

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
8. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
13. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
14. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 0,16 ha großen Bereich in der Ravensburger Altstadt südlich der Burgstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 51/6, 53/2 und 69/1 sowie teilweise die Flurstücke 51/2 und 79 der Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ravensburger Altstadt, dem als „Oberstadt“ bezeichneten ältesten Altstadtbereich Ravensburgs und ist Teil des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt".

Die Burgstraße, bis ins 19. Jahrhundert noch als „Mangasse“ bezeichnet, wird durch eine geschlossene Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden jüngerer Bauzeit und ein Rückgebäude des Kinocenters geprägt. Das Gebäude Burgstraße 14, die historische „Obere Mang“, als Kulturdenkmal von heimatgeschichtlich hoher Bedeutung, steht als markantes Einzelgebäude in der Burgstraße am Rand der Altstadt.

Die umgebenden Gebäude sind vorwiegend von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit unterschiedlichen Höhen geprägt. Lediglich das Rückgebäude des Kinocenters aus den 1990er Jahren weist ein gestaffeltes Pultdach auf.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft die historische Stadtbefestigung, von der noch Teile erhalten sind und die als eingetragenes Kulturdenkmal stadthistorische Bedeutung hat. Allerdings ist die Stadtmauer nicht überall sicht-/ erlebbar, sondern ist z.T. von Erde und Pflanzen überdeckt.

Während das Plangebiet im Norden von der Burgstraße und im Westen durch die angrenzende Bebauung des Kinocenters begrenzt wird, befindet sich am östlichen Gebietsrand ein stark begrünter Hang mit z.T. altem Baumbestand entsprechender Wuchsgröße. Am Fuß des Hanges durchquert eine stark frequentierte, öffentliche Fuß- und Radwegverbindung, eine wichtige Hauptverbindung lt. Radverkehrskonzept, das östliche Plangebiet.

Die Umgebung des Gebietes weist eine breite Nutzungsmischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Duale Hochschule, Kinocenter und Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen auf.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Erhalt der städtebaulich prägenden Gestalt des Kulturdenkmals und Art der baulichen Nutzung
- Entwicklung und Sicherung eines dauerhaft tragfähigen Nutzungs- und Baukonzeptes
- Festsetzung von überbaubaren Flächen, Wand- und Gebäudehöhen sowie die Entwicklung örtlicher Bauvorschriften, die eine umfeldverträgliche Nutzung gewährleisten
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Das auf dem Grundstück Burgstraße 14 befindliche Gebäude ist als eingetragenes Kulturdenkmal von kulturhistorischer und aufgrund seiner Lage auch von stadt- bildprägender Bedeutung. Den Zielen des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt" entsprechend soll die erhaltenswerte Gebäudesubstanz gesichert sowie das Umfeld des Kulturdenkmals gestalterisch aufgewertet werden. Daher sollen störende Nebengebäude reduziert und die planungsrechtlichen Grundlagen für einen kompakten, städtebaulich angemessenen Anbau geschaffen werden. Zur Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes für das Ensemble ist die zweckmäßigere Ausnutzung des Baugrundstücks erforderlich, deren Realisierung geändertes Planungsrecht bedingt.

Auch wenn für das Grundstück bereits konkrete Planungen seitens des Eigentümers vorliegen, ist der Bebauungsplan-Entwurf kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern eine Angebotsplanung. Die detaillierte Ausgestaltung des Bauvorhabens wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Unmittelbar angrenzend an dieses Grundstück verläuft zudem eine wichtige öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, die zur Erhöhung der Verkehrssicherheit aufgeweitet und in Verbindung mit dem Neubauvorhaben umgestaltet werden soll.

Zur Verwirklichung der Planungsziele ist daher die Änderung des Teilbereiches des geltenden Bebauungsplanes notwendig.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der größte Teil des Plangebietes (2/3 der Gesamtfläche) befindet sich in privatem Eigentum (Fl.Stck. 51/6, 53/2). Die öffentlichen Flächen setzen sich zu einem geringen Teil aus der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Fl.Stck. 79) sowie einer größeren Fläche (Fl. Stck. 69, 69/1) als Grünanlage mit Fuß- und Radweg zusammen.

Ein bislang zu den öffentlichen Flächen gehörender Streifen des Flurstücks 69/1, angrenzend an das private Flurstück 53/2, wurde mittlerweile an den Eigentümer des Flurstücks 53/2 übertragen. Der Grunderwerb wurde gekoppelt mit dem anvisierten Bauvorhabens des Eigentümers, das auch eine Unterbauung der übrigen öffentlichen Fläche mit einer Tiefgarage impliziert.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Plangebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 368, "Marktstraße/Burgstraße/Eichelstraße", rechtsverbindlich seit dem 07.10.2010.

Dieser Bebauungsplan setzt im Bereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Besonderes Wohngebiet" mit einer auf den gebauten Bestand beschränkenden Baugrenze und zwei Baumpflanzgeboten im Innenhof fest.

7. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für das überwiegende Plangebiet "Gemischte Bauflächen" und einen Streifen im östlichen Bereich als "Gemeinbedarfsfläche (Schule)" dar. Insofern kann sich die vorliegende Planung als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

8. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB verwendet, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg befindet, fast vollständig bebaut und erschlossen ist und auch eine geringe zulässige Grundfläche aufweist. 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.

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur, die geprägt ist von Gastronomie, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, erfolgt zur Sicherung und Stärkung des Gebietscharakters die Festsetzung als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" (Besonders Wohngebiet). Durch diese Festsetzung wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes weiterhin gewahrt.

Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sich diese Nutzungen mit der kleinteiligen, dichten, vorwiegend geschlossen bebauten Altstadtstruktur nicht vereinbaren lassen.

Vergnügungsstätten werden in den "Besonderen Wohngebieten" aus strukturellen Gründen ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung sowie den vorhandenen kulturellen Nutzungen nicht vereinbar sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Wandhöhe und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt leicht unterhalb der bislang geltenden Ausnutzungsziffer von 0,6. Aufgrund seiner stadthistorischen Bedeutung soll das

denkmalgeschützte Gebäude weitgehend freigestellt erlebbar sein und nicht durch einen großvolumigen Neubau dominiert werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB
Die besondere städtebauliche Bedeutung des Gebäudes Burgstraße 14 beruht u.a. darauf, dass es in der vom Blockrand geprägten Innenstadt als freistehendes Gebäude erlebbar ist. Dies soll durch die eng am Bestand orientierte Baugrenze auch gewahrt bleiben. Lediglich im dahinter liegenden, rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist eine zusätzliche Bebauung zulässig, so dass das städtebauliche Erscheinungsbild, wie es von der Straße aus wahrgenommen wird, so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird in seinen bestehenden baulichen Dimensionen gesichert. Den kleinteiligen innerstädtischen Strukturen entsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Während das Bestandsgebäude giebelständig zur Straße ausgerichtet ist, wird für den Anbau eine hierzu querstehende Hauptfirstrichtung festgesetzt, so dass die Wahrnehmung des Anbaus von der weniger dominierenden Traufseite her erfolgt. Die städtebauliche Bedeutung des historischen Gebäudes wird auch durch die Festsetzung der max. Firsthöhe des Anbaus auf 1 Meter unterhalb der des Bestandsgebäudes berücksichtigt.

In der mit "A" bezeichneten unterirdischen Anbauzone ist eine zusätzliche kellerähnliche Bebauung möglich, so dass weitere Raumkapazitäten geschaffen werden können, ohne oberirdisch in Erscheinung zu treten und das historische Gesamtbild zu beeinträchtigen.

Tiefgarage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Für das Grundstück Burgstraße 14 wird eine Sanierung und Umgestaltung der vorhandenen Gaststätte angestrebt. Um die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird eine Tiefgarage festgesetzt. Dadurch kann die südöstlich an das Gebäude angrenzende Fläche von Bebauung freigehalten und für eine potentielle Neuanlage des bestehenden, nun überplanten Biergartens, genutzt werden. Gleichzeitig wird die angrenzende Fuß- und Radwegverbindung aufgewertet.

Die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 69/1) durch eine private Tiefgarage wird in Form einer Dienstbarkeit außerhalb des Bebauungsplanes geregelt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über das benachbarte Flurstück Nr. 54/5 und tangiert hier die historische Stadtmauer. Der Eingriff ins Erdreich im Bereich der historischen Stadtmauer ist vertretbar, wenn diese erhalten wird. Die Anlage der Tiefgaragenzufahrt wird genutzt, um die Mauer in diesem Bereich freizu legen und für die Zukunft sichtbar zu machen.

Für die Tiefgarage wird bewusst keine Begrünung bzw. Mindestdicke einer Erdüberdeckung festgesetzt. Der innerstädtischen, beengten Lage entsprechend ergeben die außerhalb des Hochbaus befindlichen Flächen über der Tiefgarage eine z.T. unzusammenhängende kleinteilige Struktur, so dass diese kaum geeignet sind, wesentliche positive Effekte für das Kleinklima und den Gewässerhaushalt zu erbringen.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Die öffentliche Verkehrsfläche der Burgstraße bleibt unverändert.

Zwischen der Burgstraße und der Federburgstraße wird die stark frequentierte Fuß- und Radwegeverbindung zusätzlich als eine als Begleitfläche ausgewiesene Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird der hohen verkehrlichen Bedeutung dieses Weges Rechnung getragen. Gleichzeitig soll dieser am begrünten Veitsburghang und abseits der Verkehrsstraßen ruhig gelegene Bereich Aufenthaltsqualitäten bieten. Die Fläche ist daher bewusst "lediglich" als "Begleitfläche" zur "Öffentlichen Verkehrsfläche" festgesetzt. Auch Sitzgelegenheiten sind entlang der begrünten Stützmauer denkbar.

Artenschutz

Obwohl es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung ohne konkretes Vorhaben mit bindender Zuordnung handelt, bestanden parallel fortgeführte Entwürfe des derzeitigen Eigentümers. Deren fachliche Bewertung wurde in den Bebauungsplan nur insofern aufgenommen, wie es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zweckmäßig ist.

Insbesondere die sich aus der artenschutzfachlichen Begutachtung ergebenden Maßnahmen wurden im Hinblick auf das dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet.

Die im Bericht zur artenschutzfachlichen Prüfung (Ramos, 31.10.2016/ 10.11.2016 (21.07.2016), siehe Anlage 1) aufgeführten Maßnahmen M1 "Eingriffe in Gehölze/Kletterpflanzen außerhalb Vegetationszeit", M3 "Nachpflanzung an der Stützmauer", M12 "Vogelschlag" und M13 "Gestaltung Lichtenanlagen" wurden zur bauleitplanerischen Konfliktbewältigung im Rahmen der Abwägung als Festsetzung aufgenommen. Die übrigen genannten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ausführungsdetails von dem konkreten Bauvorhaben abhängig. Sie stellen eine Momentaufnahme dar und sind daher ins Baugenehmigungsverfahren gemäß konkretem Antrag aufzunehmen. Auf die wesentlichen, absehbaren Herausforderungen wird hierdurch bereits hingewiesen.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stadtbildsatzung

Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal Burgstraße 14, das von wesentlicher stadtbildprägender Bedeutung ist. Daher ist es ein maßgebliches Ziel des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Gebäude eine bauliche Veränderung zu ermöglichen ohne die räumliche Wirkung des historischen Gebäudes negativ zu beeinträchtigen. Vielmehr soll das Bestandsgebäude so weit wie möglich freigestellt und der auf dem hinteren Grundstück mögliche Neubau in seiner Gestaltung klar vom Kulturdenkmal abgesetzt werden. Daher ist neben einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, wie es auch in der Umgebung vorkommt, ebenso ein Flachdach denkbar, so dass sich der Neubau gegenüber dem historischen Gebäude gestalterisch zurücknimmt und von diesem unterscheidet. Insofern ist es für diesen speziellen Fall erforderlich, die Stadtbildsat-

zung in sehr begrenztem räumlichen Umfang außer Kraft zu setzen, um die städtebauliche Wirkung des Kulturdenkmals nicht negativ zu beeinträchtigen.

Dachform/ -neigung

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung orientieren sich am Bestand. Daher wird zur Burgstraße hin ausschließlich das für die Altstadt typische Sattel-, Krüppel- oder Walmdach vorgeschrieben, während für den von der Straße aus nicht wesentlich wahrnehmbaren Anbau auch ein Flachdach zulässig ist. Der verbindende Zwischenbau kann nur mit einem Flachdach ausgebildet werden, damit er in seiner Wahrnehmbarkeit bewusst nur untergeordneter in Erscheinung tritt.

Dachaufbauten

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten ermöglichen eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte historische Erscheinungsbildes charakteristisch und prägend sind. 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.

Mülltonnenstandplätze

Die Unterbringung der Mülltonnen soll im Gebäude erfolgen, um die wenigen freien Flächen nicht zusätzlich zu beanspruchen. Hierdurch ergibt sich insgesamt ein ruhigeres städtebauliches Bild.

Einfriedungen

Damit die Wahrnehmung des Kulturdenkmales nicht eingeschränkt wird, sind Regelungen zu Einfriedungen und Mauerhöhen erforderlich.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Gebäude Burgstraße 14 auf dem Flurstück Nr. 53/2 incl. der mit dem Gebäude verbundenen Mauer im Norden des Flurstücks Nr. 69/1 wird nachrichtlich als Kulturdenkmal übernommen und entsprechend im Plan kenntlich gemacht.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Reste der historischen Stadtmauer, die ebenfalls nachrichtlich als Kulturdenkmal übernommen und entsprechend im Plan gekennzeichnet werden.

12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aus der vorliegenden Planung sind gegenüber der bisherigen Planung voraussichtlich lediglich in Bezug auf den Artenschutz wesentliche geänderte Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwartenden.

Diese sind im Folgenden dargestellt:

Artenschutz

Das Plangebiet stellt aufgrund einer Vielzahl von verschiedenen Gehölzen das Habitat für zahlreiche Vogelarten dar. Sanierungs- und Baumaßnahmen führen für alle Arten zur Entnahme ihrer Brutplätze. Für die nicht gefährdeten Arten stellt dies insgesamt keine Gefährdung der lokalen Population dar. Hingegen sind für die anspruchsvollen Vorwarnlisten-Vogelarten Grauschnäpper und Mauersegler, nach artenschutzfachlicher Einschätzung, entsprechende Maßnahmen erforderlich. Außerdem wurden in dem historischen Gebäude Zwergfledermäuse nachgewiesen. Für diese streng geschützte Art ist infolge von Sanierungs- und Baumaßnahmen mit Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Insgesamt sind daher verschiedene vorgezogene Maßnahmen, Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (s. Anlage 1), die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Dies betrifft u.a. insbesondere Regelungen zur Beseitigung von Gehölzen und dem Abbruch von Gebäuden, die nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen dürfen, damit bereits genutzte Brutplätze nicht zerstört werden. Zudem müssen verschiedene Nisthilfen und Ersatzquartiere geschaffen werden, um den Tieren "Ausweichplätze" anbieten zu können. Schließlich ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Es muss ein Monitoring durchgeführt werden und zu bestimmten Zeiten sind bereits während der Bauphase Zwischenberichte zu erstellen.

Unter der Voraussetzung, dass alle im Gutachten geforderten bzw. die im Rahmen der ökologischen Baubegleitung als erforderlich erachteten Maßnahmen umgesetzt werden, können Verstöße gegen Verbote nach § 39 und § 44 Abs.1 Nr.1 - 3 BNatSchG vermieden werden.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der Verkehrssituation in der Burgstraße besteht eine Lärmbelastung für den Menschen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche festgesetzt. Damit sind insgesamt gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Gegenüber dem bestehenden Zustand sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind bereits umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden, die als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere gar nicht erst zur Verfügung stehen. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen daher nicht. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Schutzgüter Boden und Grundwasser

Aufgrund der umfangreichen versiegelten Flächen stehen nur wenige Teilflächen für Begrünungen zur Verfügung. Diese Flächen werden bereits als Grünflächen genutzt und sollen erhalten, bzw. bei baubedingter Entfernung wieder ersetzt werden.

Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene Bebauung, den Verkehr, die Flächenversiegelung und die damit verbundenen Emissionen geprägt. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Landschaft

Bezüge zwischen Plangebiet und freier Landschaft bestehen nicht. Die öffentliche Grünfläche zwischen Federburgstraße und Burgstraße - Teil der Grünanlage am Veitsburghang, die eine der wenigen großen Grünflächen in der Altstadt darstellt - soll erhalten werden.

Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale, die im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet sind. Der Verlauf der historischen Stadtbefestigung führt im Süden durch das Plangebiet. Teile der Stadtmauer sind dort noch vorhanden und als eingetragenes Kulturdenkmal geschützt. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalsschutzbehörde wird am Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Sie kann gemäß §20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung der Funde machen. Das Stadtbild wird nur im rückwärtigen Bereich der Burgstraße ergänzt und verändert.

Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut bestehen nicht, da die Neubebauung die historischen Bezüge der Umgebung berücksichtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

13. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,16 ha

Flächenanteile:

Besonderes Wohngebiet	ca. 0,10 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha
Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche	ca. 0,03 ha
Öffentliche Grünfläche als Parkanlage	ca. 0,02 ha

14. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- "Artenschutzfachliche Einschätzung Fledermäuse und Vögel", des Büros Luis Ramos, vom 08.11.2015
- "Spezielle artenschutzfachliche Prüfung eines möglichen Wintervorkommens von Fledermäusen in dem Gewölbekeller der Räuberhöhle in Ravensburg" des Büros Luis Ramos, vom 29.03.2016
- "Ergänzender artenschutzfachlicher Bericht mit Erläuterung der Maßnahmen", Büro Luis Ramos, vom 21.06.2016

- "Artenschutzfachliche Prüfung – Bericht mit Maßnahmen" des Büros Luis Ramos, vom 21.07.2016/ 31.10.2016/ 10.11.2016
- "Bauhistorische Kurzuntersuchung" der Burgstraße 14, Büro für historische Bau-
forschung, Warthausen, November 2009
- "Bauhistorische Untersuchung" der Burgstraße 14, Erdgeschoss und Oberge-
schoss, Büro für historische Bauforschung, Warthausen, März 2012
- "Torbogen an der Räuberhöhle – Bauhistorische Kurzuntersuchung und Scha-
denskartierung", Büro für Bauforschung Dr. Karin Uetz, Mai 2015

Anlage 1: "Artenschutzfachliche Prüfung – Bericht mit Maßnahmen" des Büros
Luis Ramos, vom 31.10.2016/ 10.11.2016 (21.07.2016)

Aufgestellt:

Ravensburg, den 13.01.2017/ 12.03.2018/ 25.04.2018

Stadtplanungsamt/ Herbst

gez. Herrling