

Bebauungsplan:

**„BANNEGGSTRASSE 23-31“**

Fassung vom: 22.10.2012

Reg.-Nr.:

Fertigung

**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

**– Entwurf zur öffentlichen Auslegung –**



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 16.05.2012
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2012
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.05.2012
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.05.2012 bis 12.06.2012
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am .....
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am .....
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 13.02.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom..... bis .....
8. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am .....

Ravensburg, den .....

.....  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungbeschluss vom ..... überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den .....

.....  
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

am .....

Ravensburg, den .....

.....  
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....

.....  
(SPA)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA**

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,3\*

### 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

**HbA**

12,0m\*

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Höhe baulicher Anlagen in Metern über Straße.

Im Gebiet WA1 liegt die höchstzulässige HbA bei 11,0 m über Straßenniveau bei einem Abstand von 4 m vom Straßenrand. Bei einem Abstand von mindestens 5 m vom Straßenrand liegt die höchstzulässige HbA bei 12,0 m über Straßenniveau.

Im Gebiet WA1 kann die höchstzulässige HbA durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern die straßenseitige Ansicht nicht beeinträchtigt wird.

**WH**  
8,0 m\*

### 2.3 Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe in Metern über Straße ist der ermittelte Wert des Schnittpunkts der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Im WA2 ist eine Überschreitung der Wandhöhen durch Dachaufbauten nach Nr. B 1.5 sowie durch Balkon- und Terrassengeländer sowie technische Anlagen zulässig.

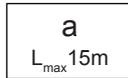
\* Eintrag nur Beispiel

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GRENZABSTÄNDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)



3.1 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)



3.2 Bauweise und Grenzabstände

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge entlang der Straße beträgt 15,0 m.

Die Tiefe der seitlichen Grenzabstände muß im Gebiet WA1 im Norden der Grundstücke mindestens 3,50 m betragen. Im Süden muß der seitliche Grenzabstand mindestens 4,50 m betragen.

### 4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Beim Bau vom Garagen in der Stützwand muss die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben. Hierfür muss entweder die Garagenausfahrt so weit nach hinten versetzt sein, dass das Sichtdreieck bei der Ausfahrt gesichert ist. Alternativ können in Rücksprache mit der Stadt andere technische Maßnahmen ergriffen werden um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

4.2 Im Gebiet WA 1 und WA 2 sind für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen für jedes Grundstück eine Aus-/ Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,50m zulässig.

### 5. VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Straßenverkehrsfläche



5.2 Straßenbegrenzungslinie

### 6. GRÜNFLÄCHEN

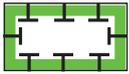
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



6.1 Private Grünfläche

## 7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



### 7.1 Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes (Pflanzbindung)

In dem gekennzeichneten Bereichen ist der naturnahe Gehölzbestand zu erhalten und durch entsprechende Pflege dauerhaft im Bestand zu sichern. Bäume mit einem Stammumfang größer 50cm sind zu erhalten. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Der Anteil von Nadelgehölzen sollte 10% nicht übersteigen. Für Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes ist aus folgenden Arten zu wählen:

Weiß-Tanne (*Abies alba*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*). Pflanzqualität: Hochstamm, Stamm-Umfang 18 - 20 cm.

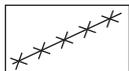
## 8. UMGANG MIT DEM GELÄNDE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

### 8.1 Umgang mit dem natürlichen Gelände

Im Bereich der erweiterten seitlichen Grenzabstände ist im Bereich der hinteren Baugrenze bis zu einem Abstand von 5,0 m zur hinteren Baugrenze das natürliche Gelände beizubehalten; Abgrabungen sind unzulässig.

## 9. SONSTIGE PLANZEICHEN



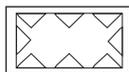
### 9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

§ 16 Abs. 5 BauNVO



### 9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB



### 9.3 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen 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.

## 10. HINWEISE

(keine Festsetzungen)



### 10.1 Höhenlage der Erschließungsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Meter über NN. dargestellt.

\* Eintrag nur Beispiel

### 10.2 Luftreinhaltung

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

10.3 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

10.4 Freiräumen der Baufelder außerhalb der Vegetationsperiode

Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

10.5 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

10.6 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

10.7 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Anzahl Vollgeschosse
- 3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 Bauweise (a = abweichend, o = offen)
- 5 WH: Wandhöhe
- 6 HbA: Höhe baulicher Anlagen

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 74 (1) LBO BW)

**1.2 Dachbegrünung und Dachterrassen** (§ 74 (1) 1 LBO BW)

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen bis 20 m<sup>2</sup> und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

**1.3 Tiefgaragen** (§ 74 (1) 1 LBO BW)

Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 Metern auszuführen.

**1.4 Fassadengestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO BW)

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

**1.5 Dachaufbauten** (§ 74 (1) 1 LBO BW)

Bei Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) und Dacheinschnitten sind folgende Beschränkungen einzuhalten:

- Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 40 % der Trauflänge nicht überschreiten
- Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig
- Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten
- Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten
- Von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten

**2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**

(74 (1) LBO BW)

**2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen** (§ 74 (1) 3 LBO BW)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2.2 Stützmauern** (§ 74 (1) 3 LBO BW)

Entlang der Banneggstraße sind entlang des Straßenrands Stützmauern von mindestens 1,0 m bis maximal 2,60 m herzustellen.

Die Stützmauer kann für Zufahrten und Eingänge durchbrochen werden.

**2.3 Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO BW)

Einfriedungen und Absturzsicherungen am oberen Abschluß der Stützmauer oder oberhalb einer Tiefgarage entlang der Banneggstraße dürfen nicht blickdicht sein oder sind mit einer Hecke herzustellen. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m über der Mauerkrone liegen.

Im Bereich von Garagen kann die Brüstung auch undurchsichtig sein.

### 3. HINWEISE

(keine Festsetzungen)

#### 3.1 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO BW) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

#### 3.2 Füllschema der Nutzungsschablone

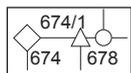
Örtliche Bauvorschriften
1

##### Örtliche Bauvorschriften

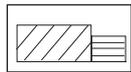
- 1 Dachform / Dachneigung  
(SD = Satteldach; FD = Flachdach, begrünt; MD = Mansarddach mit umlaufender Traufe)

#### 3.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

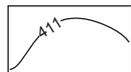
## PLANUNTERLAGE MIT ZEICHENERKLÄRUNG



- 1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



- 2 Haupt- und Nebengebäude, Bestand



- 3 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 22.10.2012  
Stadtplanungsamt / Färber

Klink

## **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. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
  - 11.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - 11.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
12. FLÄCHENBILANZ
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 7.900 m<sup>2</sup> 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



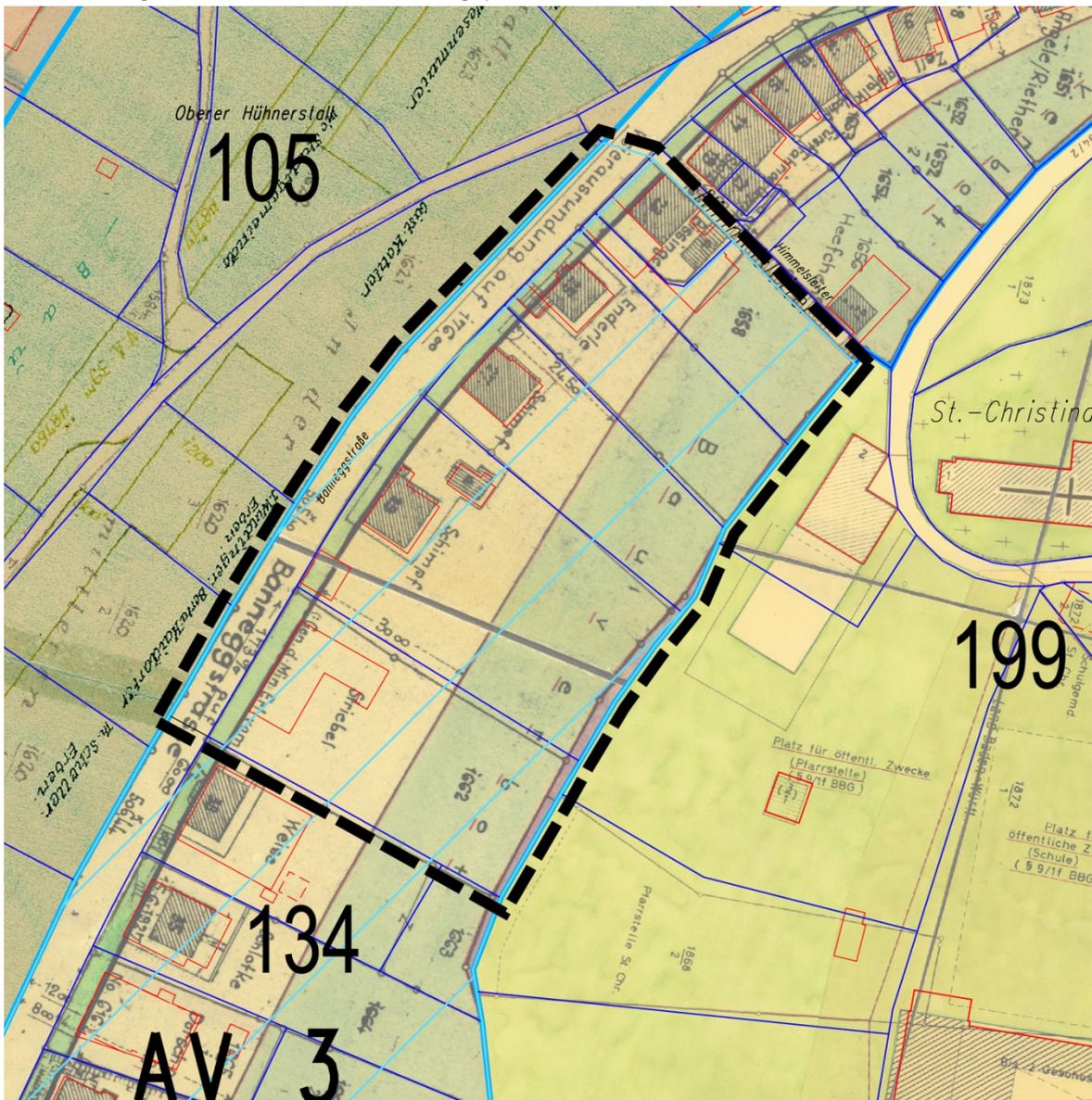
### 3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

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.

Die Stützmauern entlang der Banneggstraße sind für das Gebiet prägend. Diese darf zwar für Zugänge unterbrochen werden, ist aber ansonsten im bestehenden Umfang zu erhalten bzw. wiederherzustellen, falls die Mauer für Bauarbeiten o.ä. entfernt werden muss.

## **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 – Langholz 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. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

### **11.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 19.05.2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 29.05.2012 bis einschließlich 12.06.2012 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit u.a. durch Aushang im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Die Planungsziele wurden von mehreren Bürgern eingesehen und teilweise erörtert. Es wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Festsetzung der Dachform "Flachdach" werde der Lage nicht gerecht
- Sichtbeziehungen zu St.Christina
- ungeklärte Verkehrssituation, Nutzung der Banneggstr. als Schleichweg
- örtliches Klima und ökologische Bedeutung
- Probebohrungen für Erdwärme fänden statt

#### *Wertung der Stellungnahmen:*

Um das Ensemble aus geneigten Dächern erhalten zu können, wäre u.a. eine sehr geringe Grundstücksausnutzung nötig. Dies entspricht nicht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Darüber hinaus führt der Druck nach Raumausnutzung in innenstadtnaher Wohnlage erfahrungsgemäß zu überbordenden und unmasstäblichen Dachaufbauten und somit zu einem Verlust der ehemals selbstverständlich und ruhig gestalteten geneigten Dächer, was wiederum dem Gesamtbild in diesem sensiblen Umfeld abträglich wäre. Um hier eine zeitgemäße, hochwertige Lösung für ein neues Ensemble zu ermöglichen und besagte Grundsätze (BauGB §1a (2)) anzuwenden, wurden die beschriebenen Festsetzungen getroffen.

St.Christina ist von den Grundstücken selbst aus nicht sichtbar, wohl aber im weiteren gesamtstädtischen Umfeld.

Die Banneggstraße wird zum größten Teil von Anliegern genutzt, was auch die Verkehrszahlen von etwa 30 KFZ pro Tag nahelegen. Eine etwaige Nutzung der Straße als "Schleichweg" bei Baustellen o.ä. ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Eine mögliche Nutzung von Erdwärme obliegt jedem Grundstückseigentümer selbst und ist ebenfalls nicht Teil des Verfahrens.

Der Bannegghang ist von großer ökologischer Bedeutung. Dies wird bei der Betrachtung der Schutzgüter ebenso deutlich wie in den Festsetzungen, welche die Tiefe möglicher Gebäude gegenüber dem alten Planungsrecht reduzieren. 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 auch die mikroklimatischen Verhältnisse .

## **11.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.05.2012 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Hinweise zum Denkmalschutz
- Hinweise zum Naturschutz
- Hinweise zur Verkehrssituation
- Hinweise zur Versickerung

### *Wertung der Stellungnahmen:*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung ist im Gebiet wegen der Hangneigung nicht möglich.

## 12. FLÄCHENBILANZ

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

## 13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 22.10.2012

Stadtplanungsamt / Färber

Klink