

ANLAGE 6

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 07.03.2014:</p> <p>Zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt zum vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 27.03.2014:</p> <p>I. Raumordnung/ Bauleitplanung</p> <p>Das Regierungspräsidium hat Bedenken zur Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“ gemäß § 11 BauNVO. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Georgstraße /Bahnhofstraße“ - Bekanntmachung vom 24.04.2001 - setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet / Kerngebiet fest.</p> <p>Mit der geplanten Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Junges Wohnen Georgstraße/ Flurstück Nr. 1045/1“ wird für diesen Teil des Baugebiets ein Sondergebiet neu festgesetzt. Wohngebäude - wie geplant - sind im allgemeinen Wohngebiet und ebenso im Mischgebiet allgemein zulässig. Die Immissionsbelastung dieses Baugebiets ist lt. Gutachten erheblich. Der EZB-BauGB Kommentar führt zu der vorliegenden Problematik folgendes aus: „Der zulässige Störgrad in den Baugebieten ist zwar auch prägendes Element der jeweiligen Zweckbestimmung und des Gebietscharakters eines Baugebiets. Dies bedeutet aber nicht, dass alleine eine Abweichung von dem im Baugebiet nach §§ 2 bis 10 BauGB zulässigen Störgrad die Festset-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, Planungsrecht für ein Wohngebäude zu schaffen, das ausschließlich der Unterbringung von Studenten, Auszubildenden und Schülern dient. Für diese geplante einseitige Nutzungsstruktur ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, da sich diese vergleichsweise untypische Gebietscharakteristik in den übrigen für Wohnen zulässigen Baugebieten nach §§ 2-7 BauNVO nicht abbilden lässt.</p> <p>Aufgrund der geplanten Nutzung "Wohnheim", die materiell dem Wohnen gleich zu setzen ist, wurde im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung bei der Berechnung der Beurteilungspegel der schalltechnischen Orientierungswerte von den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen. Daher spielt die Einstufung des Plangebiets als Sondergebiet bei der Lärmbetrachtung keine Rolle und ist auch nicht zur Begründung einer solchen Festsetzung als Sondergebiet herangezogen worden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zung eines Sondergebiets rechtfertigen würde. Unzulässig wäre daher die Festsetzung eines Sondergebiets mit einer Zweckbestimmung und einem Zulässigkeitsrahmen wie der eines allgemeinen Wohngebiets und nur mit dem Unterschied, dass in dem allgemeinen Wohngebiet ein höherer Störgrad als nach § 4 BauGB vorgesehen („nicht wesentlich störende Gewerbegebiete“, vgl. § 4 Abs. 3 Nr.2 BauGB) von der Wohnnutzung hinzunehmen wäre. Daher kann die Festsetzung eines Sondergebiets mit Wohnnutzung, also mit einer Nutzungsstruktur wie nach § 4 BauGB, nicht allein darin begründet werden, weil damit berücksichtigt würde, dass dieses Wohnzwecken dienende Gebiet in ein durch Immissionen vorbelastetes Gebiet geplant wird.“ (Quelle: EZB-Krautzberger BauGB Kommentar, § 11 Sonstige Baugebiete, Lfg. 90, 2009, RN 23).</p> <p>Sollte die Zweckbestimmung Sondergebiet „Wohnheim“ beibehalten werden, ist eine ausführliche Begründung erforderlich. Die Einschränkung, dass „Dauerwohnen“ wegen der Ausstattung des Gebäudes nicht vorgesehen ist, kann nicht überzeugen. Die in der Begründung, Seite 13, zur Art der Nutzung ausgeführten Einschränkung der Wohnnutzung - Dauerwohnen ist nicht vorgesehen -, wird in der textlichen Festsetzung nicht aufgenommen und ist auch wegen der Zweckbestimmung „Wohnheim“ nicht zulässig.</p> <p>„Studenten-, Lehrlings- und Schülerwohnheime sind keine Beherbergungsbetriebe, sondern ebenfalls Wohngebäude, wenn sie nach der Ausgestaltung der Räumlichkeiten (Küche/Bad) objektiv zum dauernden „Wohnen“ geeignet und auch dazu bestimmt sind. Bei wohnartigen Appartements (hier z.B. im E 5 Penthouse) ist dies selbstverständlich“ (Quelle: EZB-Krautzberger BauGB Kommentar, § 3 Reine Wohngebiete, Lfg. 93, 2009, RN 44).</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Da das geplante Wohnheim nur für einen sehr eingeschränkten Personenkreis (Studenten, Schüler, Auszubildende) vorgesehen ist und verschiedene Kriterien des geplanten Vorhabens den Wohnheimcharakter begründen, ist die Festsetzung des geplanten Vorhabens als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO erforderlich (s.o.).</p> <p>Folgende Kriterien tragen zu dieser Einstufung maßgeblich bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Appartements werden fertig möbliert vermietet bzw. verkauft, - Ausstattung der Appartements lässt größtenteils (mit Ausnahme der Appartements im obersten Geschoss E 5) nur eine vorübergehende Nutzung zu (fehlende Keller-/Abstellräume) / nicht für Dauerwohnen geeignet, - vorgesehene Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss, - reduziert auszuweisende Stellplatzanzahl grenzt sich von einer „normalen“ Wohnbebauung ab. <p>Gemäß aktueller Kommentierungen sind bei der Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs.1 und 2 BauNVO insbesondere fol-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>II. Immissionsschutz</p> <p>Aus Sicht des Regierungspräsidiums ist für das Wohnheim (mindestens) die Schutzbedürftigkeit eines MI anzunehmen (Bebauungsplan Nr. 325 „Georgstraße/Bahnhofplatz“). Damit ist vor den geöffneten Fenstern der schutzbedürftigen Wohnräume nachts 45 dB(A) einzuhalten.</p> <p>Für die der Georgstraße zugewandten östlichen Fassade und die der Bahnlinie westlich des Plangebiets zugewandten Fassade werden massive und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht hinnehmbare Überschreitungen prognostiziert. Mögliche Lösungen können aus Sicht des Regierungspräsidiums folgende Maß-</p>	<p>gende Aspekte von Bedeutung, die eine entsprechende Festsetzung erfordern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - es muss eine wesentliche durch die besondere Nutzung des Gebiets gekennzeichnete Unterscheidung vorliegen (Einseitigkeit der Nutzungsstruktur), die hier eindeutig gegeben ist, - durch die sehr eng begrenzte Art der Nutzung lässt sich das Vorhaben keinem Gebietstyp der §§ 2–7 BauNVO zuordnen, - die Zweckbestimmung ergibt sich aus der gewollten Art der Nutzung, die zwar als einzelne Nutzung auch in den Baugebieten §§ 2–7 BauNVO zulässig ist, aber durch die Einseitigkeit des Wohnens als „Sonderfall“ zu sehen ist, - die Stadt kann mit der Festsetzung als Sondergebiet und seiner Zweckbestimmung die Merkmale bestimmen, die zur Erreichung des Planungsziels (dringend erforderliche Schaffung von Wohnheimplätzen für Studenten, Auszubildende und Schüler) erforderlich sind. <p>(aus EZB-BAUGB-Kommentar § 11 Rd. Nr. 19 – 30 und weiteren Kommentaren)</p> <p>In der Begründung wird die Erforderlichkeit eines Sondergebietes vor dem Hintergrund der einseitigen Nutzungsstruktur eingehender erläutert.</p> <p>Wird bereits berücksichtigt</p> <p>Die Problematik der Lärmimmissionen ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, bekannt und wurde entsprechend abgearbeitet. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen. Für das geplante Vorhaben wurde im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die im Umfeld vorhandenen Schallemissionen prognostiziert und deren Auswirkungen aufzeigen. Zum Schallschutz gegen diesen Außenlärm sind basierend auf den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes passive Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Außenbauteile (Wände, Fenster usw.)</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.	<p>nahmen beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht auf schutzbedürftige Räume an den lärmbelasteten Fassaden. <p>Falls derartige, an der Emissionsquelle ansetzende Maßnahmen nicht durchführbar sein sollten oder nicht ausreichen, sind vor dem Hintergrund der besonderen Planungssituation ausnahmsweise passive Schallschutzmaßnahmen denkbar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Errichtung einer vorgehängten Fassade mit einem ausreichenden Schalldämmmaß oder 2.) Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechender technischer Lüftung bzw. Klimatisierung (Sommer max. 25,5° der Wohnräume/ die Temperaturdifferenz sollte max. 6 K gegen die Außentemperatur betragen). Der Nachweis des ausreichenden sommerlichen Wärmeschutzes ist nach DIN EN 15251 zu führen. <p>Es ist insgesamt nachzuweisen, dass die Innenraumpegel nicht höher sind als diejenigen, die bei einem Außenpegel von 45 dB(A) und üblicherweise eingebauten modernen Fenstern zu erwarten sind. Die Festsetzungen wären entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Deutsche Bahn AG Karlsruhe, Mobility Networks, Logistics, Stellungnahme vom 03.03.2014:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung / Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren außerhalb Eisenbahnge- 	<p>vorgesehen. Die daraus resultierenden Festsetzungen sind in Plan und Text zum vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet, so dass die erforderlichen Schutzziele für ein Wohngebäude eingehalten werden können. Weitere, darüber hinausgehende Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren werden keine technischen Anforderungen von spezifischen Bauteilen, wie z.B. Lärmdämmmaße oder Wärmeschutzanforderungen von Fenstern, Türen, oder Fassadenbauteilen festgesetzt.</p> <p>Gemäß textl. Festsetzung Nr. A 8.1 ist auf der Grundlage der o.g. Schallgutachten ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß, für die jeweiligen Fassadenseiten festgesetzt. Der Nachweis, dass die jeweils verwendeten Bauteile die festgesetzten Anforderungen an den Schallschutz und die Anforderungen nach DIN EN 15251 einhalten, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p>Wird bereits berücksichtigt</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden an der der Bahnlinie zugewandten Fassadenseiten resultierende Schalldämmmaße in einer solchen Höhe festgesetzt, die eine Nutzung der dahinterliegenden Räume als Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume ermöglichen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>länder zu erfolgen.</p> <p>- Die heute noch mit Dieseltraktion betriebene "Südbahn" ist für eine Elektrifizierung vorgesehen. Das dafür erforderliche Planfeststellungsverfahren ist beantragt und die Unterlagen liegen öffentlich aus. Daher besteht seit dem ersten Tag der Auslegung am 24.02.2014 eine Veränderungssperre nach § 19 AEG. Danach dürfen wesentlich Wert steigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Durch die Veränderungen ergeben sich keine Ansprüche gegenüber der DB AG. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	
4.	<p>TWS Netz GmbH, Ravensburg, Stellungnahme vom 27.03.2014: Die TWS Netz GmbH beabsichtigt im Zuge der Erschließung das oben genannte Gebäude mit Strom, Wasser sowie bei Bedarf mit Erdgas und einer Leerrohrinfrastruktur für Breitband zu versorgen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
5.	<p>Netze BW GmbH Biberach, Stellungnahme vom 04.03.2014: Gegen den o.g. Bebauungsplan haben wir nichts einzuwenden. Es sind keine Anlagen der Netze BW GmbH betroffen. Zuständig für das Verteilnetz ist die TWS.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
6.	<p>Terranets BW GmbH, Stellungnahme vom 28.02.2014: Die ehemalige GVS Netz GmbH heißt jetzt terranets bw GmbH. In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden. Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen entnehmen können, verlaufen westlich, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes die Gashochdruckleitung (Ravens-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Junges Wohnen; Georgstraße Flurstück Nr. 1045/1"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>burg-Lindau) DN 300 MOP 67,5 bar des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO). Die Technische Werke Schussental GmbH hat uns als Pächter dieser Anlagen mit deren Betriebsführung beauftragt. Sollten sich Ihre Planungen in diesen Bereich weiterentwickeln, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	
7.	<p>Industrie- und Handelskammer Bodensee - Oberschwaben, Stellungnahme vom 13.03.2014: Wir teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
8.	<p>Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 02.04.2014: Die Handwerkskammer Ulm hat gegen den Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
9.	<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg Ravensburg, Stellungnahme vom 03.03.2014: Unsererseits sind keine Planungen beabsichtigt bzw. eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes bedeutsam sein können. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
10.	<p>unitymedia Kabel BW GmbH, Kassel, Stellungnahme vom 13.03.2014: Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Deshalb haben wir keine Einwände gegen die Planung. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
11.	<p>Eisenbahn-Bundesamt Karlsruhe, Stellungnahme vom 27.02.2014: Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist.</p>	Wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.	<p>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 02.04.2014: Keine Anregungen haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltamt - SG Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten; - SG Naturschutz; - SG Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz; - SB Kommunales Abwasser; - SB Grundwasserschutz, Wasserversorgung; <p>Stellungnahme Verkehrsamt: Die verkehrsrechtliche Zuständigkeit liegt ausschließlich bei der Stadt Ravensburg selbst.</p> <p>Stellungnahme Straßenbauamt: Die Kreisstraße K 7975, die im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, befindet sich in der Baulast der Stadt Ravensburg. Die Zuständigkeit für Stellungnahmen ist bei der Stadt Ravensburg.</p> <p>Stellungnahme Bauamt SG Gewerbeaufsicht vom 03.05.2013: Wir empfehlen, in der Begründung unter Nr. 12 im Kapitel Schallschutz und in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.1 die Bezeichnung Aufenthaltsräume durch folgenden Passus zu ersetzen: Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau (z.B. Wohn- und Schlafräume; Kinderzimmer; Arbeitsräume und Büros; Unterrichts- und Seminarräume), Rechtsgrundlage dafür ist § 1 (6) Nr.1 BauGB und § 50 BImSchG.</p> <p>Stellungnahme Kreisbrandmeister: Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt Aufgrund des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wohnheim" sind viele der in der DIN 4109 genannten Nutzungen nicht zulässig. Ein Bezug auf diese Nutzungen ist im Bebauungsplan daher nicht erforderlich. Die in der Festsetzung Nr. A 8.1 aufgeführten Aufenthaltsräumen werden im Sinne der DIN 4109 um die Begriffe "Wohn- und Schlafräume" ergänzt</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen Die Hinweise bezüglich der Brandschutz – Vorschriften und der Erfordernis von Überflurhydranten sind im Bebauungsplan – Verfahren nicht planungsrelevant</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Junges Wohnen; Georgstraße Flurstück Nr. 1045/1"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
13.	<p>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 LBO</p> <p>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) LBOAVO</p> <p>3. Ziff. 5.1 IndBauRL</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Donaueschingen, Stellungnahme vom 31.03.2014:</p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Errichtung der Infrastruktur der Hauszuführung aus dem vorbeilaufenden, ausreichend bemessenen Telekommunikationsnetz ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH an unser Bauherrenbüro in 88212 Ravensburg, Gartenstr. 107 (Hotline: 0800 330 1903) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>