich der Bestandsbebauung an der Straße „Im Andermannsberg“.

Der größte Teil des Planbereichs stellt eine aufgelassene, mehr oder weniger verwilderte Streuobstwiese dar. Die Grundstücke werden nach Osten und Westen von dichten hohen Gehölzbeständen begrenzt. Der Bereich östlich davon stellt eine Grünfläche dar mit Gehölzplantagen entlang der äußeren Grundstücksgrenze. Der nördliche Bereich an der Nikolausstraße stellt 2 Baugrundstücke dar.

Das Gelände weist eine Höhe zwischen 466 – 472 m ü. NN auf, wobei das Grundstück von Norden nach Süden um rund 6 m ansteigt.



Abb. 1:
Plangebiet; Lage im Raum

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke befinden sich zu ca. 2/3 in Privatbesitz und ca. 1/3 im Besitz der St. Elisabeth-Stiftung.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt bis auf den nördlichen Bereich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der nördliche Planbereich an der Nikolausstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“. Dieser Teilbereich wird im Rahmen einer Bebauungsplanänderung aufgehoben und in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“ integriert.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche - Planung“ dar.

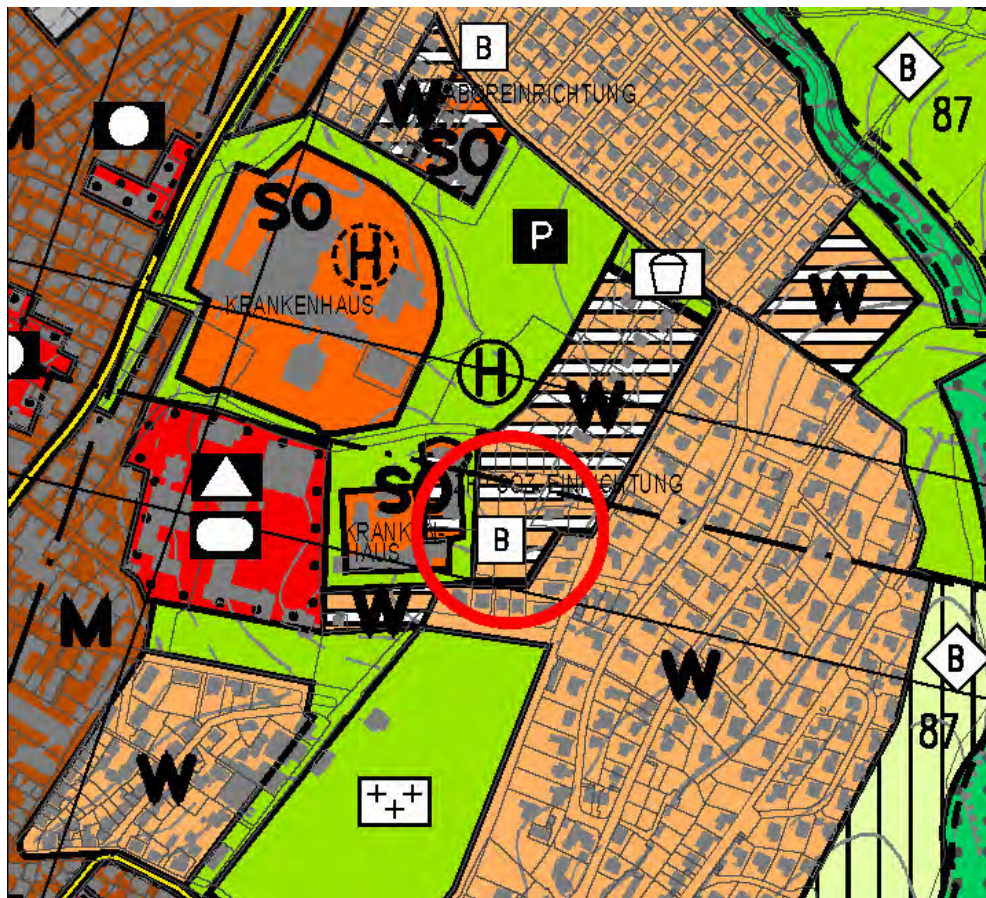


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt als Wohn-Stichstraße mit Wendemöglichkeit in Verlängerung der bestehenden Maria-Anna-Bloching-Straße. Zur Erschließung von 2 geplanten Grundstücken in 2. Reihe ist eine zusätzliche kleinere Stichstraße erforderlich. Die beiden Grundstücke an der Nikolausstraße werden direkt von der Nikolausstraße erschlossen. Ein weiteres „gefangenes“ Grundstück im Norden soll ebenfalls mit einer Privatzufahrt über die Nikolausstraße erschlossen werden.

Für die Haupteerschließung ist eine Straßenbreite von ca. 5,5 m ohne Gehweg vorgesehen, die kleinere Stichstraße wird in einer Breite von 4,0 m vorgesehen. Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich im direkten Anschlussbereich an die Maria-Anna-Bloching-Straße erforderlich.

Die durch das neue Baugebiet auftretenden zusätzlichen Verkehre können aufgrund der geringen Vorbelastung der Maria-Anna-Bloching-Straße und in Fortführung der Nikolausstraße von den angrenzenden Erschließungsstraßen aufgenommen und auf das weitere Verkehrsnetz verteilt werden.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen werden. Diese liegen im Straßenraum der Maria-Anna-Bloching-Straße bzw. in Verlängerung in der Nikolausstraße.

Die Kanalerschließung verläuft ausschließlich innerhalb des öffentlichen Straßenraumes, die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen ist für die Kanalführung nicht erforderlich.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser im Bereich der geplanten Wohnbebauung soll in den Mischwasserkanal in der Maria-Anna-Bloching-Straße eingeleitet werden. Jedes Baugrundstück erhält einen Anschlussschacht, so dass die künftigen Grundstücksbesitzer Schmutz- und Regenwasser gemeinsam in den Mischwasserkanal einleiten können. Von dort wird das Mischwasser in den Stauraumkanal in der Nikolausstraße geleitet. Der Stauraumkanal wird ebenfalls im Mischsystem betrieben. Das Mischwasser wird eingestaut und gedrosselt weitergegeben.

Soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Schule / Kindergarten. Direkt nördlich grenzt das Gelände des Krankenhauses St. Elisabeth an.

7. REGENWASSERRÜCKHALTUNG / BODEN

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes “Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“ wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht. Eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich gewesen.

Mit dem Landratsamt Ravensburg wurde daher Einvernehmen erzielt, dass auf eine Regenwasserversickerung verzichtet werden kann. Die Entwässerung kann im konventionellen Mischsystem erfolgen. Da sich durch das geplante Wohngebiet „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“ der Regenwasserabfluss erhöhen wird, wurde seinerzeit bereits im nördlich angrenzenden Wohngebiet in der Nikolausstraße zusätzlich eine Regenwasserpufferung in Form eines Stauraumkanals hergestellt. An diesen Stauraumkanal kann das Oberflächenwasser des geplanten Baugebietes „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“ angeschlossen werden.

8. KLIMA

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Ravensburg, umgeben von Bestandsbebauungen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund vorhandener Bushaltestellen am Krankenhaus gegeben.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, von der Planung nicht wesentlich betroffen.

Maßnahmen zum Klimaschutz:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Neubebauung eines städtischen Innenbereichs,
- In Anbetracht der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt. Als dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen wird empfohlen, auf Dächern extensive Dachbegrünungen vorzusehen,

- Schutz vor Luftverunreinigungen: Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen,
- Orientierung bzw. Stellung der Gebäude inkl. Ausrichtung der Hauptnutzflächen in südlicher Richtung zur besseren Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

9. IMMISSIONEN

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I" und im Nachgang hierzu im Rahmen der Genehmigung des Hubschrauberlandeplatzes weiter südwestlich wurden mehrere Untersuchungen zu möglichen Immissionen durchgeführt:

Verkehr:

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro MODUS CONSULT ULM, vom Juli 2002 wurden die verkehrlichen Auswirkungen infolge der geplanten baulichen Erweiterungen im Bereich des Krankenhausareals untersucht und bewertet.

Danach sind im Zuge der benachbarten Erschließungsstraßen Dürerweg bzw. Im Andermannsberg nur relativ geringe Verkehrszunahmen zu erwarten, die im Zuge der Wohnstraßen zumutbar sind und zu keiner negativen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen. Diese Verkehrszunahmen sind deshalb als unkritisch zu bewerten.

Hubschrauberlandeplatz:

Das Schallimmissionsgutachten zum geplanten Hubschrauber-Sonderlandeplatz vom 01.08.2002 und das Schallimmissionsgutachten für den bisher noch bestehenden Bodenlandeplatz vom 07.11.2003 waren Teil des Bebauungsplans „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“. Der nördliche Planbereich an der Nikolausstraße - die bestehenden Flurstücke 2170/34 und 2170/35 - befindet sich bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“. Da dieser Planbereich im Rahmen einer Bebauungsplanänderung aufgehoben und in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“ integriert wird, wurden die Gutachten für die aktuelle Planung mit berücksichtigt.

Zudem sind im Bebauungsplan „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“ Baufenster in einem geringeren Abstand zum damals geplanten Hubschrauberlandeplatz festgesetzt, für die keine Infrastruktursperre vorgesehen ist, als die geplanten Baufenster des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“. Demzufolge rückt die nun geplante Wohnbebauung nicht näher als die

damalig geplante und festgesetzte Wohnbebauung an den 2002 untersuchten Hubschrauberlandeplatz heran.

Das Baugebiet wird zum Teil von den nordöstlichen und nordwestlichen An- und Abflugschneisen und seitlichen Übergangsflächen des bestehenden Bodenlandeplatzes überlagert. Die danach möglichen Gebäudehöhen und die Bebaubarkeit sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Da Hubschrauberlandeplätze dem Flugbetrieb mit Hubschraubern im Notfallrettungsdienst und Katastrophenschutz dienen, ist während jeder Tages- und Nachtzeit mit entsprechenden Emissionen der dort verkehrenden Hubschrauber zu rechnen.

Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens für den vorhandenen Hubschrauberbodenlandeplatz am Krankenhaus St. Elisabeth durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Riedel, Ehrenfriedersdorf vom November 2003 wurden die Lärmimmissionen des bestehenden Hubschrauberbodenlandeplatzes auf das geplante Wohngebiet und die Sinovaklinik untersucht und beurteilt.

Das Ingenieurbüro kam zu dem Untersuchungsergebnis, dass beim Betrieb des vorhandenen Hubschrauberbodenlandeplatzes schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft und speziell auch für die Bewohner des Wohngebietes „Im Andermannsberg“ durch Fluglärm nicht zu erwarten sind. Um auch erhebliche Belästigungen für die Anwohner zuverlässig zu vermeiden, sollten die nahegelegenen Grundstücke erst nach Inbetriebnahme des Dachlandeplatzes bebaut werden.

Gegenüber dem Jahr 2002 wurden durch den Betreiber für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz eine anderer Standort und andere An- und Abfluggrundlinien gewählt, welche zu einer weiteren Entlastung des Planungsgebietes für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz führen wird. Dieser wurde ergänzend immissionsschutzfachlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bewertet.

10. SOLARE NUTZUNG

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Baufensteranordnung nach Süden ausgerichtet, so dass in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung die Voraussetzungen zu einer guten Ausnutzung der solaren Potenziale gegeben sind.

Die Errichtung von Solaranlagen / Photovoltaikanlagen wird planungsrechtlich nicht explizit festgesetzt. Deren Nutzung ist zulässig und wünschenswert.

11. NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich größtenteils um eine, ehemals als Gartengrundstück genutzte, jetzt aufgelassene Streuobstwiese mit einem relativ dichten Obstbaumbestand. Ein Teil der älteren Obstbäume wurde bereits gefällt. Die Wiese selbst wird zweimal im Jahr gemulcht.

Eine eingehendere Erläuterung und Bewertung der im Gebiet vorhandenen Flora und Fauna, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt in Ziffer 15.2.

12. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Stadt Ravensburg beabsichtigt das Plangebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen und auf den Grundstücken Baurecht für eine Wohnbebauung mit insgesamt 11 Wohngebäuden zu schaffen. Die Grundstückseigentümer wollen dieses Baurecht zeitnah umsetzen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, sollen durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage im Innenbereich von Ravensburg, durch umgebende Wohnnutzungen und durch das Krankenhaus St. Elisabeth. In Anbetracht des geschlossenen Bebauungszusammenhangs stellt das geplante Vorhaben eine Maßnahme der „Innenentwicklung“ dar, damit ist § 13a BauGB anwendbar.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt kleiner als 2,0 ha ist.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung des Grundstückes sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, soll durch Neupflanzungen pro Baugrundstück ausgeglichen werden.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgte in Form einer Schutzgutbetrachtung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

13. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur in die bestehende umgebende Bebauung mit einer gering verdichteten Bauweise und einer rationellen, wirtschaftlichen Erschließung. Insofern handelt es sich, wie beschrieben, um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Siedlungsstruktur:

Die Bebauung erfolgt in Anpassung an die Topographie.

Das Siedlungsprinzip der neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet beinhaltet eine Bebauung mit 11 Einzelhäusern in 2-geschossiger Bauweise. Die 2 nördlichen Grundstücke an der Nikolausstraße stellen bereits Baugrundstücke dar.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt als Wohnstichstraße in Verlängerung der „Maria-Anna-Bloching-Straße“ mit zusätzlicher Stichstraße für 2 Grundstücke in 2. Reihe.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende weitere grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu Gebäudetypologien
- Festsetzungen zu den Verkehrs- und Erschließungsflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten: Pro Wohngrundstück ist mindestens ein mittelkroniger oder es sind zwei kleinkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen

14. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

14.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für den bestehenden Innenbereich, bisherige Frei- und Gartenflächen, ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Der Zufahrtbereich für das geplante nordwestliche „gefangene“ Baugrundstück als auch die beiden Baugrundstücke an der Nikolausstraße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“. Dieser Bereich stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“ dar.

Art der baulichen Nutzung:

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO fest. Mit diesen Festsetzungen wird die geplante Nutzung festgeschrieben.

Durch den Ausschluss von die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung kommen auf Grund der Nähe zur Kernstadt und der dort vorhandenen Nutzungen ebenfalls nicht in Betracht.

Maß der baulichen Nutzung:

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Gebäudehöhen (GH) festsetzt. Hierdurch soll eine städtebaulich verträgliche Erweiterung und Neubebauung des Areals in Anpassung an die vorhandene angrenzende Wohnbebauung und ein der Innenbereichslage und der geplanten Wohnnutzung angepasster Versiegelungs- und Verdichtungsgrad erzielt werden. Diese Festsetzungen fügen sich in die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen ein, gestatten die geplante Bebauung und tragen darüber hinaus der Umgebungsbebauung Rechnung.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes ist bei den baulichen Anlagen die Entwicklung von Hanggeschossen mit Aufenthaltsräumen oder - durch Abgrabungen - Aufenthaltsräume im Kellergeschoss grundsätzlich möglich. Die textliche Festsetzung hierzu gewährleistet, dass bei der Berechnung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bei Nichtvollgeschossen solche Räume bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl berücksichtigt werden müssen, um eine zu hohe Nutzungsverdichtung durch die Ausbildung von Nichtvollgeschossen zu vermeiden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

Zur Sicherung auskömmlicher Gebäudeabstände werden im Allgemeinen Wohngebiet für die baulichen Anlagen einzelne Bauquartiere festgesetzt. In Anbetracht der im Gebiet geplanten Einzelhausbebauung wird für das Plangebiet „offene Bauweise“ festgesetzt. Die offene Bauweise gewährleistet die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden. Mehrere Gebäude in einem Baufenster sind grundsätzlich ausgeschlossen, so dass die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ getroffen wurde.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an der geplanten Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplanten Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden. Auf dem geplanten südwestlichen Baugrundstück wurde das Baufeld bewusst bis an die südliche Grundstücksgrenze gelegt, da das angrenzende Bestandsgrundstück Flurstück Nr. 2139/7 künftig als Garten- und Freifläche mitgenutzt werden kann.

Die Festsetzung zur Stellung der Hauptbaukörper ermöglicht im Wesentlichen eine Ausrichtung nach Süden, so dass die energetischen Belange der Solarenergienutzung berücksichtigt werden können.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen:

Mit der Festsetzung werden die privaten Grundstücksbereiche von einer diffusen Bebauung (Hauptgebäude / Garagen / Carports) freigehalten. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, wobei diese wasserdurchlässig auszuführen sind.

Im Plangebiet regelt sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung bzw. Landesbauordnung.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:

Die vorgesehene Bebauungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern orientiert sich sowohl an den Festsetzungen des nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“, als auch an der bestehenden Umgebungsbebauung. Dieser Siedlungscharakter soll in dem neuen Baugebiet „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“ fortgeführt werden. Mit der geplanten Bebauungsstruktur einhergehend wurde die Zahl der Wohnungen auf 2 WE pro Wohngebäude beschränkt. Eine höhere Bebauungsdichte, als auch der Verzicht auf eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen respektive eine Erhöhung der Zahl der Wohnungen ist für diese geplante Siedlungsstruktur nicht gebiets- und umgebungsverträglich und daher städtebaulich nicht erwünscht. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen stellt somit einen wesentlichen Grundzug der Planung dar.

Verkehrsfläche:

Die HAUPTerschließung der Grundstücke erfolgt über eine Verlängerung der Maria-Anna-Bloching-Straße in Form einer Stichstraße mit Wende-, Platzsituation und öffentlicher

Parkierung. Die Verkehrsfläche wird hierbei analog des bestehenden nördlichen Wohngebiets als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet.

Von der Haupteinschließung abgehend führt eine weitere kleinere Stichstraße mit einer Breite von 4,0 m zu zwei hinterliegenden Grundstücken. Diese 2 Grundstücke können nicht von Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden, daher wird an der Einmündung zu der Stichstraße ein Bereich dargestellt, innerhalb derer am Entsorgungstag die Müllsammelbehälter von den Hinterliegern aufgestellt werden können. Die Stichstraße besitzt eine ausreichende Breite für Rettungsfahrzeuge.

Die festgesetzte Breite der Haupteinschließung von 5,5 m und 4,0 m der kleineren Stichstraße gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und besitzt eine ausreichende verkehrliche Funktionalität. Die Straßenraumaufteilung soll keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg besitzen. Innerhalb des Verkehrsraums sind im Bereich der Wendeplatte 5 öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Zur Straßenraumgestaltung wurde im Einmündungsbereich der kleineren Stichstraße auf die Haupteinschließung zur Südwestseite hin ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um zu verhindern, dass durch sonst mögliche zusätzliche Zufahrtsbereiche eine unverhältnismäßig großflächige Versiegelung entstehen kann. Aus diesem Grund wurden ebenfalls die künftigen Zufahrtsbereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer max. Breite von 6,50 m festgesetzt.

Die erforderlichen Flächen für die Straßenbeleuchtung und Versorgungseinrichtungen (Schaltkästen) werden Plangebiet über privatrechtliche Vereinbarungen auf den privaten Grundstücksflächen gesichert.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die Pflanzgebote auf den öffentlichen Grundstücken als Festsetzung von Bäumen mit einem festen Standort dienen der Schaffung eines begrüneten Straßenraumes im Plangebiet. Des Weiteren dienen die Pflanzgebote von Bäumen ohne festen Standort in den privaten Grundstücken einer Mindestbegrünung der Grundstücke.

Als Minimierungsmaßnahmen für die geplante Versiegelung und die Entfernung bestehender Baumstandorte im Zuge der Baumaßnahmen ist pro Wohngrundstück mindestens ein mittelkroniger oder es sind zwei kleinkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Zur Sicherung einer Mindestpflanzenqualität sind bei den Pflanzgeboten Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, die nicht unterschritten werden dürfen.

Als weitere Minimierungsmaßnahmen wurden zum Schutz der Arten die Verwendung insektenschonender Straßen- und Außenbeleuchtung und die Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen festgesetzt. Darüber hinaus sind Rodungen und die Freiräumung der Baufelder ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Als Maßnahmen zum Wasser- und Bodenschutz sind zur Minimierung des Metallgehalts im Niederschlagswasser Dachdeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink oder Blei nicht zulässig. Des Weiteren sind auf den Baugrundstücken bei der Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltswegen und Zufahrten nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wobei die Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken sind und der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Infrastruktursperre: Im festgesetzten Bereich sind bis zur Inbetriebnahme des geplanten Hubschrauberlandeplatzes keine baulichen Anlagen zulässig.

Die beiden Baugrundstücke an der Nikolausstraße befinden sich im Einflussbereich der An- und Abflugschneisen und seitlichen Übergangsflächen des bestehenden Hubschrauberlandeplatzes. Die danach mögliche Bebaubarkeit bis zur Herstellung des geplanten Hubschrauberlandeplatzes ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Geländeanpassung an die Verkehrsfläche:

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse im Bereich der Planstraßen die Herstellung einer Verkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von 5,5 m / 4,0 m.

14.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Dachform, Dachdeckung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen sowie einer ortsbildverträglichen Bebauung in diesem von Bestandsbebauungen umgebenden Innenbereich. Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich hierbei im Wesentlichen an der umgebenden Bestandsbebauung. Die Vorschriften zu Materialien und Farben verfolgen das Ziel der Vermeidung verunstaltender baulicher Anlagen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Abweichend davon sind Flachdächer bis maximal 20% der jeweiligen Hauptgebäudegrundfläche zulässig, um einen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche etc. ermöglichen zu können.

Die Festsetzungen zur Einfriedung dienen der Harmonisierung und Gestaltung des Straßenraums.

Hinweis:

Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.

15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

15.1 Erschließung / Verkehr

Die HAUPTERSCHLIEßUNG der Grundstücke im Planbereich erfolgt über eine Verlängerung der Maria-Anna-Bloching-Straße in Form einer Stichstraße mit Wende- und Platzsituation. Lediglich im Anschlussbereich sind bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen beabsichtigt. Diese sind erforderlich, um die geplante Erweiterungsfläche an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.

Die durch die Neubebauung des Innenbereichs auftretenden zusätzlichen Verkehre können aufgrund der geringen Vorbelastung der Maria-Anna-Bloching-Straße und in Fortführung der Nikolausstraße von den angrenzenden Erschließungsstraßen aufgenommen und auf das weitere Verkehrsnetz verteilt werden.

15.2 Schutzgutbetrachtung

Angaben zum Standort:

Das Plangebiet wird im Süden, Osten und Norden vom Baugebiet „Im Andermannsberg“ umschlossen. Im Westen grenzen die Gebäude der Sinova Klinik und der OSK St. Elisabeth an. Bei der Fläche handelt es sich größtenteils um eine, ehemals als Gartengrundstück genutzte, jetzt aufgelassene Streuobstwiese mit einem relativ dichten Obstbaumbestand. Ein Teil der älteren Exemplare wurde bereits gefällt. Die Wiese selbst wird zweimal im Jahr gemulcht.

Schutzgut Mensch:

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Osten das Neubaugebiet „Im Andermannsberg“. Es besteht aus einer Einzelhausbebauung mit großzügigen Privatgärten. Im Norden verläuft die Nikolausstraße als Anbindung zum weiteren Baugebiet. Erhebliche Störungen gehen von der Straße nicht aus.

Im Westen grenzen die Klinikgebäude an, die in parkartige Grünanlagen eingebettet sind. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit einem ausgewogenen Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Somit sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Gebiet besteht ein Obstbaumbestand auf einer artenarmen Wiese, die bis zu dreimal im Jahr gemäht wird. Einige ältere Exemplare zum Teil mit Stammhöhlen und Totholz (Lebensstätten von besonders geschützten Käfern) wurden in der letzten Zeit gerodet. Im Westen wird das Gebiet von einer vorwiegend aus Haselsträuchern bestehenden Hecke eingefasst, nach Norden grenzt das Gebiet an eine eher ruderale Wiese an. An der Ostseite bilden Blautannen und auch Lebensbäume mit eingestreuten Sträuchern eine hohe Baumhecke. Geschützte, gefährdete und seltene Pflanzenarten wurden im Gebiet nicht gefunden. Der Pflanzenbestand des Gebietes besteht fast ausschließlich aus anspruchslosen Arten des intensiv genutzten Grünlandes und dessen Brachestadien.

Im Gebiet selbst brüten ca. 21 Vogelarten. 26 Vogelarten wurden beobachtet. Es sind also auch Nahrungsgäste darunter, die nicht selbst im Gebiet brüten. Alle beobachteten Vogelarten sind nach dem BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten kommen nicht vor. Es ist anzunehmen, dass der Grünspecht (streng geschützt) die Fläche sporadisch als Nahrungshabitat nutzt. Im Gebiet selbst kommt er nicht vor.

Fledermausquartiere wurden im Gebiet nicht gefunden. Beobachtet bzw. mit dem Detektor nachgewiesen wurden 3 Fledermausarten, welche im Gebiet jagten.

Fünf besonders geschützte Käferarten wurden im Gebiet nachgewiesen. Amphibienvorkommen im Gebiet sind wegen der fehlenden Gewässer ausgeschlossen. Tagfalter wurden im Gebiet sehr wenige und dabei ausnahmslos anspruchslose Arten gefunden.

Bei der vorgesehenen Bebauung entfallen die Nist- und Brutstätten, da der gesamte Baum- und Strauchbestand gerodet werden muss. Durch die Festsetzung von Baumpflanzmaßnahmen, können diese Verluste nach einiger Zeit für die Vogelarten der Kulturlandschaft und des Siedlungsbereiches zumindest teilweise ersetzt werden.

Bei einem Wegfall der Streuobstwiese stehen grundsätzlich geeignete Habitate in den angrenzenden Siedlungs- und Gartenflächen und im Friedhofsgelände zur Verfügung.

Artenschutzrechtliche Belange:

Als Habitatstrukturen für die Tierwelt sind vor allem die Streuobstbäume und die Baumhecken von Bedeutung. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall der Bäume und Hecken sowie zur teilweisen Versiegelung der Wiesenfläche führen. Da sich die Grundstücke im sogenannten Innenbereich befinden, kann allerdings auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Wegfall von privaten Flächen und deren Pflanzenbestand nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Nichtbebauung ist im Besonderen die weitere Pflege der Wiese und des Gehölzbestandes zu beachten. Da die Gartennutzung aufgegeben wurde, besteht die Tendenz, die Fläche pflegeleichter zu gestalten, was durch die Entnahme von Bäumen im Ansatz schon geschehen ist. Nachpflanzungen fanden nicht statt, so dass die Fläche im Laufe der Zeit weitere Bäume verlieren wird.

Das BNatSchG verbietet „... Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören“. Das Kriterium für eine Störung ist die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Der Begriff lokale Population bezieht sich auf den Naturraum, hier das Bodenseebecken. Nach den vorliegenden Bestandszahlen sind alle im Bebauungsplangebiet vorkommenden Arten im Naturraum weit verbreitet und kommen dort mit hoher Stetigkeit vor. Wie oben erläutert ist daraus abzuleiten, dass keine erhebliche Störung der lokalen Population vorliegt. Bei der Durchführung der Rodung von Bäumen und Sträuchern in der Vegetationsruhezeit von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres werden keine Nist- und Brutplätze zerstört.

Folgt man den Empfehlungen von Trautner & Joos zur artenschutzrechtlichen Prüfung, so ist bei „mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen.“ Da das Arteninventar im Gebiet vorwiegend aus anspruchslosen

Kulturlandschafts-Ubiquisten und Arten des Siedlungsbereiches besteht, kann entsprechend der vorigen Empfehlung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Populationen durch die Planung ausgegangen werden.

Schutzgut Boden:

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch Bodenfunktionen verlorengehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan regelt eine maßvolle Bebauung mit einem hohen Anteil an Grünflächen in denen die Bodenfunktionen erhalten bleiben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist deshalb nicht zu erwarten.

Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer:

Der Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der maßvollen Bebauung nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft/ Klima:

Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen der Siedlungsbereiche. Die bestehenden Grünflächen und Bäume wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Zusätzliche Belastungen werden durch Festsetzungen von Maßnahmen der Verminderung der Luftverunreinigung sowie den Anpflanzungen vermieden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Umgebungsbebauung geprägt. Wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden und Freiflächen gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale. Es ist nicht mit archäologischen Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut bestehen nicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:

Aus der Planung ergeben sich keine erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Ebenso sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, die erhebliche negative Auswirkungen nach sich ziehen könnten.

16. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

16.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 06.07.2013 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 15.07.2013 bis einschließlich 02.08.2013 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit u.a. durch Aushang im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Es wurden Stellungnahmen zu folgenden übergeordneten Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen, Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden qualitativ hochwertigen Flora und Fauna
- Abstände der geplanten Baufelder zur Bestandsbebauung / Berücksichtigung der Privatsphäre
- Antrag auf eine maximale 1,5-geschossige Bebauung
- Antrag auf ein Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung
- Garagen sollten an die geplanten Gebäude angebaut werden, mit begrüntem Flachdach
- Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplan "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg" mit für diesen Bereich geplanten 9 Gebäuden
- Keine verdichtete Bauweise

Wertung der Stellungnahmen:

Eine Vielzahl von Anregungen konnte berücksichtigt werden. An dem Planungsziel, die Flächen für zeitgemäßes Wohnen zu nutzen, wird übergeordnet festgehalten.

Die Wertung der Anregungen ist im Einzelnen in der Anlage 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB" dargestellt, die Teil der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens ist.

16.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.07.2013 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Grundsätzliche Ablehnung der geplanten Bebauung aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes
- Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen, Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden qualitativ hochwertigen Flora und Fauna
- Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die lokalen Klimaverhältnisse
- Anregungen zur Aufnahme von Hinweisen
- Anregungen zu Schmutz- und Regenwasser

Wertung der Stellungnahmen:

Die Anregungen sind im Bebauungsplanentwurf weitgehend berücksichtigt.

Die Wertung der Anregungen ist im Einzelnen in der Anlage 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" dargestellt, die Teil der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens ist.

16.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 18.06.2016 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 27.06.2016 bis einschließlich 01.08.2016 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit u.a. durch Aushang im Stadtplanungsamt über die Inhalte der Planung informieren.

In diesem Zeitraum wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

16.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.06.2016 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Korrektur der Lage des geplanten Hubschrauberlandeplatz im Übersichts-Orthobild
- Anregung zur Korrektur des Baufeldes im Nordwesten des Plangebietes
- Anregungen zu einer fußläufigen Verbindung des Plangebietes zum Blumenweg
- Anregungen zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen, zur Bepflanzung und zur Pflanzenliste
- Anregungen zu Immissionsschutzfestsetzungen

- Grundsätzliche Ablehnung der geplanten Bebauung aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes
- Anregungen zu Immissionen durch den bestehenden Hubschrauberlandeplatz

Abwägung der Stellungnahmen:

Die Anregungen sind im Bebauungsplan weitgehend berücksichtigt. Die Abwägung der Anregungen ist im Einzelnen in der Anlage 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" dargestellt, die Teil der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens ist.

17. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes	ca. 7.660 m ²
davon - Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.950 m ²
- öffentl. Verkehrsfläche / Parkierung	ca. 710 m ²

18. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Für die Stadt Ravensburg fallen keine Kosten der städtebaulichen Maßnahme an.

In einem Erschließungsvertrag zwischen den Eigentümern der neu zu überplanenden Grundstücke und der Stadt Ravensburg werden die Kosten (z.B. Planung, Erschließung, Durchführung der Erschließungsmaßnahme etc.) geregelt.

19. ANLAGEN

- Artenschutzrechtlicher Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Luis Ramos (Fledermäuse), Markdorf, Dezember 2012
- Nachtrag zur Artenschutzrechtliche Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf, Juli 2014
- Standortbeurteilung zum möglichen Erhalt von Bestandsbäumen, Rolf Deni, Freier Landschaftsarchitekt, Ravensburg vom 09.07.2015
- Baugrundgutachten vom 23.08.2002 mit Ergänzung vom 18.10.2002 sowie 23.01.2004, Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Ulm
- Schallimmissionsprognose für geplanten Hubschrauberlandeplatz vom 01.08.2002, Ingenieurbüro Dr. – Ing. Riedel, Ehrenfriedersdorf
- Schallimmissionsgutachten für vorhandenen Hubschrauberbodenlandeplatz vom 07.11.2003, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Riedel, Ehrenfriedersdorf
- Verkehrsuntersuchung vom Juli 2002, Ingenieurbüro MODUS CONSULT ULM, Ulm

Aufgestellt:
Kressbronn, 25.05.2016 / 08.12.2016

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg /
Ravensburg, 25.05.2016 / 08.12.2016

..gez. Waßmann
.....
Planer R. Waßmann

..gez. Bastin
.....