
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"SCHWÄBISCHER VERLAG", RAVENSBURG

Fassung vom: 24.02.2009 / 05.05.2009

Reg.-Nr.:

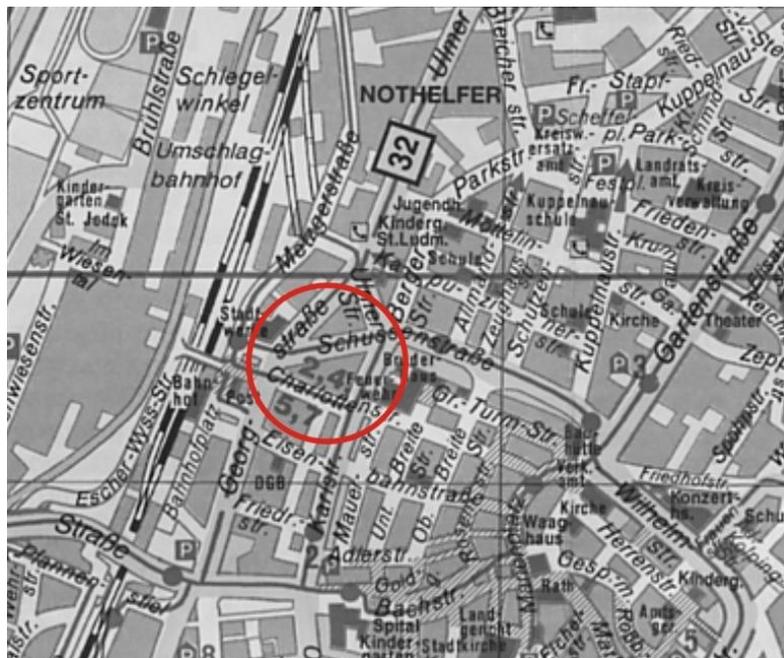
Fertigung

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 04.03.2009
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 07.03.2009
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Fassung vom 24.02.2009 vom 16.03.2009 bis 17.04.2009
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 „Schwäbischer Verlag“

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. 132), 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 Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007
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 Kerngebiet	§ 7	BauNVO
	1.1.1 Zulässig im Kerngebiet (MK) sind folgende Nutzungen:	§ 7 (2)	BauNVO
	1.1.2 Nicht zulässig im Kerngebiet (MK) sind folgende Nutzungen:	§ 1 (5)	BauNVO

- Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nur im Bereich Bauabschnitt II, oberhalb des Erdgeschosses.

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

- 1.1.3 Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 7 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig. § 1 (6) 1 BauNVO



- 1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

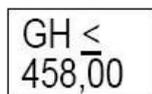
Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 - Art der baulichen Nutzung
 2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 3 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN
 4 - Bauweise

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

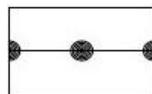


- 2.1 höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO

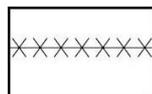


- 2.2 höchstzulässige Gebäudehöhe in m ü. NN § 16 (2) 4 BauNVO / § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika. Eine Überschreitung der im Plan festgelegten max. Gebäudehöhe ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Brüstungen bei Dachterrassen.

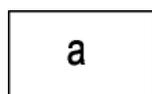


- 2.3 Abgrenzung von unterschiedliche Art der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO



- 2.4 Abgrenzung von unterschiedliche Gebäudehöhen § 16 (5) BauNVO

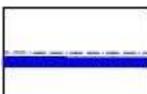
3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



- 3.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. An der Grundstücksgrenze, die im Lageplan mit den Punkten A - B gekennzeichnet ist, sind bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer Höhe von 450,50 m ü. NN zulässig. An der Grundstücksgrenze, die im Lageplan mit den Punkten C - D gekennzeichnet ist, sind bauliche Anlagen ohne Grenzabstand bis zu einer Höhe von 4,0 m über Gelände zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



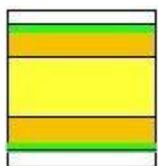
- 4.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

- 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO

Die Planung und Gestaltung der Gehwege bis zum Straßenrand ist verbindlich. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

5. **öffentliche Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB

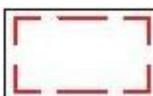
Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
Gehweg mit Baumpflanzungen
Verkehrsfläche
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie



- 5.2 Ein- und Ausfahrtbereich § 9 (11) BauGB
Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche. Der Anschluss ist nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.



6. **Flächen für Carports (CP), Stellplätze (St), Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Tiefgaragen (TGa)** § 9 (1) 4,22 BauGB

Die Tiefgaragenzufahrt im BA II ist einzuhausen.

7. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



8. **Pflanzgebot von Bäumen** § 9 (1) 25a BauGB

Innerhalb der Verkehrsfläche sind folgende Bäume zu pflanzen:

- Charlottenstraße + Karlstrasse - Acer platanoides 'Emerald Queen' mindest STU 18-20
- Kreuzung Schussen-/Karlsstraße - als Großbaum Acer platanoides mindest STU 25-30.

Baumstandorte können um bis zu 2 m vom angegebenen Standort verschoben werden.

9. **Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses** § 9 (1) 16 BauGB

Die im Plan festgesetzte Fläche für die Regenwasserableitung ist als offene Mulde oder Becken (Teich) auszubauen. Die Mulde oder das Becken ist sowohl nach unten als auch seitlich abzudichten. Eine Versickerung ist nicht zulässig.

Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen im 1. Bauabschnitt wird gedrosselt in den angrenzenden verdolten Bach in der Schussenstraße eingeleitet. Im Falle

eines Regenereignisses wird überschüssiges Dachwasser in die Retention geleitet, mit Überlauf in den Bach.

Für den 2. Bauabschnitt wird das Regenwasser auf Grund der Höhensituation des Geländes direkt in den angrenzenden Mischwasserkanal geleitet. Das Regenwasser von den gesamten Hofflächen wird ebenfalls in den Mischwasserkanal geleitet.

Ausführung und Gestaltung ist mit dem TBA Ravensburg abzustimmen.



10. Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

11. Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Schwäbischer Verlag" i.d.F. vom 24.02.2009 / 05.05.2009 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

I.3 Kennzeichnung § 9 (5) 3 BauGB



Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Sicherung der Altlasten vorzunehmen sind.

I.4 Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 (1) 1 LBO)

1. Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer (FD).

Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist für die Dachfläche EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG zulässig. Dachaufbauten wie z.B. Technikaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen sind Brüstungen bei Dachterrassen.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform

2. Dachdeckung / Dachflächen **§ 74 (1) 1 LBO**

Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Titan-Zink und Blei sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile wie Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen etc. sind vorgenannte Materialien zulässig.

Über die an das Gewässer angeschlossenen Dachflächen dürfen mit Ausnahme von Rauchgasen der Heizungsanlagen keine Schadstoffe emittiert werden.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen **§ 74 (1) 3 LBO**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Bauabschnittes BA I sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

Die zu einem späteren Zeitpunkt zu überbauenden Grundstücksflächen des Bauabschnittes BA II sind bis zu diesem Zeitpunkt ebenfalls als Freifläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. In dieser Freifläche sind Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zulässig.

4. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und an die Gestaltung von Einfriedungen **§ 74 (1) 3 LBO**

Hinsichtlich des Baumaterials Glas für Gebäude und Einfriedungen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, dass Vogelanprall an transparente oder halbtransparente Verglasungen minimiert wird.

Glas ist nur aus nicht verspiegeltem Material zulässig.

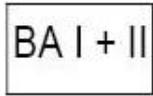
5. Einfriedungen **§ 74 (1) 3 LBO**

Diese sind nur als Glaseinfriedung zzgl. Sockel mit folgenden max. Höhen zulässig:

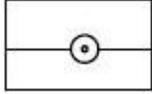
- Karlstrasse Ecke Charlottenstrasse : 5,50 m + 0,2 m Sockel
- Schussenstrasse : 5,10 m + 0,2 m Sockel
- zum Grundstück 1076/2: 2,65 m + 0,1 m Sockel
- zum Grundstück 1069/2: 1,50 m
- Charlottenstrasse: 2,65 m + 0,1 m bis 0,9 m Sockel

I.5 Hinweise

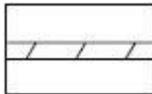
1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



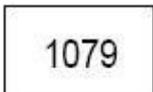
Einteilung in Bauabschnitte



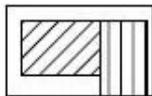
vorhandene Grundstücksgrenzen



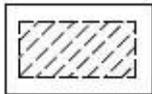
geplante Einfriedung aus Glas (ohne Sockel) mit Höhen in m über Verkehrsfläche / Gelände



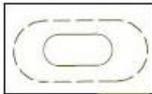
Flurstücknummer



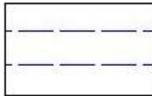
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplanter Gebäudeabbruch



geplanter Teich mit Retentionsfläche



vorhandener unterirdischer Stadtbach

2. Unterirdische Leitungen

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

3. Ausführung des Retentionsbereiches

Die Ausführungsplanung des Retentionsbereiches ist mit dem TBA Ravensburg abzustimmen.

4. Altlasten

Das Plangebiet ist als Altlastenstandort und Altlastenverdachtsfläche eingestuft.

Bei Eingriffen in den Untergrund können 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. Lärmschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Anhang B

und der passive Schallschutz nach Tabelle 8 zu ermitteln und nachzuweisen.

6. Stadtbach

Zur Sicherung des Stadtbaches sind während der Baumaßnahme geeignete Maßnahmen entsprechend den statischen Erfordernissen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt Ravensburg zu treffen.

7. Archäologische Denkmalpflege

Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

8. Dachmaterialien

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

9. Höhensystem

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

I.6 Anlagen, die Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind

1. Begründung in der Fassung vom 24.02.2009 / 05.05.2009
2. Vorhaben- und Erschließungsplan "Schwäbischer Verlag" i.d.F. vom 24.02.2009 / 05.05.2009

Aufgestellt:
Tettngang, 24.02.2009 / 05.05.2009

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Storch
Ravensburg, 24.02.2009 / 05.05.2009

.....
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

.....
Dunkelberg

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwäbischer Verlag“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ENTWICKLUNGSSTRATEGIE UND ARCHITEKTENWETTBEWERB
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. BESCHREIBUNG DES VORHABENS
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 9.1 VER- UND ENTSORGUNG
 - 9.2 ERSCHLIESSUNG
 - 9.3 LÄRMSCHUTZ
 - 9.4 DENKMALSCHUTZ
 - 9.5 BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
 - 9.6 ARTENSCHUTZ
10. ALTLASTEN
11. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG ZUR NOTWENDIGKEIT EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG
12. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
13. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
 - 13.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 13.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
14. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB
15. FLÄCHENBILANZ
16. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
17. ANLAGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11.420 qm, mit den Flurstücken Nr. 1078, 1116, 1067, 1066, 1067/1, 1069, 1069/1, 1069/3 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Schussenstraße, Karlstraße und Charlottenstraße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Schussenstraße, Flurstück Nr. 1285,

Im Osten durch die öffentliche Grünfläche, Flurstück Nr. 48/4,

Im Süden durch die Mischgebietsgrundstücke, Flurstücke Nr. 1090/3, 1086, 1086/1, 1086/2, 1086/3 und 1083,

Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Charlottenstraße, Flurstück Nr. 1087/1 und durch die Mischgebietsgrundstücke, Flurstücke Nr. 1076/2 und 1069/2.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich westlich der Altstadt. Es handelt sich hier um ein innerstädtisches Mischgebiet mit Wohnfunktion und gewerblichen Funktionen. Die sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude wurden im Zuge der geplanten Neubebauung abgebrochen, das noch verbleibende Gebäude an der Charlottenstraße 46 wird im Zuge der Baumaßnahme ebenfalls abgebrochen.

Das Gelände weist eine Höhe zwischen 434 – 436 m ü.NN auf, wobei sich das Grundstück ausgehend von der Karlstraße in Richtung Bahnhof um rund 2 m abfallend gestaltet.

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

3. ENTWICKLUNGSSTRATEGIE UND ARCHITEKTENWETTBEWERB

Das zu überplanende Gebiet liegt im Sanierungsgebiet „Bahnstadt“. Der Planbereich, Baublock 7, ist geprägt durch Wohnstrukturen und Gewerbebrachen, teilweise mit Zwischennutzungen. Die grundsätzlichen Zielsetzungen der Entwicklungsstrategie „Bahnstadt“ sind bei der Planung berücksichtigt.

Der Schwäbische Verlag hatte im Januar 2008 einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Die Entscheidung für den Architekt des neuen Medienhauses an der Karlstraße in Ravensburg fiel auf das niederländische Architekturbüro Wiel Arets. Basis des Beschlusses war das einstimmige Votum der Jury des Architekten-Wettbewerbs.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es handelt sich planungsrechtlich um einen Innenbereich nach § 34 BauGB.

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

Seit Ende des Zweiten Weltkriegs hat der Schwäbische Verlag seinen Stammsitz in Leutkirch im Allgäu. Mit der Aufnahme des Verlagsbetriebs im Dezember 1945 bis heute entwickelte sich das Unternehmen von einem regionalen Zeitungsverlag zu einem multimedial tätigen Medienhaus (TV, Radio, Online, Print, Druck und Logistik) mit über 40 Geschäftsstellen, Tochter- und Beteiligungsunternehmen. Im Zuge dieser Dynamik und der Zielsetzung, das Unternehmen stärker in den Fokus der Öffentlichkeit zu bringen, plant der Schwäbische Verlag eine Standortverlagerung vom Rande des Verbreitungsgebietes ins Zentrum in die Stadt Ravensburg. Wenige hundert Meter westlich des historischen Stadtkerns soll das neue Medienhaus entstehen.

Bei der Neustrukturierung ist neben städtebaulichen und Denkmalschutzaspekten die Erschließung im vorhandenen Verkehrsgefüge von besonderer Bedeutung. Dieses muss bei der Konzeption des Gebäudes Beachtung finden.

Die Realisierung des über das Jahr 2010 hinausgehenden prognostizierten Bedarfsprogramms soll in einem Bauabschnitt erfolgen. Ein weiterer Zuwachs kann nicht ausgeschlossen werden, so dass Grundstücksreserven für einen möglichen zweiten Bauabschnitt zu nutzen sind.

Der Vorhabenträger, der Schwäbische Verlag GmbH & Co.KG in Leutkirch, hat mit Schreiben vom 19.01.2009 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das Vorhaben gestellt.

§ 13a BauGB - Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da sich die Baufläche innerhalb des Siedlungsgefüges befindet. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen.

7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Kerngebietes mit mehrgeschossiger Bebauung
- Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten
- Teilumbau der Charlottenstraße mit neuem Radweg und Baumpflanzungen
- Errichtung einer Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze
- Gestalterische Festlegungen zum Baukörper

8. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

An den geplanten Neubau werden von Seiten des Schwäbischen Verlags hohe Erwartungen bzgl. Flexibilität, Nutzbarkeit sowie der Förderung von Kommunikation und Kreativität gestellt. Die räumlichen Anforderungen im Rahmen zukünftiger Entwicklungen im Medienbereich werden in hohem Maße von Veränderungen gekennzeichnet sein.

Ziel ist es, ein ökologisches und dennoch solides und im Betrieb sparsames Gebäude von hoher gestalterischer Qualität und Funktionalität bei zugleich niedrigen Investitionskosten zu planen und zu erstellen.

Im Gegensatz zu dem gegenwärtig genutzten Gebäude in separierter Lage und mit eher spannungsloser Einfügung in das städtebauliche Umfeld soll der Neubau des Schwäbischen Verlags in Ravensburg in dem geplanten Ensemble bewusst einen Akzent setzen. Durch das Erscheinungsbild und die "Architektursprache" - d.h. die ästhetische Qualität von Baukörpern und Fassaden, die Wirkung auf Dritte sowie der Gestaltungsanspruch - soll der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens vermehrt Ausdruck verliehen werden. Linearität steht dabei als Synonym für die unternehmerische Gradlinigkeit, die dem Schwäbischer Verlag zu seiner Marktposition und Bedeutung in der Region verholfen hat.

Die vielschichtigen Funktionen des Schwäbischen Verlags, geordnet in entsprechenden Baukörpern, werden mittels einer transparenten Umzäunung zu einer Identität, die auf Differenz basiert, signiert. In Anlehnung an die unmittelbare Nähe zur Altstadt Ravensburgs wird die ‚Stadtvilla‘ als Modell für Charakter und Organisation des modernen Unternehmens modifiziert.

Hinsichtlich Komfort und Justierbarkeit, sind herrschaftliche Villen und großzügige Fabriketagen konkurrenzlos verglichen mit gängigen Standardbüros. Beide Typologien sind zum Ausstellen, Arbeiten, Repräsentieren und Wohnen gleichermaßen gut geeignet, während die mit Büro assoziierte Repetition häufig eine generische Umgebung produziert, die bereits im Arbeitsalltag nur begrenzt Akzeptanz findet.

Gestapelte ‚Villa-etagen‘ gekoppelt an eine gleichwertige Sequenz von Patios formen das neue ‚Zuhause‘ für die differenzierten Anforderungen und Arbeitsrhythmen des Verlags.

Ein intensiver Bezug zu den ausbalancierten, verbindenden Außenräumen und deren Gartengestaltung leitet sich aus der Villen Thematik ab. Die proportionierte Ausdehnung der Büroetagen sorgt für die gewünschte Identifizierung und Territorialität von Arbeitseinheiten. Die multiplen Perspektiven in weiteren Etagen der benachbarten Bauvolumen fördern Überblick, stille Kommunikation und eine übergeordnete Zusammengehörigkeit.

Das Projekt spiegelt die Ambivalenz der Maßstäblichkeit der Aufgabe, zum einen die adäquate Organisation des Flächenbedarfes eines multimedialen Verlagshauses, zum anderen die feingliedrige Struktur des Ravensburger Stadtkerns, wieder. Die parzellenübergreifende Ausdehnung des Bauvolumens integriert sich kontextuell durch seine Gliederung und Proportionen.

Gesetzte Baufluchten des Karrees, sowie das Setback entlang der Schussenstrasse, werden durch eine gläserne Membran, die je nach Kondition Grundstücksgrenze oder Fassade bildet, markiert. Zugleich werden die Qualitäten der Solitärbauten entlang der Charlotten- und historischen Karlstrasse fortgesetzt. Die Gärten zwischen den Baukörpern romantisieren den Komplex analog der schmalen Grünanlage der gegenüberliegenden denkmalgeschützten Stadtmauer und dem gemalten Turm.

Als Auftakt zwischen Alt- und zukünftiger Bahnstadt geht die Bedeutung der Integration von hochwertigen Außenräumen in den Komplex über seine unmittelbare Entwicklung hinaus.

Je nach Perspektive verschmelzen die unterschiedlichen Volumen zu Formen mit wechselnden Konturen und vermitteln so nicht nur zwischen den aufeinander treffenden

Dimensionen und Dichten des Ortes, sondern projizieren zugleich das dynamische Bild eines homogenen Betriebes.

Andienung / interne Erschließung

Die externe Logistik des Medienkomplexes richtet sich nach den existierenden Bedingungen der umgebenden Strassen. Die Vorfahrt, ausgestattet mit wenigen Stellplätzen, und der Hauptzugang zum Foyer erfolgen über den ‚Vorgarten‘ an der prominenten Karlsstrasse.

An- und Ablieferung, sowie der Zugang zur Parkgarage, befinden sich an der weniger attraktiven Schussenstrasse, wobei die Zu- und Abfahrtspunkte soweit wie möglich von der Kreuzung entfernt positioniert sind.

Die Organisation der Tiefgarage mit rund 90 Stellplätzen auf einer Ebene, trägt den Bodenbeschaffenheiten des Grundstückes Rechnung. Ein sekundärer, direkter Zugang zum Eventcenter über den schmalen ‚Hofgarten‘ an der Charlottenstrasse ist je nach Veranstaltungsformat vorstellbar.

Intern erschließt eine öffentlich zugängliche, fließende Fläche die Funktionen der Nullebene und die vertikalen Verbindungen der respektiven Baukörper. Die Positionen der einzelnen Treppenanlagen, sind nicht nur vom Eingangsbereich gut wahrnehmbar, sondern ihre Beziehung untereinander ist auf allen Geschossen präsent. Spezifizierung in Dimension der Laufbreite und der jeweils gekoppelten Lufträume der Treppen verdeutlichen die räumliche Zuordnung des Programms.

Die, an die geometrisch unterschiedlichen Außenräume geknüpften horizontalen und vertikalen Haupteerschließungswege begünstigen, neben der natürlichen Belichtung und Zonierung, eine übersichtliche Orientierung innerhalb des gesamten Gebäudes.

Analog zu den Außenflächen des ersten Obergeschosses, sind alle Höfe begehbar und etablieren damit eine informelle Route im Freien, deren Gebrauch der hohen Anzahl von Sonnentagen des regionalen Klimas entspricht.

Funktionen

Die Funktionsverteilung folgt der Logik der in Proportionen eines behaglichen Maßstabes ausdifferenzierten einzelnen Kuben, die über eine zusammenhängende Fläche auf dem Erdgeschoss verbunden sind. Direkt um die zentrale, vielfach beispielbare Rezeption des Foyers dieser Ebene befinden sich die Sonderflächen in Form von Cafeteria, Eventcenter mit Konferenzräumen und Fernsehstudio. Je nach spezifischen Anforderungen, liegt das eigentliche Programm, dessen Nebenräume, oder die zugehörige Zirkulationsfläche direkt an der Fassade. Daraus resultiert eine mäandrierte Erschließungszone, deren wechselnde Ausblicke und Tiefen, zwischen Gang und Raum, vielfältige Stimmungen produzieren. Die ganze Längsseite des Cafes am Hof lässt sich zu einer dazugehörigen Terrasse öffnen, während die Straßenlage des Eventzentrums eine Fremdnutzung vereinfacht.

Auf den übrigen Flächen der Nullebene befinden sich Funktionen die mit den darüber liegenden Häusern korrespondieren. Die Arbeitstitel der Kuben, Haus Schwaben (Mitte Karlstrasse), Haus Karlstrasse (Ecke Karlstrasse, Schussenstrasse), Haus Charlotte und Haus Schussen - gelegen an den respektiven Strassen - sind als Anregung zur Namensgebung zu verstehen und geben Hinweise auf die Hierarchie der verschiedenen regionalen Informationsebenen des Betriebs.

Das Haus Schwaben, geformt aus drei Volumen, verfügt über die größten zusammenhängenden Flächen. Aufgrund einer effizienten Anordnung der

Organisationseinheiten, könnten die unterschiedlichen Bereiche des Verlages mit zusätzlichen Arbeitsplätze im Nachhinein verdichtet werden.

Die visuellen Verknüpfungen via außen liegender Lufträume, sowie die physischen Verbindungen im Erdgeschoss und mittels der Hofflächen des ersten Geschosses, garantieren hohe Aufenthalts und Erlebnisqualitäten im Innen- und Außenbereich. Der gegenseitige distanzierte Ein- und Überblick zwischen den Abteilungen generiert die favorisierte Kommunikation auf professioneller und privater Ebene.

Unter demselben Aspekt sind die jeweils zentral gelegenen Treppenanlagen und –augen der einzelnen Baukörper zum Teil mit gläsernen Trennwänden geplant.

Eine zusätzliche Technikzone ist auf den von der Karlstrassenflucht zurückgesetzten 5 Geschossen vorgesehen. Um jedoch der prominenten Aussicht über die Dachlandschaft und auf das Ravensburger Wahrzeichen, den gemalten Turm dieser Ebene, gerecht zu werden, wird eine exklusive, informelle Bar empfohlen.

Freiräume

Die Außenraumgestaltung unterscheidet zwischen privaten Hofflächen und öffentlichen, umgebenden Straßenprofilen. Entlang der Charlotten- und Karlstrasse werden in regelmässigen Abständen hochkronige Bäume vorgesehen, die Fußgängerwege und Fahrbahnen verschönern. In Überlagerung mit den gestreuten Bäumen der Region hinter der umlaufenden Glaswand verdichten sie das durchgrünte Bild des Komplexes.

Die artifiziellen und vegetativen Materialien, mit welchen die jeweiligen Freiflächen bespielt werden, sind auf wenige reduziert, um die gleichwertigen Außen und Innenvolumen zu verzahnen. Auf dem harten Terraplan und weichen Grün des un- und versiegelten Grundes verbinden befestigte Laufpfade die einzelnen Hofzugänge. Um auch auf der Garage scheinbar zufällig angeordnete Bäume zu pflanzen, wird der Boden leicht modelliert.

Glaseinfriedung

Die vielschichtigen Funktionen des Schwäbischen Verlags, geordnet in entsprechenden Baukörpern, werden mittels einer transparenten Umzäunung zu einer Identität zusammengefasst. Damit wird die gläserne Grundstücksbegrenzung des multimedialen Hauses zum integralen Bestandteil des Entwurfs, dessen Notwendigkeit auf kontextueller als auch programmatischer Ebene argumentiert werden muss.

Die Sequenz von Gärten geht auf die Integration der parzellenübergreifende, jedoch gegliederten Baumasse in seine un- und mittelbare Umgebung zurück. Um die Qualität der Außenräume des Komplexes hinsichtlich Akustik, Benutzbarkeit und Pflege zu sichern, ist eine Begrenzung zum Straßenraum erforderlich.

Die Proportionen der einzelnen Volumen korrespondieren mit dem feingliedrigen Maßstab der Ravensburger Altstadt. Ein transparenter Zaun lässt diese Gliederung vom Straßenraum erkennen.

Der Sichtbezug zu den gestalteten Außenbereichen des Verlages vom öffentlichen Raum reflektiert die offene Haltung des Medienhauses. Zudem sind lokal Bezüge, so wie der bemalte Turm von Innenräumen und dem halböffentlichem Foyer, in dem die Belange der Bürger angenommen werden, erfahrbar.

Ein Blick in die Flucht der adressbildenden Karlsstrasse zeigt, dass in der Regel die Ecken weiterer Grundstücke nicht offen, sondern volumetrisch definiert sind.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit des Geländes liegt die Decke der Tiefgarage 20 cm über dem Niveau des angrenzenden Gehweges an der Karlstrasse. Durch den Zaun wird der Versatz ausgeglichen, ohne die Stufe zur Straße erfahrbar zu machen.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs befinden sich in ausreichender Dimensionierung in den angrenzenden Straßenräumen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

9.2 Erschließung

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Modus Consult, Ulm vom 20.01.2009 wurde das mit der Planung im Zusammenhang stehende Verkehrsaufkommen (Neuverkehr) und die im Untersuchungsbereich dadurch künftig zu erwartende Verkehrssituation als auch die interne und externe Verkehrsabwicklung bewertet.

Mit dem Ergebnis, dass durch den Bau des Medienhauses des Schwäbischen Verlages und das dadurch generierte Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet nur mit einer marginalen Verkehrszunahme zu rechnen ist. Gegenüber der im Istzustand, in den Hauptverkehrsstraßen und an den maßgebenden Knotenpunkten mit Lichtsignalanlagen zu beobachtenden Verkehrssituation, wird dadurch mit keiner nennenswerten Veränderung gerechnet.

Um für Kombi oder Lkw bei Rückwärtsfahrt in den Andienungsbereich das verkehrssichere Rangieren außerhalb der Fahrbahn der Schussenstraße sicherzustellen, ist der Seitenbereich für Schwerfahrzeuge befahrbar auszubilden und freizuhalten.

Weil die Tiefgarage privat genutzt wird, mit fest vergebenen Stellplätzen, wird der sich in der Rampe zur Tiefgarage einstellende Linksverkehr als unproblematisch eingeschätzt.

Die externe wie interne Verkehrserschließung kann damit als ausreichend leistungs- bzw. funktionsfähig und verkehrssicher angesehen werden.

Ergänzende Stellungnahme zu Schreiben Rechts- u. Ordnungsamt Ravensburg (ROA) vom 11.02.2009

Sachverhalt

Das Rechts- und Ordnungsamt der Stadt Ravensburg (ROA) trägt als Straßenverkehrsbehörde in seinem Schreiben vom 11.02.2009 sinngemäß folgende Bedenken vor:

In der Schussenstraße wird künftig aufgrund der Entwicklung der Bahnstadt gegenüber heute mit einem deutlich höherem Verkehrsaufkommen an Fußgängern und Radfahrern gerechnet und im Andienungsbereich bzw. bei Tiefgaragenausfahrt werden deshalb gefährliche Situationen erwartet. Für das Rückwärtsrangieren in den Andienungsbereich scheint zu wenig Raum zur Verfügung zu stehen, so dass ein Einschwenken in die Fahrbahn der Schussenstraße nicht ausgeschlossen werden kann.

Stellungnahme

In der Entwicklungsstrategie zur Bahnstadt werden die Verbindungen zur Innenstadt für den Fußgänger und Radfahrer über die Charlottenstraße geführt. Im Zuge der Schussenstraße, die weiterhin als eine vorrangig dem Kfz-Verkehr zugeordnete Hauptverkehrsstraße fungiert, ist deshalb entgegen der Annahme des ROA auch künftig nicht mit einem hohen Aufkommen an Fußgänger und Radfahrer zu rechnen. Dennoch muss natürlich auch für ein nur gelegentlich auftretendes Ereignis die Verkehrssicherheit gegeben sein.

Bei der Anfahrt der Andienungsfahrzeuge ist es notwendig, dass diese auf den Seitenbereich ausweichen um schon leicht schräg stehend in eine Position zu gelangen, die in Rückwärtsfahrt die Zufahrt in den Andienungsbereich ohne weiteres Rangieren und ohne Ausweichen auf die Fahrbahn der Schussenstraße ermöglicht (gem. Abbildung 1). Da der Fahrer schon bei der Zufahrt von der Schussenstraße aus den Bereich vollständig einsieht, ist er bei Rückwärtsfahrt darüber im Bilde, ob mit Fußgängern oder Radfahrern zu rechnen ist. Das Fahrzeug selbst ist von Fußgängern und Radfahrern deutlich zu erkennen und dessen Absicht einzuschätzen. Das Gefährdungspotential bei Rückwärtsfahrt wird deshalb nur als sehr gering eingeschätzt. Es muss natürlich gewährleistet sein, dass ein Ausweichen auf den Seitenbereich möglich ist und dabei nicht rechtlich eindeutig nur dem Radverkehr zugewiesene Flächen, die vom Kfz-Verkehr nicht befahren werden dürfen, belegt werden. Die uns bislang vorgelegten Planungen zeigen hier aber keinen als Radweg ausgewiesenen Bereich.

Bei den heute gegeben, freien Sichtverhältnissen, ist bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage oder dem Andienungsbereich von keiner Verkehrsgefährdung auszugehen. Bei der Tiefgaragenausfahrt linkseinbiegend in Richtung zur Georgstraße vermutet das ROA, dass hier z. B. bei Neubebauung auf dem Nachbargrundstück Schussenstraße 21 ein vorspringender Gebäudeteil entstehen könnte, der dann die Sicht für den aus der Tiefgarage ausfahrenden Verkehr deutlich einengt (was bei einem hierfür durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren ggf. noch separat zu bewerten wäre). Um diesbezüglichen Sicherheitsdefiziten vorzubeugen, soll der Fußgänger und Radfahrer von beiden Seiten her über Blinklicht auf den Gefahrenbereich hingewiesen werden. Eine veränderte Oberflächengestaltung (wie in Abbildung 2 als „Signal“ dargestellt) wird hier nicht als zielführend erachtet, da diese als gestalterisches Element angesehen und damit missverstanden werden könnte. Die Blinklichter werden bei Belegung des Andienungsbereichs und/oder bei Ausfahrt Tiefgarage z. B. mittels Kontaktschleifen nur temporär aktiviert. Ergänzend ist bei der Ausfahrt aus dem Andienungsbereich sowie der Tiefgarage ein Hinweisschild auf querenden Fußgänger- und Radverkehr vorzusehen.

Fazit

Es ist die Pflicht der Verkehrsplanung, für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer ein höchst mögliches Maß an Verkehrssicherheit zu schaffen. Die Problematik im Hinblick auf die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt Andienungsbereich und Tiefgarage Medienhaus wird deshalb nicht verkannt, allerdings entgegen den Bedenken des ROA als nicht sehr hoch eingeschätzt. Durch die beschriebenen Maßnahmen kann zudem noch eine Verbesserung erreicht werden, so dass insgesamt von einer ausreichend verkehrssicheren Planung ausgegangen werden kann.

9.3 Lärmschutz:

Im vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros Müller BBM, Dresden, wird die luftschalltechnische Verträglichkeit der vom Betrieb des Mediengebäudes ausgehenden Geräusche mit der umgebenden Wohnnachbarschaft untersucht.

Von der Stadtverwaltung ist weiterhin die Frage aufgeworfen worden, ob die vorgesehen Sonderlösung einer Einfriedung („Glaszaun“) den Verkehrsgeräuschpegel an den vorhandenen gegenüberliegenden Fassaden maßgeblich erhöht und zu Beeinträchtigungen der Bewohner bzw. Büroarbeiter führt. Mit einem digitalen Berechnungsmodell werden unterschiedliche Situationen miteinander verglichen.

Die vorliegende Untersuchung ergab im Einzelnen Folgendes:

- Die in Mischgebieten (MI) geltenden schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung nach DIN 18005/1 werden mit den im Abschnitt 4 angesetzten Emissionen (Schalleistungspegeln) überall deutlich unterschritten.
- Der vorgesehene Glaszaun entlang der Charlottenstraße mit einer Höhe von 2,50 m bringt keine nennenswerte Erhöhung des Beurteilungspegels an der gegenüberliegenden Wohnbebauung.

Gewerbegeräusche

Die höchsten Beurteilungspegel liegen (vgl. Anhang C) mit tags/nachts 49/41 dB(A) an der Ostfassade am Wohnhaus Schussenstraße 21 vor. Die in Mischgebieten (MI) geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von tags/nachts 60/45 dB(A) (gleichlautend mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm) werden also mit den im Abschnitt 4 angesetzten Emissionen (Schalleistungspegeln) überall deutlich unterschritten.

„Glaszaun“ - Straßenverkehrsgeräusche

Wie die Berechnungsergebnisse im Anhang D zeigen, erhöhen sich die Pegel bei Realisierung des Bauvorhabens (eine Grenzlinienbebauung ist u.W. hier baurechtlich zulässig und eine Bebauung war hier bereits früher vorhanden) durch einen Glaszaun mit einer Höhe von 2,50 m entlang der Charlottenstraße um im Mittel 0,35 dB, d.h. nur unwesentlich. (Die Änderung beträgt geschossabhängig -0,2 dB bis +0,7 dB.)

Wie eine Vergleichsrechnung zeigt, liegen im Übrigen die Auswirkungen der eigentlichen Errichtung des Bauvorhabens an den Häusern südlich der Charlottenstraße in der gleichen Größenordnung (< 1 dB). Grund dafür ist, dass zwar einerseits die Geräusche des Verkehrs auf der Charlottenstraße vom Bauvorhaben reflektiert werden, andererseits aber für die lauterer Straßen (Schussenstraße und Karlstraße) das Bauvorhaben selbst eine Abschirmeinrichtung darstellt.

Hinweis:

Die kleinste wahrnehmbare „Lautstärke“ – Differenz unter idealen Bedingungen, (d. h. im Labor bei konstant bleibenden Geräuschen) beträgt etwa 1 dB, für variable Geräusche im täglichen Leben etwa 3 dB.

Gesamteinschätzung

Mit den genannten Schallemissionen und sonstigen Gegebenheiten bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens.

9.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich direkt gegenüber dem Altstadtbereich mit denkmalgeschützter Bausubstanz.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat bereits mit Schreiben vom 20.11.2003 auf die besondere Bedeutung der den umgebenden Stadtraum prägenden Kulturdenkmale hingewiesen und im Rahmen von Erörterungsgesprächen deutlich gemacht, dass gegenüber diesem historischen Bereich der Altstadt nur eine Architektur entstehen kann, die respektvoll auf die Besonderheiten der vorhandenen Situation, insbesondere bei der Dach- und

Fassadengestaltung, eingeht. Dies entspricht auch den Zielsetzungen der Stadtsanierung und Stadtverwaltung der Stadt Ravensburg.

Da es sich hier um einen Abbruch mit Neubebauung handelt, müssen primär die stadtbildprägenden Zusammenhänge Berücksichtigung finden. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Baukörpergliederung und Fassadengestaltung der geplanten Gebäude in die vorhandene städtebauliche Situation ein. Die Höhenentwicklung der Dächer orientiert sich dabei an den angrenzenden Gebäuden. Die geplanten Wand-/ Gebäudehöhen nehmen bezug auf die angrenzenden Gebäude, die bisherigen Gebäudefluchten werden übernommen.

Gemäß Stellungnahme vom 22.01.2009 Regierungspräsidium Tübingen bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht gegen die Planung vom Grundsatz her keine Einwände.

9.5 Behandlung des Niederschlagswassers

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

Zur gedrosselten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zur Retention getroffen. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich.

Das anfallende Dachwasser kann im Regelfall im Bereich des 1. Bauabschnittes über Kanäle in den angrenzenden verdolten Stadtbach in der Schussenstraße eingeleitet werden. Für den 2. Bauabschnitt wird das Regenwasser auf Grund der Höhensituation des Geländes direkt in den angrenzenden Mischwasserkanal geleitet. Das Regenwasser von den gesamten Hofflächen wird ebenfalls in den Mischwasserkanal geleitet.

Vom Vorhabenträger ist die Errichtung eines Teiches in der Freifläche geplant, der Retentionsvolumen vorsieht. Im Falle eines Extremregenereignisses wird das überschüssige Dachwasser in die Retention geleitet, mit einem Überlauf in den Bach.

Sollten sich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem TBA Ravensburg andere Lösungsmöglichkeiten zur Behandlung des Niederschlagswassers ergeben, kann von der geplanten Retention abgesehen werden.

9.6 Artenschutz

Zum Schutz der Vögel werden an der geplanten Glaseinfriedung wirksame Maßnahmen getroffen, um die Beeinträchtigung besonders geschützter Arten zu minimieren. Die Art der Maßnahmen wird im Detail im Durchführungsvertrag geregelt.

10. ALTLASTEN

Das Gelände Sommereck, Karlstraße 20 wurde bis 1928 als Gießerei genutzt. Von 1928 bis 2002 befand sich auf dem Grundstück ein Autohaus mit Werkstätten, Teilelager und Reparaturwerkstätten. Der Untergrund wurde in den Jahren 2000 und 2002 untersucht. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Auffüllungen bis 3,0 m bereichsweise bis 4,5 m Tiefe festgestellt. Die Auffüllungen enthalten z.T. Schlacken, Bauschutt- und Ziegelreste.

Es wurden 3 Untergrundsäden festgestellt. Ein Schaden mit Mineralölkohlenwasserstoffen befindet sich am ehem. Ölabscheider zwischen Gebäudeteil 2 und 3. Zwei Bodenverunreinigungen mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK EPA) wurden unter der Werkstatt Gebäudeteil 1 und vor Gebäudeteil 4 an einer Reparaturgrube

festgestellt. Die 3 Untergrundschäden wurden bereits unter Aufsicht eines Ingenieurbüros saniert.

In den bestehenden Auffüllungen außerhalb der Schadensbereiche ist mit nutzungsbedingten Verunreinigungen zu rechnen.

Bei den Voruntersuchungen wurden Auffüllungen mit Belastungsgraden festgestellt. Zur Detailerkundung des Untergrunds im Bereich der ehemaligen Gebäude und der Freifläche wurden 12 Baggerschürfe bis in den natürlichen Bodens durchgeführt. Die Böden wurden abfalltechnisch untersucht und eingestuft.

Auf dem Grundstück Charlottenstraße 44 war eine Tankstelle mit elektromechanischer Werkstatt von ca. 1960 – 1980 ansässig. Eine orientierende Altlastenuntersuchung aus dem Jahre 1997 ergab bereichsweise Auffüllungen bis 4 m Tiefe. Es wurden lediglich leicht erhöhte Gehalte an Schwermetallen festgestellt.

Daher sind Maßnahmen zum Umgang und zur Sicherung von kontaminiertem Material im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

11. 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.

12. 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
- Baustellenabwicklung
- Regelung zur Ausführung und Kostentragung der Außenanlagen
- Regelungen zum Vogelschutz

13. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

13.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet wird für das vorgesehene Quartier ein „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Die dem Flurstück Nr. 1069/2 zugeschlagene Grundstücksfläche soll als „Mischgebiet“ ohne bauliche Nutzung festgesetzt werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer zentralörtlichen Lage hinsichtlich des Verkehrsangebotes und der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft. Das Gebiet soll in diesem Zusammenhang einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt und qualitativ aufgewertet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgesehene Nutzung funktional und baulich angemessen.

Maß der baulichen Nutzung:

Durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und Gebäudehöhen (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung der vorhandenen Strukturen erzielt werden unter besonderer Berücksichtigung der Nähe zu denkmalgeschützter Bausubstanz.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. BauNVO werden eingehalten.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet:

In Anbetracht der stadträumlichen Lage des Plangebietes, im Umgebungsbereich der denkmalgeschützten Altstadtmauer mit Wallanlage, ist eine geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Karlstraße mit hoher Gestaltqualität vorzusehen.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation wird künftig ein Radweg über die Charlottenstraße geführt, die neu gestaltet wird.

13.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität für diese besondere stadträumliche Lage und zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die Gestaltungsvorschrift setzt für die Dachform das Flachdach bei der Neubebauung fest, welches in Teilen als Dachterrasse genutzt werden kann.

Die Festlegung der gesamten Baukörpergestaltung erfolgte in Abstimmungsgesprächen mit der Stadt und der Denkmalbehörde. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und der Einfriedung sind erforderlich, um die gewünschte Transparenz zu gewährleisten und gleichzeitig eventuell erforderliche Maßnahmen bei verstärktem Vogelanprall vorzusehen.

Es gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Stadt Ravensburg in der jeweils gültigen Fassung.

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

Am 04.03.2009 hat der Technische Ausschuss der Einleitungsentscheidung zugestimmt und den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schwäbischer Verlag" gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 07.03.2009 in der Schwäbischen Zeitung lag der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan im Zeitraum vom 16.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Behörden erfolgte parallel.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

Behördenbeteiligung

Die Hinweise des Landratsamtes – Sachbereich Gewerbeabwasser zur Entwässerungssystematik werden berücksichtigt.

Die Anregung des Landratsamtes – Sachbereich Naturschutz und Gewässer zur Öffnung des Stadtbaches kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht berücksichtigt werden.

15. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Kerngebiet MK	6.135 m ²
Mischgebiet MI	245 m ²
Verkehrsfläche / Gehwege	5.150 m ²
Fläche des Verfahrensgebietes	11.530 m ²

16. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Die Aufteilung der Kosten für den geplanten Umbau in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ravensburg geregelt.

17. ANLAGEN

1. Gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz vom 17.02.2009 mit Ergänzung vom 20.02.2009, Dr. H.Plundrich, Ingenieurbüro Müller BBM, Dresden
2. Verkehrstechnische Stellungnahme vom 29.01.2009 mit Ergänzung vom 17.02.2009, Modus Consult, Ulm

Aufgestellt:
Tettngang, 24.02.2009 / 05.05.2009

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Storch
Ravensburg, 24.02.2009 / 05.05.2009

.....
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

.....
Dunkelberg