
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

„GEORGSTRASSE / FLURSTÜCK NR. 1045/1“, RAVENSBURG

Fassung vom: 18.01.2008 / 30.01.2008 /
23.04.2008

Reg.-Nr.:

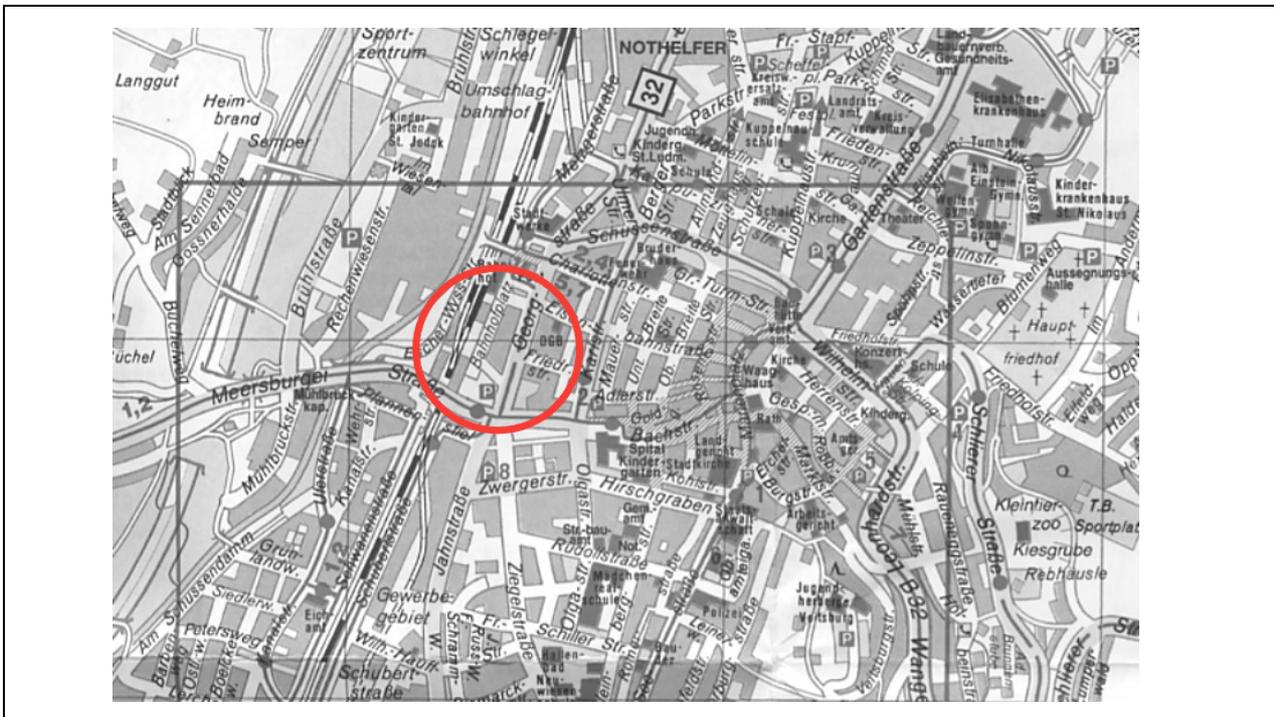
Fertigung

TEXTTEILE

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- zum Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am 30.01.2008
2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 02.02.2008
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Fassung vom 18.01.2008 / 30.01.2008 vom 11.02.2008 bis 11.03.2008
4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(VERM. ABTLG. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Georgstrasse / Flurstück Nr. 1045/1“

I.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	i. d. F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (Gbl. S. 884, 895)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 14.02.2006 (Gbl. S.20) m.W.v. 18.02.2006

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

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
 1.1 Mischgebiet (MI)	§ 6 BauNVO
1.1.1 Nicht zulässig im MI sind folgende Nutzungen: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) 2 BauGB.	§ 1 (5) BauNVO

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	_____

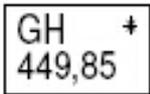
Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m²
- 3 – max. / zwingende Gebäudehöhe in m ü. NN

2. Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9 (1) 1 BauGB
---------------------------------------------------------------------------	------------------------

* GR 1150

2.1 höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m ²	§ 16 (2) 1 BauNVO
--------------------------------------------------------------------	-------------------



2.2 höchstzulässige Gebäudehöhe in m ü. NN

§ 16 (2) 4 BauNVO /
§ 18 (1,2) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika. Eine Überschreitung der im Plan festgelegten max. Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) um bis zu 1,50 m zulässig.



2.3 zwingende Gebäudehöhe in m ü. NN

§ 16 (2) 4 BauNVO /
§ 18 (1) BauNVO

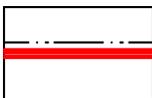
3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



3.1 Baugrenzen
Siehe auch Festsetzungen Schemaschnitt

§ 23 (1,3) BauNVO



3.2 Baulinien
Siehe auch Festsetzungen Schemaschnitt

§ 23 (1,2) BauNVO

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

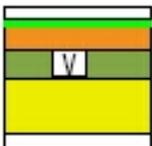
§ 23 (5) BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung, sowie die Errichtung die der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungskabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

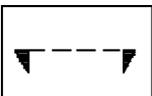
4. Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



4.1 Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Verkehrsgrün mit Baumpflanzung
Verkehrsfläche



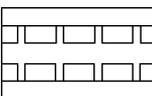
4.2 Ausfahrtbereich
Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche.
Der Anschluss ist nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.

§ 9 (1) 4,11 BauGB



5. Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten

§ 9 (1) 4 BauGB

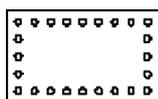


6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GR-FR-LR)

§ 9 (1) 21 BauGB

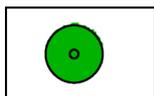
GR : Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
LR : Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger –
TWS, EnBW und Telekom

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB



7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist entlang der Grundstücksgrenze eine Hecke mit einheimischen Laubgehölzen z.B. Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) mit einer Anpflanzhöhe von mind. 0,8 m zu pflanzen. Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.



7.2 Pflanzgebot von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB

Abweichungen vom in der Planzeichnung dargestellten Standort bis zu 3 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig.

7.2.1 Innerhalb der Verkehrsfläche sind fünf Laubgehölze mit einem Stammumfang von 20/25 in Reihe zu pflanzen.

7.2.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zwei schmalkronige einheimische Laubgehölze, z.B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*) mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen.

7.3 Dachbegrünungen § 9 (1) 25a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Dachbereiche (Dach Staffelgeschoss und Dach Tiefgarage) sind mit einer Substratschicht von mind. 8 cm Stärke extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige technische Aufbauten.

8. Planbereich § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

I.3 Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Grelle und glänzende Materialien und Farben dürfen nicht verwendet werden.
Das zurückgesetzte Staffelgeschoss ist zu verglasen.
Die Fassadenfarbe ist mit der Bauordnungsbehörde abzustimmen.

2. Dachform und Dachgestaltung

§ 74 (1) 1 LBO

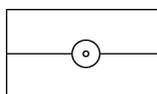
Zulässig sind Flachdächer (FD).
Im Bereich des Staffelgeschosses sind Dachüberstände unzulässig. Technikaufbauten sind einzuhausen.

Füllschema der Nutzungsschablone

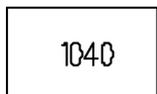
Ortliche Bauvorschriften
Dachform

I.4 Hinweise

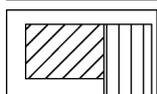
1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

2. Belange des Umweltschutzes und der Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien sowie über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

3. Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

4. Altlasten

Laut Schreiben vom Landratsamt vom 13.03.2008 ist der Altlastenstandort "Esso-Station Georgstraße 15" auf Flurstück Nr. 1045/1 saniert worden. Bei Eingriffen in den Untergrund können jedoch verbliebene Restbelastungen angetroffen werden. Maßnahmen zum Umgang und zur Sicherung von kontaminiertem Material (Einsatz eines Fachbauleiters, Dokumentation und Teilbaufreigabe) sind im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

5. Passiver Lärmschutz:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Anhang B zu ermitteln und falls erforderlich der passive Schallschutz nach Tabelle 8 und nachzuweisen.

6. Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das „neue Höhensystem“ über Normal Null (NN).

7. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, muss dies im Benehmen mit der Wasserbehörde erfolgen. Die notwendigen Planungen sind ggf. der Wasserbehörde vorzulegen.

Drainagen: Drainagen sind nur zulässig, wenn

1. kein Grundwasser abgesengt wird, und
2. der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Andere Drainagen sind nicht zulässig.

I.5 Anlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Begründung in der Fassung vom 18.01.2008 / 30.01.2008 / 23.04.2008
2. Vorhaben- und Erschließungsplan "Georgstrasse / Flurstück Nr. 1045/1" i.d.F. vom 18.01.2008 / 30.01.2008 / 23.04.2008

Aufgestellt:
Tettngang, 18.01.2008 / 30.01.2008 /
23.04.2008

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Herbst
Ravensburg, 30.01.2008 / 23.04.2008

.....
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

.....
Dunkelberg

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Georgstrasse / Flurstück Nr. 1045/1“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ENTWICKLUNGSSTRATEGIE BAHNSTADT
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 8.1 ERSCHLIESSUNG
 - 8.2 VER- UND ENTSORGUNG
 - 8.3 LÄRMSCHUTZ
 - 8.4 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT
 - 8.5 REDUZIERUNG DER ABWASSER / BODENVERSIEGELUNG
9. ALTLASTEN
10. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG ZUR NOTWENDIGKEIT EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG
11. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
12. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - 12.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - 12.2 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB
14. FLÄCHENBILANZ
15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
16. BODENORDNUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m², mit dem Flurstück Nr. 1045/1 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche der Georgstrasse K7975, Flurstück Nr. 1087.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 1040/3,
Im Osten	durch die Georgstraße K7975 Flurstück Nr. 1087,
Im Süden	durch die bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 1048 und 1046,
Im Westen	durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 1040/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich westlich der Altstadt südlich des Bahnhofvorplatzes entlang der Georgstraße. Es handelt sich hier um ein innerstädtisches Mischgebiet mit Wohnfunktion, gewerblichen Funktionen und Dienstleistungen.

Das Grundstück 1045/1 ist in Privatbesitz.

Das Grundstück liegt brach und wird derzeit provisorisch als Parkplatz bewirtschaftet.

Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

3. ENTWICKLUNGSSTRATEGIE BAHNSTADT

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungsflächen des Bahnstadtgutachtens der Planungsgruppe 4, Paul Lösse, Berlin, vom Jahr 1999. Die darin enthaltenen grundsätzlichen Zielsetzungen sind bei der Planung berücksichtigt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der räumliche Geltungsbereich greift in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 325 „Georgstraße / Bahnhofplatz“ ein.

Die bisherigen Festsetzungen werden im Wesentlichen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Zu- und Abfahrtsituation und der überbaubaren Grundstücksflächen verändert.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der seit dem 01.04.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“ dar.

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Georgstraße/Bahnhofplatz“ auf dem Flst.Nr. 1045/1 festgesetzte Tankstelle konnte vom Eigentümer des Grundstückes kein Pächter bzw. kein Käufer gefunden werden.

Es soll daher eine mehrgeschossige Randbebauung auf diesem Grundstück errichtet werden. Der Vorhabenträger hat im Rahmen einer Projektstudie 2002 seine Vorstellungen für ein Gebäude mit Geschäfts-, Büro- und/oder Hotelnutzung entwickelt. Die nun vorliegende aktuali-

sierte Planung wurde mit der Stadtverwaltung abgestimmt und sieht für das Grundstück die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss vor, welches in Kubatur und Größe dem nördlich benachbarten Gebäude der Georgstraße 15 entspricht.

Das Vorhaben kann auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht genehmigt werden, da die Art und das Maß der festgesetzten Nutzungen andere Vorhaben als eine Tankstelle nicht zulassen. Zudem hat der Bebauungsplan auf dem Flurstück 1045/1 weitere Festsetzungen (insbesondere aktive Lärmschutzfestsetzungen) getroffen, die explizit für die Errichtung einer Tankstelle notwendig waren und bei Änderung des Vorhabens nicht mehr erforderlich sind.

Der Vorhabenträger Herr Elmar Sipple hat mit Schreiben vom 26.11.2007 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

§ 13a BauGB - Beschleunigtes Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung der baulichen Nutzung ermöglicht und der Innenentwicklung der Stadt Ravensburg dient. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten Bereich des „Bahnstadtquartiers“; die bereits 2002 entwickelte Planung wurde aktualisiert. Mit der vorliegenden Überplanung des Bereiches wird die derzeitige als Interimslösung anzusehende Parkplatznutzung dieser Brachfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

7. GENERELLE ZIELE UND WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

Das geplante Gebäude soll in Fortführung der nördlich angrenzenden mehrgeschossigen Straßenrandbebauung errichtet werden. In der Höhenentwicklung wird das Gebäude auf die Höhenentwicklung der umgebenden Nachbarbebauung abgestimmt. Die Festlegung der Gebäudehöhen erfolgte in Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Ravensburg.

Die Wohnqualität der gegenüberliegenden Bebauung verändert sich durch das Vorhaben nur unwesentlich.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Mischgebietes (wie bisher) mit dem Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten.
- Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung, welches einen Baukörper ermöglicht, der in Höhe und Ausdehnung das nördlich benachbarte Gebäude städtebaulich ergänzt.
- Sicherung einer durchgehenden westlichen Bauflucht, die die Georgstraße in der Breite von 19 m städtebaulich fasst und in diesem Bereich als Stadtstraße wieder erlebbar macht.
- Aufwertung des Straßenraumes durch die Anlage eines straßenbegleitenden Grünstreifens mit der Pflanzung von Straßenbäumen.
- Abschirmung der rückwärtigen Wohnbebauung Bahnhofplatz Nr. 14 vor den Lärm- und Staubemissionen der Georgstraße.
- Aufwertung des Standortes Bahnstadt durch die Schaffung neuer hochwertiger Büro- und Geschäftsflächen in Bahnhofsnähe.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Erschließung:

Das Plangebiet wird über die Georgstraße (Feuerwehr / Tiefgarage) erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt im nördlichen Grundstücksbereich an der Grenze zu den Nachbargrundstücken Flurstück Nr. 1040/3 und 1040/1. Die vorhandene Ein- und Ausfahrtsituation wird beibehalten. Die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den bestehenden Stellplätzen erfolgt über das Grundstück Flurstück Nr. 1040/3. Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt über das Plangrundstück Flurstück Nr. 1045/1. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die in der Gemeinderatssitzung am 19.07.1999 beschlossene künftige Verkehrsführung und Gestaltung der Georgstraße wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Georgstraße wird entsprechend des nördlich vorhandenen Querschnitts auf eine Breite von 19 m aufgeweitet.

Im Zuge der Baumaßnahmen wird der Straßenraum der Georgstraße durch Baumpflanzungen entlang der Gebäudeflucht gestalterisch aufgewertet. Für die Tiefgaragenzufahrt kann die bestehende Rechtsabbiegespur beim Nachbargrundstück FINr. 1040/3 mit in Anspruch genommen werden. Verkehrsgrünflächen schirmen den Fußgänger und Radfahrer gegenüber dem fließenden Verkehr ab. Der Gehweg verläuft auf dem Baugrundstück und wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

8.2 Ver- und Entsorgung:

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser im Bereich der geplanten Bebauung kann in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Georgstraße eingeleitet werden.

8.3 Lärmschutz:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro ITA Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden, wurden bereits im Jahr 1998 und 2000 die Verkehrslärmeinwirkungen in diesem Bereich ermittelt und beurteilt. Ausgehend von der im rechtverbindlichen Bebauungsplan „Georgstraße/Bahnhofplatz“ vorgesehenen Stadttankstelle wurden in dem Gutachten entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Vom Vorhabenträger wurden daraufhin entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den gegenüberliegenden Gebäuden Georgstr. 10, 10a und 12 durchgeführt. Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes sind keine Schallreflektionen zu erwarten, die oberhalb der Schwelle der Erheblichkeit liegen.

In Anbetracht der Umplanung – Errichtung einer Randbebauung in Form eines Gebäudes mit Geschäfts- und Büronutzung, sind die im Gutachten P 368/00 vom 01.12.2000 getroffenen Angaben zum Lärmschutz bezogen auf die Stadttankstelle nicht mehr zutreffend.

Als passive Lärmschutzmaßnahme wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das geplante Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Anhang B und der passive Schallschutz nach Tabelle 8 zu ermitteln und nachzuweisen ist.

8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft:

Eine Abwägung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 325. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dieser Abwägung gegenüber-

gestellt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 ist daher für die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erforderlich.

Darüber hinaus ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nicht erfolgt.

Unabhängig hiervon werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zur Minimierung und zur Aufwertung des Ortsbildes festgesetzt: Pflanzung von Straßenbäumen, Baumpflanzungen auf dem Grundstück, Schaffung eines Retentionsbereiches und Dachbegrünung.

8.5 Reduzierung der Abwasser / Bodenversiegelung:

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet, weitere öffentliche Anlagen sind nicht erforderlich.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen (Dachbegrünungen, Flächen zur Anpflanzung sowie Verkehrsgrünflächen) getroffen. Diese Festsetzungen beziehen sich bereits auf einen großen Bereich des Plangebiets. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich.

Gemäß des Hinweises des Landratsamtes sind Drainagen nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird, und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Zur weiteren Einschränkung der Versiegelung soll die Bodenversiegelung, über die Festsetzungen hinaus, so weit wie möglich reduziert werden (z.B. durch den Einsatz von Rasengittersteinen).

9. ATTLASTEN

Laut Schreiben vom Landratsamt vom 13.03.2008 ist der Altlastenstandort "Esso-Station Georgstraße 15" auf Flurstück Nr. 1045/1 saniert worden. Bei Eingriffen in den Untergrund können jedoch verbliebene Restbelastungen angetroffen werden. Daher sind Maßnahmen zum Umgang und zur Sicherung von kontaminiertem Material (Einsatz eines Fachbauleiters für die gesamten Tiefbauarbeiten, Erstellung eines Überwachungsberichtes und Teilbaufreigabe) sind im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

10. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG ZUR NOTWENDIGKEIT EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Für bauplanungsrechtliche Vorhaben, die in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind, besteht nach Nr. 18.7 keine Notwendigkeit für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles, weil die zu überbauende Nettogrundfläche unter 20.000 m² liegt und weil es sich um eine Ersatzbebauung im Bestandsgebiet handelt.

11. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens
- Fristenregelung über die Einreichung des Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens
- Regelung der Kostentragung
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages

12. BEGRÜNDUNG

12.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Plangebiet wird für die geplante Bebauung „Mischgebiet“ festgesetzt.

Das festgesetzte Mischgebiet entspricht der bestehenden umgebenden Gemengelage von Wohnen, Gewerbe, Verwaltung und Dienstleistungen.

Um diesen Gebietscharakter beizubehalten, werden entsprechende Nutzungen als zulässig festgesetzt. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist erforderlich, da diese Nutzung aufgrund der umgebenden Gemengelage nicht in Betracht kommt bzw. nicht gebietsverträglich ist. Der Ausschluss von Tankstellen wurde aufgrund der vorgesehenen Umplanung für dieses Grundstück erforderlich.

Durch Festsetzungen der höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche und gestaffelten Gebäudehöhen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung der vorhandenen und geplanten umgebenden Strukturen erzielt werden.

Im Plangebiet werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO überschritten. Geplant ist eine zulässige überbaubare Grundfläche von 1.150 m² bei einer künftigen Grundstücksgröße von 1.585 m². Dies ergibt eine GRZ von 0,72. Unter Anrechnung der Flächen gemäß § 19 (4) BauNVO wird eine maximale GRZ von ca. 0,90 erreicht. Entsprechendes gilt für die Geschossflächenzahl, hier wird eine maximale GFZ von ca. 1,91 erreicht.

Nach § 17 (3) BauNVO können in Gebieten, die überwiegend bebaut sind, die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Plangebiet befindet sich in einer zentralörtlichen Lage hinsichtlich des Verkehrsangebotes und der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Es grenzt mit dem nördlichen Nachbargrundstück an die bedeutsame Entwicklungsachse „Eisenbahnstraße“ zwischen Altstadt und Bahnhof, die einen Entwicklungsschwerpunkt im Rahmen der Bahnstadtentwicklung darstellt, an. Eine Konzentration von zentralen Einrichtungen ist daher an dieser Stelle erwünscht.

Die städtebaulich zu erzielende räumliche Wirkung in der Georgstraße kann nur durch eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung erreicht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgesehene Nutzung (Büro- und Geschäftsnutzung) funktional und baulich angemessen und für die vorhandene Gemengelage standortgerecht. Das geplante Gebäude stellt eine straßenräumlich ergänzende Bebauung zu der nördlich angrenzenden Büro- und Geschäftshausbebauung Eisenbahnstraße Ecke Georgstraße dar.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl ist städtebaulich vertretbar, da öffentliche und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Durch den Verzicht auf die Stadttankstelle zugunsten eines Büro- und Geschäftsgebäudes werden darüber hinaus die mit einer Tankstelle zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen um ein Vielfaches reduziert.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten bzw. über Grunddienstbarkeiten sichergestellt. Die Abstandsflächenunterschreitung an der nördl. Giebelwand ist städtebaulich vertretbar. In den von der Unterschreitung betroffenen Bereichen an der bestehenden angrenzenden Bebauung befinden sich keine notwendigen Fenster, eine bauordnungsrechtlich erforderliche Belichtung ist weiterhin gewährleistet.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation sollen Verkehrsgrünflächen den Fußgänger und Radfahrer gegenüber dem fließenden Verkehr abschirmen.

12.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Dachform sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden vorhandenen Bebauung sicherzustellen.

13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 30.01.2008 hat der Technische Ausschuss der Einleitungsentscheidung zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss und gleichzeitig den Auslegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Georgstraße / Flurstück 1045/1" gefasst. Dem Durchführungsvertrag wurde in seinen wesentlichen Bestimmungen zugestimmt.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 02.02.2008 in der Schwäbischen Zeitung lag der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan im Zeitraum vom 11.02.2008 bis einschließlich 11.03.2008 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind fünf Stellungnahmen eingegangen, wovon die Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg einer Abwägung bedarf:

Sachbereiches Altlasten:

Der Altlastenstandort "Esso-Station Georgstraße 15" auf Flurstück Nr. 1045/1 wurde saniert. Bei Eingriffen in den Untergrund können jedoch verbliebene Restbelastungen angetroffen werden.

- Die gesamten Tiefbauarbeiten sind von einem Fachbauleiter gemäß Landesbauordnung § 45 zu überwachen. Der Fachbauleiter ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenrechtlichen Bestimmungen.
- Die Baufreigabe kann erst nach Vorlage und Anerkennung der Fachbauleitererklärung beim Landratsamt Ravensburg, Umweltamt (H. Maurer. Tel. 0751/85-4217) erfolgen.
- Die ausgeführten Arbeiten sind in Form eines Überwachungsberichtes zu dokumentieren und anschließend dem Landratsamt Ravensburg zur Verfügung zu stellen.

Sachbereiches Naturschutz und Gewässer:

Aus Sicht des Sachgebietes Naturschutz und Gewässer bestehen gegen den VEP keine Bedenken. Er stellt eine sinnvolle Umnutzung dar, einschließlich der vorgesehenen Dachbegrünung sowie den Straßenbäumen. Kommt § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB zur Anwendung, sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Jedoch sind die Belange des Naturschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. Abs. 7 BauGB grundsätzlich zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan sollte zu diesen beiden Punkten etwas ausgesagt werden.

Sachbereiches Abwasser:

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, muss dies im Benehmen mit der Wasserbehörde erfolgen. Die notwendigen Planungen sind ggf. der Wasserbehörde vorzulegen.

Drainagen: Drainagen sind nur zulässig, wenn

1. kein Grundwasser abgesengt wird, und
2. der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden teilweise offen halten – z.B. Rasengittersteine.

Abwägung

Die vorgeschlagenen Ergänzungen werden, soweit erforderlich, als Hinweis im Plan und in der Begründung berücksichtigt.

- Die Erforderlichkeit zur Überwachung der Tiefbauarbeiten hinsichtlich eines fachgerechten Umganges mit möglichen Altlastenkontaminationen sowie die notwendige Dokumentation und die Auflagen für eine Baufreigabe werden als Hinweis im Plan und in der Begründung aufgenommen.
- Die Begründung wird im Kapitel 8 "Auswirkungen" um den Punkt "Eingriffe in Natur und Landschaft" ergänzt. Zur Berücksichtigung der Belange des Natur-, Umweltschutzes und der Landschaftspflege wird in der Begründung dargestellt, dass eine Abwägung der Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 325 erfolgte und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Abwägung dieser gegenüberzustellen ist (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Darüber hinaus ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nicht erfolgt.
- Die Abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet, weitere öffentliche Anlagen sind nicht erforderlich. Die Vorgaben hinsichtlich der Einschränkungen zu Drainagen werden als Hinweis aufgenommen. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswasser werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen (Dachbegrünungen, Flächen zur Anpflanzung sowie Verkehrsgrünflächen) getroffen. Diese Festsetzungen beziehen sich bereits auf einen großen Bereich des Plangebiets. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich. Des Weiteren regelt § 9 LBO, unabhängig vom Bauverfahren, die Gestaltung nichtüberbauter Grundstücksflächen. Zur weiteren Einschränkung der Versiegelung wird in der Begründung der Hinweis aufgenommen, dass die Bodenversiegelung, über die Festsetzungen hinaus, so weit wie möglich reduziert werden soll (z.B. durch den Einsatz von Rasengittersteinen).

Sonstige verwaltungsinterne Anregungen wurden redaktionell in Plan und Text berücksichtigt.

14. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Mischgebiet MI	0,16 ha
Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	0,04 ha
Fläche des Verfahrensgebietes	0,20 ha

15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Für den geplanten Umbau der Georgstraße fallen der Stadt voraussichtliche folgende Kosten an:

- Straßenumbaumaßnahmen ca. 20.000€
- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum ca. 12.000€

Die Kosten für die Herrichtung des Gehweges innerhalb der Gehrechtsfläche werden durch den Vorhabenträger getragen.

16. BODENORDNUNG

Eine für den Straßenumbau notwendige ca. 250 m² große Fläche, die sich noch im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, geht Kosten- und Lastenfrei in das Eigentum der Stadt über. Näheres regelt der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Aufgestellt:
Tettngang, 18.01.2008 / 30.01.2008 /
23.04.2008

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Herbst
Ravensburg, 30.01.2008 / 23.04.2008

.....
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

.....
Dunkelberg