

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 UND ENTWÄSSERUNG
11. IMMISSIONEN
12. ENERGIE
13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB
16. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
17. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN
MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,75 ha großen Bereich zwischen Banneggstraße und Federburgstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1452, Teile von 1581, 1587/2, 1587, Teile von 1592 und Teile von 1596

im Osten durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1595

im Süden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1602, 1602/1, Teile von 1437/1 und Teile von 1602/12

im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1437, 1440/1, 1594/9, 1594/8, Teile von 1445/1, 1594/6, 1594/5, 1594/4

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1587/1, 1597, 1586, 1450, 1449, 1448, 1445, 1444/2, 1438, 1440/3, 1437/1, 1601/3, 1601/2, 1441, 1601/1, 1601, 1600, 1599 sowie teilweise die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1445/1, 1581, 1596 und 1592 der Flur Ravensburg Gemarkung Ravvensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der historischen Altstadt von Ravensburg am Westhang des Bannegg. Die Hanglage ist geprägt vom Zusammenspiel der freien Landschaft und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Grünflächen ziehen sich in die Hangzwischenräume und gliedern so das Quartier. Die Gebäudestrukturen entwickeln sich parallel zu den Straßenverläufen und sorgen so für ein organisches Bild entlang des Hanges. Die Gebäude entwickeln eine Fernwirkung über das Schussental.

In Richtung Tal sind die Gebäude meist eingeschossig im Straßenraum wahrnehmbar, in Richtung des Hanges wirken die Gebäude meist zweigeschossig auf den Straßenraum.



Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen und Erhalt von wahrnehmbaren Vorgartenzonen

- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie Wand- und Gebäudehöhe

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Das Planungserfordernis wurde aus einem konkreten Vorgang abgeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch eine Eilentscheidung des Oberbürgermeisters zum 03.09.2014. Der Ausschuss für Umwelt und Technik bestätigte diese Entscheidung am 21.09.2014. Dem Bauordnungsamt lag zum Aufstellungsbeschluss ein Bauantrag vor, der die städtebauliche Ordnung im abgegrenzten Gebiet gefährdet. Da der Antrag am 21.07.2014 eingereicht wurde wäre eine Entscheidung zum 21.09.2014 nötig geworden um das Baugesuch zurückstellen zu können. Da kein Aufstellungsbeschluss vorlag wurde dieser nachgeholt.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Abgesehen von den öffentlichen Straßenflächen dem zugehörigen Straßenbegleitgrün befinden sich sämtliche Grundstücke in privatem Besitz.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet gelten vier Baulinienpläne und zwei Anbauvorschriften.

Die Satzung "Lageplan zur Baulinienfeststellung westlich der Stauferstraße", genehmigt am 09.08.1949, Registraturnummer 106.3, bildet den Hauptteil des bestehenden Baurechts an und setzt Baulinien entlang der Straßenverläufe fest mit und in den hinterliegenden Grundstücksteilen eine Bauverbotsfläche.

Im Baulinienplan "Baulinienplan Treppenaufgang Federburg – Stauferstraße", Registraturnummer 106.1, genehmigt am 09.04.1951 wird die Baulinie entlang der Stauferstraße zu Gunsten eines Treppenaufgangs von der Federburgstraße durchbrochen.

Ein restliches Teilstück des Baulinienplans "Baulinienplan Minneggstraße, Federburgstraße, Urbanstraße, Stauferstraße, Banneggstraße" ist ebenfalls Teil der überplante Fläche. Dieses Teilstück enthält aufgrund seiner geringen Größe keine qualifizierten Aussagen zu einer Bebauung.

Im südlichsten Teil des Verfahrensgebietes ist der Baulinienplan "Baulinienplan verlängerte Stauferstraße", Registraturnummer 116, genehmigt am 2.08.1956 von der Planung betroffen. Dieses Rechtsdokument zieht die Baufenster der Stauferstraße weiter nach Süden.

Die Anbauvorschrift "Straße I, Straße III südlich des Verbindungsweges der Parzelle Nr. 1592/4 und für die Banneggstraße südlich der Parzelle Nr 1658", Registraturnummer AV 3, genehmigt am 30.04.1928 formuliert städtebauliche Vorgaben an die Ausführung der Gebäude. Die Anbauvorschrift "für das Baugebiet am Westrand der Urban- bzw. Stauferstraße, das begrenzt ist im Norden durch Parzelle 1456, im Süden durch Parzelle 1440, im Westen durch den Baustreifen an der Federburgstraße", Registraturnummer AV 106, genehmigt am 09.08.1949 regelt die städtebaulichen Vorgaben für Gebäude in diesem Bereich.

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 10.08.2018 stellt für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar.

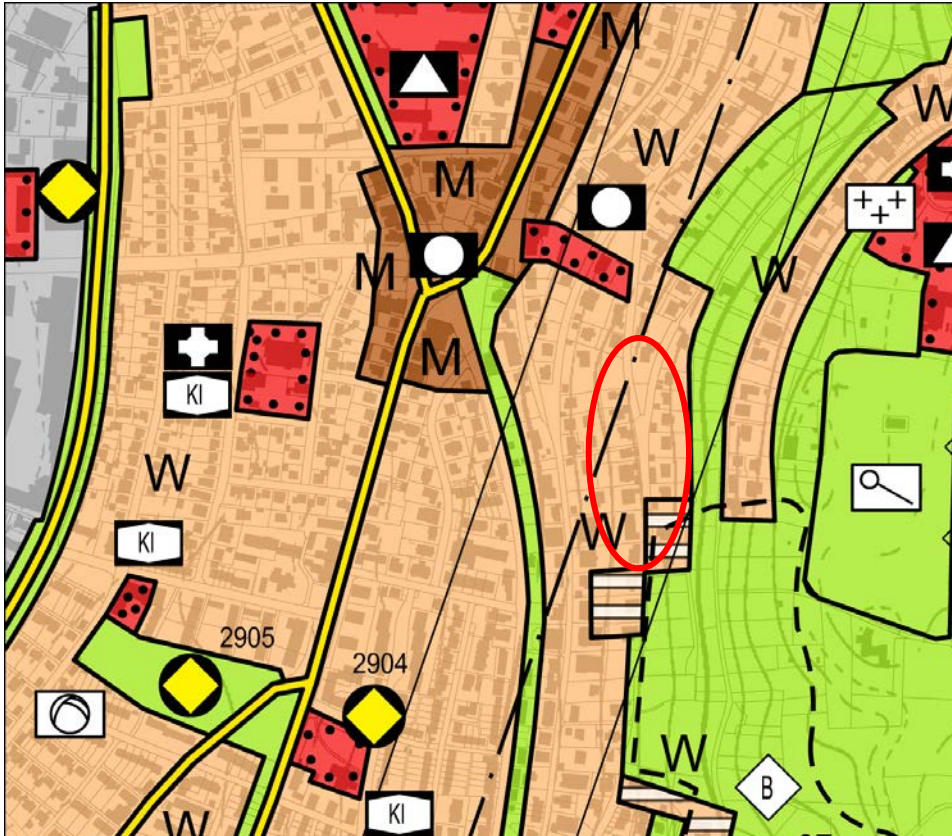


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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.

10. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Sämtliche Gebäude des Verfahrensgebietes werden entweder über die Stauer- oder über die Urbanstraße erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt über ein Mischwassersystem.

11. IMMISSIONEN

Gemäß des Lärminformationssystems (LIS) der Stadt Ravensburg werden die Beurteilungspegel von über 55 db(A) tags und über 50 db(A) nachts ausgewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit höchstens 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts sind somit überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht möglich. Die Grundstücke sind dem Schallschutzbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 – 60 db(A) zuzuordnen. Im Bebauungsplan wird aufgrund der vorhandenen Schallpegelbereiche festgesetzt, dass für die gekennzeichneten Flächen das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R'W,res) von Außenbauteilen und Fenstern nachzuweisen ist. Für Grundstücke deren überbaubaren Flächen so weit von der Stauer- oder Urbanstraße entfernt sind, dass für sie ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, bedürfen keiner entsprechenden Festsetzung.

12. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzanzahl durch die Förderung von Rahmenbedingungen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen minimieren und verträglich lenken. Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der alternativen Ableitung mittels Trennsystemen. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung, sowie von Regelungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der Gebietscharakter gesichert. Jene Nutzungen die auf Grund ihres Flächenbedarfs bzw. Verkehrsaufkommens nicht mit der kleinteiligen Struktur vereinbar sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nutzungen wie Verwaltungen oder Beherbergungsbetriebe sind nur in Ausnahmefällen zulässig, da in diesen Fällen der Einzelfall geprüft werden muss, um mögliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet abwägen zu können.

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl für alle betroffenen Grundstücke festgesetzt. Je nach Gebietskategorie wird eine unterschiedliche Grundflächenzahl festgesetzt. Hierdurch wird auf die unterschiedlichen Bestandssituationen reagiert, die sich darin unterscheiden, dass Sie entweder in Richtung Tal oder in Richtung Hang erschlossen werden. Durch die Grundflächenzahlfestsetzungen wird der Bestand gesichert und eine Innenentwicklung bleibt bei gleichzeitiger Sicherung der städtebaulichen Figur gewährleistet. Im Bereich des WA3 erfolgt eine GRZ Festsetzung von 0,33. Diese ist etwas höher als im übrigen Planbereich, da hier die Grundstücke mit der geringsten Tiefe, gleichzeitig aber der bewegtesten Topographie vorliegen. Diese bewegte Topografie macht es erforderlich, das Nebennutzungen, wie bei einfachem Gelände losgelöst vom Hauptgebäude umgesetzt werden können, häufiger fest mit diesem verbunden werden, um ein Abrutschen oder Setzen zu vermeiden.

Damit wird außerdem ein städtebauliches Konzept, das der Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/ Urbanstraße/ Altes Forstamt" ebenfalls beinhaltet fortgeführt und ein geeigneter Übergang geschaffen. In diesem, 2007 beschlossenen Plan wurde die angemessene Nachverdichtung auf eine GRZ von 0,4 beschränkt. Mit der Zulässigkeit von 0,33 in diesem steilen Teilabschnitt entlang der Urban- und Stauferstraße wird ein geeigneter Übergang zu der lockereren Bebauung geschaffen.

Die Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von maximal 0,6 mit oberirdischen Anlagen und bis zu einem Wert von 0,8 bei unterirdischen Anlagen hat den Hintergrund, dass damit den Ansprüchen an notwendige Nebenanlagen Rechnung getragen wird. Zugleich bleiben den die Grünbelange nicht unberücksichtigt, da zumindest bei unterirdischen Bauteilen, diese mit einer Substratschicht mit einer Dicke von mindestens 0,60m überdeckt werden müssen. Diese Dicke ist ausreichend um den Charakter einer Durchgrünung zu gewährleisten und bietet den Pflanzen ausreichend Raum zum Wurzeln schlagen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (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 Geschossflächenzahl wird dennoch ausreichender Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten, wie im obersten Geschoss geschaffen.

Höhenfestsetzungen – Wand- und Gebäudehöhe

Die vertikale Ausgestaltung der Gebäude erfolgt über Festsetzungen der höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhe. Je nach Gebietskategorie wurden die Bemessungspunkte für die Gebäude so gewählt, dass die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird und eine der örtlichen Topographie entsprechende Raumfigur entsteht bzw. gesichert wird. D.h. der Bestand wird im Wesentlichen wiedergegeben und es bleiben den jeweiligen Bauherrschaften Möglichkeiten ihre Liegenschaft im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu modernisieren oder zu ersetzen.

Im Bereich der Westseite der Urbanstraße folgen die Festsetzungen dem Anstieg der Straße. Dem Verlauf der Stauferstraße nach Süden folgenden, ist die Stauferstraße relativ flach und eben ausgeführt, sodass die Höhenfestsetzung hier am Straßenniveau orientiert ist. Sonderfälle stellen die Grundstücke zwischen Staufer- und Urbanstraße, im Nordteil des Bebauungsplans dar. Die Höhenfestsetzungen in diesem Bereich wurden so gewählt, dass der Bestand abgebildet wird und die städtebauliche Eigenart der dortigen Bebauung bei gleichzeitiger Entwicklungsmöglichkeit gesichert wird.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baufenster festgesetzt. Die städtebauliche Figur des Baubandes entlang der Hanglinien wird gesichert, so dass ein einheitliches Bild entsteht. Durch Anbauzonen in Richtung der Straßenseite werden zudem Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, um eine angemessene Nutzungsverdichtung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Im Anbaubereich A wird es somit möglich Bauvolumen an der Straßenseite zu realisieren, welches den Gebietscharakter nicht stört. Der Anbaubereich B ermöglicht es zeitgemäße Wohnraumerweiterungen zu schaffen, die die Freibereiche einer Nutzung zuführen. Die Festsetzung des Anbaubereichs B zielt darauf ab, dass Anbauten entstehen, die sich klar vom Hauptbaukörper absetzen, damit diese weiterhin städtebaulich prägend bleiben. Aus diesem Grund wurde für diese Anbauzone die maximale Wandhöhe gegenüber dem Gebäude in der jeweiligen übrigen überbaubaren Grundstücksfläche – in der sich die derzeitigen Hauptgebäude befinden - herabgesetzt.

Abweichende Bauweise

Die Bauweise der Hauptgebäude darf eine maximale Länge von 22m gemessen entlang der maßgebenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Diese Festsetzung zielt darauf ab, die kleinteilige und durchlässige Bebauung, welche für die Hanglagen typisch sind, zu sichern und gleichzeitig den Bestand wiederzugeben.

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

Die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung der Gebäude entsprechen der Bestandsituation des Bannegghanges und sichern diesen. Durch eine Toleranz von +/- 5° bleibt der Bauherrschafft noch ausreichend Spielraum bei Neuentwicklungen ohne den Raumbezug zu verlieren. Zugleich bleibt die harmonische Gestaltung der Gebäude im Gesamtgefüge des Bannegghanges erhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 ist diese Festsetzung nicht anzutreffen, da dort die bestehende Dachlandschaft keine eindeutige Richtung vorgibt. Zudem wurde im ursprünglichen Ortsbauplan ebenfalls keine Regelung zur Firstrichtung getroffen. Diese Regelung fand sich in den Anbauvorschriften, die jedoch nicht für alle betroffenen Grundstü-

cke des WA3 gegolten haben. Somit erhält die Bestandsstruktur das ihr zustehende Gewicht, jedoch wird der Bestandsschutz der Bebauung und Ableitung des neuen Baurechts aus dem alten Baurecht heraus ein höheres Gewicht gegeben. D.h. es entstehen den jeweiligen Bauherrschaften keine weiteren, neuen Einschränkungen bezüglich der Gebäuderichtung im vorliegenden neuen Bebauungsplan.

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

Um den Charakter des Hanges weiterhin erlebbar zu machen und die örtlichen Verhältnisse wieder zu geben, sind sämtliche Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, sind Flächen auf denen diese zulässig sind, entlang der maßgeblichen Erschließungsstraßen festgesetzt. Durch die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen wird zudem gewährleistet, dass sämtliche für die private Nutzung erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden können. Zusätzlich hierzu sind Nebenanlagen jedweder Art auch im Pflanzstreifen entlang der Urban- und Stauferstraße zulässig, da dort bereits Anlagen vorhanden sind und es städtebaulich Sinn macht, dass sich z.B. Garagen oder Carports möglichst nah an der Verkehrsfläche befinden um die versiegelte Fläche durch Zufahrten möglichst gering zu halten.

Flächen die von baulichen Anlagen freizuhalten sind

Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen strukturreichen Freiflächen nicht durch Nebenanlagen o.ä. überbaut werden. Somit kann der Charakter des durchgrüntes Hanges erhalten bleiben.

Verkehrsfläche

Die im Lageplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht der Bestandssituation und sichert diese. Neben der Straßenverkehrsfläche wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Gehweg zwischen der Federburgstraße und der Stauferstraße festgesetzt. Dadurch wird das charakteristische Element der Querverbindung zwischen den hangparallelen Straßen gesichert. Zudem sind somit schnelle fußläufige Verbindungen in die Niederungen des Schussentals möglich, da dort die zentralen Versorgungseinheiten anzutreffen sind. Ein weiteres

charakteristisches Element der städtebaulichen Einheit unterhalb der Bannegg-Hochfläche stellen die Spitzkehren der Straßenverläufe dar. Diese sind oftmals Grünflächen und dienen der Auflockerung der städtebaulichen Gestalt. Im Bebauungsplan wird für die Spitzkehre im Übergang von Urban- auf Stauferstraße als Begleitfläche festgesetzt.

Grünfläche

Die hangseitigen Freiflächen der Grundstücke entlang der Bebauung der Stauferstraße wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Konkretisierung des Planungsziels die Wahrnehmbarkeit der Grünstrukturen des Hanges weiterhin zu sichern. Aufgrund der Hangsituation ist zudem eine Fernwirkung der städtebaulichen Silhouette gegeben. Diese Silhouette zeichnet sich auch dadurch aus, dass eine bandhafte Bebauung entlang der Straße verläuft und zwischen den einzelnen Baubändern Grünräume verlaufen. Zwischen Staufer- und Banneggstraße reicht zudem ein Grünzug aus der offenen Landschaft in das Gefüge der Baubänder hinein. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche wird der Grünzug gesichert und die Stadtansicht bleibt bestehen.

Planungen; Nutzungsregelungen; Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanzstreifen entlang Stauferstraße und Urbanstraße

Entlang der Urban- und der Stauferstraße wird ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen darf bis zu einem Grad von maximal 50% versiegelt werden. Dadurch wird dem Planungsziel der Sicherung der wahrnehmbaren Vorgartenzone Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt jeder Bauherrschaft noch ausreichend Platz für Grundstückszufahrten und Nebenanlagen. Durch diese Festsetzung wird der Mindestbesatz der Vorgartenzone gesichert. Ein größerer Prozentsatz zur Sicherung wird nicht festgesetzt um weiterhin Spielraum für bauliche Entwicklungen zu gewähren.

Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Da sich die Hangsituation aus dem Gefüge zwischen Baubändern und Grünschnitten zusammensetzt ist die Verbindung zwischen diesen Elementen von städtebaulicher Bedeutung. Daher ist es notwendig, dass in den Baubändern

ebenfalls Grünelemente vorhanden sind. Wirksam sind hier vor allem höhere Gehölze mit entsprechenden Kronenvolumen. Aus diesem Grund sind je angefangenen 300m² Grundstücksfläche ein Baum in der festgesetzten Qualität zu pflanzen und zu erhalten. Den Bauherren wird hierbei kein Standort vorgeschrieben.

Dadurch erhält die Bauherrschaft eine Flexibilität in der Freiraumgestaltung. Als Arten für die Pflanzungen der Pflanzliste. Diese Arten sind gebietsheimisch und helfen so den Charakter des Plangebiets zu sichern.

Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes

Die privaten Grünflächen in den hangseitigen Grundstücksteilen der Stauferstraße erhalten zusätzlich die Festsetzung zu Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierbei wird festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammumfang größer als 80cm zu erhalten sind. Grund für diese Festsetzung ist es, die freiräumliche Eigenart sowie naturschutzfachliche Wertigkeit des Bannegghanges weiterhin zu sichern.

Dachbegrünung

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

Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Unterirdische Gebäudeteile und Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 60cm, im Bereich von Baumpflanzungen je nach Wuchsklasse mindestens 80cm zu überdecken. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die grünordnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche durchgehend ist. Zudem ist es dadurch möglich durchgehende Gartenstrukturen in die Hangsituation zu integrieren.

Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Durch die Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Beleuchtung wird erreicht, dass eine zeitgemäße Beleuchtung des Gebäudes mit einer umweltverträglichen Beleuchtungsmethode einhergeht.

Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Die Festsetzung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen bleibt bestehen, dass die Nutzung von Anlagen, welche die Sonne zur Energiegewinnung nutzen, dem Insektenschutz nicht im Weg steht.

Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

Wege, Stellplätze, Unterhaltungswege und Zufahrten sind offenporig auszuführen. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Wasserabfluss in die Kanalisation zu drosseln.

Artenschutz

Die Festsetzung des Artenschutzes betreffend regelt, zu welcher Jahreszeit ggf. notwendige Rodungen auf dem betroffenen Grundstück durchgeführt werden können. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass Verbotstatbestände nach §44 Bundesnaturschutzgesetz verhindert werden sollen. Hierzu ist vor Beginn der Rodungsarbeiten eine Bestandsaufnahme durchzuführen um zu klären ob Habitate durch die Rodung zerstört werden. Je nachdem, ob ein Habitat gefunden wurde, ist eine Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dieselben Regelungen gelten auch für Abriss- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden.

Sonstige Festsetzungen

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen:

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

fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse im Bereich der Stauer- und Urbanstraße die Herstellung einer Verkehrsfläche mit einem durchgängigen Regelquerschnitt von ca. 8,05 m (Fahrbahn / beidseitiger Gehweg). Daher sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 0,8m - 1m 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.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

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

14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform und Dachneigung:

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf die Dachformen Satteldach und Walmdach um im WA4 zusätzlich auf das Pultdach beschränkt. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen bzw. die bestehende Dachlandschaft, in ihrer die Hangbebauung prägender Form gesichert. Diese prägen derzeit bereits das bauliche Umfeld der Urban- und Stauerstraße. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrschaft

ein weiter individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

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

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

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Plangebiet ist zu Gunsten der Bauherrschaft wurde so gefasst, dass ein möglichst homogenes Bild entlang der beiden betroffenen Planstraßen entsteht bzw. das bestehende Bild gesichert wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Vorschrift die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Fassaden- und Dachgestaltung:

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

Dachaufbauten:

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 Siedlungszusammenhanges 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.

Gestaltung unbebauter Grundstücksfläche

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Die Vorschrift zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet und erhält den Charakter.

Einfriedungen:

Die unbebaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu nutzen. Durch diese örtliche Bauvorschrift wird die Freiraumgestaltung des Plangebiets gesichert und zugleich ein Mindestmaß an notwendigen Freiraumfestsetzungen getroffen. Einfriedungen haben sich an die Regelungen zur Verkehrssicherheit zu halten. Aus diesem Grund sind Einfriedungen Heckenpflanzungen entlang der Straße mit einem halben Meter Abstand anzulegen, um ein Hineinwachsen in den öffentlichen Raum zu vermeiden. Ebenfalls sind Einfriedungen im Bereich von Sichtfeldern nach der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen in ihrer Höhe begrenzt um die Verkehrssicherheit zu wahren.

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

Das Plangebiet befindet sich in der Südstadt in Ravensburg, am westexponierten, zum Schussental abfallenden Bannegghang und ist geprägt von lockerer villenartiger Bebauung mit großen teils naturnahen, teils stark gepflegten Gärten. Aufgrund der Exposition prägt der Hangbereich die Stadtsilhouette mit dem charakteristischen Wechsel aus Baubändern und Grünschnitten mit Großbaumbestand wesentlich. Der Bannegghang ist aufgrund seines Strukturreichtums ein wichtiger Standort für viele verschiedene Vogelarten. Bei einem Großteil der Grundstücke ist außerdem eine gut ausgeprägte Vorgartenzone vorhanden. Ein Grundstück in der Stauferstraße ist bislang unbebaut und wird extensiv als Garten genutzt. Im Gebiet und in der Umgebung sind keine europäische Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgut Mensch / Erholung

Beeinträchtigungen ergeben sich ggfls. durch den Wegfall privater Freiflächen zur Erholungsnutzung. 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 und artenschutzfachliche Belange

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2019 eine natur- und artenschutzfachliche Einschätzung durch Dipl.-Biol. Wilfried Löderbusch erstellt. Ergänzende Begehungen wurden durch L. Ramos im Jahr 2020 durchgeführt. Hierbei wurden die wertgebenden Strukturen und Faktoren untersucht und Hinweise für die weitere Planung gegeben. Die hohe Zahl von 30 im Gebiet beobachteten Vogelarten, davon etwa 25 Brutvogelarten, spiegelt die Strukturvielfalt des Gebietes und seinen hohen Wert für die Avifauna und die lokale Biodiversität wider. Das Gebiet lässt sich dahingehend als sehr artenreich einstufen. Neben anspruchslosen Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs weist die Vogelfauna des Gebiets auch eine Reihe anspruchsvoller Arten auf, die typisch sind für gewachsene, strukturreiche alte Gehölzbestände. Auch die elf Gebiet brütenden Höhlenbrüter-Arten profitieren vom alten Baumbestand. Der gesamte Bannegghang ist zudem Jagdgebiet für den seit 2018 im Stadtzentrum brütenden, streng geschützten Wanderfalken. Auch von Fledermäusen wird das Gebiet stark genutzt. Bei der Untersuchung wurden zahlreiche jagende und überfliegende Zwergfledermäuse sowie Tiere aus der als anspruchsvoll geltenden Gruppe der Mausohren geortet. Vereinzelt wurden einzelne Kontakte mit Tieren aus der Gruppe Pipisstellus (Rauhhauffledermaus und / oder Weißrandfledermaus) sowie zu einer nyctaloiden Art (vermutlich Zweifarbfledermaus) festgestellt. Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt. Das Plangebiet ist wegen seines Strukturreichtums – wie der gesamte Bannegghang – ein wichtiges Jagdgebiet für Fledermäuse. Es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet in Privathäusern einige wenige kleine Wochenstuben von Zwergfledermaus und Kleiner Bartfledermaus vorhanden sind.

Der strukturreiche Bannegghang, der als mehr oder weniger ununterbrochener naturnaher Bereich aus dem landwirtschaftlich genutzten Umfeld bis in die Innenstadt hineinreicht, ist für gebäudebrütende Vogel (Wanderfalke, Turmfalke, Mauersegler u. a.) ebenso wie für gebäudebewohnende Fledermausarten eine wichtige, möglicherweise die wichtigste Verbindung zwischen Quartieren in der Innenstadt und Jagdrevieren im Umland. Er gehört zu den strukturell wertvollsten Flächen des Ravensburger Stadtgebiets.

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. Um Verbotstatbestände nach BNatSchG auszuschließen bzw. Beeinträchtigungen zu minimieren sind in der genannten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Einschätzung von Dipl.-Biol. Wilfried Löderbusch verschiedene Maßnahmen aufgeführt, welche als bauleitplanerischen Festsetzungen übernommen wurden. Die als Festsetzung übernommenen Empfehlungen betreffen vor allem den Umgang mit Gebäuden im Zuge eines Umbaus oder Abriss. Maßgeblich ist hier der Zeitpunkt der Maßnahmen. Für die Avifauna können beim Abriss von Gebäuden (auch Nebengebäude) sowie bei der Renovierung von Außenfassaden außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. in der Zeit von 1. Oktober bis 1. März sog. Vegetationszeit) Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Winterzeit ist auch für die Fledermäuse die günstigere Zeit. Aber auch bei Beachtung des o. g. Zeitraums ist die Nachsuche nach Fledermausquartieren bei Baumaßnahmen an bzw. in den Gebäuden in jedem Falle notwendig. Auch Eingriffe in den Gehölzbestand sind außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie Pflanzbindungen ist der Erhalt der flächigen Gehölzbestände gesichert. Dadurch ist gewährleistet, dass der für die Avifauna und Fledermauswelt wichtige Lebensraum erhalten bleibt. Sollten dennoch einzelne ältere Bäume aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden müssen, sind diese durch eine fachkundige Person auf Ast- und Stammhöhlen zu untersuchen. Für eventuell vorhandene Fledermausquartiere ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Außerdem ist die Beleuchtung zum Schutz der Fledermäuse insektenfreundlich zu gestalten.

Dies betrifft u. a. die Wahl von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z. B. LED) sowie die Verwendung von vollständig und dicht eingekofferten Leuchten mit niedriger Masthöhe und einem nach unten ausgerichteten Lichtstrahl. Auch Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Solarthermie sind insektenfreundlich zu gestalten. Zum Schutz vor Vogelanprall sind Fenster mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% zu verwenden.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist der Zeitpunkt und tatsächliche Umfang der Eingriffe derzeit noch nicht absehbar. Daher ist es notwendig die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten, da die Zerstörung von Lebensstätten nur bei Umsetzung des einzelnen Bauvorhabens unterbunden werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation von Natur und Landschaft bis zur Realisierung der Einzelvorhaben noch wesentlich ändern kann, so dass auf der Ebene der Bebauungsplanung die Belange des Artenschutzes nur im Grundsatz abgearbeitet werden können. Durch Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wirksam minimiert und somit keine Eingriffe vorbereitet, denen grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen würden. Die Verbote nach § 44 BNatSchG stehen daher den Grundzügen der Planung nicht entgegen, so dass die Durchführbarkeit des Bebauungsplans prognostisch gesichert ist. Durch die oben genannten bauleitplanerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt, da die Habitatstrukturen in ihrer notwendigen Qualität und Größe erhalten bleiben.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet, welches behutsam nachverdichtet wird. Dadurch kann der Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden werden mit positiven Folgen für den Freiraumschutz.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind im Schutzgut Boden enthalten und werden dort kumulativ mit betrachtet.

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. In den unversiegelten Bereichen ist der Boden teilweise durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Auch wenn eine zusätzliche Versiegelung erfolgt, sind insgesamt betrachtet 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 und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgüter Luft und Klima

Die Hanglagen des Schussenbeckens sind generell Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete mit großer klimatischer Bedeutung für das Schussental. Auch das Plangebiet ist Teil dieses stadtklimatisch wirksamen Gebietes. Die Berg-/ Hangabwinde leiten im Sommer kalte Luft in die wärmebelasteten Tallagen. Die großzügigen unbebauten Freiflächen haben wichtige mikroklimatische Bedeutung. Durch Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung bleibt ein ausgewogener Anteil an Freiflächen gewahrt. Durch die Festsetzung von Flachdachbegrünung verbessern sich die mikroklimatischen Verhältnisse zusätzlich, da diese effizient zur Luftbefeuchtung und Feinstaubfilterung beiträgt. Für das Schutzgut Luft / Klima sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die Silhouette des Banneggshanges prägt das Ortsbild in Ravensburg wesentlich mit. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Exposition von den Tallagen einsehbar. Bezüge zur freien Landschaft sind deutlich sicht- und spürbar. Durch den Baubau-

ungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das für den Bereich angemessene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Durch die Pflanzgebote und Festsetzung von Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind, ist sichergestellt, dass der prägende Gehölzbestand erhalten bleibt. Dies bedeutet gegenüber der derzeitigen Rechtslage eine Verbesserung für das Schutzgut. Die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind daher als positiv zu bewerten.

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.

16. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1,4 ha
Öffentliche Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche	ca. 0,2 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Fuß- und Radweg	ca. 0,01 ha
Private Grünfläche	ca. 0,15 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,03 ha

17. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung voraussichtlich keine Kosten. Weder für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes, noch für die öffentlichen Grünflächen oder Kompensationsmaßnahmen. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 16.12.2019/13.05.2020/13.08.2020

gez. Herrling

Herr Herrling
Stadtplanungsamt
