
Bebauungsplan:

"SEESTRASSE 7 UND 9"

Fassung v.: 18.02.2015 / 21.04.2015

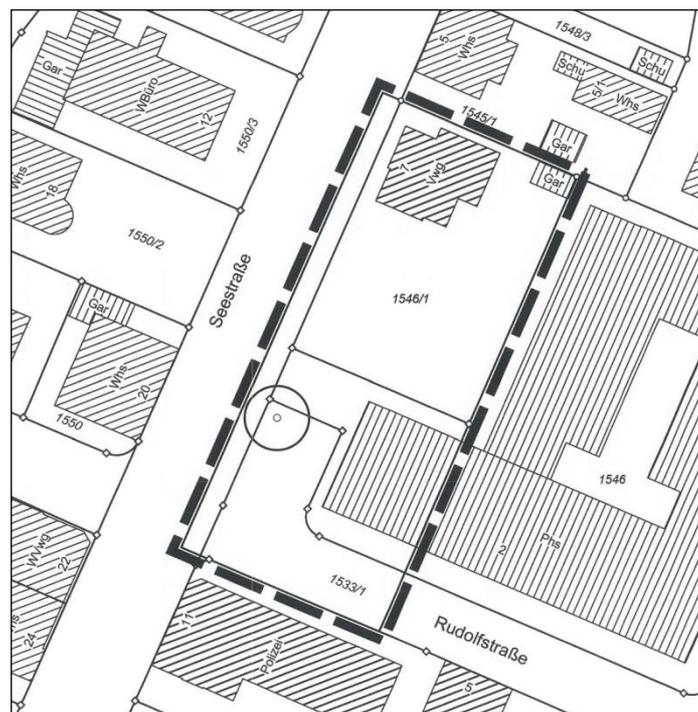
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 04.03.2015 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 07.03.2015 |
| 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 07.03.2015 |
| 4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.02.2015 gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | 16.03.2015
17.04.2015 |
| 5. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Ravensburg, den

.....
(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITUNG SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original vom ____ gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 überein.

Ravensburg, ____

.....
(VERM.-ABTEIL. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
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. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 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)



1.1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

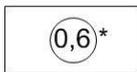
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

0,3 *

2.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

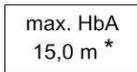
Weitere Überschreitungen können nur mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.



2.2. Maximal zulässige Geschossflächenzahl



2.3. Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse



2.4. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

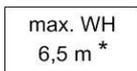
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.

Die maximal zulässige Höhe HbA darf

- mit technischen Auf- und Anbauten um bis zu 3 m und

- mit Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Die HbA wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Dachfirstes oder zum oberen Abschluss der Wand.



2.5. Maximal zulässige Wandhöhe

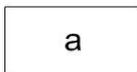
Als Messpunkt der Wandhöhe gilt das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschoss-

Rohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

* Eintrag nur Beispiel

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)



3.1. Bauweise

Abweichende Bauweise: Zulässig sind Gebäude länger als 50 m.



3.2. Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 BauNVO durch die festgesetzte Baugrenze im Lageplan.

Das Kellergeschoss darf nicht in den im Plan dargestellten Wurzelschutzraum hineinragen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4.1. Straßenverkehrsflächen



4.2. Straßenbegrenzungslinie

5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

6. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Straßen ist bei Aufenthaltsräumen auf der den straßenzugewandten Gebäudeseiten entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich V, das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen: $R'_{w, res}$ 40 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719).

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

EFH 480.00*

7.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe ist im Lageplan in Meter über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,30 m sind zulässig.

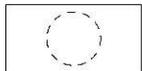
* Eintrag nur Beispiel

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
—	5
6	

1. Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse
- 3 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 4 maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 5 Bauweise
- 6 max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)



2. Begrenzung des Wurzelschutzraums der bestehenden Linde

3. Schutz vor Luftverunreinigungen

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

4. Energieeinsparung

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

5. Artenschutz

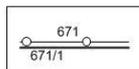
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen sowie Schnitt- und Fällmaßnahmen an Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

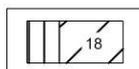
6. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, Grenzpunkte und Gehwegkanten



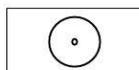
2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



3. Höhenlage der Erschließungsflächen

* Eintrag nur Beispiel

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. NN dargestellt.



4. Bestandsbaum

Aufgestellt:

Ravensburg, den 18.02.2015 / 21.04.2015

Stadtplanungsamt/Sorg

Rosol

INHALT:

1. ANLASS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. PLANVERFAHREN
5. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT
7. ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 - 10.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 10.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - 10.3. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 10.4. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
11. FLÄCHENBILANZ
12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. ANLASS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

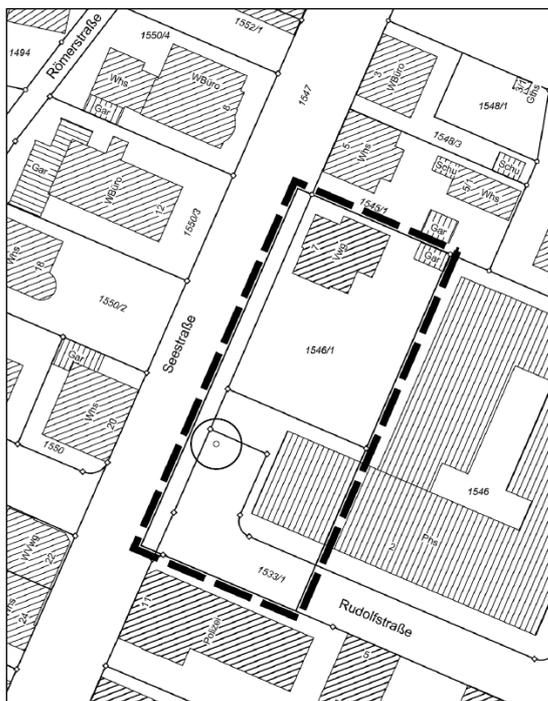
Die Verwaltung der Stadt Ravensburg ist bisher auf viele Standorte im Stadtgebiet verteilt. Um sowohl die Bürgerfreundlichkeit als auch die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen, sollen die Verwaltungsstandorte konzentriert und die benötigte Fläche insgesamt reduziert werden.

Das vorliegende Planungsgebiet soll für einen solchen Verwaltungsstandort genutzt werden. Das Gebäude Seestraße 7, das sich in städtischem Eigentum befindet und vom Amt für Schule, Jugend und Sport genutzt wird, wird erhalten und in dieses Konzept integriert. Ergänzt werden Neubauten für zwei weitere Ämter, das Amt für Soziales und Familie und das Ordnungsamt.

Für die Umsetzung der oben genannten Ziele wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Aus diesem ging das Architekturbüro Oberst & Kohlmayer Generalplaner GmbH aus Stuttgart mit seinem Entwurf als Sieger hervor. Dieser wurde nach der Preisgerichtssitzung am 17.10.2014 überarbeitet und bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerentwurfs zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Seestraße 7 und 9" ist im Westen durch die Seestraße, im Süden durch die Rudolfstraße, im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 1546 und im Norden durch das Grundstück Flst. Nr. 1545/1 begrenzt.

Er umfasst insgesamt ca. 2.083 m².

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für den Planbereich Mischbaufläche dargestellt. Das Planungsgebiet ist für den Detaillierungsgrad des FNP zu kleinteilig und wird nicht separat dargestellt. Die Nutzung "Öffentliche Verwaltung" ist in einer Mischbaufläche zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplan

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.04.1986 rechtskräftigen Bebauungsplans "Leinerweg, Seestraße, Federburgstraße – Teilbereich Parkpalette Oberamteigasse". Als Art der Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt, wobei die Parkpalette darüber hinaus als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist. Ausgenommen von dem Mischgebiet sind die Grünflächen entlang der Seestraße. Der Grundstücksteil im Zugangsbereich zur Parkpalette ist als öffentliche, der nördlich angrenzende als private Grünfläche festgesetzt, beide mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die Bäume an der Seestraße sind mit einer Pflanzbindung versehen.

4. PLANVERFAHREN

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

5. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Planungsgebiet befindet sich an der Seestraße / Ecke Rudolfstraße. Die Seestraße ist eine vom Marienplatz in geradem Lauf nach Süden in Richtung Bodensee führende alleearartige Ausfallstraße. Das Straßenbild ist vor allem im nördlichen Bereich geprägt durch eine beachtliche Anzahl repräsentativer Vorstadt villen der Zeit zwischen 1870 und dem 1. Weltkrieg.

Die einzeln stehenden Stadtvillen befinden sich mehrheitlich direkt und ohne Vorgartenzone an der Grundstücksgrenze zum Gehweg entlang der Seestraße. Zudem gibt es vereinzelte Gebäude, die durch eine ca. 4 bis 7 m tiefe Vorgartenzone von der Straße zurückversetzt sind und so zu einer angenehm abwechslungsreichen Raumabfolge im Straßenverlauf beitragen.

In das Planungsgebiet einbezogen sind das Haus Seestraße 7 sowie ein Teil der Parkpalette des Parkhauses "Oberamtei". Dieses hat einen Zugang zur Seestraße durch die mit einer ortsbildprägenden Sommerlinde bestandene Grünfläche. Hier befindet sich außerdem ein Spielplatz. Hinter dem Haus Seestraße 7 sind offene Stellplätze angeordnet, die über das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 1545/1 angefahren werden.



6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bereits im Wettbewerbsverfahren wurden u.a. folgende städtebauliche Rahmenbedingungen für die Bebauung des Grundstücks formuliert:

- Die geplante Nutzung ist in einem oder mehreren Gebäuden unterzubringen. Die Körnung und Silhouette in der Seestraße ist dabei besonders zu beachten.
- Das Haus Seestraße 7 ist in jedem Fall zu erhalten und in das Nutzungskonzept einzubeziehen.
- Bebauung und Freiräume sind barrierefrei zu gestalten.
- Die Linde ist mit ihrem unbefestigten Umfeld (Wurzelschutz) zu erhalten und möglichst großzügig in einen öffentlich nutzbaren Garten bzw. eine Freifläche einzubinden.

Der Siegerentwurf sieht vor, auf dem Grundstück zwei dreigeschossige Neubauten zu ergänzen, die untereinander und mit dem Gebäude Seestraße 7 durch maßstäbliche Zwischenbaukörper verbunden sind. Durch die Stellung und die geplante Kubatur fügen sich die Gebäude harmonisch in die Umgebung ein. Die Neubauten gruppieren sich um die Sommerlinde, die dadurch besonders in Szene gesetzt wird. In der Fuge zwischen den beiden Neubauten wird der zukünftige Hauptzugang angeordnet.

Der Platz vor den Gebäuden an der Seestraße / Ecke Rudolfstraße behält seinen öffentlichen Charakter. Die Freiräume hinter den Gebäuden können von den Mitarbeitern genutzt werden.

7. ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen. Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung sind sichergestellt. Der Neubau wird an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen.

Da der bisherige Ein-/Ausgang der Parkpalette in Richtung Rudolfstraße verlegt wird, wird der nördliche Gehweg der Rudolfstraße, der bisher lediglich eine Breite von ca. 1,30 m aufweist, auf 1,75 m verbreitert. So kann sichergestellt werden, dass der Gehweg für die aus der Parkpalette kommenden Fußgänger eine ausreichende Breite aufweist und eine darauf stattfindene Begegnung möglich ist.

Die notwendigen Stellplätze werden auf der benachbarten Parkpalette untergebracht.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" festgesetzt, da ausschließlich eine solche Nutzung hier vorgesehen ist.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl, der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe festgesetzt. Die Maße orientieren sich weitgehend am Wettbewerbsergebnis, lassen aber die erforderlichen Spielräume offen, die bei der Überarbeitung und Realisierung eines Wettbewerbsentwurfs regelmäßig notwendig sind. Obwohl die Maße höher sind als im Umfeld, sind diese aufgrund der kleinteiligen, konkreten Nutzung angemessen und passen in den räumlichen Kontext entlang der Seestraße.

Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das Verwaltungsgebäude die Länge von 50 m überschreiten soll, um die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sicherzustellen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen definiert. Sie ist so festgesetzt, dass der gewünschte Charakter von Einzelbaukörpern entlang der Seestraße gewahrt wird. Außerdem wird ausreichend Raum für die zu erhaltende Sommerlinde geschaffen.

Damit die Linde durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird, darf weder das Kellergeschoss noch die Baugrube in den im Plan dargestellten Wurzelschutzraum hineinragen. Dies ist durch geeignete Vorkehrungen sicherzustellen.

Pflanzbindungen

Die im Planungsgebiet vorhandene Sommerlinde und die Baumreihe entlang der Seestraße prägen den Straßenraum und werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Bei Umsetzung eines Bushaltespunktes im Bereich der Seestraße wird für diesen Abschnitt ausnahmsweise von der Vorgabe des Erhalts einzelner Bäume der Baumreihe abgesehen.

Örtliche Bauvorschriften

Auf örtliche Bauvorschriften wird verzichtet. Da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Ravensburg befindet und das Wettbewerbsergebnis zügig umgesetzt werden soll, ist gewährleistet, dass eine Qualität entsteht, die der stadträumlichen Gestaltung ausreichend Rechnung trägt.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Angaben zum Standort

Entlang der Seestraße sind die sehr unterschiedlich großen Freiflächen um die Gebäude überwiegend ziergärtnerisch genutzt. Vereinzelt bestehen Inseln mit größeren, einheimischen Laubgehölzen. In manchen Gärten sind einzelne Obstbäume vorhanden. Grünvernetzungen zur offenen Landschaft bestehen nicht.

Im Gebiet und in der Umgebung sind keine europäischen Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

Schutzgut Mensch / Erholung

Auf der privaten Grünfläche, welche zur Überbauung vorgesehen ist, befindet sich ein öffentlich zugänglicher Spielplatz. Sie wird zudem während Arbeitspausen, Kurzspaziergängen und Erledigungen in der Altstadt mit überwiegend kurzen Aufenthalten zur Erholung genutzt. Es wird darauf hingewirkt, dass diese Funktionen auf der verbleibenden öffentlich zugänglichen Freifläche bzw. im näheren Umfeld zumindest zu einem Teil ausgeglichen werden. Aufgrund der geringen Größe der dauerhaft entfallenden Fläche und der untergeordneten Bedeutung/Ausstattung des Spielplatzes sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen

Die versiegelten Flächen der Parkpalette und des Parkplatzes stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Die private Grünfläche wurde durch ihre Erholungsfunktion und Spielangebot mit öffentlicher Zugänglichkeit intensiv genutzt. Entfernt werden muss ein Gehölzstreifen im Bereich zwischen der Sommerlinde und des Gebäudes Seestraße 7 mit größeren, heimischen Laubbäumen.

Durch Pflanzbindung wird sichergestellt, dass die überaus große, straßenraumprägende Sommerlinde erhalten bleibt. Durch die Festsetzung der Pflanzbindung für die

straßenbegleitenden Alleebäume entlang der Seestraße bleibt die innerstädtische grüne Vernetzungsstruktur erhalten. Nach der Bebauung kann ein Drittel der verloren gegangenen Grünfläche wiederhergestellt werden.

Aufgrund der o.g. Festsetzungen sind 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.

Als Habitatstrukturen für die Tierwelt sind vor allem die einheimischen Laubgehölze von Bedeutung. Daher kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel nicht ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Gehölzen führen. Keines der Gehölze weist Höhlungen auf, welche als Brutstätten geeignet sind. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Aufgrund der Störeinflüsse durch die Straßen (Lärm- und Lichtimmissionen) und die Wohn- und Arbeitsumfelderholung ist nur mit anspruchslosen Kulturlandschafts-Ubiquisten und Arten des Siedlungsbereichs zu rechnen.

Durch die Bebauung geht im stadträumlichen Zusammenhang nur ein geringer Anteil an Gehölzen verloren. Außerdem wird durch die Pflanzbindungen ein Mindestbesatz mit Bäumen als innerstädtische Vernetzungsstruktur sichergestellt. Zusätzlich können erhebliche Störungen durch eine Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. In der Gesamtschau bleiben ausreichend Ersatzquartiere in der näheren Umgebung vorhanden.

Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Die gelegentliche Nutzung von Ritzen, Spalten und Fensterläden durch geschützte, fassadenbewohnende Tiere am Gebäude Seestraße 7 kann nicht ganz ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist bei Um- und Anbaumaßnahmen am Gebäude Seestraße 7 sowie bei Schnitt- und Fällmaßnahmen an Gehölzen zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall muss eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde eingeholt werden.

Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

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

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

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verlorengehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In den unversiegelten Bereichen ist der Boden durch die intensive Nutzung in der Vergangenheit bereits stark anthropogen überformt. Auch wenn eine zusätzliche Versiegelung erfolgt, sind insgesamt betrachtet die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

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

Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen in Siedlungsgebieten im Schussental. Die bestehenden Grünflächen und Bäume wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Zusätzliche Belastungen werden durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Verminderung der Luftverunreinigung sowie durch die Pflanzbindungen vermieden.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die Bebauung mit Vorstadtvillen entlang der Seestraße und einzelne Vorgärten geprägt. Durch den Erhalt der straßenraumprägenden Linde bleibt die charakteristische Raumabfolge erhalten. Das geplante Verwaltungsgebäude fügt sich aufgrund seiner Gebäudegliederung, der angemessenen Gebäudehöhen und der geplanten Dachausbildungen gut in die Umgebung ein. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Ortskernatlas der Stadt Ravensburg von 1988 ist der Bereich der Seestraße südlich an die Altstadt angrenzend als Bereich dargestellt, deren siedlungsgeschichtliche Bedeutung an ihrer historischen Bebauung, ihren gewachsenen Freiräumen, Parzellenzuschnitten oder anderen historischen Strukturen ablesbar ist. Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter im denkmalrechtlichen Sinne betroffen. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Ebenso sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, die erheblich negative Auswirkungen nach sich ziehen könnten.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

10.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 29.11.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 08.12.2014 bis einschließlich 23.12.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

10.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.12.2014 durchgeführt. Von behördlicher Seite wurden allgemeine Anmerkungen zum Artenschutz vorgetragen (Landratsamt, untere Naturschutzbehörde). Artenschutzrechtliche Belange sind im Planverfahren berücksichtigt und in der Begründung dargestellt.

10.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 07.03.2015 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 16.03.2015 bis einschließlich 17.04.2015 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

10.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.03.2015 durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben, die zu einer redaktionellen Ergänzung der Hinweise um Hinweis Nr. 6 "Archäologische Denkmalpflege" führen.

11. FLÄCHENBILANZ

Fläche für Gemeinbedarf	ca.	1627 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	456 m ²
Planungsgebiet gesamt	ca.	2083 m ²

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen durch den Inhalt des Bebauungsplans keine wesentlichen Kosten, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. Lediglich durch die Verbreiterung des nördlichen Gehwegs der Rudolfstraße in Richtung Seestraße entstehen der Stadt Ravensburg Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 18.02.2015 / 21.04.2015

Stadtplanungsamt/Sorg

Rosol