

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. RAUMORDNUNG
8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
9. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
10. ERSCHLIESSUNG
11. IMMISSIONEN
12. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
14. KENNZEICHNUNGEN
15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
16. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB
17. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
18. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN
MASSNAHME
19. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 7.300 m² großen Bereich zwischen Kuppelnau-, Frieden-, Garten- und Möttelinstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 400/3, 404, 404/1, 404/3, 404/4, 404/5, 405/2, 405/3, 405/11, 405/14, 406/1, 406/2, 406/3, 406/4, 406/5, 406/6, 406/7 und 407.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nördlich der Ravensburger Altstadt im Sanierungsgebiet „Nordstadt“. Der Geltungsbereich ist Teil des Baublocks, der von der Kuppelnau-, Frieden-, Garten- und Möttelinstraße umgrenzt wird. Innerhalb des Plangebiets befindet sich vorwiegend der Blockinnenbereich, der eine andere städtebauliche Struktur aufweist als der Baublockrand. Der Blockinnenbereich wird durch eine kleinteilige zweigeschossige lockere Wohnbebauung geprägt, während der Blockrand durch eine höhere bauliche Dichte mit größeren Gebäuden - vorwiegend aus der vorigen Jahrhundertwende – urbaner geprägt ist. Dabei ist die bauliche Dichte in der Gartenstraße höher als in der Möttelin-, Kuppelnau- und Friedenstraße. Insbesondere an der nordöstlichen Ecke des Baublocks grenzen an das Plangebiet zwei Gebäude in der Gartenstraße aus den 1970er/1990er Jahren mit deutlich größerem Bauvolumen an.

Die Krumme Gasse ist ein historischer Verbindungsweg zwischen Gartenstraße und Kuppelnaustraße, dessen heute vorhandener Verlauf bereits Anfang des 19. Jahrhunderts angelegt wurde. Der Verbindungsweg ist relativ schmal, weil er sich zwischen den Hauptverbindungen Möttelinstraße und Friedenstraße befindet. Entlang des Weges wurden bereits Ende des 19. Jahrhunderts trotz der eingeschränkten Zugänglichkeit mehrere Wohngebäude errichtet.

Das denkmalgeschützte Gaststättengebäude und das nördlich gelegene historische Gartenhaus, das dreiseitig von Gärten umrahmt wird, sind bereits im historischen Plan von 1825 dokumentiert und nach § 28 DSchG BW Kulturdenkmale besonderer Bedeutung. Sie prägen das Stadtbild seit mehr als 200 Jahren.

Der Straßenraum in der Krumpfen Gasse wird im Westen von einer großen Kastanie, im Norden und Süden von Gärten und Bäumen geprägt. Im Süden der Krumpfen Gasse befinden sich Häuserreihen mit relativ geringen Gebäudeabständen und im Nordosten vorwiegend asphaltierte Stellplatzanlagen.



Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Allgemeine wesentliche Ziele für das Sanierungsgebiet „Nordstadt“ sind die Stärkung und Aufwertung der Wohnfunktion sowie der vorhandenen Mischnutzung als wichtige und tragende Funktionen. Weitere wichtige Ziele sind die Umgestaltung und Neuschaffung attraktiver Grün- und Freibereiche, die Neuordnung untergenutzter und sanierungsbedürftiger Liegenschaften sowie die Optimierung und Bündelung der privaten Parkierung. Zur Steigerung der Attraktivität des Standortes Ravensburg ist ein weiteres Sanierungsziel für die Nordstadt die Weiterentwicklung der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Stärkung der Wohnfunktion durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und Festsetzung eines Mischgebietes, in dem die Schank- und Speisewirtschaft die urbane Kultur weiterhin belebt.
- Sicherung und Weiterentwicklung der kleinteiligen Gebäudestrukturen und -höhen im Blockinnenbereich durch Festsetzung überbaubarer Flächen, Grund- und Geschossflächenzahlen sowie von Wand- und Gebäudehöhen
- z. T. Freihaltung von Vorgartenzonen, die auch im Baulinienplan von 1960 dargestellt sind

- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und Schaffung einer rechtlichen Grundlage für ein parallel laufendes Umlegungsverfahren zur nachhaltigen Sicherung der öffentlichen Erschließung in der Krumpfen Gasse.
- Sicherung eines ausreichenden Feuerwehruzugangs in den Blockinnenbereich
- Sicherung der charakteristischen Dachformen durch Festsetzung von Dachform und -neigung
- Sicherung der das Stadtbild in der Kuppelnaustraße und Krumpfen Gasse prägenden Bäume
- Sicherung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Gartenhauses (Kuppelnaustr. 20) durch Abrücken der überbaubaren Flächen.

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Flurstücke Nr. 406/5 und 406/6 befinden sich in privatem Eigentum, obgleich in der Örtlichkeit der Eindruck entsteht, sie gehörten zur öffentlichen Verkehrsfläche. Es soll eine verträgliche und stimmige Festsetzung öffentlicher Flächen erfolgen, damit sichergestellt ist, dass die Grundstücke entlang der Krumpfen Gasse ausreichend erschlossen sind. Durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen schafft der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für eine rechtmäßige Herstellung der Erschließungsstraßen und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Darüber hinaus gibt es im Plangebiet noch unbebaute Grundstücke oder unbebaute Teile von Grundstücken, deren Entwicklung einer städtebaulichen Steuerung bedarf. Die Festsetzungen des gültigen Baulinienplans reichen nicht aus, eine maßstäbliche Entwicklung im Plangebiet zu sichern. Es ist Ziel dieses Verfahrens, die allgemein gehaltenen Aussagen des bisherigen Baulinienplans durch qualifiziertes Planungsrecht zu ersetzen, die den Blockinnenbereich prägende kleinteilige Bebauung zu sichern und eine für das Gebiet verträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Der Gemeinde erwächst daher die Pflicht, steuernd einzugreifen.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Beim Flurstück Nr. 404 handelt es sich um eine öffentliche Straße, die in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist. Grundstückseigentümer sind die Stadt und private Eigentümer. Flurstück Nr. 405/11 ist eine öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt. Flurstück Nr. 406/4 ist im Eigentum der Stadt und wird als Verkehrsfläche genutzt. Alle weiteren Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Im geplanten Umlegungsverfahren werden die Grundstücke neu geordnet, sodass ein Ausgleich zwischen den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer und der Allgemeinheit geschaffen wird.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet "Nordstadt". Der Baulinienplan Reg. Nr. 141, genehmigt am 17.05.1960, bildet i. V. m. § 34 BauGB die Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben – es existiert somit kein qualifiziertes Planungsrecht.

7. RAUMORDNUNG

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

8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 1.04.1995 stellt für den Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

9. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg. Es ist fast vollständig bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 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.

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 21.10.2013 bis 05.11.2013 statt. Nach Änderung des Geltungsbereichs fand eine erneute frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 27.04 bis 12.05.2015 statt.

10. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Im Umlegungsverfahren sollen die Eigentumsverhältnisse der wirklichen Straßenfläche geregelt werden und dass die Straßenfläche insgesamt in das Eigentum der Stadt Ravensburg kommt.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Die Entwässerungsleitungen werden voraussichtlich im Zuge der Neuverlegung der Wasser- und Gasleitung erneuert oder saniert. Die Grundstücke im Plangebiet entwässern im Mischsystem in die Kuppelnaustraße bzw. die Krumme Gasse.

11. IMMISSIONEN

Im betroffenen näheren Umfeld sind keine Störbetriebe vorhanden.

12. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für den zu überplanenden Bereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das vermehrt der Unterbringung von Wohnnutzung, aber auch einem deutlichen Anteil gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, insbesondere auch der langfristigen Sicherung der Kuppelnauwirtschaft, als ortsansässige Traditionsgaststätte, mit Außenbewirtschaftung (ca. 100 Außensitzplätze möglich) dienen soll. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die heterogene Struktur der Kuppelnaustraße, bestehend aus allgemeiner Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung soll dabei aufgenommen und die Vielfalt aus Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, sozialen und kulturellen Einrichtungen weiter gestärkt werden. Innerhalb des Mischgebietes wurde eine Gliederung in ein Mischgebiet 1 (MI 1), ein Mischgebiet 2 (MI 2) und ein Mischgebiet 3 (MI 3) vorgenommen.

Allgemein zulässig im Mischgebiet (MI 1) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig, da hierfür die Erschließungskapazität der Krümmen Gasse begrenzt ist. Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der schmalen Erschließung und der Nähe zum Wohnen im Mischgebiet (MI 2) und Mischgebiet (MI 3) ausgeschlossen. Der Schwerpunkt soll außerdem auf die Wohn- und gehobene gewerbliche/ Dienstleistungsnutzung gelegt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellenstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig, weil sich diese Nutzungen aufgrund des hohen Flächenbedarfs und die für diese Nutzungen typische eingeschossige, großflächige Gebäude nicht mit der vorhandenen kleinteiligen mehrgeschossigen Einzelhausstruktur vereinbaren lässt. Vergnügungsstätten widersprechen der Eigenart des Baugebietes und werden zum Schutz des sensiblen Bereichs Schule ausgeschlossen.

Die mit der Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme gilt im gesamten Geltungsbereich und damit auch in den Teilbereichen, in denen gewerbliche Nutzungen bestehen.

Zur Festsetzung eines Mischgebietes entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzung entlang der Kuppelnaustraße hat sich die Verwaltung ganz bewusst entschieden. Laut BauNVO § 4 (1) wären in einem Allgemeinen Wohngebiet nur die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die Kuppelnauwirtschaft ist jedoch eine "Schank und Speisewirtschaft" mit hohem Bekanntheitsgrad und einem Kundenkreis über das Gebiet hinaus, und ist zusätzlich auch regelmäßig Besuchermagnet bei Großveranstaltungen.

Eine Festsetzung für eine bestandsschützende Nutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ("Fremdkörperfestsetzung") in einem Allgemeinen Wohngebiet wurde ausgeschlossen, da die Kuppelnauwirtschaft kein Fremdkörper darstellt, sondern Bestandteil der vorhandenen Nutzungsmischung im Gebiet (Wohnen, Schule, Gewerbe) entlang der Kuppelnaustraße ist. Eine solche Festsetzung wäre auch im Hinblick auf zukünftige Nutzungen nicht ausreichend, da sie allein bestandssichernd für den bestehenden Betrieb ist.

Durch die Festsetzung der Grundstücke 404/4 (Kuppelnaustraße 18), 405/2 (Kuppelnaustraße 20), 405/3 (Kuppelnaustraße 20/1), 404/5 (Friedensstraße 7), 406/7 (Krumme Gasse 11) bei der Kuppelnauwirtschaft als Mischgebiet, werden Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bauplanungsrechtlich angemessen vermieden, sowie die prägende gemischte Nutzungsstruktur entlang der gesamten Kuppelnaustraße entsprochen und diese gesichert. Außerdem ergeben sich mehr Möglichkeiten für die dem Charakter entsprechende Nutzung der vorderen Grundstücke entlang der Kuppelnaustraße als es in einem Allgemeines Wohngebiet der Fall wäre.

Der Bereich im Blockinnenbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da die Wohnnutzung hier charakteristisch ist und der Bereich auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gliederung in ein Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1) und ein Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2) vorgenommen.

Dabei sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und

Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt sowohl die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet als auch die Nutzung in der näheren Umgebung mit den dort vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Diese Nutzungsmischung soll langfristig erhalten und gestärkt werden entsprechend den Zielen der Stadt Ravensburg als "Stadt der kurzen Wege".

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung. Mit diesen Nutzungen ist ggf. ein Nutzungskonflikt verbunden, da erhöhte Anforderungen an die Erschließung einhergehen. Um den Gebietscharakter zu wahren, werden diese nur in Ausnahmefällen zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Teil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen lassen sich aufgrund des hohen Flächenbedarfs und die für diese Nutzungen typischen eingeschossigen großflächigen Gebäude nicht mit der vorhandenen kleinteiligen Einzelhausstruktur vereinbaren.

Die Stadt Ravensburg hat sein Einzelhandelskonzept im Jahr 2017 (Fassung vom 30.05.2017) fortgeschrieben und am 05.02.2018 vom Gemeinderat beschlossen. Das Plangebiet liegt außerhalb, aber unmittelbar benachbart zum durch das Einzelhandelskonzept definierten und räumlich abgegrenzten "Nahversorgungsbereichs Gartenstraße". Daher sind zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der vom Gemeinderat am 5.02.2018 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstgrenze sowie Mindest- und Maximaldachneigungswinkel definiert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um das städtebauliche Erscheinungsbild im Quartier zu erhalten, die bauliche Dichte maßvoll weiterzuentwickeln unter Wahrung der vorhandenen, hohen Wohnumfeldqualität. Dabei wird berücksichtigt, dass die Krumme Gasse - bedingt durch die historisch gewachsene Bestandssituation – nur als Sackgasse genutzt und nur einen geringen Querschnitt aufweist und deshalb nur bis zu einem gewissen Maß zusätzlichen Anwohnerverkehr aufnehmen kann. Aus diesen Gründen bleiben die Festsetzungen zu GRZ und GFZ unterhalb der nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ) stellt sicher, dass eine städtebaulich unangemessene Nutzungsverdichtung durch die Ausbildung weiterer mit der vorhandenen Topografie nicht vereinbarer Nichtvollgeschosse vermieden wird. Durch die Berücksichtigung der Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der GFZ wird dennoch ausreichender Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten wie im obersten Geschoss geschaffen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Das Gebiet wird geprägt durch eine kleinteilige Einzelhausstruktur, die durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit maximalen Gebäudelängen gesichert wird. Um für die Flurstücke Nr. 406/1, 406/2 und 406/7, die überwiegend relativ schmal sind, die bisherige prägende Traufstellung der Gebäude weiterhin zu ermöglichen, wird für diesen Bereich außerdem festgesetzt, dass auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss.

Überbaubare Flächen werden über Baugrenzen definiert.

Die überbaubare Fläche im Nordwesten des Plangebiets rückt deutlich vom denkmalgeschützten Gartenhaus ab, um das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nicht durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, sondern den freistehenden und von Grün umsäumten Charakter des Gartenhauses weiterhin zu bewahren.

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

Das Stadtbild in der Kuppelnaustraße wird geprägt durch traufständige Gebäude. Aus diesem Grund wird für die Gebäude im Plangebiet, die im Straßenraum der Kuppelnaustraße in Erscheinung treten, die Firstrichtung festgesetzt. Im sonstigen Plangebiet ist aus städtebaulicher Sicht keine Vorgabe zur Stellung der baulichen Anlagen erforderlich.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (sofern es sich um Gebäude handelt) sind in den überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die das Stadtbild besonders prägenden Bereiche im Plangebiet von weiteren baulichen Anlagen frei gehalten werden:

- Zur Sicherung des historischen Erscheinungsbildes der beiden Kulturdenkmale im westlichen Plangebiet
- Zur Wahrung der das Stadtbild prägenden Fassadenabfolge der südlich aufgereihten Gebäude, die sich allein durch vorgelagerte Vorgärten und Stellplätze vom Straßenraum absetzen sollen.

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bestand knickt die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Flurstück Nr. 404) vor den Flurstücken Nr. 406/1, 406/2 und 406/3 nach Süden ab und führt direkt an den Gebäudefassaden entlang. Die Straßenverkehrsfläche wurde stellenweise mit Eingangsstufen und Vordächern überbaut, so dass an der engsten Stelle nur noch eine Durchfahrtsbreite von weniger als 2 m bleibt. Die nördlich der öffentlichen Straßenfläche gelegenen Flurstücke Nr. 406/6 und 406/5 befinden sich in Privatbesitz. Auch das Flurstück Nr. 406/4 war in privatem Besitz, bis die Stadtsanierung dieses Flurstück vor wenigen Jahren erwarb, um eine seit langem geplante Bodenordnung umsetzen zu können. In der Praxis fahren bislang die Fahrzeuge über die privaten Flurstücke Nr. 406/6, 406/5 und 406/4, während die Eigentümer der Flurstücke Nr. 406/1 und 406/2 auf der öffentlichen Verkehrsfläche Pflanzkübel und PKW abstellen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bisher unklare Erschließungssituation durch Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu klären und damit die öffentliche Erschließung aller Grundstücke in der Krumpfen Gasse zu gewährleisten. Für die zukünftige Breite der Straßenverkehrsfläche wird dabei die bestehende Breite der Einfahrt von der Kuppelnaustraße in die Krumpfen Gasse zugrunde gelegt, um u. a. eine ausreichende Feuerwehruzufahrt zu sichern. Aufgrund der geringen Breite im mittleren Bereich der Krumpfen Gasse, der als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt wird und lediglich Verbindungs- und Abkürzungsfunktion hat, ist die öffentliche Verkehrsfläche sowohl von der Kuppelnaustraße als auch von der Gartenstraße aus nur als Sackgasse befahrbar. Um eine ausreichende Rangierfläche für die von der Kuppelnaustraße einfahrenden Fahrzeuge zu schaffen, ist ein Stich bis zur jetzigen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 406/3 erforderlich. Die beengte Bestandssituation lässt es nicht zu, eine Wendemöglichkeit gem. der Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen (RASt. 06) herzustellen.

Versorgungsflächen, Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 21 BauGB)

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Umspannstation, die als Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung festgesetzt wird.

In den gekennzeichneten Flächen liegen öffentliche Leitungen, für die zu Gunsten der Öffentlichkeit ein Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger erforderlich ist.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)

Eine wesentliche Qualität für die Wohnlage im Plangebiet stellen die vorhandenen Grünflächen, Gärten und Bäume dar.

Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen

Zwei Bäume im Plangebiet werden als stadtbildprägend beurteilt und deshalb deren Erhalt festgesetzt. Der Baum in der Kuppelnaustraße wertet zusammen mit dem vorhandenen Brunnen und dem Biergarten das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gaststätte (Kuppelnaustr. 18) auf. Ebenso bedeutsam für das Stadtbild wird die große Kastanie in der Krumpfen Gasse bewertet, die sowohl das Erscheinungsbild der historischen Gaststätte mit Biergarten stärkt als auch den

Straßenraum in der Krumpfen Gasse prägt. Der Baum stellt gleichzeitig einen Sichtschutz zu den Wohngebäuden in der Krumpfen Gasse dar und trennt optisch die öffentlich zugängliche Gaststätte von den angrenzenden Wohnnutzungen.

Festsetzungen zu Wurzel- und Baumschutz sind erforderlich, um die zu erhaltenden Bäume langfristig zu sichern. Als Wurzelschutzbereich wird der Kronendurchmesser zuzüglich 1,5 m festgesetzt.

Die Festsetzungen "Anpflanzung von Bäumen ohne festen Standort", "Begrünung privater KfZ-Stellplätze", "Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen" und "Dachbegrünung" dienen dem Erhalt und der Weiter-

entwicklung von Grünflächen und Bäumen, um die vorhandene, hohe Wohnqualität und gleichzeitig Lebensräume insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Insekten zu bewahren bzw. zu schaffen.

Festsetzungen zur Verwendung insektenschonender Straßen- und Außenbeleuchtung, nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall, reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie zum Artenschutz sind aus artenschutzrechtlichen Gründen (insbesondere zum Schutz von Vögel, Fledermäusen und Insekten) erforderlich.

Dachbegrünung und Dachterrassen

Es wird eine Dachbegrünung auf Flachdächern und Tiefgaragen vorgeschrieben, um eine Durchgrünung und eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten.

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen

Entlang der Krumpfen Gasse sind beidseitig unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Bereich der Krumpfen Gasse, ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen.

Daher sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 1,0 m 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.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf geneigte Dachformen beschränkt, die das Plangebiet bisher prägen. Die Dächer sind außerdem symmetrisch auszuführen, um die bestehende ruhige Dachlandschaft zu sichern und stimmig weiter zu entwickeln. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt den Bauherren ein weiter individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

Ergänzend ist ein Flachdachanteil zulässig, um den Eigentümern einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu halten.

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

Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Plangebiet orientiert sich am gebauten Bestand und dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vorhandenen ruhigen Dachlandschaft.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Fassadengestaltung

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

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die Vorschrift, unbebaute Grundstücksbereiche gärtnerisch anzulegen, gewährleistet eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet, trägt zum Klimaschutz bei und erhält den von Grünflächen und Gärten geprägten Wohncharakter im Plangebiet. Die Begrünung wirkt klimaausgleichend und reduziert die Gefahr von Hitzeinseln in der ohnehin durch Wärme und geringer Durchlüftung belasteten Nordstadt.

Stellplatzverpflichtung

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

14. KENNZEICHNUNGEN

Östlich grenzt an das Plangebiet eine altlastverdächtige Fläche auf Flurstück Nr. 405/9 an.

15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Kennzeichnung der Gebäude Kuppelnastr. 18 und 20 als Kulturdenkmale wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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

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 Einzelfalles nicht erforderlich. Dennoch erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltbelange als Grundlage für die Abwägung.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Nordstadt von Ravensburg und besteht überwiegend aus Privatgrundstücksflächen mit z. T. großen Gartenflächen und einer relativ guten Durchgrünung: älterer Baumbestand aus Linden, Buchen wie auch

Sträucher, Gartenhecken usw. Ein Grundstück im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird als Parkplatz genutzt und ist versiegelt. Die Grundstücke grenzen alle (mit Ausnahme von Flurstück Nr. 405/2) an die Krumme Gasse an.

Einen bemerkenswerten Baumbestand besitzen die Flächen des Landratsamtes nördlich des Plangebietes. Nordwestlich sind im Umfeld der Kuppelnaus Schule und des Scheffelplatzes baumreiche Platanenalleen vorzufinden.

Das Gebiet wird vor allem in der Kernzone (außerhalb der Straßen mit entsprechender Beleuchtung) als relativ lichtarm eingestuft (große Gartenflächen, viel Be-

grünung). Schutzgebiete sind hier nicht vorhanden.

Am 8. Juli 2015 wurde eine Relevanzprüfung für die artenschutzrechtlich bedeutsamen Artengruppe Fledermäuse vorgenommen.

Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG (i. V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFHRichtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Für die Tierwelt als Habitatstrukturen von Bedeutung sind vor allem die Obst- und sonstigen Großbäume sowie die dichten Heckenstrukturen in den Gärten. Daher kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel nicht ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Da sich die Grundstücke im sog. Innenbereich befinden und das bestehende Baurecht der Ortbaupläne eine Bebauung ohnehin zulässt, kann allerdings auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ein Wegfall von privaten Freiflächen – in weitaus höheren Maß – nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen bereits gewisse Störeinflüsse durch die Straßen (Lärm- und Lichtimmissionen), Wohnumfelderholung, streunenden Hauskatzen sowie der (zier-) gärtnerischen Nutzung. Das Gebiet ist daher für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen weniger geeignet. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet gesichert und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Durch Pflanzgebote wird ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist zudem davon auszugehen, dass der Wegfall von Gehölzen jeweils nur kleinere Teilbereiche betrifft, so dass die bereits vorhandene Mischung der Altersstruktur der Gehölze, die Artenvielfalt sowie Ersatzquartiere erhalten bleiben. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Verbotstatbestände des § 44

Abs. 1 BnatSchG können durch die o. g. Festsetzungen und Hinweise abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen sind damit als nicht geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen.

Schutzgut Mensch / Erholung

Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen, das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Somit sind insgesamt für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Die unbebauten Flächen / Freiflächen werden vorwiegend als Gärten genutzt und weisen einen älteren Baumbestand aus Laubbäumen wie auch Sträuchern, Gartenhecken usw. auf. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung tragen zum Erhalt der Grünstrukturen und der kleinräumigen Vernetzung im Gebiet und darüber hinaus bei.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Relevanzbegehung wurden regelmäßig im Gebiet jagende Zwergfledermäuse mit Soziallauten, Balzrufen usw. festgestellt. Es wird neben Einzelquartieren auch eine mögliche Wochenstube im Plangebiet als wahrscheinlich eingestuft. Die Grünbestände werden als bedeutsame (lichtarme) Jagdstrukturen und Leitstrukturen bewertet, da es sich den Erkenntnissen nach um ein mindestens mittleres oder größeres Vorkommen von Zwergfledermäusen im nördlichen Stadtgebiet von Ravensburg handelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten ein weiterhin ausgewogenes Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche. Pflanzbindungen, Festsetzungen zu Anpflanzungen, Erdüberdeckung von Tiefgaragen und Dachbegrünung, zu Straßen- und Außenbeleuchtung sowie zu Gestaltung unbebauter Grundstücke dienen dem Schutz von Tieren und Pflanzen.

Es sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine größtenteils bebaute Fläche in der Innenstadt überplant. Die Grundstücke sind bereits mit überwiegend für Wohnzwecke genutzten Gebäuden bebaut und dementsprechend versiegelt. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelte sich bisher über den Baulinienplan von 1960 und über das Einfügen nach §34 BauGB. Die Planung zielt auf eine für Innenbereichslagen gewünschte verträgliche Nachverdichtung ab unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Verhältnisses von Gebäuden und Freiflächen. Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist nicht auszugehen.

Schutzgut Boden

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verloren gehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Auch in Teilen der unversiegelten Bereiche ist der Boden durch Terrassen, Gartenwege und Zufahrten bereits anthropogen überformt. Das Flurstück Nr. 405/14 ist bis auf einen zweiseitigen

Randbewuchs fast vollständig versiegelt. Im Zuge einer geordneten Bebauung wird das Grundstück entsiegelt, nicht überbaute Flächen müssen gärtnerisch angelegt werden. Insgesamt betrachtet sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet. Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet ist gem. Klimaanalysekarte des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen der Siedlungsgebiete im Schussental. Die bestehenden Grünflächen und Bäume wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Zusätzliche Belastungen werden durch Festsetzungen von Pflanzbindungen, Anpflanzungen sowie das gärtnerische Anlegen nicht überbauter Flächen vermieden.

In der Klimaanalysekarte ist für das Plangebiet überwiegend locker bebaute Siedlungsfläche dargestellt. Auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers sind nur geringe Kaltluftvolumenstromdichten und sehr geringe Kaltluftgeschwindigkeiten vorzufinden. Die Mächtigkeit der Kaltluftschicht ist für das Plangebiet am Anfang der Schussentallage mit Schichtdicken zwischen 40 und 60 m dargestellt. Die von den Osthängen abfließende Kaltluft fließt im Bereich der Gymnasien und der Oberschwabenklinik den Tallagen zu und kann sich zwischen der lockeren Bebauung ausreichend gut verteilen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets ist ein Kaltluftstrom sehr hoher Volumenstromdichte von $> 120 \text{ m}^3/\text{ms}$ und großer Windgeschwindigkeit von $> 3.0 \text{ m/s}$ dargestellt.

Durch Festsetzungen zu Bauweise und Gebäudehöhe sowie zum Maß der baulichen Nutzung bleiben kleinräumige Grünvernetzungen im Gebiet und ein ausgewogener Anteil an Freiflächen, die klimaausgleichend wirken, gewahrt. Erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird durch bestehende Gebäude und wenig unbebaute Grundstücke innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich zwei Kulturdenkmale, die als solche gekennzeichnet sind. Eine Gaststätte (Kuppelnastr. 18) und – weiter nördlich gelegen – ein historisches Gartenhaus (Kuppelnastr. 20). Beide Kulturdenkmale sind im historischen Plan von 1825 dokumentiert und nach § 28 DSchG BW Kulturdenkmale besonderer Bedeutung. Das Gartenhaus ist eines der wenigen noch vorhandenen Gartenhäuser in der Nordstadt, die Zeugnisse der Gartenkultur früherer Jahrhunderte in der sogenannten „Kuppeln-Au“ sind. Die überbaubare Fläche im Nordwesten des Plangebiets rückt deutlich vom denkmalgeschützten Gartenhaus ab, um das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nicht durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, sondern den freistehenden und von Grün umsäumten Charakter des Gartenhauses weiterhin zu bewahren. Aus diesem Grund sind dort auch keine Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, sofern es sich um Gebäude handelt. Zusammen mit den südlich und nördlich gelegenen Gartenhäusern bildet die denkmalgeschützte Gaststätte ein historisches Ensemble entlang der Kuppelnaustraße. Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut bestehen nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.

17. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches:	ca. 7.300 m ²
Flächenanteile:	
Mischgebiet MI	ca. 2.270 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 4.280 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 750 m ²

18. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung im Plan-
gebiet.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen noch keine detaillierten Ausführungsplanungen vor. Es liegt bisher lediglich eine grobe Kostenschätzung auf Grund erster konzeptioneller Planungsansätze vor.

Geschätzte Gesamtkosten: ca. 400.000 €

Der genannte Betrag stellt eine grobe Kostenschätzung dar. Da zum jetzigen Planungsstadium insbesondere weder die Wurzelstrukturen der zu erhaltenden Bäume noch der Untergrund unter der heutigen Krümmen Gasse vollständig bekannt sind, kann sich dieser Wert noch verändern.

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

19. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- Artenschutzfachliche Relevanzprüfung Fledermäuse des Sachverständigen Luis Ramos, Ravensburg, vom 17.09.2018

Aufgestellt:

Ravensburg, den

25.01.2019 / 23.09.2019 / 17.02.2020

Stadtplanungsamt/ Ulrike Gallo

gez. Herrling

Herr Christian Herrling Stadtplanungsamt

gez. König

Dipl. Ing. Freie Architektin

Frau Angelika König

König Architektur