

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
11. FLÄCHENBILANZ
12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 7.900 m² große Fläche hangaufwärts entlang der Banneggstraße bis zur Himmelsleiter.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	durch die Himmelsleiter,
im Westen	durch die Banneggstraße,
im Süden	durch die Flurstücke 1663/1 und 1663
im Osten	durch die Flurstücke 1868/2, 1864/1 und 1864.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 1658, 1658/1, 1661, 1659, 1660 und 1662 sowie teilweise das Flurstück 1632 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt südöstlich der Altstadt in Hanglage direkt unterhalb des Kulturdenkmals um das Ensemble der katholischen Pfarrkirche St. Christina und wird durch die Banneggstraße erschlossen.

Bis April 2012 waren alle Grundstücke im Plangebiet bebaut, das Gebäude Nr. 29 aus einem historischen Ensemble von dreien wurde abgerissen. Das ganze Anwesen Nr. 29 mit Stützmauern, Terrassengarten und hoch gelegenem Wohnhaus wurde vom Regierungspräsidium Tübingen Referat Denkmalpflege zwar als ortsbildprägend für die Banneggstraße gewertet, eine Denkmaleigenschaft wurde jedoch nicht festgestellt.

Die Bestandgebäude Nr. 25 und 27 sind ebenfalls Wohnhäuser älteren Datums, die sich zweigeschossig mit der Giebelseite des Satteldachs der Banneggstraße zuwenden, beide stehen zurückversetzt von der Straße auf einer Stützmauer.

Am südlichen Ende des Plangebietes bildet ein zweigeschossiges Flachdachgebäude aus den 1960er Jahren den Abschluss dieser Gebäudegruppe, die sich hinsichtlich ihrer Gebäudekubatur, der Abstände zueinander und der Positionierung auf den Grundstücken von der südlichen Bebauung (Nr. 33 und aufwärts) wie auch nördlichen Bebauung (Nr. 23 und abwärts) abhebt und einen eigenen Abschnitt entlang der Banneggstraße bildet.

Nördlich des Plangebiets schließen sich deutlich dichter stehende, traufseitig zur Banneggstraße orientierte Gebäude an. Diese werden im Ortskernatlas des Landes Baden-Württemberg als Bereich mit siedlungsgeschichtlicher Bedeutung beschrieben. Südlich folgen jenseits des Plangebietes dreigeschossige, ebenfalls enger stehende Gebäude mit Zeltdächern, die sich nicht mehr auf einem Sockel befinden und aus den 1990er Jahren stammen.

Hinter den Gebäuden befinden sich Terrassengärten, die in den bewaldeten Hang unterhalb St.Christina übergehen.

Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum



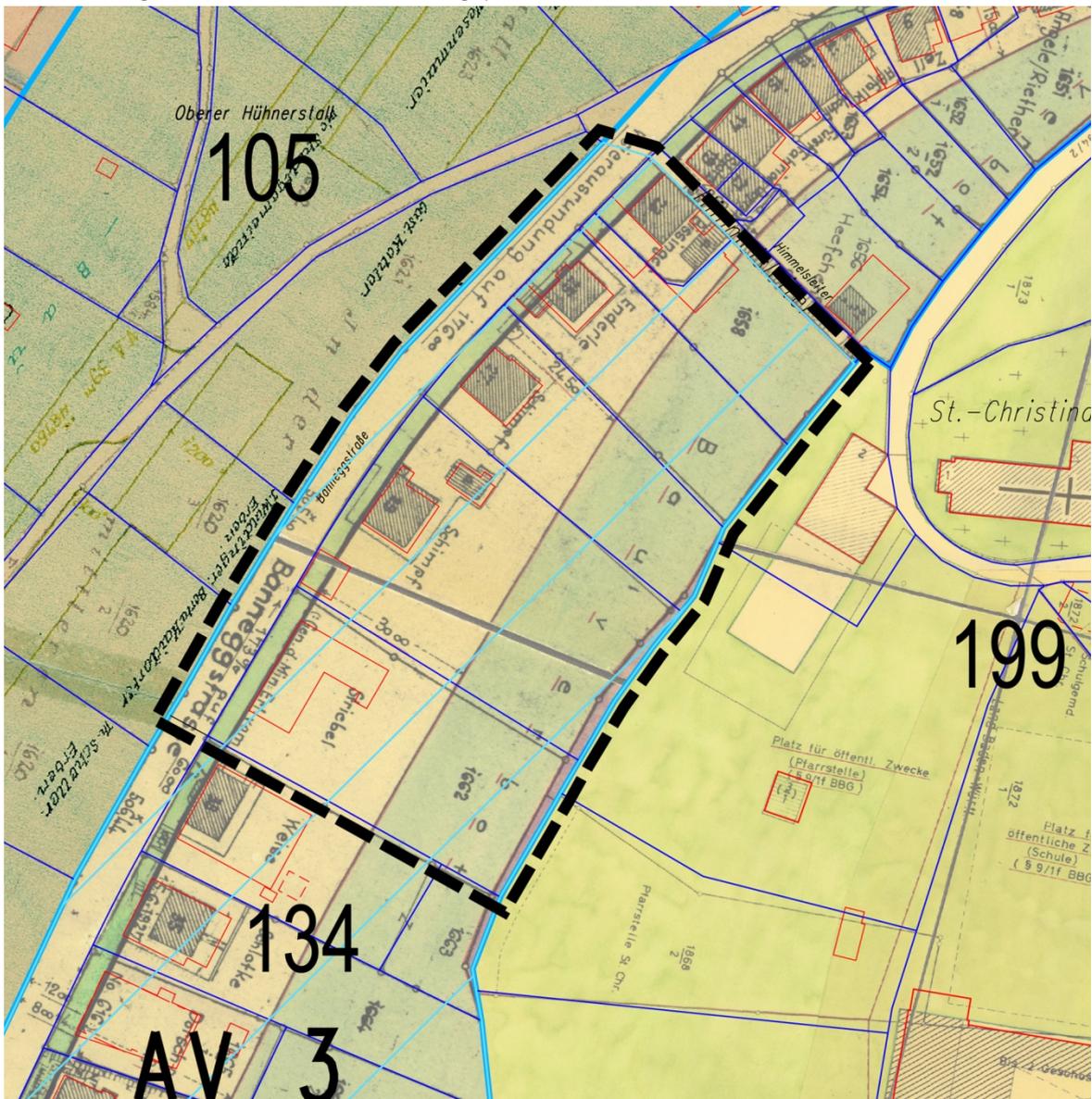
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Bis auf die Verkehrsfläche "Banneggstraße" befinden sich alle Flurstücke in privatem Einzeleigentum.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet liegt der Baulinienplan Nr. 134 von 1959 mit Anbauvorschriften von 1928, der vom Geltungsbereich teilweise überlagert wird. Der Baulinienplan gibt lediglich Baufelder sowie ein Bauverbot vor. Westlich folgt der Baulinienplan Nr. 105 "Baulinien-Aufhebungsplan Stauerstraße" von 1955, östlich der Bebauungsplan Nr. 199 "Bauleitung/Bebauungsplan im Gebiet St. Christna/Einsatz/Springert/Hochweiher und Molldiete" von 1968. Die Pläne grenzen mit der Festsetzung "öffentliche Grünfläche" bzw. "Bauverbot" an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Abb. 2: Plangebiet; Bestehende Bebauungspläne im Umfeld



5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für das Plangebiet Wohnnutzung sowie hangaufwärts anschließend Grünfläche dar.

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet liegt entlang der Banneggstraße, von der aus alle Grundstücke erschlossen werden. Nördlich grenzt die "Himmelsleiter" an das Plangebiet, die als Fußweg die Banneggstraße mit der Pfarrstelle St. Christina verbindet.

Technische und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese liegen im Straßenraum der Banneggstraße. Alle bestehenden Gebäude sind an eine Mischkanalisation angeschlossen.

Im Umfeld sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Für zwei Grundstücke im Geltungsbereich lagen Anfragen zum Neubau von Wohngebäuden vor. Diese befinden sich an der Nahtstelle zwischen der kleinteiligen Bebauung im Norden und der großmaßstäblichen Bebauung im Süden sowie direkt unterhalb des Ensembles von St. Christina.

Die Bebauung nördlich des Plangebiets ist charakterisiert durch eine kleinteilige Wohnbebauung, wie man sie vorwiegend am Rande der historischen Altstadt findet. Südlich des Plangebiets sind seit den 1990er Jahren großvolumige Mehrfamilienhäuser entstanden, die den vorhandenen Baulinienplan von 1959 in großzügiger Weise ausnutzen. Für diese Bauvorhaben wurde damals eine Traufhöhe von max. 11 Metern über dem Straßenniveau mit einem Walmdach von 30-45° als verträglich erachtet.

Im Rahmen der Prüfung dieser Anfragen wurde deutlich, dass die bisherigen bau- und planungsrechtlichen Regelungen nicht mehr geeignet sind, die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Abschnitt der Banneggstraße zu gewährleisten. Durch die vorgelegten Neuplanungen, die sich im Wesentlichen an den bisherigen

Vorgaben (Baulinienplan, Anbauvorschriften) orientierten, wurden städtebauliche Spannungen, insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung offensichtlich. Daher wurde eine Überprüfung der städtebaulichen Regeln und deren Festsetzung in einem qualifizierten Bebauungsplan erforderlich.

Diese Auffassung hat der Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 15.03.2012 bestätigt. Auch er gibt die Sondersituation zu bedenken, dass die Bauten unterhalb von St. Christina den Grünzug an der Hangkante und die Erlebbarkeit der Kirche respektieren sollten. Folglich ergeben sich für das Plangebiet besondere städtebauliche Anforderungen, die durch den qualifizierten Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschriften umgesetzt werden sollen.

Der Bebauungsplan soll eine Erneuerung der vorhanden kleinteiligen Wohnbebauung und gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen, die in ihrer städtebaulichen Körnung nicht nur auf die herausgehobene Lage im Stadtraum, sondern insbesondere auf das direkte Umfeld und den weiträumigen Sichtbezug zum denkmalgeschützten Ensemble um die Pfarrstelle St. Christina Bezug nimmt.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchgeführt, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungskörpers befindet, was dem Gebot der Innenentwicklung entspricht. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Überprüfung der vorhandenen Baulinien sowie der Anbauvorschriften
- Sicherung des prägenden Grünraums unterhalb von St. Christina
- Erhalt der Blickbeziehungen zu St. Christina
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets

- Für die Gebäude Nr. 25 bis 31: Begrenzung der Gebäudehöhe auf eine Wandhöhe von max. 11m über Straße in 4m Abstand zur Straße, 12m bei einem Abstand von 5m zur Straße, Dächer als begrünte Flachdächer
- Festsetzung einer Bautiefe und erweiterter seitlicher Grenzabstände
- Örtliche Bauvorschriften zu Fassadengestaltung und Einfriedungen

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Abgrenzung des Plangebietes

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im dargestellten Umfang ist erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Banneggstraße im Zwischenbereich zwischen historischem Ortskern nördlich und bereits überformter Struktur südlich zu gewährleisten, die angemessen auf die dahinter liegenden Denkmäler von St.Christina und die Hangsituation mit ihren prägenden Freiraumstrukturen reagiert.

Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird in den Bereichen WA1 und WA2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im bestehenden Baulinienplan von 1959 wird auf die Art der baulichen Nutzung nicht eingegangen, allerdings entspricht die Bestandssituation einem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Nutzungseinschränkung wird auf die eingeschränkte Erschließungssituation reagiert, was sonst nicht möglich wäre.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende und flächenintensive Nutzungen auszuschließen und damit verbundenen Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Für den rückwärtigen Bereich wird entsprechend dem Abschluß der gestalteten Terrassen in Richtung hangaufwärts private Grünfläche festgesetzt. Der sich dort anschließende Waldsaum bildet den optischen Abschluß nicht nur der Flurstücke, son-

dem auch der Hangkante des Schussentals, die weiträumig wahrnehmbar ist und für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellt (siehe auch Kapitel 10 – Auswirkungen der Planung).

Maß der baulichen Nutzung:

Um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke, aber auch ein Einfügen der Bebauung in die repräsentative durchgrünte Hanglage unterhalb St.Christina zu ermöglichen, wurden Festsetzungen hinsichtlich der höchstzulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) sowie der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bzw. Höhe baulicher Anlagen (HbA) getroffen.

Der festgesetzte Baustreifen besitzt eine Tiefe von 18 Metern. Der frühere Baulinienplan ermöglichte zwar eine größere Tiefe, diese würde heute aber angesichts der topographischen Verhältnisse und der ökologischen wie stadtklimatischen Wertigkeit der Freiflächen als übermäßiger Eingriff in den Hang erscheinen. Eine Bautiefe von 18 Metern erlaubt aber dennoch großzügige Gebäude, deren Baumasse dieser prominenten Lage gerecht wird.

Die GRZ wird für die Gebiete WA1 und WA2 auf 0,3 festgesetzt. Mit diesem Maß werden die Grundstücke gegenüber den historischen Gebäuden zwar höher ausgenutzt, die prägende Körnigkeit und die wertvollen Freiräume bleiben aber erhalten.

Im Gebiet WA 1 wurde festgesetzt, dass die straßenseitige Gebäudehöhe mindestens 8 Meter gemessen ab der Straße betragen muß. So wird sichergestellt, dass die Gebäude trotz ihrer erhöhten Position auf dem Grundstück ein angemessenes städtebauliches Gewicht entlang der Banneggstraße erzeugen, wie es bei den heute bestehenden giebelseitig gestellten Gebäuden der Fall ist.

Die Höhe baulicher Anlagen wurde mit einer maximal zulässigen Höhe von 11,0 Metern über der Straße in einem Abstand von 4 Metern zur Banneggstraße bzw. maximal 12,0 Metern bei mindestens 5 Metern zur Straße festgesetzt. Dies ermöglicht eine dreigeschossige Bauweise. Der Höhenversatz nach hinten sorgt bei der talseitigen Ansicht für eine zurückhaltende Wirkung der Gebäude, da diese in ihrer Höhe unter den Firsthöhen des Bestands bleiben. Für untergeordnete technische Dachaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien kann im WA1 die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um einen Meter überschritten werden.

Im Gebiet WA2 wurde eine GRZ von 0,3 zusammen mit einer Wandhöhe von 8,0 Metern von der Straße aus festgesetzt. Je nach Ausgestaltung des Daches, welches entweder als Satteldach oder als Mansarddach mit umlaufender Taufe zu erstellen ist, ermöglicht dies zwei bis drei Geschosse. Die Höhe von 8,0 Metern ergibt sich aus der Bestandssituation im Umfeld des historischen Siedlungsbereichs.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Um der besonderen Situation der Hanglage zusammen mit dem sehr prominenten Areal im Bannegghang unterhalb St.Christina Rechnung zu tragen, bleibt die Tiefe des Baustreifens hinter der bestehenden Regelung zurück. Die Tiefe von maximal 18 Metern sorgt dafür, dass nicht extrem in den Hang eingegriffen werden muß, weiterhin bleibt in der Ansicht aus dem Tal, die in der Regel nicht frontal sondern streifend zur Bebauung stattfindet, ein wesentlich breiterer Grünraum erhalten, der nicht nur die Gebäude im Geltungsbereich einrahmt, sondern auch eine optische Basis für das Ensemble um St.Christina bildet.

Im Gebiet WA1 gilt eine abweichende Bauweise mit einer Begrenzung der maximalen Wandlänge von maximal 15,0 Metern entlang der Straße sowie erweiterten Grenzabständen, die entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen 3,50 Meter, entlang der südlichen Flurstücksgrenzen 4,50 Meter nicht unterschreiten dürfen. In der Summe verbleiben somit immer mindestens 8 Meter, sodass die Gebäude weiterhin großzügig eingegrünt werden und auch der Kaltluftabfluss ins Tal möglichst unberührt bleibt. Die Begrenzung der Wandlänge beugt unmaßstäblich großen Baukörpern im Gebiet vor, welche den örtlichen Maßstab sprengen würden und in der Fernwirkung mit dem Denkmal St.Christina in unvorteilhafte Konkurrenz treten würden. Für bestehende Bauten gilt natürlich Bestandsschutz.

Bei trapezförmig zugeschnittenen Flurstücken dürfen die Mindestabstände mit der Tiefe der Grundstücks geringfügig unterschritten werden, um ungewollte Härten zu vermeiden.

Im Gebiet WA2 gilt die offene Bauweise, die Firstrichtung ist parallel zur Straße festgelegt.

Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen:

Für die Banneggstraße ist in diesem Abschnitt auch die geschlossene Stützmauer prägend, daher ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt von maximal 6,50m Breite festgesetzt. Diese Breite genügt für eine Doppelgarage bzw. die Zufahrt und Ausfahrt einer Tiefgarage.

Garagen oder Tiefgaragen müssen von der Stützwand soweit zurückversetzt sein, dass ein ausreichendes Sichtdreieck bleibt oder es müssen andere Maßnahmen ergriffen werden, um eine sichere Ausfahrt zu gewährleisten.

In der rückwärtigen Übergangszone zur Grünfläche sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig. Dies dient der Freihaltung der Gärten und des Hanges, wo solche Nebenanlagen aufgrund der steil ansteigenden Topographie weithin sichtbar wären, was zu unerwünschten städtebaulichen Spannungen führen könnte. Größere Nebenanlagen können auch auf den Grünsaum um St. Christina störend einwirken.

Umgang mit dem Gelände:

Der vordere Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist durch bestehende Gebäude sowie Gärten bereits deutlich überformt, im hinteren Bereich von der Baugrenze bis 5 Meter ins Baufeld hinein ist das Gelände noch weitgehend erhalten und steigt zudem deutlich an, wie auch in den Schnitten zu erkennen ist. Wenn hier insbesondere in den seitlichen Grenzabständen Abgrabungen stattfänden, wären tiefe Einschnitte die Folge, die Belichtung dort liegender Räume wäre problematisch und die Eingrünung der Gebäude wäre nicht möglich.

Um den natürlichen Geländeverlauf weiter zu erhalten sowie den jeweiligen Nachbarn vor massiven Abgrabungen zu schützen ist im Bereich der erweiterten seitlichen Grenzabstände im Bereich der hinteren Baugrenze bis zu einem Abstand von 5,0 m zur hinteren Baugrenze das natürliche Gelände beizubehalten; Abgrabungen sind unzulässig.

Verkehrsfläche:

Die Banneggstraße ist entsprechend der vorhandenen Situation als Verkehrsfläche festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

In Gebiet WA1 soll mit den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung), ausgehend vom bestehenden Flachdachgebäude ein zeitgemäßes Ensemble ermöglicht werden, das sich mit einem einheitlichen Erscheinungsbild in die Hanglage einfügt und auf die Blickbeziehungen zur darüberliegende Anlage um St.Christina Rücksicht nimmt.

Im Gebiet WA2 dienen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung) dem gestalterischen Abschluß der vorhandenen Baustruktur.

Im Gebiet WA2 ist abweichend zur festgesetzten Dachform ein Flachdachanteil von max. 20% der Gebäudegrundrissfläche zulässig, um einen Gestaltungsspielraum für z.B. Anbauten oder überdachte Terrassenbereiche etc. ermöglichen zu können.

Die Festsetzung zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert den Charakter der Grundstücke im Plangebiet.

Zur Vermeidung von Härten ist eine Überschreitung der Wandhöhen durch Dachaufbauten nach Nr. B 1.5 sowie durch Balkon- und Terrassengeländer sowie technische Anlagen zulässig.

Um den stark durchgrünten Charakter der Grundstücke zu sichern, wurde für Tiefgaragen eine Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 Metern festgesetzt.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baulinienplan "Ortsbauplanergänzung an der Banneggstraße".

Vorliegende Anfragen für den Neubau von Wohngebäuden zeigten auf, dass die bisherigen bau- und planungsrechtlichen Regelungen möglicherweise nicht mehr geeignet sind, die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Abschnitt der Banneggstraße zu gewährleisten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan u. a. zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung sollen der Sondersituation am St.-

Christina-Hang gerecht werden und zum Erhalt der prägenden Gehölzstruktur im Gebiet beitragen.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet in der Ravensburger Südstadt umfasst sechs Grundstücke und liegt am westexponierten Hang unterhalb der historisch bedeutsamen Bergkuppe St.-Christina. Der Höhenrücken zwischen Schussenaue und Flappachtal ist Teil der würmeiszeitlichen Moränelandschaft, hat also erst in der letzten Eiszeit ihr heutiges Relief erhalten. Die Silhouette prägt das Stadtbild wesentlich mit. Der gesamte Höhenrücken ist geprägt durch lockere Bebauung mit großen, zum Teil parkartigen Hausgärten, großen Gärten und Wochenendgrundstücken mit zum Teil dichtem, altem Baumbestand. Insbesondere die stark geneigten Hanglagen sind durch dichten Gehölzbestand geprägt, so dass das Relief deutlich nachgezeichnet wird. Aufgrund seiner stadtnahen Lage und seines landschaftlichen Reizes wird das Gebiet sehr stark für die Naherholung genutzt. Von der Höhenlage eröffnet sich eine nahezu einmalige Aussicht auf die gesamte Altstadt und das Schussental. Eine weitere Sondersituation ergibt sich durch die Lage unterhalb der ortsbildprägenden Kirche St. Christina. Zwischen der vorhandenen Bebauung besteht derzeit ein maßvoller Abstand, so dass sich auf die Kirche attraktive Blickbeziehungen eröffnen.

Die Wohngebäude im Plangebiet reihen sich in offener Bauweise entlang der Banneggstraße. Der größere Grundstücksteil ist nicht überbaut und diese Freiflächen sind aufgrund der Steillage extensiv genutzt. Ausnahme ist das nördlichste Grundstück, hier werden die Freiflächen auch im Steilhangbereich intensiv genutzt. Der ursprüngliche Geländeverlauf wurde hier durch die Einbauten, Nebenanlagen und Terrassierungen überformt. Die Freiflächen der anderen Grundstücke sind frei von Nebengebäuden oder Einbauten. Die extensiven Flächen sind hausnah als extensive Wiesen teilweise mit alten Obstbäumen und im Steilhangbereich dicht mit Gehölzen bestanden. Diese sind Teil des o. b. Gehölzgürtels, welcher sich als ausgeprägter Biotopverbund lückenlos von der südlichen Banneggstraße bis zum Waldgebiet Langholz erstreckt. Die Bezüge zur offenen Landschaft sind durch die Lage und Prägung des Plangebietes deutlich sicht- und spürbar.

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

Das Plangebiet liegt in einem wichtigen Naherholungsgebiet, welches sich am Rande der historischen Altstadt Ravensburgs nach Süden entlang des Bannegghangs und Richtung Westen über den Höhenrücken erstreckt. Die privaten Grundstücke selbst sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen, das für dieses Gebiet angemessene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie durch Begrenzung von Gebäudehöhen wichtige Blickbezüge erhalten.

Somit sind insgesamt für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen

Der gesamte Höhenrücken ist aufgrund seiner ökologisch wertvollen Flächen ein wichtiger Standort für viele verschiedene Tierarten insbesondere Vögel und Fledermäuse. Eine besondere Rolle spielt hier, der dichte Gehölzbestand sowie die älteren Obstbäume. Dieser hohen ökologischen Bedeutung wurde auch der vorhandene Ortsbauplan durch Ausweisung einer Bauverbotszone gerecht. Durch Pflanzgebote werden nun qualifizierte Festsetzungen getroffen, so dass auch zukünftig sicher gestellt ist, dass dieser wichtige Standort für die Tierwelt erhalten bleibt.

Aufgrund der o.g. Festsetzungen sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG (i.V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, 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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden. Wie beschrieben ist der strukturreiche Gehölzstreifen innerhalb des großräumigen Biotopverbundes Bannegghang – Lang-

holz für die Tierwelt von besonderer Bedeutung. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet unterschiedliche Vogel-, Fledermaus- und Reptilienarten vorkommen. Darunter sind geschützte oder sogar prioritär geschützte Arten nach Natura 2000/FFH-Richtlinie - Anhang II und IV und Natura 2000/Vogelschutzrichtlinie sowie nach BNatSchG streng bzw. besonders streng geschützte Brutvogelarten anzunehmen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, wird die nach derzeitiger Rechtslage mögliche Bebauung der Grundstücke auf ein angemessenes Maß beschränkt, Eingriffe in den Gehölzbestand mittels Pflanzbindung unterbunden und somit Eingriffe in diesen für die Tierwelt wichtigen Standort verhindert.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o. g. Festsetzungen und Hinweise abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Schutzgut Boden

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird das Maß der Bebauung auf ein angemessenes Maß reduziert. Zusätzliche Versiegelungen im erheblichen Umfang werden durch die Festsetzungen bauleitplanerisch nicht vorbereitet. Dies bedeutet gegenüber der derzeitigen Rechtslage eine Verbesserung für das Schutzgut.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich gegenüber der derzeitigen Situation keine Veränderungen.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Zusätzliche Versiegelungen im erheblichen Umfang werden durch die Festsetzungen bauleitplanerisch nicht vorbereitet. Somit sind keine Veränderungen auf die Grundwasserneubildung gegenüber dem Bestand zu erwarten. Die Festsetzung von Dachbegrünung wirkt sich durch Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen positiv aus.

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Luft / 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 verbreiterte Abstandsflächen und 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 ergeben sich daher positive Effekte.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Silhouette des Höhenrückens St. Christina prägt das Ortsbild in Ravensburg wesentlich mit. Das Plangebiet ist von den Tallagen einsehbar, es bestehen attraktive Blickbeziehungen zur Kirche St. Christina. Bezüge zur freien Landschaft sind deutlich sicht- und spürbar. Durch den Baubauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das für den Bereich angemessene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Durch die Pflanzgebote ist sichergestellt, dass der prägende Gehölzgürtel 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.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Gebäude als Kulturdenkmale nach DSchG BW ausgewiesen. Im Ortskernatlas des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg ist das Grundstück Banneggstraße 23 zusammen mit den nördlich angrenzenden Gebäuden, der Kirche und dem Pfarrhaus als "Bereich, deren siedlungshistorische Bedeutung an ihrer historischen Bebauung [...] oder anderen historischen Strukturen ablesbar ist" gekennzeichnet (Teil des ehemaligen Pfarrweiler St. Christina).

Das Plangebietes liegt mit Ausnahme des Grundstücks Banneggstraße 31 im Sanierungsgebiet "östliche Vorstadt".

Der Bebauungsplan regiert auf die Situation durch angemessene Festsetzungen. Somit sind für das Schutzgut keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

11. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	ca. 7.800 m ²
davon: - Allgemeines Wohngebiet:	ca. 4.300 m ²
- private Grünfläche	ca. 2.500 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.000 m ²

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 01.10.2012

Stadtplanungsamt / Färber

Klink