Stadt Ravensburg
Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"GEORGSTRASSE / MEERSBURGER STRASSE (Raiffeisenbank)"

Fassung v.: 22.01.2014 / 05.05.2014 Reg.-Nr.: ..... Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

Öffentliche Auslegung und Behördenbenachrichtigung

STADTPLANUNG NOCKE, GOTTLIEBERSTRASSE 2, 78462 KONSTANZ, TEL.: 07531/991035

VERFAHRENSVERMERKE

1.	**Aufstellungsbeschluss sowie Bewilligung des Bebauungsplanentwurfes und Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik**	**am**	**19.02.2014**
2.	**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**	**am**	**21.02.2014**
3.	**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 22.01.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB**	**vom** **bis**	**04.03.2014** **04.04.2014**
4.	**Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB**	**am**	

Ravensburg, ... **gez. .....**
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom .....2014 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, ... **gez. Dr. Rapp**
(OBERBÜRGERMEISTER)

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

Ravensburg, ... **gez. Klink**
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg,

(SPA)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
Baunutzungsverordnung /BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) mWv. 23.07.2013.
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. April 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 Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.01.2014.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

BESTANDTEILE DER SATZUNGEN

a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus:

Zeichnerischer Teil	vom 22.01.2014 / 05.05.2014
Textlicher Teil:	
- Planungsrechtliche Festsetzungen	vom 22.01.2014 / 05.05.2014

b) Örtliche Bauvorschriften — vom 22.01.2014

c) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus:

- Grundrisse von UG, EG (mit Eintragung der Schnitte), ein OG (Regelgeschoss) und DG	vom 22.01.2014
- Nord-, Süd- Ost- und Westansicht	vom 22.01.2014
- Schnitte in Ost-West- und Nord-Südrichtung	vom 22.01.2014
- Vorentwurf Freianlagen	vom 22.01.2014

d) Beigefügt sind:

- gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften — vom 22.01.2014 / 05.05.2014
- Gutachten zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Neubaus der Raiffeisenbank auf die Be- und Entlüftung des angrenzenden Parkhauses P7 in Ravensburg — vom 21.11.2013
- Stellungnahme zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm — vom 14.01.2014
- Gutachten zum Schallimmissionsschutz der Tiefgarageneinfahrt — vom 26.11.2013

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zuwiderhandelt.

AUSSERKRAFTSETZUNG

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan „Georgstraße / Bahnhofplatz“, in Kraft getreten am 24.04.2001, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich außer Kraft.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB

MK

1.1 Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO i. V. mit des vom Gemeinderat am 04.04.2011 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes sind Vergnügungsstätten folgender Typen unzulässig:

- Wettbüros,
- Bars,
- Spielhallen,
- Table-Dance und Swinger-Clubs,Bordelle mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung.

Gem. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unzulässig:

- Bordelle
- bordellartige Betriebe
- Laufhäuser

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:

- Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen
3 - max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl)
4 - Bauweise

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8

2.1 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

HbA
449,0

2.2 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m über Normal Null (NN)
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Für die Absturzsicherung von Dachterrassen darf die zulässige Höhe um max. 1 m überschritten werden. Die Absturzsicherung ist um mind. 1 m von der Gebäudekante zurückzuversetzen.

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen
§ 16 Abs. 5 BauNVO

2.4 Fläche gleicher Höhe baulicher Anlagen

3. BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a

3.1 abweichende Bauweise
Zwischen den im Lageplan mit A-B gekennzeichneten Punkten sind innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Grenzabstände zulässig.
Zulässig sind Gebäude länger 50 m. § 22 Abs. 4 BauNVO

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 23 BauGB



4.1 Baugrenze
§ 23 Abs. 1 + Abs. 3 BauNVO

5. FLÄCHE FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN UND NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig.

Tga

5.2 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.

6. VERKEHRSFLÄCHE (die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Straßenverkehrsfläche

V

6.2 Verkehrsgrünfläche



6.3 Straßenbegrenzungslinie



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

7. GEH- UND LEITUNGSRECHTE
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GR

7.1 GR - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

LR

7.2 LR - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger

8. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



8.1 Vorkehrungen zum Schallschutz - Parkhaus P7
Der Anteil offener Fassadenanteile an der Nordfassade des Parkhauses P7 darf je Geschoss max. 25 % betragen.

8.2 Vorkehrungen zum Schallschutz - Raiffeisenbank
Es sind passive Schallschutzmaßnahmen für Fenster, opake Außenwandflächen, Türen und Dachflächen nach VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen. Dies erfolgt im Einzelnen im Zuge der Entwurfs-/Genehmigungsplanung in Abhängigkeit der Gebäudeorientierung, der Nutzung der Innenräume sowie den Anhaltswerte für empfohlene Innenschallpegel .

9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



9.1 Anpflanzung
Am festgesetzten Standort sind standortgerechte großkronige Laubbäume (Pflanzqualität mindestens H 4 x v. ew mDB StU 20 - 25 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume entsprechend RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen. Der Standort kann in jede Richtung um bis zu 2 m verschoben werden.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN



10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauuungsplans § 9 Abs. 7 BauGB



10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE / KENNZEICHNUNG
§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB

11.1 Erdgashochdruckleitung der GVS/GVO
Im Schutzstreifenbereich dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitungsanlagen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u.a. das Errichten von Dauerstellplätzen, das Platzieren von Schachtbauwerken sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzstreifenbereich nicht zulässig. Ebenso dürfen Dachvorsprünge von baulichen Anlagen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Der Verlauf der Gasfernleitung einschließlich dem 10 m breiten Schutzstreifenbereich ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Auf die Einhaltung der Auflagen und Technischen Bedingungen der GVS/GVO wird verwiesen.

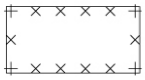


11.2 Parkierungsvorschlag

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

11.4 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.

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



11.6 Altlasten / Bodenverunreinigungen
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erhelblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Sämtliche Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen. Auf die "Orientierende Untergrunduntersuchungen auf der Freifläche beim Parkhaus P7, Flurstück 1037 vom 25.10.2012 wird verwiesen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung, deren Oberflächengestaltung und Farbgebung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan maßgebend.
Geringfügige Änderungen bei den Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) sind zulässig, wenn die Grundstruktur der Fassadengestaltung dadurch nicht beeinträchtigt wird.
Glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig. Absturzsicherung auf Dächern sind mit transparenten Materialien auszuführen.

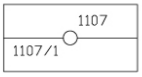
1.2 Dach / Dachform / Dachneigung / Dachdeckung
Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Dächer im Bereich des Parkhauses, auf denen Solaranlagen aufgebracht sind.

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.
Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten.
Flächen unter Anlagen für Solaranlagen sind ebenfalls zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften
1

Füllschema der Nutzungsschablone
1 Dachform / Dachneigung
FD = Flachdach begrünt

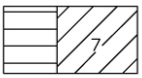
C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



2. Höhenlinie mit Höhenangaben in m über N.N.



3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



4. Flurstücksgrenze entfällt

Aufgestellt:
Ravensburg, den 22.01.2014 / 05.05.2014

gez. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin

gez. Peter Klink
Stadtplanungsamt

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT

1. Ziele der Bebauungsplanaufstellung 2

2. Räumlicher Geltungsbereich 2

3. Räumliche und strukturelle Situation 2

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Nutzung im Geltungsbereich des VBP 4

5. Vorbereitende Bauleitplanung 5

6. Geplantes Vorhaben – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 5

7. Planerfordernis / Verfahren 6

8. Begründung der Festsetzungen 7

   8.1 Art der baulichen Nutzung 7
   8.2 Maß der baulichen Nutzung 7
   8.3 Überbaubare Grundstücksfläche 8
   8.4 Bauweise 8
   8.5 Verkehrsflächen 8

9. Örtliche Bauvorschriften 9

10. Auswirkungen der Planung 9
    Naturschutzfachlicher Beitrag

11. Immissionsschutz 11

    11.1 Schallimmissionsschutz Tiefgarageneinfahrt 12
    11.2 Schallimmissionsschutz Verkehrslärm 12
    11.3 Schallimmissionsschutz Parkhaus P7 12

12. Altlasten 13

13. Infrastruktur und Entwässerung 13

14. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden 14

    14.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 14
    14.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB 14

15. Flächenbilanz 15

16. Kosten 15

1. Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung der Verwaltungszentrale der Raiffeisenbank Ravensburg eG mit weiteren zur Vermietung kommenden Büroflächen auf den Grundstücken Flst. Nr. 1037 (ganz) und Flst. Nr. 1047/1 (teilweise) geschaffen werden. Die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs, der für dieses Gebäude durchgeführt wurde, sollen umgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen mit Tiefgarage und die Gebäudehöhen werden dem Wettbewerbsergebnis angepasst. Die Art der Nutzung als Kerngebiet und das Maß der Nutzung entsprechen dem bestehenden Bebauungsplan. Die erforderlichen Geh- und Leitungsrechte werden aufgenommen.
Gleichzeitig werden im Bebauungsplan die angrenzenden Flächen des Parkhauses P7 mit seinen Zu- und Ausfahrten und sonstigen umliegenden Freiflächen an die bestehende Situation angepasst und ein weiteres Parkgeschoss zugelassen. Diese Maßnahme ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Georgstraße / Meersburger Straße (Raiffeisenbank)" umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1047/1 und 1037, jeweils ganz, sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Georgstraße, der Meersburger Straße und des Bahnhofplatzes. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Georgstraße / Bahnhofplatz“ (Reg. Nr. 325) geändert. Damit zwischen den neu überplanten Grundstücken und den Grenzen des alten Bebauungsplans keine Restflächen verbleiben, wurden Teile der öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen. Außerdem wurden die Zufahrts- und Zugangsbereiche zum Parkhaus P7 anders realisiert, als dies der Bebauungsplan vorgesehen hatte. Hier wird eine Anpassung an den Bestand vorgenommen.

3. Räumliche und strukturelle Situation

Das Siedlungsgefüge Ravensburgs besitzt aufgrund der topographischen Situation einen bandartigen Charakter. Wesentliche gebietsgliedernde Einheiten im Stadtraum sind der Kern der historischen Altstadt, die angrenzenden blockartigen Stadterweiterungen, die im weiteren Verlauf nach Norden und Süden zunehmend aufgelockerten Siedlungscharakter annehmen, sowie das markante Gewerbeband entlang der Schussen.

An der Nahtstelle zwischen Altstadt und Schussen befindet sich das Gebiet der Bahnstadt in herausragender Lage innerhalb dieses räumlichen Gefüges. Eine spezifische Spannung ergibt sich dabei aus dem Gegensatz von eher peripherem Gebietscharakter der jetzigen Bahnrandflächen und der zentralen Lage unmittelbar angrenzend an die historische Altstadt. Der Bahnhof sowie die Brücken über die Schussen als wichtige städtische Eingangssituationen stellen stadträumlich markante Punkte im Umgriff der Bahnstadt dar und markieren die Nahtlinie zwischen dem linearen Verlauf der Bahnrandflächen und dem räumlich konzentrierten Kontext der Altstadt.

Die spezifischen Potentiale der Bahnstadt erwachsen aus der Möglichkeit, eine zentrale, innerörtliche Fläche im Kontext mit der Kernstadt zu entwickeln. Mit einer abgestimmten Nutzung und hoher Gestaltqualität soll eine neue "Adresse" in Ravensburg geschaffen werden.
Die Bahnstadt kann aufgrund ihrer günstigen Lage im Stadtraum sowohl verträgliche Gewerbenutzungen als auch hochwertige Büro-, Handels- und Wohnfunktionen aufnehmen und soll sich mit städtischen Funktionen ergänzend zur Altstadt entwickeln. Als Entreesituation sowohl von der Straße als auch der Schiene wird der neue Stadtteil das Gesicht Ravensburgs entscheidend prägen.

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich innerhalb der oben beschriebenen Bahnstadt am weitläufigen Kreuzungsbereich der stark frequentierten Straßen Georgstraße und Meersburger Straße.



Abb. 1 Auszug Luftbild

Im Quartier nördlich des Wettbewerbsgebietes schließt eine relativ inhomogene Bebauung und Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben an. Als Ergebnis der Veränderungsprozesse der letzten Jahre und der bereits durchgeführten Wettbewerbe wird die westliche Seite der Georgstraße aber zukünftig durch eine kräftige Straßenrandbebauung mit vier Geschossen und teilweise einem zusätzlichen Attikageschoss geprägt sein. Diese Struktur bricht zwei Grundstückstiefen vor dem Wettbewerbsgrundstück ab. Die hier stehenden älteren Gebäude werden voraussichtlich auch

zukünftig erhalten bleiben. Bei dem dreigeschossigen Gebäude Georgstraße 9 auf Grundstück Flst. Nr. 1035 handelt es sich um ein Kulturdenkmal.

Die Ostseite der Georgstraße wird den typischen Charakter einer Bebauung aus dem Anfang des 19. Jahrhundert mit einer feineren Körnung, zwei bis drei Geschossen und geneigten Dächern behalten. Unmittelbar im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine kleine Parkanlage (Kulturdenkmal Alter Friedhof).
Der Bereich südlich der Meersburger Straße zwischen Bahn und Jahnstraße wird durch gewerbliche Nutzungen dominiert. Östlich der Jahnstraße ist ein kräftiger Rand mit den Gebäuden der Sparkasse gestaltet worden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Nutzung im Geltungsbereich des VBP

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit 24.04.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans „Georgstraße / Bahnhofplatz“.
Das Gebiet ist als Kerngebiet mit einer abweichenden Bauweise, einer GRZ von 0,8 sowie einer Gebäudehöhe von max. 449,0 m ü.NN festgesetzt.

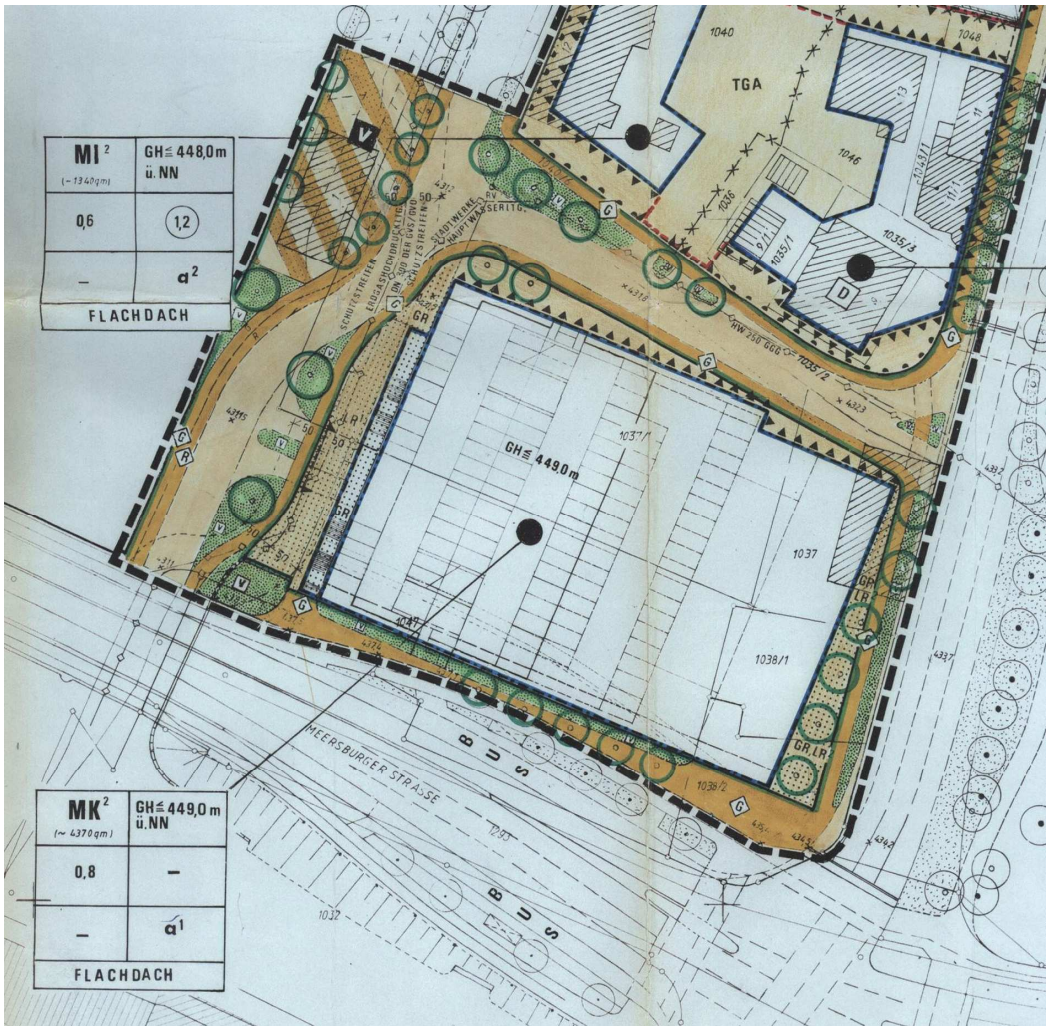


Abb. 2 Auszug aus dem Bebauungsplan „Georgstraße / Bahnhofplatz“

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich das Parkhaus P 7 mit 6 Parkebenen und 303 Stellplätzen.

Die südlich an das Planungsgebiet angrenzende Meersburger Straße quert das Bahngelände mit einer Brücke. Sie steigt ab der Georgstraße entsprechend an, so dass sich auf der Südseite eine Böschung befindet, die sich in das Planungsgebiet hinein auswirkt. Der Eingang in das Parkhaus P7 liegt ebenfalls auf der Südseite in Hochlage. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt von Westen von der Straße Bahnhofplatz. Mit einer Außentreppenanlage an der Südwestecke sind Eingang und Einfahrt ins Parkhaus verbunden.

Die östliche Hälfte des Planungsgebietes ist bisher unbebaut. Nach der bisherigen Planung der Stadt sollte das Parkhaus P7 nach Osten erweitert werden. Nachdem die Stadt zwischenzeitlich neue Parkraumkonzepte entwickelt hat, ist diese Erweiterung nicht mehr beabsichtigt. Vielmehr soll das im Stadtgefüge wichtige Grundstück nun mit einem hinsichtlich Nutzung und Gestaltung angemessenen Gebäude bebaut werden.

Das Grundstück wurde von der Raiffeisenbank zum Zwecke der Errichtung eines Bank- und Bürogebäudes von der Stadt Ravensburg erworben.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Planbereich als Mischbaufläche dargestellt.

6. Geplantes Vorhaben – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Mit der geplanten Neubebauung der Verwaltungszentrale der Raiffeisenbank wird eines der zentralen Grundstücke in der Abwicklung der Bahnstadt an der südlichen Spange der Meersburger Straße geschlossen. Aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt.
Durch den Wettbewerb sollte ein städtebauliches und architektonisches Konzept entwickelt werden, das dem Quartier eine neue Identität und Qualität gibt. Es soll durch Urbanität geprägt sein bei gleichzeitiger Einbindung in die bestehenden Maßstäbe.
Im Vorfeld wurden Prämissen und Leitbilder formuliert, sowohl aus der Sicht der Stadt Ravensburg als auch im Hinblick auf die Interessen des Vorhabenträgers Raiffeisenbank. Mit dem nun vorliegenden Hochbauentwurf werden die Ziele weitgehend erfüllt und kann ein weiterer Baustein in der Bahnstadt umgesetzt werden.

Es wird ein nach Osten offenes, U-förmiges Gebäude geplant, das sich konsequent vom Parkhaus P7 abwendet und gleichzeitig einen intensiven Bezug zur Ravensburger Altstadt und dem gegenüberliegenden Park aufnimmt und sämtliche Arbeitsplätze optimal belichtet. Die Erdgeschosszone wird parallel zur Georgstraße für Kundenbereiche genutzt, sie wird aber so leicht und transparent ausgebildet, dass eine räumliche Verbindung zwischen dem parkartig wirkenden alten Friedhof und dem Innenhof des Neubaus entstehen kann, gleichzeitig aber der Innenhof zur stark befahrenen Georgstraße abgeschirmt wird.
Durch die Stellung der beiden Hauptbaukörper zur Georgstraße werden die Proportionen der im Umfeld vorhandenen Villenstruktur aufgenommen. Der nördliche Riegel mit 4 Geschossen überschreitet die nach dem alten Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von 449 m ü.NN um 95 cm. Der südliche, parallel zur Meersburger Straße ausgerichtete

Riegel ist ein Geschoss höher. Im obersten Geschoss sind insbesondere Veranstaltungsbereiche und Aufenthaltsräume für die Beschäftigten vorgesehen. Durch die Überkragung und Geschossigkeit des Südriegels werden die südöstliche Ecke der Bahnstadt und der Haupteingang in die Bank gleichermaßen betont.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist an der tiefsten Stelle des Geländes im Nordwesten vorgesehen. Die Tiefgarage kann völlig unabhängig vom Parkhaus P7 genutzt werden. Statisch soll die Garage so geplant werden, dass eine Verbindung mit dem Parkhaus möglich bleibt.

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehören die im Folgenden aufgeführten Unterlagen:
- Grundrisse von UG, EG (mit Eintragung der Schnitte), ein OG (Regelgeschoss) und DG
- Nord-, Süd- Ost- und Westansicht
- Schnitte in Ost-West- und Nord-Südrichtung
- Vorentwurf Freianlagen.

Geringfügige Änderungen bei den Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) sind zulässig, wenn die Grundstruktur der Fassadengestaltung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

7. Planerfordernis / Verfahren

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Zu ändern sind insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche, die Gebäudehöhe sowie die Gestaltung des Gebäudeumfeldes. Weitere Ausführungen siehe Begründung zu den Festsetzungen.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.
Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist
- keine Anhaltpunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm unterschritten wird.

Der Bebauungsplan weist ein Kerngebiet aus und begründet damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.600 qm; dieser Wert liegt deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 qm. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.
Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Gebietsprägung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Bereits im alten Bebauungsplan waren neben dem Parkhaus andere Kerngebietstypische Nutzungen zugelassen.
Ausgeschlossen waren Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art.
Tankstellen sind im Planungsgebiet aufgrund der Lage unmittelbar an der großen, vielbefahrenen Kreuzung und wegen der topographischen Situation nicht zulässig. Im alten Bebauungsplan waren sie wegen störender Nutzungsüberlagerungen ausgeschlossen; außerdem war auf einem in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Grundstück eine Stadttankstelle geplant.
Die Regelungen zu Vergnügungsstätten sind auf Grund der funktionalen und strukturellen Situation des Plangebiets erforderlich und um von Vergnügungsstätten ausgehende "Trading-Down-Effekte" mit Strukturveränderungen bzw. Niveauabsenkungen zu unterbinden. Die Festsetzungen sind aus dem Vergnügungsstättenkonzept entwickelt, das der Gemeinderat am 04.04.2011 beschlossen hat.
Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt jedoch weiterhin gewahrt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im alten Bebauungsplan war das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 449 m ü. NN festgesetzt.
Die GRZ von 0,8 wird auch im neuen Bebauungsplan beibehalten. Die geplanten Gebäude überschreiten diesen Wert nicht.
Im Bereich des Neubaus der Raiffeisenbank wird das Grundstück weitgehend unterbaut, um die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterbringen zu können. Hier wird ein Wert von 0,84 erreicht. Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage – sie befinden sich zwischen P 7 und Neubau Raiffeisenbank, südlich des geplanten Gebäudes zur Meersburger Straße hin und im Innenhof – werden, soweit sie nicht für Treppen- oder Terrassenanlagen benötigt werden, intensiv begrünt.
Die nach der BauNVO höchstens zulässige GRZ bleibt unterschritten. Dies gilt ebenfalls für die Geschossflächenzahl (GFZ), die den Wert von 3,0 nicht überschreiten darf. Bei der Raiffeisenbank wird eine GFZ von ca. 2,4 erreicht.

Abweichend vom alten Bebauungsplan soll die zulässige Gebäudehöhe teilweise geändert werden. Bereits in der Auslobung zum Wettbewerb war formuliert worden, dass die festgesetzte Gebäudehöhe zwar im Grundsatz weiterhin Gültigkeit haben soll, um für das Ziel, einen stadträumlich angemessenen Baukörper zu gestalten, einen sinnvollen Spielraum zu eröffnen, konnte die Höhe im südöstlichen Eckbereich überschritten wer-

den. In diesem Zusammenhang wurde auf die Blickbeziehungen zu markanten Bauten der Altstadt, z. B Türme und Veitsburg und das denkmalgeschützte Gebäude Georgstraße 9 hingewiesen. Dieses Gebäude hat lediglich 3 Geschosse und ein steiles, ausgebautes Satteldach und soll durch den geplanten Baukörper und die Erschließung so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Der geplante Neubau wird nach Norden (gegenüber dem Gebäude Georgstraße 9) die im alten Bebauungsplan bereits zugelassene Höhe von 449 m ü. NN um 0,95 m überschreiten. Der südliche Gebäuderiegel, der den Stadtraum unmittelbar an der Kreuzung und der ansteigenden Meersburger Straße definieren wird, und der Gebäudeteil, der den Innenhof vom Parkhaus trennt, werden ein weiteres Geschoss erhalten. In diesem Geschoss werden vor allem Veranstaltungsräume untergebracht, die eine größere Geschosshöhe benötigen. Die Höhe wird mit 454,9 m ü. NN begrenzt.
Die Höhen sind maximale Höhen für das Gebäude. Sie sind deshalb auch z.B. für Technische Aufbauten und Aufkantungen relevant.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll für das Parkhaus P7, nachdem die Erweiterung in Richtung Georgstraße durch die neu geplante Nutzung nicht mehr möglich ist, ein weiteres Parkgeschoss zugelassen werden. Dabei wird nur im Bereich der überdachten Mittelzone die bisher zulässige Gebäudehöhe von 449 m ü. NN überschritten. Sie wird dafür auf 451 m ü. NN angehoben. Diese Erhöhung führt nicht zu Beeinträchtigungen, insbesondere unzumutbaren Verschattungen der Nachbargrundstücke.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden an die tatsächlichen Gebäudekanten angepasst. Im Norden wird damit die Baugrenze gegenüber dem alten Bebauungsplan geringfügig zurückgenommen, zur Georgstraße wird das Baufenster vergrößert. Durch den vorgeschobenen Gebäudeteil im Südosten kann die sehr große Kreuzung so weit wie möglich gefasst werden. Nachteile für angrenzende Grundstücke werden nicht ausgelöst.

8.4 Bauweise

Die abweichende Bauweise wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Damit sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m in der offenen Bauweise zugelassen. Tatsächlich sieht die bisherige Planung Gebäude mit geringeren Längen vor.

8.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist von allen Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen. An die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 1047/1 und 1037 schließen Gehwege unmittelbar an. Abweichend vom alten Bebauungsplan ist insbesondere an der Georgstraße der Gehweg nicht durch einen Grünstreifen von der Straße getrennt.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die Ergebnisse des Architektenwettbewerbes bzw. an die tatsächlich gebaute Vorzone des P7 angepasst.

Im Umfeld der Raiffeisenbank sollen die öffentlichen und privaten Freiflächen einheitlich und zusammenhängend gestaltet werden und so einen Beitrag zu einem großzügigen städtischen Raum leisten. Die Flächen zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.
An der Nordseite werden im Bereich des heutigen Gehwegs Kurzzeitstellplätze vorgesehen, der Gehweg wird verschwenkt und verläuft hinter den Stellplätzen im Bereich des Gehrechts.
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist besonderer Wert auf die komplizierten Höhenverhältnisse zu legen. Dem Durchführungsvertrag wird deshalb ein diese Problematik berücksichtigender Freiflächengestaltungsplan beigefügt.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht es nicht erforderlich, umfangreiche örtliche Bauvorschriften aufzunehmen.
Damit trotzdem – nach Ausführung des Bauvorhabens – für künftige Änderungen ein angemessener Rahmen geschaffen wird, wurden Vorschriften über die Fassaden- und Dachgestaltung aufgenommen.

10. Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaft

Die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Folgenden unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen (s. Freiflächengestaltungsplan) dargestellt:

Boden

Vorbelastung durch anthropogene Überformung und angrenzende Nutzungen. Die Erkundung des Untergrundes für den Altlastenbereich im Vorfeld der Baumaßnahme hat ergeben, dass „[…] mit entsorgungsrelevantem Bodenmaterial zu rechnen ist.“ (LRA Ravensburg 2013). Die geplante Versiegelung entspricht dem Status der zu überbauenden Fläche als Kerngebiet. Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Mobilisierung und Verfrachtung von Schadstoffen aus der Altlast in den Boden und das Grundwasser während der Bauphase kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind umweltschonend durchzuführen. Durch die Dachbegrünung ist eine teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen zu erwarten. Da die Fläche vorbelastet ist, findet keine Verschlechterung für das Schutzgut Boden statt.

Wasser

Ca. 300 m westlich verläuft die „Schussen“ (Gewässer 1. Ordnung). Es ist keine Beeinträchtigung zu erwarten, dass das Regenwasser nach Pufferung in die vorhandene Kanalisation eingeleitet wird. Zudem sind Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers durch Dachbegrünung vorgesehen.

Es besteht eine geringe Grundwasserneubildungsrate aufgrund umgebender Versiegelung; Als hydrogeologische Einheit liegen quartäre Becken- und Moränensedimente vor. Die Fläche ist altlastenverdächtig (s. Schutzgut Boden). Keine Verschlechterung des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten, da die Fläche bereits durch umgebende Versiegelung und eventuelle Altlasten vorbelastet ist.

Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Ravensburg und ist von dicht bebauten Siedlungsflächen umgeben. Die Fläche ist mit mehreren Bäumen durchgrünt, die überwiegend als Verkehrsgrün entlang der Straßen stehen. Die Gehölze haben eine positive stadtklimatische Ausgleichsfunktion. Sie dienen als Luftschadstofffilter, Lärmschutz und Sauerstoffproduzenten. Das Plangebiet ist in der Klimaanalysekarte des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben als locker bebaute Siedlungsfläche dargestellt. Die Mächtigkeit der Kaltluftschicht beträgt in einem großen Radius um das Plangebiet 40-100 m und liegt dabei im oberen mittleren Bereich. Die Kaltluftgeschwindigkeit ist mit weniger als 0,2 m/s sehr gering. Ein vom Bannegghang kommender Kaltluftstrom verläuft entlang der Bachstraße Richtung Schussental und trifft südwestlich des Plangebiets auf eine siedlungsrandnahe Kaltluftstaufläche.
Aufgrund der Raumaufweitung im Kreuzungsbereich Georgstraße/ Meersburger Straße wird dieser Kaltluftstrom durch die Neubebauung nicht behindert und kann in den Abend- und frühen Nachtstunden als sogenannter Schussentäler (ein Nord-Süd gerichteter Bergwind, der aus dem Kaltlufteinzugsgebiet des Schussenbeckens gespeist wird) nach Süden abfließen. Geringe Zunahme der Schadstoffbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen, jedoch nicht in klimatisch relevantem Umfang.
Die geplante Dachbegrünung führt zu einer mikroklimatischen Optimierung durch Verringerung der Aufheizung und Transpiration und Rückhaltung von Regenwasser. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Lokalklima und die Luftqualität zu erwarten. Ein Teil der entfallenden Bäume wird ersetzt.

Pflanzen/ Biotope/ Biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist 14 junge bis mittelalte Bäume auf. Sie sind von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt. Der Baumbestand ist für die Artenvielfalt innerhalb der Stadt von Bedeutung und dient als Habitat und Biotopvernetzungselement für Tiere. Verlust junger bis mittelalter Bäume (v. a. Platanen am östlichen Gebietsrand). Der Verlust von 14 Bäumen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen/ Biologische Vielfalt. Durch die Neupflanzung von mind. 3 Bäumen und die flächige Dachbegrünung kann der Eingriff auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Tiere / Artenschutz

Die Grünfläche wird wahrscheinlich von einigen kommunen Vogelarten zur Nahrungssuche genutzt. Es wurden keine Hinweise auf Bruthabitate (Nester) gefunden. Potentielle Fledermausquartiere existieren ebenfalls nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da in der näheren Umgebung genügend Nahrungshabitate in höherer Qualität (Grünflächen, Schussenaue) vorhanden sind. Bei der Geländebegehung waren keine Hinweise auf eine Nutzung als Brutplatz (Vögel) oder bei der Geländebegehung erkennbar. Keine erhebliche Beeinträchtigung. Nach der artenschutzrechtlichen Einschätzung (365° freiraum + umwelt) kann, aufgrund d er vorkommenden Lebensräume (öffentliche Grünfläche) und der vorhandenen angrenzenden Nutzungen (Siedlungsge-

biet), davon ausgegangen werden, dass wertgebende Tierarten nicht vorkommen. Es ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere auszugehen. Somit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG zu erwarten.

Ortsbild / Erholung / Kulturgüter und Sachgüter
Die heterogene umliegende Gebäudestruktur ist abgesehen von dem Kulturdenkmal nördlich der Fläche von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild. Die vorhandenen Bäume insbesondere die Reihe an der Georgstraße hat eine strukturgebende und verbindende Funktion. Aufgrund der Lage und der geringen Größe der Fläche ist ihre Bedeutung für die Erholung und als gering einzustufen. Der architektonisch hochwertige Neubau fügt sich gut in die umgebungsprägende Bausubstanz ein und öffnet sich zur Innenstadt und die vorgelagerte Grünfläche (ehemaliger Friedhof). Zur Beachtung des Kulturdenkmals ist die Höhe des Neubaus Richtung Norden reduziert. Die bestehenden Bäume werden an den wesentlichen Stellen durch neue Bäume ersetzt. Das Vorhaben führt insgesamt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und schont durch eine qualitätsvolle Nachverdichtung an anderer Stelle die Landschaft.

Mensch / Lärm
Das Plangebiet ist durch die Georg- und Meersburger Straße und das Parkhaus P7 erheblich verlärmt und weist eine hohe Vorbelastung auf. Zunahme der Lärmbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen. Die Arbeitsplatzrichtlinien für die Mitarbeiter werden architektonisch gelöst.

Fazit inklusive Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes angesichts der bestehenden Rechtsgrundlage (gültiger Bebauungsplan mit Ausweisung der Fläche als Kerngebiet) keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- bzw. Stadtbild ausgehen werden. Es ist keine Verschlechterung des Zustands der Schutzgüter zu erwarten. Positive Wirkungen auf das Ortsbild werden durch den Bau von Gebäuden in zeitgemäßer Architektur und eine ansprechende Freiflächengestaltung erreicht. Aufgrund der Lage im Ortsinnenbereich sind die Böden z. T. stark vorbelastet (Versiegelung). Der aufgrund des engen Baugrundstückes nicht zu verhindernde Verlust von 14 Bäumen wird durch die Gestaltung der Außenanlagen mit Wasserbecken im Innenhof und die Neupflanzung von mindestens drei Straßenbäumen sowie eine großflächige Dachbegrünung adäquat ersetzt. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Wasser sind nicht zu erwarten. Das Stadtbild und die Siedlungsstrukturen werden qualitativ hochwertig nachverdichtet. Hierdurch verringert sich der Siedlungsdruck im Randbereich zur Landschaft hin.

11. Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Georgstraße / Bahnhofplatz“ wurden detaillierte Schallgutachten erarbeitet (siehe hierzu Gutachten P 159/98 vom 29.09.1998 und P 368/00 vom 01.12.2000 von der ITA Ingenieurgesellschaft Wiesbaden). Weitere gutachterliche Stellungnahmen wurden neu für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet:

11.1 Schallimmissionsschutz Tiefgarageneinfahrt

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist an der tiefsten Stelle des Geländes im Nordwesten vorgesehen.
Vom Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Nürnberg, wurde eine gutachterliche Stellungnahme mit Schreiben vom 26.11.2013 (siehe Beifügung zum Bebauungsplan) erarbeitet um die Schallabstrahlung der Tiefgarageneinfahrt im Hinblick auf Schallimmissionen an dem nördlich gelegenen Wohngebäude Georgstraße 9 (Flst. Nr. 1035) zu überprüfen.
Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die nach TA Lärm zulässigen Richtwerte unterschritten und somit eingehalten werden.

11.2 Schallimmissionsschutz Verkehrslärm

Auf der Basis der Verkehrszahlen für die Meersburger Straße und die Georgstraße werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm Lärmpegelbereiche definiert.

Gemäß DIN 4109 kann die Einstufung der Fassaden in Lärmpegelbereiche auf der Grundlage des Nomogrammverfahrens erfolgen, wenn keine anderen Festlegungen maßgebend sind. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse dargestellt. Für die Kategorisierung der Straßen wurde gem. DIN 4109 Typ C „Gemeindestraße, Hauptverkehrsstraße (2 bis 6-streifig, 10 % LKW-Anteil)" angesetzt.

Fassade	Entfernung zur Straßenmitte	Zusschlag lichtsignalgeregelte Kreuzung	Abschlag lärmabgewandte Fassade	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{Am}	Lärmpegelbereich
Norden	27 m	0 dB(A)	0 dB(A)	70 dB(A)	IV
Osten	18 m	2 dB(A)	0 dB(A)	73 dB(A)	V
Süden	23 m	2 dB(A)	0 dB(A)	73 dB(A)	V
Westen	46 m	2 dB(A)	0 dB(A)	67 dB(A)	IV

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für Fenster, opake Außenwandflächen, Türen und Dachflächen erfolgt im Zuge der Entwurfs-/Genehmigungsplanung in Abhängigkeit der Gebäudeorientierung, der Nutzung der Innenräume sowie den Anhaltswerten für empfohlene Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719. Des Weiteren muss in dieser Phase auch der Einfluss von Spitzenpegeln bei z.B. einzelnen LKW-Vorbeifahrten geprüft werden. Dieses Prozedere gewährleistet eine optimale Auslegung der Maßnahmen zum passiven Schallschutz in Abhängigkeit z.B. von Fensterflächenanteilen und Raumnutzungen.

11.3 Schallimmissionsschutz Parkhaus P7

Bei den Gutachten wurde innerhalb des Geltungsbereichs des jetzt vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans von einem Parkhaus mit 500 Stellplätzen ausgegangen. Realisiert wurden 301 Stellplätze. Bei der jetzt geplanten Erweiterung um ca. 54 Stellplätze kann davon ausgegangen werden, dass die Aussagen zum Schallschutz nach wie vor zutreffen.
Die Parkebenen des Parkhauses werden natürlich durchlüftet. Dazu ist ein offener Fassadenanteil von 75 % erforderlich mit Ausnahme der Nordfassade; hier ist es aus Grün-

den des Schallimmissionsschutzes erforderlich, den Anteil offener Fassadenanteile auf höchstens 25 % zu begrenzen. Unter diesen Voraussetzungen ergeben sich keine unzulässig hohen Geräuscheinwirkungen des Parkhauses P7 auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung Bahnhofplatz 12 und Georgstraße 9. Zusätzliche raumschalldämmende Maßnahmen in den Parkebenen sind nicht erforderlich.

12. Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentierte Altstandort ‚Parkhaus P 7' (Flächennummer 4032) mit der Bewertung B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz: D.h., der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Bei der Untersuchung des bewerteten Wirkungspfads sind die relevanten Prüfwerte eingehalten worden. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf, solange keine Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden.

Aufgrund der Schadstoffgehalte, die im Rahmen der Untersuchung festgestellt wurden oder aufgrund sonstiger konkreter Hinweise, kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

Zur Beurteilung möglicher entsorgungsrelevanter Bodenverunreinigungen im Bereich des Flurstücks 1037 führte das Büro HPC im Auftrag der Stadt Ravensburg Untergrunduntersuchungen durch. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse ist mit entsorgungsrelevantem Bodenmaterial zu rechnen.
Deshalb sind sämtliche Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen, so wie vom Gutachter vorgeschlagen im Bericht ‚Orientierende Untergrunduntersuchungen auf der Freifläche beim Parkhaus P7, Flurstück 1037 vom 25.10.2012'.

13. Infrastruktur und Entwässerung

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen.

Das Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen soll in einem Sickerschacht im südöstlichen Baugelände versickert werden. Der geplante Sickerschacht weist eine Tiefe von ca. 4,20 m und einen Durchmesser von ca. 2,50 m auf.
Der geplante Sickerschacht befindet sich im Umfeld der bestehenden Grundwassermessstelle GWM 2. Bei den Bohrarbeiten wurden hier bis in eine Tiefe von ca. 2,60 m künstliche Auffüllungen mit geringen Fremdanteilen erbohrt. Schadstoffuntersuchungen ergaben hier leicht erhöhte Konzentrationen (Größenordnung Z 0 bis Z 1.2 gemäß VwV Bodenverwertung). Danach wurde der anstehende Untergrund mit bis ca. 3,50 m stark sandigem Schluff und darunter stark sandigem Kies angetroffen (Laboruntersuchungen zeigten Schadstoffgehalte unterhalb der Z 0 Zuordnungswerte gemäß VwV Bodenverwertung). Die Auffüllungen werden durch die Herstellung des Sickerschachtes ausge-

räumt, so dass eine Versickerung über Boden mit Schadstoffgehalten unterhalb der Z 0-Zuordnungswerte möglich wäre.

Im Baugrundgutachten (Bericht 2131156 vom 22.06.2013) wurden Wasserdurchlässigkeiten für die alluvialen Sand und Kies von 10-3 bis 10-6 m/s aufgeführt, so dass diese innerhalb des entwässerungstechnisch wirksamen Durchlässigkeitsbereichs nach dem Arbeitsblatt ATV - DVWK 138 liegen.

Der Grundwasserstand wurde bei GWM 2 mit ca. 427,5 m ü. NN ermittelt. Der Bemessungswasserstand für das Gebäude wurde mit 429 m ü. NN abgeschätzt. Der geplante Schacht wird mit einer Höhe-Schachtoberkante mit 434,50 m ü. NN angesetzt. Damit liegt die Schachtsohle bei ca. 430,30 m ü. NN und somit ca. 2,80 m über dem Normalwasserstand bzw. 1,3 über dem max. Wasserstand.

Die unterirdische Versickerung des Niederschlagswassers von begrünten Dachflächen stellt also kein Problem dar, weil die Versickerungsebene unter den Altlasten liegt, der Grundwasserspiegel noch ca. 1 m tiefer ist und darüber hinaus der Untergrund in diesem Bereich gut versickerungsfähig ist.
Das restliche Wasser (alle Flächen außer dem begrünten Dach) kann nicht versickert werden, weil dies durch eine Mulde mit belebter Bodenschicht erfolgen muss und hierfür zum einen keine Flächen vorhanden sind und es zum anderen im oberflächennahen Bereich Altlasten gibt, die eine Versickerung unmöglich machen. Das Grundstück wird deshalb an den Mischwasserkanal angeschlossen.

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 zwei Stellungnahmen abgegeben. Dabei wurde eine Änderung der Parkraumsituation angeregt.

Abwägung der Stellungnahmen:
Die Anregungen wurden im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt.

14.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.02.2014 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Altlasten
- Entwässerung
- Immissionsschutz

Abwägung 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

Plangebiet insgesamt: .....0,57 ha
davon:
- Kerngebiet .....0,46 ha
- öffentliche Verkehrsfläche / Straße .....0,11 ha

16. Kosten

Der Stadt Ravensburg entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Kosten. Die Veränderungen im öffentlichen Raum resultieren auf dem Vorhaben und sind daher vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Ravensburg, den 22.01.2014 / 05.05.2014

Peter Klink
Stadtplanungsamt

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de