
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"JUNGES WOHNEN; GEORGSTRASSE FLURSTÜCK NR.1045/1"

Fassung vom: 24.01.2014 / 05.05.2014

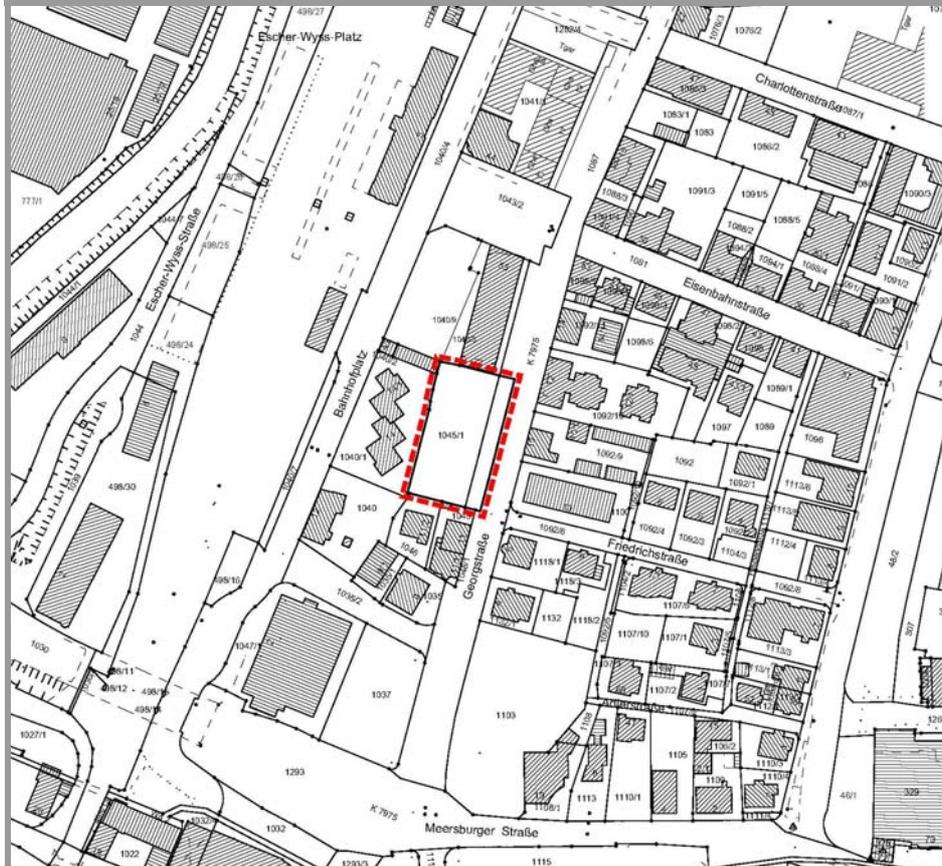
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss sowie Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.02.2014
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 21.02.2014
3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 24.01.2014 gem. § 3 (2) BauGB vom 04.03.2014 bis 04.04.2014
4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ravensburg, den

.....
(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

5. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1551)
- 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)**
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) m.W.v. 23.07.2013
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

Sollten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.01.2014.

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



- 1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“.
Zulässig sind:
- Wohnheim mit Tiefgarage für Studenten, Auszubildende und Schüler
 - Sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen wie überdachte Fahrradstellplätze usw.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO



- 2.1 höchstzulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) in m².
Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 550 m² überschritten werden.



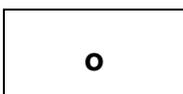
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA)
Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m über NN.

- 2.3 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) kann durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern diese Dachaufbauten und Anlagen in einem Abstand von mind. 3 m zur Baugrenze liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB



- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)



- 3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Flächen für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

- 4.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig.



- 4.2 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen
Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

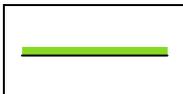
5. Verkehrsfläche

§ 9 (1) 11 BauGB

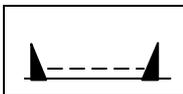
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbundlich.



- 5.1 Straßenverkehrsfläche



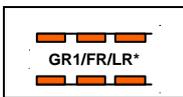
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie



- 5.4 Ein- und Ausfahrtsbereich
Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten Stelle zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 (1) 21 BauGB



- 6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.

Gemäß Eintragung im Lageplan sind die Flächen wie folgt zu belasten:

- Fläche GR 1
mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- Fläche LR:
mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger.
- Fläche GR 2 – FR:
mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 1040/3 und 1040/9.

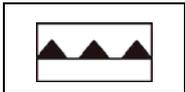
* Eintrag nur Beispiel

7. Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 23 BauGB

- 7.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

8. Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB



8.1 Schallschutz

Im Sondergebiet sind entsprechend dem als Anlage beigefügten Gutachten der IFB Ingenieure GmbH vom 07.01.2014 passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

L III - V

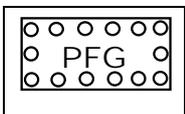
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche L III – L V gilt, dass auf Grundlage der Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, für die Außenbauteile wie Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume die nachfolgend aufgeführten Schalldämmmaße nachgewiesen werden:

Immissionsort – (Fassade / Geschoss)	Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich (L) gemäß DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R _{w,res} nach DIN 4109
West / - E0-E4	64-65 dB	L III	35 dB
- E5	66 dB	L III	35 dB
Nord / Süd			
- E0-E4	68-69 dB	L IV	40 dB
- E5	68 dB	L IV	40 dB
Ost			
- E0-E4	73 dB	L V	45 dB
- E5	71 dB	L V	45 dB

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels in den Aufenthaltsräumen sind lüftungstechnische Einrichtungen erforderlich, die gegenüber dem Außenlärm die jeweils festgesetzten resultierenden Schalldämmmaße einhalten.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25 BauGB



9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Hainbuchenhecke von mindestens 1,50 m Höhe (Pflanzqualität mind. 2 xv. 150-175 cm) mit einer Endhöhe von ca. 1,8 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro lfdm Hecke sind mindestens 3,5 Pflanzen vorzusehen.



9.2 Pflanzgebot von Bäumen

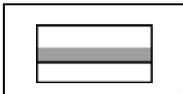
Abweichungen vom in der Planzeichnung dargestellten Standort um bis zu 3 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste in Anlage 1 verwiesen.

- 9.2.1 Im Sondergebiet sind gemäß dem Eintrag im Lageplan zwei schmalkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- 9.2.2 Innerhalb der Verkehrsfläche sind fünf heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen.
- 9.3 Dachbegrünungen
Die Dachflächen der geplanten Haupt- und Nebengebäude sowie der Tiefgarage sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

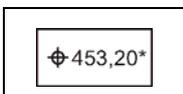
10. Sonstige Planzeichen



- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

11. Hinweise (keine Festsetzungen)

- 11.1 Luftreinhaltung
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.
- 11.2 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser
Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.



- 11.3 Höhenlage der Erschließungsflächen
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. N.N. dargestellt.

* Eintrag nur Beispiel

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

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

11.6 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	—
2	—
—	3
4	—

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundfläche
- 3 Bauweise (o = offene Bauweise)
- 4 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

11.7 Artenschutz
Rodungen sowie das Freiräumen des Baufeldes sind zum Schutz brütender Vögel außerhalb der Vegetationszeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

11.8 Altlasten / Bodenverunreinigungen
Sämtliche Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Der Fachbauleiter ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.

11.9 Regenwasserbehandlung
Für das Regenwasser von befestigten Flächen (Dach- und Verkehrsflächen) ist eine Regenrückhaltung (z.B. Zisterne) vorzusehen. Der Drosselabfluss der Einrichtung zur Regenrückhaltung darf für das geplante Vorhaben maximal 3 l/s betragen. Entsprechend ist die Größe der Regenrückhaltung zu bemessen.
Der Notüberlauf der Regenrückhaltung ist wie der Drosselabfluss an den Mischwasserkanal anzuschließen.
Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein hydraulischer Nachweis zu führen.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksflächen § 74 (1) LBO

FD

- 1.1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)
Zulässig sind nur Flachdächer.
- 1.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.
Das zurückgesetzte Staffeldachgeschoss ist in Farbe und Material vom Hauptbaukörper abzusetzen.
- 1.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

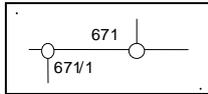
2. Hinweise (keine Festsetzungen)

- 2.1 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.
- 2.2 Füllschema der Nutzungsschablone
Örtliche Bauvorschriften
1 Dachform / Dachneigung
(FD = Flachdach)
- 2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

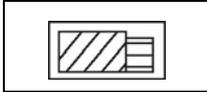
Örtliche Bauvorschriften

1

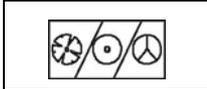
PLANUNTERLAGE MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG



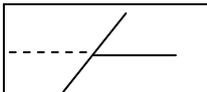
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- und Nebengebäude, Bestand



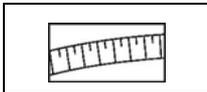
3. Bestandsbaum



4. sonstige topographische Linie



5. Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.



6. Böschung

ANLAGEN

1 Pflanzenliste

Bei den Pflanzmaßnahmen zu den festgesetzten Pflanzgeboten A.9.2 wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume auf privaten und öffentlichen Flächen

Acer campestre 'elsrijk'	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Quercus robur 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche

Aufgestellt:
Ravensburg, 24.01.2014 / 05.05.2014
Stadtplanungsamt / Herbst

Gefertigt:
Mutlangen, den 24.01.2014 / 05.05.2014 - Wolf

Klink

Klink

LK&P. INGENIEURE GBR
UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFAX 07171 10447-70



TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. IMMISSIONEN
8. ATLASTEN
9. NATUR UND LANDSCHAFT
10. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
11. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
14. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 - 14.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 14.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
15. FLÄCHENBILANZ
16. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.002 m² westlich der Georgstraße im Quartier zwischen Bahnhofplatz, Eisenbahnstraße und Georgstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch das bebaute Grundstück Flurstücke Nr. 1040/3 und 1040/9
im Osten durch die Georgstraße K 7975 Flurstück Nr. 1087,
im Süden durch die bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 1048 und 1046,
im Westen durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 1040/1.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig das Flurstück Nr. 1045/1 sowie teilweise das Flurstück Nr. 1087 (K 7975) der Flur / Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet ist Teil eines innerstädtischen Quartiers westlich der Altstadt und liegt fast in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof, an der Georgstraße. Dabei wird das Quartier durch eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung geprägt. Aufgrund der meist sehr intensiven Nutzungen in der Umgebung werden brachliegende Flächen derzeit als Parkplatz genutzt, so auch das Kerngrundstück des Plangebiets mit dem Flurstück Nr. 1045/1, das derzeit provisorisch als Parkplatz bewirtschaftet wird. Im Randbereich des Grundstücks bestehen noch schmale Grünstrukturen mit verschiedenen Bäumen und Gehölzen sowie Ruderalvegetation. Zu Flurstück Nr. 1040/1 hin besteht teilweise eine Grenzmauer von ca. 1,5 m Höhe. Im Bereich der in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsfläche besteht derzeit entlang der Fahrbahn der Georgstraße nur ein ca. 2 m breiter Gehweg. Die Restflächen sind mit Ausnahme der schmalen Gehölzstreifen ebenfalls provisorisch als Parkplatz genutzt. Insgesamt wirkt sich diese provisorische Nutzung mit seinen Gestaltungsdefiziten negativ auf den umliegenden Stadtraum aus. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die hier im Einrichtungsverkehr von Norden nach Süden führende Georgstraße, die als Kreisstraße K 7975 klassifiziert und als innerstädtische Haupteerschließungsstraße stark befahren ist (ca. 18.000 Fahrzeuge pro Tag). Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist gesichert.

Südlich und westlich angrenzend bestehen insbesondere Wohngebäude älteren oder auch neueren Jahrgangs in 2 – 4 – geschossiger Bauweise. Im Norden grenzt ein 4 – geschossiges Gebäude mit Büros und Dienstleistungsbetrieben an. Unmittelbar nordwestlich befinden sich Bahnhof und Busbahnhof, was dem Planungsgebiet zu einem hervorragenden Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr verhilft. Das daran im Westen angrenzende Areal (Flurstück Nr. 1040/9) ist nicht bebaut und wird derzeit ebenfalls provisorisch als Parkplatz genutzt. Im Osten ist das Gebiet durch eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung geprägt, wobei das Wohnen mit meist 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern hier überwiegt. Zum Rand der Altstadt beträgt die Entfernung ca. 200 m.

Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum



Das Plangebiet ist im Bereich des Flurstücks Nr. 1045/1 größtenteils eben. Nach Osten zur Georgstraße und nach Norden zu befindet sich jedoch ein kleiner Geländesprung von ca. 0,6 m, so dass insgesamt eine leichte Neigung von Osten nach Westen vorhanden ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungsflächen des Bahnstadtgutachtens der Planungsgruppe 4, Paul Lösser, Berlin, aus dem Jahr 1999. Die darin enthaltenen grundsätzlichen Zielsetzungen der "Entwicklungsstrategie Bahnstadt" sind bei der Planung berücksichtigt.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Flurstück Nr. 1045/1 befindet sich in Privateigentum. Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 1087 ist als Verkehrsfläche der Georgstraße im städtischen Eigentum.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 359 "Georgstraße / Flurstück Nr. 1045/1" gebildet, der seit 21.05.2008 rechtsverbindlich ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Büro- und Geschäftsgebäude mit vier Geschossen und einem zurückgesetzten Staffeldachgeschoss und Tiefgarage fest. Nachdem für dieses Vorhaben eine Realisierung nicht zustande kam, wurde mit Beschluss vom 03.07.2013 bereits das Aufhebungsverfahren für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet.

Vor diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan war für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 325 „Georgstraße / Bahnhofplatz“ gültig, der dort ein Mischgebiet mit der ausschließlichen Nutzung als Tankstelle festgesetzt hat.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, der seit dem 01.04.1995 rechtswirksam ist, stellt für den räumlichen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ dar. Damit kann der Bebauungsplan faktisch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine entsprechende Anpassung erfolgt im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes.

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die als Kreisstraße gewidmete Georgstraße (K 7975) im Bestand.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets bzw. unmittelbar daran angrenzend liegt die gemeinsame Grundstückszu- und -ausfahrt der Flurstücke Nr. 1040/3, 1040/9 und 1045/1. Dabei erfolgt die gemeinsame Zufahrt über das angrenzende Flurstück Nr. 1040/3, die gemeinsame Ausfahrt dieser Grundstücke erfolgt über das Plangebiet (Flurstück Nr. 1045/1). Durch eine gegenseitige Baulast für die Zu- und Ausfahrt ist dies gesichert. Weiter ist die im Plangebiet liegende gemeinsame Ausfahrt mit einem geplanten Geh- und Fahrrecht (GR 2 – FR) zugunsten der Nutzer der Flurstücke Nr. 1040/3 und 1040/9 gesichert. Weitere Zu- und Abfahrten sind unter Berücksichtigung der Verkehrssituation auf der Georgstraße nicht vorgesehen.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen werden. Diese liegen im Straßenraum der Georgstraße und besitzen nach derzeitigem Kenntnisstand eine ausreichende Kapazität.

Soziale Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem innerstädtischen Quartier zwischen Altstadt und Bahnhof ist die Anbindung an die soziale Infrastruktur optimal. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden.

7. IMMISSIONEN

Das Plangebiet befindet sich in innenörtlicher Lage an der stark befahrenen Georgstraße, die im Osten angrenzt und im Einrichtungsverkehr von Norden nach Süden befahren wird. Weiter kann sich die in ca. 70 m Entfernung westlich bestehende Bahnstrecke bzgl. des Lärms negativ auswirken. Dies wurde auch in der als Anlage beigefügten Schalltechnischen Untersuchung¹ nachgewiesen. Darin wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet, welches ersatzweise für die geplante Nutzung als Maßstab herangezogen wird, erheblich überschritten werden. Die Beurteilungspegel für die Immis-

sionsorte am Gebäude ergeben Überschreitungen von bis zu 15 dB(A). Das Potenzial an Möglichkeiten zur Herstellung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist weitestgehend ausgeschöpft, da aufgrund der örtlichen Situation und der geplanten Gebäudehöhe sinnvoll realisierbare Lärmschutzwände nicht möglich sind. Diese Problematik wurde von der Stadt Ravensburg auch bereits im Rahmen der Lärmaktionsplanung bewertet und durch die nächtliche Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h in der Georgstraße bereits umgesetzt. Unter diesen Voraussetzungen sind für die schutzbedürftigen Räume (Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) der Appartements passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die gewisse Anforderungen an die Außenbauteile und Fenster mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen erforderlich machen. Siehe dazu die weiteren Ausführungen unter Kap. 12.

Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen wurden durch eine lufthygienische Untersuchung² abgeprüft. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden.

8. ATTLASTEN

Für die im Plangebiet als Altlastenverdachtsflächen bekannten Altstandorte besteht grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Für den Altstandort „Bahnhofplatz“ wurde eine Gefahrverdachtsermittlung durchgeführt, die zum Ergebnis kam, dass von einer Beeinträchtigung bzw. Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen sei. Der ehemalige Altlastenstandort "Esso-Station Georgstraße 15" auf Flurstück Nr. 1045/1 wurde bereits saniert. Bei Eingriffen in den Untergrund kann jedoch trotzdem stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden. Daher sind sämtliche Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Der Fachbauleiter ist daher verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.

9. NATUR UND LANDSCHAFT

Das Bebauungsplanverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 0,2 ha ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine

überschlägige Prüfung durchzuführen, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich und das Vorhaben begründet keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Weiter ist für die Planung gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung erforderlich, da die Eingriffe bereits vor dieser planerischen Entscheidung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 325 erfolgt sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange:

Gemäß § 44 BNatSchG sind Störungen von streng geschützten Arten in jeglicher Art verboten, d.h. der Erhaltungszustand von möglicherweise betroffenen Populationen darf nicht erheblich beeinträchtigt werden. Das Plangebiet als auch die nähere Umgebung ist aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches mit meist intensiver gärtnerischer Nutzung der Freiflächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen wenig geeignet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden sind.

Um einem minimalen Restrisiko für den Eingriff in als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten genutzte Grünstrukturen vorzubeugen, ist die Rodung der Grünbestände bzw. das Freiräumen des Baufeldes zum Schutz brütender Vögel außerhalb der Vegetationszeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Angaben zum Standort:

Das Plangebiet wird seit dem Abbruch der früher vorhandenen baulichen Anlagen (Tankstelle) als provisorischer Parkplatz genutzt. Die Fläche ist größtenteils geschothert. An den Rändern der weitestgehend ebenen Schotterfläche bestehen schmale Grünstrukturen mit Baum- und Gehölzaufwuchs aus Pionier- und Ziergehölzen sowie meist grasreichen Ruderalstrukturen.

Die umgebenden Siedlungsflächen sind fast vollständig bebaut bzw. zumindest großflächig versiegelt und durch Parkplätze genutzt. Der Versiegelungsgrad ist insgesamt hoch in diesem innerstädtischen Quartier. Ansonsten sind die Hausgärten der umliegenden Wohngebäude meist gut gepflegt und gärtnerisch intensiv genutzt. Größerer Baumbestand besteht nur in sehr geringem Ausmaß, zum Teil nur als Zier- oder Nadelgehölz. Teilweise vorhandene naturbelassene Grünbereiche sind meist klein und

dienen nur als Trittsteinbiotope. Ein größerer zusammenhängender Grünbereich (Park) befindet sich ca. 60 m südöstlich des Plangebiets. Entlang der Verkehrsstraßen sind in der Umgebung meistens straßenbegleitende Baumpflanzungen vorhanden, die zu einer guten Durchgrünung beitragen. Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen mit Ausnahme der Fläche des Flurstücks Nr. 1040/9 nur bedingt. Die Verkehrsflächen sind allesamt mit Asphalt oder Verbundpflaster versiegelt.

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet ist ein Wohnheim für Studenten, Auszubildende und Schüler vorgesehen. Damit fügt sich diese Nutzung in die Umgebung mit vorrangigen Wohnnutzungen westlich, südlich und östlich grundsätzlich gut ein. Weitere Nutzungen mit nicht störenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Büros und Betriebsgebäuden usw. ergeben die auch im Flächennutzungsplan dargestellte Gemischte Bebauung. Erhebliche Beeinträchtigungen können sich durch die verkehrlichen Auswirkungen auf der Georgstraße mit Lärm- und Luftschadstoffimmissionen sowie der Bahnstrecke mit Lärmimmissionen ergeben. Daher sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Schutz vor Lärmimmissionen in den Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf den Balkonen wird nur eine zeitlich beschränkte Nutzung empfohlen. Durch das geplante Vorhaben selbst sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen zu erwarten. Dies betrifft insbesondere auch die im rückwärtigen Bereich liegende Tiefgaragenzufahrt, die aufgrund der Anzahl der Stellplätze und zu erwartenden Nutzungsintensität im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Wohnheimes keine erheblichen Beeinträchtigungen ergibt. Eine lärmreduzierende Ausführung / Gestaltung der Rampen- und Toranlage ist als Minimierungsmaßnahme zu empfehlen. Erhebliche lufthygienische Belastungen sind gemäß den durchgeführten Untersuchungen nicht zu erwarten, da die Grenzwerte der 39.BImSchV eingehalten werden.

Damit sind bei Berücksichtigung o.g. Maßnahmen für das Schutzgut Mensch keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist nur durch schmale Gehölzbestände entlang der Ränder strukturiert, die bei der Realisierung des Vorhabens vollständig entfallen. Allerdings sollte die Beseitigung der Gehölze nur in der Zeit zwischen 01.10. und 31.03. erfolgen, um

ggf. Eingriffe in Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu vermeiden. Insgesamt stellen die Gehölze jedoch keine wertvollen bzw. schützenswerten Lebensräume für Pflanzen und Tiere dar. Als Ersatz für diese vorhandenen Strukturen sind die Anpflanzung einer ca. 60 m langen Hainbuchenhecke (Pflanzgebot PFG) sowie 2 Laubbäume auf dem Grundstück des Wohnheimes und 5 weitere Großbäume als Straßenrandbegrünung vorgesehen.

Insgesamt sind bei der Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bisher bereits größtenteils versiegelt, da die Fläche als Parkplatz genutzt wird. Nach der vorliegenden Planung ist eine Überbauung des Grundstücks von ca. 78 % vorgesehen. Der Boden ist jedoch bereits durch die frühere und derzeitige Nutzung sehr stark vorbelastet und anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im gesamten Plangebiet und dessen Umgebung nur noch sehr bedingt vorhanden.

Ein Großteil des Flurstücks Nr. 1045/1 ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Für die beiden Verdachtsflächen ist jedoch kein weiterer Handlungsbedarf mehr erforderlich, da diese entweder keine Beeinträchtigung darstellen (Altstandort Bahnhofplatz) bzw. bereits saniert (Tankstelle Georgstr.15) wurde. Siehe dazu die detaillierten Ausführungen in Kap. 8.

Durch die intensive Nutzung des innerstädtischen Grundstücks kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, da die Innenentwicklung den Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert.

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittelrisikobereich eingestuft.

Unter Berücksichtigung der bisherigen und geplanten Nutzungen sind für das Schutzgut Boden keine negativen Auswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Der natürliche Abfluss erfolgt in Richtung Westen zur Schussen, die westlich der Bahnlinie in Richtung Süden zum Bodensee fließt.

Die Durchlässigkeit des Bodens und damit Grundwasserneubildungsrate ist in diesem Bereich in der Regel sehr gering. Dafür ist die Filterwirkung des Bodens hoch. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Anpflanzungen getroffen. Eine Regenrückhaltung zur Reduzierung des direkten Regenwasserabflusses von versiegelten Flächen auf dem Grundstück ist entsprechend nachzuweisen.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Klima und die Luftqualität sind im Plangebiet durch die Innenstadtlage mit einem hohem Versiegelungsgrad und hohem Verkehrsaufkommen geprägt. Dabei spielen auch mögliche Luftschadstoffe aus dem Verkehrsaufkommen eine Rolle. Siehe dazu die Ausführungen beim Schutzgut Mensch. Durch die zwingend vorgesehene Begrünung der Flachdächer und der Tiefgarage kann die Aufheizung des Kleinklimas durch die Flächenversiegelung minimiert werden. Das Klima ist im Stadtbereich durch die Tallage mit Inversions-Wetterlagen belastet.

Empfindlichkeiten des Schutzgutes Klima / Luft bestehen gegenüber der Planung nicht, daher sind gegenüber dem Bestand keine zusätzlichen Emissionen und somit keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Plangebiet liegt am Rand der Innenstadt von Ravensburg und ist durch die umliegende intensive Bebauung in der Bahnstadt geprägt. In diesen Kontext fügt sich auch das geplante Vorhaben ein. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Daher bestehen keine wesentlichen Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Planung ergeben keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter. Ebenso sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die Planung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sofern die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zum Schallschutz usw. umgesetzt werden. Des Weiteren können durch weitere Minimierungsmaßnahmen mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter begrenzt werden.

10. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Im Jahre 2008 wurde ein Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt, das zum Ziel hatte, das Flurstück Nr. 1045/1 mit einem Büro- und Geschäftsgebäude zu bebauen. Mit dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem die Durchführungsverpflichtung mit verschiedenen Fristen geregelt war. Da die Fertigstellungsfrist, die am 08.05.2014 endet, nicht eingehalten werden kann und beim Vorhabenträger nicht erkennbar ist, dass eine Umsetzung noch zeitnah erfolgen wird, entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In einem solchen Fall sieht der § 12 Abs. 6 BauGB vor, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufzuheben ist.

Für die Stadt ergibt sich daraus kein weiterer Ermessensspielraum, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter fortbestehen zu lassen. Mit Beschluss vom 03.07.2013 wurde daher das Verfahren zur Aufhebung eingeleitet.

Nachdem nun die Fa. I-Live aus Aalen auf dem Grundstück das Vorhaben "Junges Wohnen" durchführen möchte, soll eine Änderung des bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden. Die Kubatur des Vorhabens entspricht im Wesentlichen der bisherigen Planung, wenn auch das Gebäude ein Geschoss mehr aufweist. Die Parkierung erfolgt ebenfalls in einer Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen. Für die Stadt Ravensburg kann mit der Herstellung von Studentenwohnungen ein wichtiges Vorhaben realisiert werden, an dem auch ein großes öffentliches Interesse besteht.

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.

Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin wird die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens, die Fristenregelungen über die Einreichung des Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens, die Regelungen zur Kostentragung, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sowie der Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages, festgelegt.

Mit dieser Planung kann ein weiterer Baustein des „Bahnstadtquartiers“ realisiert werden. Mit der vorliegenden Überplanung des Bereiches wird die derzeitige als Interimslösung anzusehende Parkplatznutzung dieser Brachfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

11. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich in einer prominenten Lage Ravensburgs und liegt nur ca. 50 m südlich der bedeutsamen Entwicklungsachse „Eisenbahnstraße“ zwischen Altstadt und Bahnhof. Dabei ist die Verkehrsanbindung und Zentralität hervorragend. Unter diesem Aspekt sind solche zentralen Einrichtungen, zu dem auch Wohnheime gehören, an dieser Stelle erwünscht. Das geplante Gebäude stellt eine straßenräumlich ergänzende Bebauung zu der nördlich angrenzenden Büro- und Geschäftshausbebauung Ecke Eisenbahnstraße / Georgstraße dar.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Sondergebietes für ein Wohnheim für Studenten, Auszubildende und Schüler, um dem großen Bedarf solcher Personengruppen in Ravensburg Rechnung zu tragen.
- Parkierung in einer Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen und gemeinsamer Zu- und Abfahrt mit dem nördlich angrenzenden Areal.
- Geplantes Gebäude soll sich städtebaulich in den Kontext des Bahnstadtquartiers einfügen. Kubatur und Höhenentwicklung wird auf die umgebende Nachbarbebauung abgestimmt.
- Aufwertung des Straßenraumes der Georgstraße mit Sicherung einer durchgehenden westlichen Bauflucht und Anlage eines straßenbegleitenden Grünstreifens mit Pflanzung von Straßenbäumen, so dass die Georgstraße als

Stadtstraße erlebbar ist.

12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Abgrenzung des Plangebietes:

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung des Flurstücks Nr. 1045/1, auf dem das Projekt „Junges Wohnen“ realisiert werden soll. Zusätzlich wird eine Teilfläche der Georgstraße in den Geltungsbereich integriert, um die Georgstraße an die nördlich angrenzende Straßengestaltung anzupassen.

Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet

Das Baugrundstück wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“ festgesetzt.

Hinsichtlich der Zielsetzungen des geplanten Vorhabens ist das Gebiet ausschließlich für ein Wohnheim mit Tiefgarage für die Unterbringung von Studenten, Auszubildenden und Schülern zulässig.

Die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO ist erforderlich, da das geplante Wohnheim aufgrund der festgesetzten Zweckbestimmung nur für einem sehr eingeschränkten Nutzerkreis vorgesehen ist. Diese planerisch gewollte Einseitigkeit der Nutzerstruktur ist das wesentliche Merkmal des Sondergebietes und die Unterscheidung zu den übrigen Baugebieten nach §§ 2-7 BauNVO.

Die Zweckbestimmung und die Funktion ergibt sich daher aus der geplanten Art der Nutzung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die isoliert betrachtet als einzelne Nutzung auch in den o.g. Baugebieten zulässig wäre. Jedoch ergibt sich durch quantitative Häufung dieser einseitigen Nutzungsstruktur eine qualitative Veränderung des Plangebietes von einem Baugebiet, in dem jede Form des Wohnens zulässig wäre (Gebiet nach §§ 2-7 BauNVO) hin zu einem Sondergebiet. Insbesondere sind hierbei folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Einseitigkeit der Nutzungsstruktur,
- Ausstattung des Gebäudes mit vollmöblierten Apartments und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss,

- Ausstattung der Appartements lässt größtenteils nur eine vorübergehende Nutzung zu (fehlende Keller-/Abstellräume) / nicht für Dauerwohnen geeignet sowie
- reduziert auszuweisende Stellplatzanzahl

Darüber hinaus wird die Nutzungsbeschränkung auch im Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Weiter sind eine Tiefgarage für 36 Stellplätze sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen wie überdachte Fahrradabstellplätze usw. zulässig.

Sonstige Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind hinsichtlich der genau definierten Zulässigkeit nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine höchstzulässige Größe der Grundfläche (GR) sowie die Höhe der baulichen Anlage (HbA) festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das geplante Bauvorhaben ausreichend definiert.

Als Grundfläche GR ist eine höchstzulässige Größe von 750 m² festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von knapp 0,5, was für das innerstädtische Quartier eine angemessene Überbauung darstellt. Die zur Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen die festgesetzte Grundfläche (maximal 750 m²) ausnahmsweise um 550 m² überschreiten. Damit ist eine Gesamtüberbauung von ca. 0,8 möglich. Insgesamt können die Obergrenzen des § 17 BauNVO angemessen eingehalten werden.

Als oberes Maß der Gebäudehöhe wurden die Höhen des 5-geschossigen Hauptbaukörpers sowie des darüber liegenden Staffeldachgeschosses mit einer Höhe über NN festgesetzt. Damit ist eine absolute Maximalhöhe festgesetzt, die sich am auf der Nordseite angrenzenden Gebäude orientiert. Die festgesetzte Gesamthöhe überschreitet die bestehenden Gebäudehöhen entlang der Georgstraße um maximal 80 cm. Die Gebäudeform entspricht mit Flachdach und zurückgesetztem Staffeldachgeschoss dem nördlich angrenzenden Gebäude Georgstraße 15. Für technische Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen diese Höhen um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ausreichende Abstände (mindestens 3 m) zur Gebäude – Vorderkante (Baugrenze) eingehalten werden. Damit kann den gestalterischen Anforderungen an ein hochwertiges innerstädtisches

Quartier mit einer städtebaulich abgestimmten baulichen Ergänzung der bestehenden Strukturen in der Umgebung Rechnung getragen werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem geplanten Bauvorhaben orientieren. Dabei ist insbesondere die östliche Gebäudekante von größter städtebaulicher Bedeutung, da hier die Gebäudeflucht des Gebäudes Georgstraße 15 aufgenommen wird. Hinsichtlich des Verfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Baulinie hier nicht erforderlich. Das Baufenster für die Ebenen E0 bis E4 beinhaltet auf der Westseite die Balcone sowie das 2. Treppenhaus im südwestlichen Bereich, das hinsichtlich des Brandschutzes erforderlich ist. Das Baufenster für die Ebene E5 ist je nach Gebäudeseite unterschiedlich um ca. 1,4 bis 3,8 m zurückgesetzt und definiert das städtebaulich gewünschte, zurück gesetzte Staffeldachgeschoss.

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die gesetzlichen Abstandsflächen des Gebäudes sind auf allen Seiten einzuhalten.

Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen:

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage erstellt. Dazu sind im Sondergebiet Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen festgesetzt. Diese sind auf das Vorhaben abgestimmt. Die geplante Tiefgarage geht über das Baufenster für den Hauptbaukörper auf der Westseite nur geringfügig, auf der Nord- und Südseite jeweils um knapp 5 m hinaus. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die mit den Flurstücken Nr. 1040/3 und Nr. 1040/9 bestehende gemeinschaftliche Zufahrt auf Flurstück Nr. 1040/3. Im nordwestlichen Grundstücksbereich erfolgt dann die weitere Zufahrt über eine größtenteils offene Rampe in das Tiefgaragengeschoss. Die gemeinschaftliche Ausfahrt liegt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und wird durch ein Geh- und Fahrrecht für die Flurstücke Nr. 1040/3 und Nr. 1040/9 gesichert. Zwischen Ausfahrt und Hauptgebäude sind auf der Tiefgaragenfläche Nebenanlagen für überdachte Fahrradabstellplätze festgesetzt. Oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen und daher auch nicht zulässig.

Verkehrsfläche:

Die Georgstraße ist eine wichtige Verkehrsverbindung im westlichen Innenstadtbereich und ist Teil des Innenstadtringes zwischen der Bundesstraße B 32 im Norden

und den Bundesstraßen B 30 und B 33 im Süden. Sie ist nur im Einrichtungsverkehr von Norden nach Süden befahrbar. Weiter verläuft unmittelbar nördlich von Gebäude Georgstraße 15 die wichtige Entwicklungsachse „Eisenbahnstraße“ zwischen Altstadt und Bahnhof.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nur eine ca. 414 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 1087, die in ihren bestehenden Abgrenzungen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Dort ist vorgesehen, die seitlich der zweispurigen Fahrbahn der Georgstraße befindliche Fläche dem Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung zu stellen. Dabei soll die bereits nördlich bestehende Straßenraumgestaltung fortgeführt werden. Innerhalb der Verkehrsfläche ist vorgesehen, ca. 5 großkronige Laubbäume als Straßenbegleitgrün anzupflanzen. Diese sollen dazu beitragen, dass die städtisch geprägte Verkehrsachse als Allee weiter zu komplettieren.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt im nordöstlichen Bereich über die festgesetzten Verkehrsflächen der Georgstraße. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind aus verkehrlichen Gründen daher nur begrenzt im nordöstlichen Bereich des Grundstückes zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind entsprechend darauf abgestimmt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Verschiedene Rechte gewährleisten die Funktion der entsprechend belasteten Flächen. Entlang der Georgstraße wird im östlichen Grundstücksbereich die Fläche vor dem geplanten Gebäude auf einer Breite von ca. 2,9 m und über die gesamte Länge des Grundstückes mit einem Geh- und Leitungsrecht (GR 1 und LR) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Darauf befindet sich ein Teil des geplanten Gehweges. Weiter können dort z.B. Leitungen für die Straßenbeleuchtung oder zur Entwässerung des Gehweges verlegt werden. Das bestehende Überfahrtsrecht entlang der nördlichen Grenze zu Flurstück Nr. 1040/3 wird als Geh- und Fahrrecht (GR 2 – FR) festgesetzt. Es gilt zugunsten der Nutzer der Flurstücke Nr. 1040/3 und 1040/9.

Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Unter Berücksichtigung der Inversionslage der Stadt Ravensburg ist aus Gründen der Luftreinhaltung das Verbrennen von Kohle nicht zulässig.

Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Aufgrund der innenstädtischen Lage und Nachbarschaft zu einer der Hauptverkehrsstraßen sind für die geplanten Studentenwohnungen Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Schallschutz

Für das im geplanten Sondergebiet geplante Wohnheim werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten. Die Schalltechnische Untersuchung¹ hat festgestellt, dass an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Emissionsquellen sind die hohe Verkehrsbelastung auf der Georgstraße östlich entlang des Geltungsbereichs sowie die Bahnlinie westlich des Plangebiets. Aufgrund der örtlichen Situation und der innerörtlichen Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Kap. 7 und Kap. 13.

Um eine verträgliche Wohnnutzung zu gewährleisten wurden für die einzelnen Fassaden, teilweise unterschiedlich für die einzelnen Geschosse, die Beurteilungspegel der einzelnen Emittenten und der gesamte Außenlärmpegel aus Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm ermittelt. Für die Auslegung des passiven Schallschutzes gemäß den maßgebenden Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wurden den einzelnen Fassaden Lärmpegelbereiche zugeordnet. Auf deren Grundlage sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile wie Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Aufenthalts- Wohn- und Schlafräume) fest zu legen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche L III – L V gilt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen das in der Tabelle im Textteil unter Ziffer 8.1 dargestellte bewertete resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ nachgewiesen werden muss. Da der passive Schutz gegen Außenlärm jedoch nur bei geschlossenen Fenstern gegeben ist, sind zur Sicherung eines ausreichenden Luftwechsels in den Aufenthaltsräumen lüftungstechnische Einrichtungen erforderlich, die gegenüber dem Außenlärm die jeweils festgesetzten resultierenden Schalldämmmaße einhalten. Der Nachweis dafür hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Pflanzgebote:

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Pflanzgebote festgesetzt. Dazu sind im Plangebiet zur Mindestbegrünung und Durchgrünung im Sondergebiet verschiedene Pflanzgebote festgesetzt.

Entlang der Süd- und Westseite ist gemäß dem Eintrag im Lageplan zur Durchgrünung und gegenseitigen Abschirmung der angrenzenden Gartennutzungen eine Hainbuchenhecke mit einer Endhöhe von ca. 1,80 m anzupflanzen. Um die städtebaulich gewünschte Wirkung zu erzielen, sind pro lfdm 3,5 Pflanzen in der Qualität 2 x verpfl. 150-175 cm zu verwenden. Weiter sind zwei schmalkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen. Diese tragen dort im südwestlichen Grundstücksbereich zu einer Einbindung des geplanten Bauvorhabens in die Umgebung bei.

Entlang der Georgstraße ist die Fortführung des Straßenbegleitgrüns mit hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Um hier die städtebaulich gewünschten Wirkungen zu erzielen, sind diese mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen.

Grundsätzlich sind Abweichungen vom in der Planzeichnung dargestellten Standort um bis zu 3 m möglich. Allerdings sollte die angestrebte Gestaltungsidee beibehalten werden. Es sind insbesondere Bäume der in Anlage 1 beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Die Dachflächen der geplanten Haupt- und Nebengebäude sowie auch die Tiefgarage sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke zu verwenden. Ausgenommen davon sind nur Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Auch unter möglichen Anlagen für die Solarthermie bzw. für die Photovoltaik ist zu begrünen. Damit können positive Effekte bezüglich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima erreicht werden. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 9.

Hinweise zum Planungsrecht:

Im Textteil werden zu den planungsrechtlichen Festsetzungen noch Hinweise zur Luftreinhaltung, zur Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser, zur Höhenlage der Erschließungsflächen, zur Energieeinsparung, zur archäologischen Denkmalpflege, zum Füllschema der Nutzungsschablone und zum Artenschutz gegeben.

Über die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus, sind bei der Regenwasserbehandlung entsprechende Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dabei ist für das anfallende Regenwasser von befestigten Flächen wie Dach- und Verkehrsflächen eine Regenrückhaltung vorzusehen. Diese muss gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen durch Versickerung oder ersatzweise als Zisterne nachgewiesen werden. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Ravensburg darf dabei für das geplante Vorhaben der Drosselabfluss der Regenrückhaltung maximal 3 l/s betragen. Entsprechend ist die Größe der erforderlichen Einrichtungen zu bemessen. Der Notüberlauf sowie der Drosselabfluss sind an den Mischwasserkanal anzuschließen, da eine Oberflächenwasserdole nicht vorhanden ist.

Örtliche Bauvorschriften:

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform und Fassadengestaltung) sowie zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen.

Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften:

Im Textteil werden zu den örtlichen Bauvorschriften noch einige Hinweise zu Ordnungswidrigkeiten sowie insbesondere zur Gestaltung der befestigten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen gegeben. Weiter befürwortet die Stadt grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.

13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Städtebau:

Die vorliegende Planung dient zur Beseitigung der seit einigen Jahren vorhandenen städtebaulichen Missstände im Bereich der Georgstraße 13 und soll die bestehende Baulücke mit derzeit nur provisorischer Nutzung als Parkplatz schließen. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 359 „Georgstraße / Flurstück Nr. 1045/1“ aus dem Jahre 2008 werden im Wesentlichen keine gravierend veränderten Baurechte, sondern ein anderes Nutzungskonzept vorgesehen.

Trotz der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Belastungen durch Verkehr, Lärm und Luftschadstoffe, die teilweise entsprechend erforderliche Maßnahmen und Nutzungsbeeinträchtigungen zur Folge haben, ist der Standort für das Wohnheim bezüglich der optimalen Verkehrsanbindung, der Lage zur Stadt und zu vielen Bildungseinrichtungen sehr gut geeignet. Weiter ist auch im Umfeld bereits ein relativ hoher Anteil von Wohnnutzungen in älteren, aber auch neueren Wohngebäuden vorhanden.

Verkehr / Erschließung:

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. Verkehrsgrünflächen schirmen den Fußgänger und Radfahrer gegenüber dem fließenden Verkehr ab. Der Gehweg verläuft teilweise auf dem Baugrundstück und wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Der durch das geplante Vorhaben entstehende Verkehr kann von der Georgstraße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße aufgenommen werden. Zusätzlicher Verkehr ist nicht zu erwarten, die Zu- und Abfahrtssituation verändert sich gegenüber dem provisorischen Parkplatz nicht. Für die Tiefgaragenzufahrt kann die bestehende Rechtsabbiegespur beim Nachbargrundstück Flurstücks Nr. 1040/3 mit in Anspruch genommen werden. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Eine Lieferzone für Umzüge usw. ist grundsätzlich nicht erforderlich, da die Zimmer vollständig möbliert vermietet werden. Im Rahmen der detaillierten Planung der ausgewiesenen Verkehrsfläche kann ggf. noch eine Parkbucht für Zulieferfahrzeuge u.ä. erstellt werden.

Technische Infrastruktur:

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser des geplanten Vorhabens kann in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Georgstraße eingeleitet werden. Bezüglich der Anforderungen an die Regenwasserbehandlung wird auf die Ausführungen unter Ziffer 12 verwiesen. Ansonsten ist die Ver- und Entsorgung des geplanten Vorhabens gesichert.

Immissionen:

Wie bereits oben beim Thema *Städtebau* erwähnt, ist das geplante Vorhaben durch die Auswirkungen des Verkehrs mit Lärm und Luftschadstoffen belastet.

Luftschadstoffe

Bezüglich der Luftschadstoffe wurde durch den TÜV SÜD Industrie Services GmbH, München mit Datum vom 06.12.2013 eine Lufthygienische Untersuchung² durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Jahresmittelwerte für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub den jeweiligen Grenzwert der 39. BimSchV unterschreiten. Weiter wird auch die Anzahl der Überschreitungen des Stundenmittelwerts von Stickstoffdioxids und des Tagesmittelwerts von Feinstaub an den entsprechenden Immissionsorten ebenfalls sicher eingehalten. Damit kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch die Luftschadstoffe auf das geplante Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Lärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹ durch das Ingenieurbüro IFB Ingenieure GmbH, Bad-Teinach wurden im Gutachten vom 07.01.2014 die möglichen Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Vorhaben ermittelt und beurteilt. Vom Vorhabenträger sind zum Schutz des Wohnens im geplanten Vorhaben passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Für die Balkone, die jedoch keinen schützenswerten Bauteil darstellen, wird aufgrund des zu erwartenden Gesamt - Außenlärmpegels nur eine zeitlich beschränkte Nutzung empfohlen. Auf die weiteren Ausführungen dazu unter Nr. 7, Nr. 9 (Schutzgut Mensch) und Nr. 12 wird verwiesen. Wesentliche negative Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen definiert sind, nicht zu erwarten.

Eingriffe in Natur und Landschaft:

Durch die Festsetzungen werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgelöst (siehe dazu die Ausführungen in Kap. 8).

Sonstiges:

Wie bereits unter Ziffer 8 dargelegt sind bezüglich der Altlasten nur im Rahmen der Eingriffe in den Baugrund entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Im Textteil ist dazu ein entsprechender Hinweis eingearbeitet.

14. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

14.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 21.02.2014 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 04.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014 durchgeführt.

Innerhalb dieses Zeitraumes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

14.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.02.2014 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Festsetzung eines Sondergebietes
- Festsetzungen zum Lärmschutz

Wertung der Stellungnahmen:

Die Anregungen sind im Bebauungsplanentwurf weitgehend berücksichtigt.

Die Wertung der Anregungen ist im Einzelnen in der Anlage 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" dargestellt, die Teil der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens ist.

15. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	ca. 2.002 m ²
davon: - Sondergebiet:	ca. 1.587 m ²
davon: - Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 415 m ²

16. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Für den geplanten Umbau der Georgstraße fallen für die Stadt voraussichtlich folgende Kosten an:

- Straßenumbaumaßnahmen ca. 25.000 €
- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum ca. 15.000 €

Die Kosten für die Herrichtung des Gehweges innerhalb der Fläche des Gehrechts (GR 1) werden anteilig durch den Vorhabenträger getragen. Näheres dazu regelt der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 24.01.2014 / 05.05.2014

LK&P. INGENIEURE GbR / Wolf und

Stadtplanungsamt / Herbst

Klink

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Junges Wohnen; Georgstraße Flurstück Nr. 1045/1", Gutachten Nr. 10584.1A sowie das Gutachten zum Schallschutz gegen Außenlärm als Nachweis nach DIN 4109, Gutachten Nr. 10584.2 des Büros IFB Ingenieure GmbH, Bad Teinach – Zavelstein vom 7. Januar 2014

² Lufthygienische Untersuchung, Stadt Ravensburg – Bauvorhaben „Junges Wohnen“, Bericht Nr. F13/542-IMG der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München vom 06.12.2013