

**Sitzungsvorlage DS 2009/136**

Stadtplanungsamt  
Jens Herbst  
(Stand: **24.03.2009**)

Mitwirkung:

**Gemeinderat**

öffentlich am 23.03.2009

Aktenzeichen: 621.41/171

**Bebauungsplan "Henri-Dunant-Straße, Angerstraße, Sperberweg"  
- Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stellungnahme eines Bürgers vom 16. Februar 2009 wird i. S. Ziff. 2.1.1 nicht berücksichtigt.
2. Die Stellungnahme zweier Bürger vom 24. Februar 2009 wird i. S. Ziff. 2.1.2 nicht berücksichtigt.
3. Den redaktionellen Planänderungen gemäß Ziff. 3 der Vorlage wird zugestimmt.
4. Der Gemeinderat beschließt aufgrund § 10 BauGB den Bebauungsplan "Henri-Dunant-Straße, Angerstraße, Sperberweg" bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 und den Textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 16.01.2009 / 30.01.2009 / 13.03.2009 als Satzung.  
Es gilt die Begründung vom 16.01.2009 / 13.03.2009

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Gemeinderat hat am 09.02.2009 den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan "Henri-Dunant-Straße, Angerstraße, Sperberweg" gefasst.

Der Beschluss wurde mit amtlicher Bekanntmachung am 11.02.2009 veröffentlicht.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 19.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009 im Stadtplanungsamt zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Innerhalb dieses Zeitraumes wurden von Bürgern abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

### **2. Abwägung**

#### **2.1 Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern**

##### **2.1.1 Stellungnahme von einem Bürger, Verwalter [REDACTED] vom 16.02.2009**

Als Verwalter der angrenzenden Wohnanlage [REDACTED] in Ravensburg haben wir die Angrenzerbenachrichtigung erhalten. Nachdem nun noch der Bebauungsplan geändert wird, beantragen wir in diesem Verfahren ein Schallschutzgutachten, da durch die geplante Nutzung als Studentenwohnheim mit erheblichem Lärm zu rechnen ist. Ein Beweissicherungsverfahren und eine Lärmpegelmessung sollte ebenfalls veranlasst werden. Auf Grund des o. g. Sachverhalts legen wir gegen das geplante Vorhaben als Verwalter Einspruch ein.

#### **Abwägung**

Das geplante Studentenwohnheim ist planungsrechtlich ein Wohngebäude, das im Mischgebiet allgemein zulässig ist. Auch bestehen für diese Sonderform des Wohnens planungsrechtlich keine erhöhten Anforderungen hinsichtlich möglicher Schallemissionen.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte mit der teilweise durch Wohnen geprägten Nachbarschaft wurden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung verschiedene Maßnahmen festgelegt, um eine mögliche Lärmbelastigung so gering wie möglich zu halten. So sieht die Grundrissaufteilung des Gebäudes vor, die lärmintensiveren Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsküchen vorwiegend nach innen zum Innenhof zu orientieren. Auch sind keine Außenaufenthaltsräume bzw. begehbare Dachterrassen geplant, um eine mögliche Verlärmung des Außenraums weitgehend vermeiden zu können. Der Betreiber des Studentenwohnheims, das Studentenwerk Ludwigsburg-Weingarten e.V., legt zudem bei den Mietern größten Wert auf eine gegenseitige Rücksichtnahme. In der Hausordnung sowie in den allgemeinen Mietbedingungen, die jeweils Teil der Mietverträge sind, wird explizit auf die Nachtruhe von 22:00 bis 08:00

Uhr hingewiesen und von den Mietern das Unterlassen von jeglicher Ruhestörung in dieser Zeit gefordert.

Seitens des Betreibers ist vorgesehen, in der Planungs- und Bauphase eine umfangreiche Bürgerinformation für die Anlieger mit Baustellenbesichtigung und Informationsveranstaltungen etc. durchzuführen.

Die außerhalb des Plangebietes, unterhalb der Hochspannungsfreileitung, liegende Fläche wird derzeit bereits als Parkplatz genutzt. Durch die Umnutzung des Gebäudes Henri-Dunant-Straße 6 zu einem Studentenwohnheim liegt bezüglich dieser Fläche keine wesentliche, genehmigungspflichtige Änderung vor. Es sind somit keine zusätzlichen, erheblich störenden Lärmimmissionen zu erwarten. Auch minimiert die derzeitige Gestaltung und der zukünftige Betrieb des Parkplatzes die Lärmauswirkungen. So befindet sich die Zu- und Abfahrt in der Henri-Dunant-Straße und die Mehrzahl der Parkstände liegen in der östlichen Hälfte des Parkplatzes. Die Bewirtschaftung des Parkplatzes ist in der Hausordnung und in den Mietbedingungen geregelt, so dass die Parkstände ausschließlich für die Bewohner vorgesehen sind, Besucherparkstände nicht zur Verfügung gestellt werden und eine Parkraumüberwachung durch die Ausgabe von Parkmarken erfolgt.

Eine schalltechnische Prognose hinsichtlich der Lärmauswirkungen, die durch die Umnutzung des Gebäudes zu einem Studentenwohnheim entstehen, ist nicht möglich.

Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

"In die Baugenehmigung wird der Hinweis aufgenommen, dass bei begründetem Anlass die Lärmsituation auf dem, dem Gebäude Henri-Dunant-Straße 6 zugeordneten privaten Parkplatz (Flurstück 911/1 und 911/6) durch den Eigentümer zu überprüfen ist."

### **Ergebnis**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### **2.1.2 Stellungnahme von zwei Bürgern, [REDACTED] vom 24.02.2009**

Hiermit nehmen wir von unserem Recht Gebrauch und erheben Einspruch auf die Änderung des Bebauungsplans "Henri-Dunant-Straße, Angerstraße, Falkenweg, Sperberweg".

Insbesondere um die Aufstockung des Gebäudes [REDACTED] und der Einrichtung eines Studentenwohnheimes mit 90 Studenten.

Wir sind die Eigentümer des Grundstückes [REDACTED] in 88213 Ravensburg.

Unser Garten liegt in einer Südwest Auslegung, eine Erhöhung des Gebäudes Henri-Dunant-Straße 6 (ehemaliges "Feneberg Gebäude") um

ein weiteres Stockwerk, beeinträchtigt nicht nur unser Wohlbefinden sondern auch die Werthaltigkeit unseres Grundstückes.

Weiterhin möchten wir sie darauf hinweisen, dass ein Studentenwohnheim in der Größe (90 Studenten) zu erheblichen Ruhestörungen (siehe Problematiken in der Tettnanger Straße) führen kann. Im Interesse aller Bewohner der Weststadt, sollte eine Zentrierung der Studenten in dieser Größenordnung unbedingt vermieden werden. Eine Stadt wie Ravensburg, sollte mit sehr viel Sensibilität abwägen, ob eine Bebauung in dieser Größenordnung, nicht zu weiteren Problembereichen in der Weststadt führt.

Die Wohnungsnot in Ravensburg, gerade für Studenten und Menschen mit geringem Einkommen ist bekannt, jedoch stehen einige Gebäude in Ravensburg leer z. B. am Bahnhof - eine ideale Lage für junge Menschen, die im Zentrum studieren, sich aber gleichzeitig ohne Auto oder Bus (kostenbewusst) bewegen können. Eine gute Mischung unterschiedlicher Menschen schafft eine Lebensklima, dass für alle erstrebenswert ist.

### **Abwägung**

Die Aufstockung des Gebäudes [REDACTED] um ein zurückgesetztes Staffelgeschoss bewirkt in den Wintermonaten (Dezember / Januar) eine geringfügige Mehrverschattung.

Die maßgebliche Verschattung des Gartens erfolgt bereits derzeit durch das Gebäude [REDACTED] sowie durch die Lagerhalle des Grundstückes [REDACTED] in den bestehenden Höhen.

Im Zeitraum vom Mitte März bis Mitte September erfolgt keine Verschattung durch das [REDACTED] einschließlich des Staffelgeschosses, so dass in diesem Zeitraum, in dem in der Regel auch die meisten Aktivitäten im Garten stattfinden, keine Beeinträchtigungen erfolgen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundstückes [REDACTED] verbunden mit einer Wertminderung des Grundstückes ist durch die Aufstockung des Gebäudes [REDACTED] nicht gegeben.

Das geplante Studentenwohnheim ist planungsrechtlich ein Wohngebäude, das im Mischgebiet allgemein zulässig ist. Auch bestehen für diese Sonderform des Wohnens planungsrechtlich keine erhöhten Anforderungen hinsichtlich möglicher Schallemissionen.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte mit der teilweise durch Wohnen geprägten Nachbarschaft wurden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung verschiedene Maßnahmen festgelegt, um eine mögliche Lärmbelastung so gering wie möglich zu halten. So sieht die Grundrissaufteilung des Gebäudes vor, die lärmintensiveren Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsküchen vorwiegend nach innen zum Innenhof zu orientieren. Auch sind keine Außenaufenthaltsräume bzw. begehbare Dachterrassen

geplant, um eine mögliche Verlärmung des Außenraums weitgehend vermeiden zu können. Der Betreiber des Studentenwohnheims, das Studentenwerk Ludwigsburg-Weingarten e.V., legt zudem bei den Mietern größten Wert auf eine gegenseitige Rücksichtnahme. In der Hausordnung sowie in den allgemeinen Mietbedingungen, die jeweils Teil der Mietverträge sind, wird explizit auf die Nachtruhe von 22:00 bis 08:00 Uhr hingewiesen und von den Mietern das Unterlassen von jeglicher Ruhestörung in dieser Zeit gefordert.

Seitens des Betreibers ist vorgesehen, in der Planungs- und Bauphase eine umfangreiche Bürgerinformation für die Anlieger mit Baustellenbesichtigung und Informationsveranstaltungen etc. durchzuführen.

### **Ergebnis**

Die Stellungnahme konnte nicht berücksichtigt werden.

### **3. Redaktionelle Änderungen**

Durch Hinweise von Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Verwaltung ergeben sich im Wesentlichen folgende redaktionelle Änderungen:

im Plan:

- Geringfügige Anpassung der Baugrenzen Staffelgeschoss im MI 2;

in den textlichen Festsetzungen:

- Konkretisierung der Festsetzung zur abweichenden Bauweise

in den Hinweisen:

- Hinweis zum Immissionsschutz

### **4. Anlagen**

Anlage 1: Bebauungsplan vom 13.03.2009, DIN A3

Anlage 2: Bebauungsplan vom 13.03.2009 im Originalmaßstab 1:500 mit integrierten Textfestsetzungen für die Fraktionen

Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 13.03.2009