

## TEIL II - BEGRÜNDUNG

### INHALT

1. **Plangebiet**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Bestandssituation
  - 1.3 Planerfordernis / Ziele der Planung
  - 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse / vorbereitende Bauleitplanung
  - 1.5 Verfahren
  - 1.6 Erschließung
  - 1.7 Nahversorgung und soziale Infrastruktur
  - 1.8 Natur und Landschaft
  - 1.9 Altlasten
  - 1.10 Immissionen
2. **Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
  - 2.1 Städtebauliches Konzept
  - 2.2 Art der baulichen Nutzung
  - 2.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen
  - 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
  - 2.5 Erschließung
  - 2.6 Ver- und Entsorgung
  - 2.7 Freiflächengestaltung
  - 2.8 Örtliche Bauvorschriften
3. **Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
  - 3.1 Städtebau / Flächenbilanz
  - 3.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme
  - 3.3 Fachgutachten
  - 3.4 Umweltauswirkungen
4. **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
  - 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
  - 4.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

### PLANVERFASSER

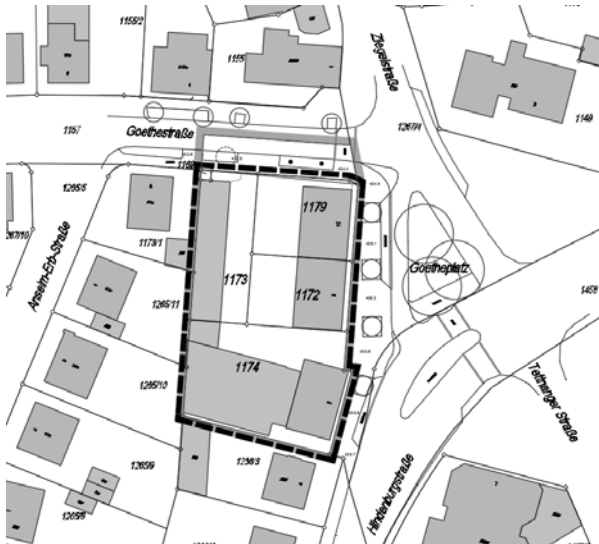


Kienzle Vögele Blasberg GmbH  
Architekten und Stadtplaner  
Heinrich-Heine-Str. 9  
88045 Friedrichshafen  
Telefon (07541) 7 51 51  
Telefax (07541) 7 51 85  
FN@architekten-kvb.de  
www.architekten-kvb.de

# 1. Plangebiet

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ravensburger Südstadt ca. 1 km südlich der Altstadt. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1169, 1172, 1173, 1174 und 1179 sowie das Teilflurstück Nr. 1157 (Goethestraße) (siehe abgebildeter Lageplan). Das Plangebiet wird im Osten vom Goetheplatz, im Norden von der Goethestraße begrenzt. Westlich grenzen die wohngenutzten Flurstücke 1173/1, 1265/10 und 11 sowie im Süden das Flurstück 1236/3 an. Das Plangebiet umfasst ca. 1928 qm, der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ca. 1705 qm.



## 1.2 Bestandssituation

Im Plangebiet befinden sich als vorhandene Bebauung drei 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Lager- und Garagengebäuden aus den 1960er Jahren. Die Erdgeschossflächen enthalten überwiegend Büronutzungen. Eine Zufahrt von Norden erschließt einen Innenbereich mit Garagen und einem gewerblich genutzten Lagergebäude. Das Gelände fällt leicht nach Nordwesten ab und liegt auf einer Höhe von ca. 433,5 – 435,5 m ü.NN.



Die Bebauung bildet den westlichen Rand des Goetheplatzes. Im unmittelbaren Umfeld grenzen 2-3-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser an. Der Goetheplatz wird im Norden von einem 13-geschossigen Wohnhochhaus und im Osten von Wohn- und Geschäftshäusern begrenzt. Die vorhandene Dachlandschaft ist vielfältig. Südlich und westlich herrschen Schrägdächer vor (Sattel- und Walmdächer). Die höheren Gebäude im Norden und Osten besitzen Flachdächer.



### 1.3 Planerfordernis / Ziele der Planung

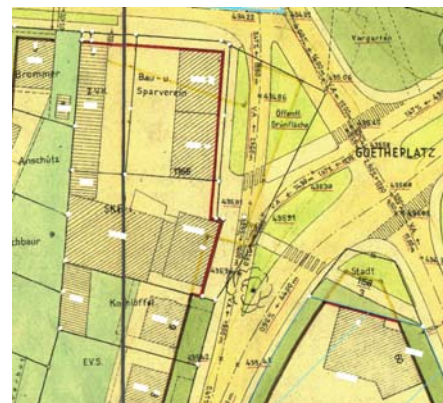
In Ravensburg besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Bevölkerung hat zwischen 2010 und 2015 um ca. 3% auf 49830 zugenommen. In Ravensburg geht man davon aus, dass der prosperierende Wirtschafts- und Hochschulstandort auch künftig mit Bevölkerungszuwächsen zu rechnen hat. Vor dem Hintergrund von Zuwanderung und demografischem Wandel sollen vorrangig bestehende Baugebiete qualifiziert werden. Die Planung leistet einen Beitrag zu dieser Bedarfsdeckung. Im Rahmen einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung werden innerstädtische Baulandpotentiale für Wohn- und Geschäftszwecke dauerhaft erhalten. Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Belange berücksichtigt. Das Areal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am Rande der Kernstadt und bietet eine hohe Lagequalität. Die behutsame Nachverdichtung in der Stadt dient der dauerhaften Auslastung von vorhandener Infrastruktur. Angesichts des dringenden Bedarfs an Bauflächen kann die Stadt Ravensburg nicht auf die Entwicklung eines weitgehend erschlossenen Areals im Innenbereich verzichten.

Da die vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken Goetheplatz 8-10 nach ca. 50 jähriger Nutzung erheblich renovierungs- und modernisierungsbedürftig sind, möchte nach einem Eigentümerwechsel der Vorhabenträger nach wirtschaftlicher Prüfung eine Nachverdichtung mit einem neuen Wohn- und Geschäftshaus realisieren. Die vorgelegte Gebäudeplanung sieht eine Gliederung in 3 Hauptbaukörper vor. Die Gebäude sind 3 geschossig. Die mit 5 Wohnungen ausgebauten Dachräume erhalten ein Satteldach. Zwischengelagert sind Flachdachbereiche und verglasten Erschließungsteile. Die vorgelegte Planung des Vorhabenträgers - schafft ein Angebot für 27 Wohneinheiten und 500 qm Gewerbeflächen für Büro- und Praxisnutzungen in der Erdgeschosszone. Das gegliederte Gebäude schafft durch die Kubatur und die Dachgestaltung einen harmonischen Übergang zur südlich und westlich angrenzenden Bebauung und formuliert eine klare Raumbildung auf der Westseite des Goetheplatzes. Im Rahmen der Vorplanung wurden Entwürfe mit unterschiedlichen Dachformen und Geschosszahlen diskutiert.

### 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse / vorbereitende Bauleitplanung

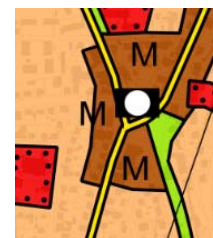
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsgültigen ‚Ortsbauplan Goetheplatz‘ aus dem Jahre 1958. Der Plan enthält eine Baulinie im Verlauf der bestehenden straßenseitigen Bebauung. Es wurden keinerlei weitere Festsetzungen bezüglich Bebaubarkeit und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen getroffen. Im Grundstücksinnern sind Garagen und Nebengebäude in der Plangrundlage dargestellt.

Eine Bauverbotszone wurde im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht festgesetzt. Da die Steuerungsmöglichkeiten des bestehenden Ortsbauplans gering sind, erfordert die vorgesehene Bebauung ein steuerndes planerisches Eingreifen der Stadt Ravensburg. Die Planänderung erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 1169, 1172, 1173, 1174 und 1179. Mit dem Bebauungsplan werden für den gleichen Geltungsbereich unter der Bezeichnung Örtliche Bauvorschriften „Goetheplatz 8-10“ örtliche Bauvorschriften erlassen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Westlich grenzen Wohnbauflächen an. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan betroffen.



### 1.5 Verfahren

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile bzw. Umnutzung von Flächen) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg, ist vollständig erschlossen und weist eine bauliche Vorprägung auf. Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt ca. 1000 qm und liegt damit deutlich un-

terhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dem Antrag des Vorhabenträgers– Amann Wohnbau GbR, Seestraße 50, Ravensburg vom 10.06.2017 auf Einleitung des Verfahrens wurde seitens der Stadt Ravensburg gefolgt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zügige Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gewählt. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Goetheplatz 8-10‘ erfolgte am 05.07.2017 im Ausschuss für Umwelt und Technik in öffentlicher Sitzung. Bestandteile des Verfahrens sind der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Zweckbestimmung und Ausgestaltung des Vorhabens sowie der Durchführungsvertrag, der Regelungen zur Durchführung und Kostentragung beinhaltet.

## 1.6 Erschließung

Das Plangebiet wird von städtischen Erschließungsstraßen tangiert. Die Goethestraße grenzt im Norden an. Über den östlich angrenzenden Goetheplatz fließt der Verkehr von der stark befahrenen Hindenburgstraße über die Seestraße in die Innenstadt. Der Kreuzungsbereich enthält Fußgängerquerungen und eine Ampelregelung für die von Osten einmündende Tettlinger Straße und für die Ziegelstraße von Norden. Alle genannten Straßen besitzen beidseitige Gehwege.

Den vorhandenen Nutzungen sind bisher private Garagen und Stellplätze im Innenhof zugeordnet. Die erforderlichen Stellplätze werden auch künftig auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Hierfür ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Goethestraße geplant. Die öffentlichen Pkw-Parkplätze am Goetheplatz bleiben erhalten. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und an das städtische Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Die erforderlichen Kabel und Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal besteht im Norden und im Südwesten. Die Leistungsfähigkeit ist ausreichend. Rechtzeitig vor der Bauausführung ist eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen.

## 1.7 Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Im fußläufigen Umkreis von ca. 500 m befinden sich 3 Schulen (Grund-, Haupt- und eine Mädchenrealschule) sowie 3 Kindergärten. Weiterführende Schulen befinden sich überwiegend nördlich der Altstadt. Die Nahversorgung ist im Bereich Goetheplatz/Seestraße/Hindenburgstraße gewährleistet. In dem ca. 1 km nördlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird auch der mittelfristige Bedarf an Waren und Dienstleistungen gedeckt.



## 1.8 Natur und Landschaft

Auf den Grundstücken Goetheplatz 8-10 befinden sich derzeit Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen. Die Hoffläche ist weitestgehend versiegelt und dient als Betriebs- und Garagenhof. Insgesamt beträgt die durch Gebäude und Bewegungsflächen versiegelte Fläche im Bestand ca. 1700 qm. Nördlich des Plangebiets wurden als Straßenbäume 3 Kugel-Spitzahorne gepflanzt. Entlang der Ostseite stehen als Verkehrsgrün 4 Ginkgo-Bäume mit Baumschutzgittern. Auf dem Goetheplatz befindet sich ein alter Baumbestand (Birke, Esche). Im Westen grenzen Hausgärten mit teilweise altem Gehölzbestand an. Für einen zu fallenden Straßenbaum im Bereich der Tiefgarageneinfahrt (Kugel-Spitzahorn) wird eine Ersatzpflanzung vorgenommen.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes werden in der Abwägung berücksichtigt.

## 1.9 Altlasten

Die Flurstücke 1174 und 1179 werden als ehemals gewerblich genutzte Grundstücke im Altlastenkataster der Stadt Ravensburg als Altstandorte (AS Goetheplatz 08 und AS Goetheplatz 10) geführt. Entsprechend der Bewertung ‚A‘ wurde der Altlastenverdacht ausgeräumt. Die Flächen sind überbaut und werden nicht als Altlast im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Falls während der Baurealisierung verunreinigtes Material zutage tritt, ist eine Mobilisierung und Verfrachtung von Schadstoffen in den Boden oder in das Grundwasser unbedingt zu vermeiden. Belastungen mit Kampfmitteln sind der Stadt Ravensburg nicht bekannt.

## 1.10 Immissionen

Das Plangebiet ist bezüglich der Immissionen durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßen vorbelastet. Über den Goetheplatz fließt Verkehr von Süden in die Innenstadt. Der Verkehr in der Goethestraße ist dagegen untergeordnet. Die Lärmkarte der Stadt Ravensburg (Lärminformationssystem LIS- Datenstand 2001 GIS-Auszug 2017) weist für die Ostfassade der Bebauung tagsüber Lärmwerte von bis zu 67 dB(A) und nachts bis zu 57 dB(A) aus. Für die Nord- und Südfassade werden Werte von tags über 60 dB und nachts über 50 dB angegeben. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/1 (Schallschutz im Städtebau, 1987 Beiblatt 1) für Mischgebiete werden in den straßenzugewandten Bereichen um bis zu 7 dB(A) überschritten. Nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Gekippte Fenster bringen eine Lärminderung von ca. 10 dB.

Da das Plangebiet seit einigen Jahrzehnten trotz der gegebenen Lärmvorbelastung u.a. für Wohnzwecke genutzt worden ist und angesichts des Planungsziels, Bauflächen unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im städtischen Umfeld auch weiterhin zur Verfügung zu stellen, kann nicht auf eine künftige Nutzung der Grundstücke für Wohnzwecke verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, da die schalltechnischen Orientierungswerte lediglich an den Rändern überschritten werden und im Innern des Gebiets weitgehend eingehalten werden. Bei einer Überplanung bebauter Gebiete mit Vorbelastungen, gilt es, die vorhandene Immissionssituation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern.

Die gegebene Lärmvorbelastung zeigt die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen insbesondere für die straßenzugewandten Gebäudeseiten auf. Da aktive Schutzmaßnahmen (z.B. längere, geschlossene Lärmschutzwände oder -wälle entlang der Straße) aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommen, und diese auch in den oberen Geschossen kaum eine Wirkung hätten, werden entsprechende Festsetzungen für den passiven Lärmschutz am Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Baugebiet kommen neben einer lärmabschirmenden Bebauung der passive bauliche Lärmschutz und eine geeignete Grundrissgestaltung in Betracht, bei der die schutzbedürftigen Räume (insbesondere Schlafräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und für die Auslegung des erforderlichen passiven Lärmschutzes nach den Regelungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wurden den lärmbelasteten Gebäudeseiten Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz (bewertetes Schalldämmmaß) der Außenbauteile (insbesondere der Außenwände und Fenster) für Schlaf- und Aufenthaltsräume von Wohnungen, sowie für Büroräume sind bei Umbau- und Neubauvorhaben zu berücksichtigen.

LPB II - Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber bis max. 60 dB(A)

LPB III - Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber bis max. 61-65 dB(A)

LPB IV - Maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)

Für die straßenabgewandten Innenfassaden (Lärmpegelbereich II) sind aufgrund der geringen Außenlärmpegel die Anforderungen an das Gesamtdämm-Maß der Außenbauteile gering. Die erforderliche schalldämmende Wirkung wird mit üblichen Wandkonstruktionen und doppelt verglasten Fenstern i.d.R. erreicht. Hier werden keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wände und Fenster) gestellt.

Der straßenzugewandten Nordfassade an der Goethestraße wird der LPB III zugeordnet. Die Anforderungen an LPB III werden i.d.R. mit üblichen Bauteilen und Konstruktionen erfüllt. Zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster sowie von sonstigen Aufenthalts- und Büroräumen sind, soweit sie nicht auf die vom Verkehrslärm weniger belasteten Gebäudeseiten orientiert werden können, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen entsprechend schallgedämpft sein.

An den straßenzugewandten Ost- und Südfassaden ist der LPB IV anzunehmen.

Die Wahl einer geeigneten bautechnischen Lösung steht dem Bauherrn frei. Der entsprechende Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Durch eine konsequent lärmabschirmende riegelartige Bauweise, die den Verkehrslärm entsprechend abmindert, werden an den straßenabgewandten Gebäudeseiten Lärmwerte erreicht, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Durch den geplanten Gebäuderiegel werden nicht nur die Hofseite und deren Fassaden abgeschirmt, sondern auch die Immissionsbelastung der östlich gelegenen Wohnbebauung

reduziert. Eine konsequente Lärmabschirmung war bei der bisherigen lückigen Bebauung nicht gegeben. Die Herstellung des vollständig geschlossenen Riegels und einer wirksamen Bauhöhe ist erst durch das Vorhaben sichergestellt. Durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung und durch Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Verkehrslärmbelastungen auch im Innern des Gebäudes auf ein verträgliches Maß reduziert.

Für große Teile des Freiraums im Grundstücksinnern und der lärmabgewandten Fassaden, wo in der vorliegenden Planung Balkone, Terrassen und Außenwohnbereiche angeordnet sind, werden bei Realisierung der Planung Tagwerte von unter 55 dB erreicht, so dass eine angemessene Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche gewährleistet ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, 1987) für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts) werden zumindest für die rückwärtigen Fassaden und Außenanlagen eingehalten.

Die bei Berücksichtigung der schallschützenden Maßnahmen erreichten Werte sind deutlich niedriger als die Grenzwerte der Verkehrslärmverordnung, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen einzuhalten sind und bei denen eine Gesundheitsgefährdung noch nicht angenommen werden kann. Die nach Umsetzung der Planung erreichte Lärmsituation ist typisch für innerstädtische Wohnquartiere in Ravensburg und zumutbar, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt sind.

Der Gewerbelärm aus dem Gebiet selbst beispielsweise aus nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben kann vernachlässigt werden. Durch die Wohnnutzung ist automatisch eine Beschränkung der Geräuschemissionen der Betriebe gegeben, da nach BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Immissionschutzanforderungen (z.B. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm) sind generell einzuhalten. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird bei gewerblichen Anlagen und Nutzungen die Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen und mit den Wohnnutzungen auf dem Grundstück selbst nachgewiesen und erforderlichenfalls durch zusätzliche Umweltauflagen sichergestellt.

## **2. Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Die Planung orientiert sich an den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ravensburg, die Innenstadt qualitativ in urbaner Dichte weiterzuentwickeln. Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung planungsrechtlich abzusichern und eine geordnete bauliche Entwicklung unter Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu gewährleisten.

Die vorliegende Planung (Architekt Bauhofer Ravensburg) mit einem Wohn- und Geschäftshaus definiert die westliche Raumkante des Goetheplatzes neu. Die Fassadengliederung und die Dachgestaltung nehmen Bezug auf die westlich und südlich gelegene Einzelhausbebauung. Der Baukörper bildet einen lärmgeschützten Innenbereich. In der Erdgeschosszone werden Büro- und Praxisräume angeboten. In den Obergeschossen befinden sich 27 1-4-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen und Dachterrassen.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend der Gebäudeplanung im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Ausweisung eines Mischgebietes, dies dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Nutzung der unmittelbaren Umgebung;
- Sicherung der Erschließung;
- Ausweisung einer überbaubaren Fläche im Plangebiet in Anlehnung an den Baulinienplan von 1958 und an die benachbarte Baustruktur, die auszuweisenden Baugrenzen berücksichtigen neben dem geplanten Gebäude auch die geplante Tiefgarage im Westen des Grundstücks mit Zufahrt von der Goethestraße;
- Begrenzung der baulichen Dichte durch Festsetzung der GRZ und der zulässigen Geschossfläche; Überschreitungen der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen durch erdüberdeckte Tiefgaragen; weitere Nebengebäude im Blockinnenbereich werden vermieden;
- Begrenzung der Gebäudekubatur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen; Gliederung der Bebauung und Reduzierung der Wand- und Gebäudehöhen mit Rücksicht auf die westliche und Südliche Nachbarbebauung;
- Baumpflanzgebote zur Sicherung der Eingrünung unter Berücksichtigung der Tiefgarage.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Es wird ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung analog der Bebauung im Bereich Goetheplatz festgesetzt. Im Laufe der Jahrzehnte haben sich im Umfeld des Goetheplatzes neben den Wohnnutzungen diverse innenstadttypische Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie und Einzelhandel angesiedelt. Westlich herrschen Wohnnutzungen vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erlaubt die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es wird ein Anteil von mindestens 20% gewerblicher Nutzungen angestrebt, um dauerhaft den Mischgebietscharakter zu erhalten. In der gegenwärtigen Planung sind als gewerbliche Nutzungen Arztpraxen vorgesehen. Einzelhandel ist entsprechend dem Gebietstyp bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) zulässig. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg (2008) ist das Plangebiet dem Nahversorgungsbereich Goetheplatz zuzuordnen.

Angesichts der begrenzten Fläche sind flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand oder Besucherverkehr verbundene Nutzungen ungeeignet (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Befahrbarkeit des Plangebiets mit Lkw ist nicht gegeben.

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden besonders unverträglich sein können. Unerwünschte und unzumutbare Belästigungen der Wohnnutzungen im Plangebiet und in der Umgebung wären die Folge. Vergnügungsstätten können die Qualitäten als Wohnstandort oder für Einzelhandelsgeschäfte oder Dienstleistungsbetriebe oder für Freiberufler beeinträchtigen. Es wäre dann eine Verdrängung der gewünschten Nutzungen und ein sog. Trading-Down-Effekt zu befürchten. Im Jahr 2010 hat die Stadt Ravensburg aufgrund zunehmender Ansiedlungsanfragen eine Vergnügungsstätten-Konzeption erstellen lassen und diese am 04.04.2011 im Gemeinderat beschlossen. Danach sollen künftige Ansiedlungen auf einzelne, konkret benannte Standorte mit vorwiegender Gewerbe- und Handelsnutzung konzentriert werden. An innerstädtischen Standorten außerhalb der Haupteinkaufslagen werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Mit dem beschriebenen Nutzungskonzept bleiben die allgemeine Zweckbestimmung und der Charakter eines innerstädtischen Mischgebietes erhalten. Darüber hinaus ist die Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten gemischt genutzten Bereichen und Wohngebieten sichergestellt.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an der Struktur des Gebietes und lassen eine der Lage angemessene Ausnutzung zu. Gemäß dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und entsprechend den Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten am Goetheplatz wird im Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Für die Tiefgarage sowie deren Zufahrt werden gesonderte Flächen festgesetzt. Die durch Gebäude und Nebenanlagen überbaubaren Flächen machen mit ca. 1400 qm ca. 80 % der Grundstücksflächen aus. Die geringfügige Überschreitung der in § 19 (4) BauNVO genannten Grundflächenzahl von 0,8 wird durch erdüberdeckte Tiefgaragen erforderlich. Diese Flächen sind als Freiflächen nutzbar und werden den Erdgeschossnutzungen zugeordnet. Die Planung lässt eine angemessene Nutzungsverdichtung zu. Eine ähnliche Überbauung wird regelmäßig in verdichteten innerstädtischen Gebieten mit prägender Wohnnutzung erreicht und ist im Ravensburger Stadtgebiet üblich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

Die festgesetzte Geschossfläche (3500 qm) ermöglicht die Umsetzung des vorliegenden Architektenentwurfs. Hieraus lässt sich eine Geschossflächenzahl von 2,0 ermitteln. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze von 1,2 für die Geschossflächenzahl in Mischgebieten wird überschritten, da es sich mit dem Vorhaben um eine Ecksituation handelt und eine klare Raumkante zum Goetheplatz hin als Nahversorgungszentrum definiert werden soll. Die riegelartige Bebauung schafft zudem einen emissionsgeschützten Innenraum und bietet auch einen Schallschutz für die westlich gelegene Bebauung. Die erdüberdeckte Tiefgarage wird begrünt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die Höhe baulicher Anlagen über dem Straßenniveau steigt sowohl von Westen als auch von Süden bis zum Goetheplatz leicht an; die geplante Höhe beträgt ca. 14 m über dem Platz. Die südliche Nachbarbebauung liegt derzeit ca. 11,6 m die westliche Nachbarbebauung ca. 11 m über dem Straßenniveau. Das

Punkthochhaus im Norden des Goetheplatzes erreicht als Solitär eine Höhe von über 40 Metern. Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur gut ein.

#### 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche und die Ausrichtung der Baukörper werden in Anlehnung an die Festsetzungen im alten Baulinienplan als Gebäuderiegel entlang des Goetheplatzes durch Baugrenzen und festgesetzte Hauptfirstrichtungen bestimmt. Die geplante Gebäudestellung nimmt die vorhandenen Baufluchten aus der Hindenburgstraße und der Goethestraße auf. Die Raumkante am Goetheplatz wird klar gefasst. Die Grenzabstände gemäß LBO müssen im Innern des Plangebiets nicht eingehalten werden. Durch den geschlossenen Gebäuderiegel entsteht ein ruhiger Innenbereich.

Durch die Planung entstehen für die Nachbarbebauung keine erheblichen Verschattungen oder sonstigen Nachteile. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargebäuden werden eingehalten.

#### 2.5 Erschließung

Die Fahrerschließung erfolgt über die Goethestraße. Dort befindet sich demzufolge auch die Tiefgaragenzufahrt. Die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Stellplätze am Goetheplatz bleiben erhalten.

Die 3 Hauseingänge in der Goethestraße und am Goetheplatz werden rollstuhlgerecht ausgeführt. Die Eingangsbereiche werden überdacht. Die Obergeschosse werden über 3 Treppenhäuser mit Aufzuganlagen erreicht.

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen einschließlich der Kunden- und Besucherstellplätze wird durch die Tiefgarage gedeckt. Diese erstreckt sich über 2 Untergeschosse und nimmt den größten Teil der Fläche des Innenhofs ein. Das 2. Untergeschoss wird über einen Autoaufzug erschlossen und steht nur den Bewohnern zur Verfügung. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich auch Technik- und Nebenräume. Neben dem zentralen Fahrradraum im Untergeschoss werden einige Abstellflächen für Fahrräder auch oberirdisch im Bereich der Hauseingänge angeboten. Die vorgesehene Stellplatzanordnung ist in den Untergeschossgrundrissen des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt.

#### 2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit Gas- und Wasserleitungen versorgt. In Abhängigkeit vom Leistungsbedarf der künftigen Nutzung wird eine Umspannstation erforderlich werden. Die Funktionalität der Müllentsorgung ist sichergestellt.

Die Installation von Überflurhydranten wird nach Gesichtspunkten des Brandschutzes (bessere Auffindbarkeit und Bedienbarkeit) ausdrücklich empfohlen. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Die Entsorgung des Abwassers ist auch weiterhin über das vorhandene Netz möglich. Auf dem Baugrundstück wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser wird direkt den bestehenden öffentlichen Mischwassersammlern in der Goethestraße und am Goetheplatz zugeführt. Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, wird das nicht schädlich verunreinigte Wasser wie bisher in den Mischwasserkanal eingeleitet. Ist eine Versickerung möglich kann der Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers und die ausreichende Bemessung des Ableitungssystems werden im Rahmen der Gebäudeplanung konkretisiert und im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) nachgewiesen.

#### 2.7 Freiflächengestaltung

Die Planung gewährleistet den Erhalt der im Jahr 2005 gepflanzten Straßenbäume (Ginkgo) am Goetheplatz östlich des Plangebiets. Von den Straßenbäumen an der Goethestraße (Kugel-Spitzahorn) muss der westliche Baum aufgrund der geplanten Tiefgarageneinfahrt gefällt werden. Hier kann ersatzweise eine Neupflanzung im Bereich der bisherigen Hofeinfahrt erfolgen.

Desweiteren sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher im Bebauungsplan enthalten, die eine Grüneinbindung auch künftig sicherstellen. Empfohlene Baumarten sind Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche oder Apfeldorn. Es wird darüber hinaus auf die GALK-Straßenbaumliste (Arbeitskreis Stadtbäume der deutschen Gartenamtskonferenz siehe [www.galk.de](http://www.galk.de)-Straßenbaumliste) verwiesen. Durch ausreichend große Baumscheiben und regen- und luftdurchlässige Oberboden- bzw. Substratdeckung kann die dauerhafte



Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet werden. Die Bäume entwickeln sich als punktuelle Ersatzlebensräume in der Stadt insbesondere für Vögel und Insekten und stellen eine Verbindung zu den größeren ökologisch wirksamen Grünflächen her.

Um nachtaktive Insekten nicht anzulocken, werden insektenfreundliche Außenleuchten verwendet. Um Beeinträchtigungen insbesondere von Insekten und Vögeln zu vermindern, dürfen die Oberflächen von Außenfassaden und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen nicht spiegeln und nur wenig polarisiertes Licht reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile. Um Vogelschlag an größeren Glasflächen zu vermeiden, ist die Spiegelwirkung an transparenten Bauteilen durch geeignete Maßnahmen zu vermindern. Wirksame Schutzmaßnahmen sind beispielsweise die Reduzierung der Durchsicht durch aufgedruckte engmaschige Muster oder die Eintönung.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Erdüberdeckung der Tiefgarage vermindert Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt. Regenwasserabflussspitzen werden reduziert. Die nichtüberbauten Flächen werden begrünt und gärtnerisch gestaltet. Die straßenabgewandten Außenräume einschließlich der erdüberdeckten Tiefgarage können als private Freiflächen genutzt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan enthalten.

## 2.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften getroffen. Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht keine umfangreichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Der Regelumfang wird gering gehalten, da die gestalterischen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (insbesondere die Gebäudeansichten) die vorgesehene Neubebauung ausreichend konkret beschreiben. Sie sind jedoch erforderlich damit auch für künftige Änderungen ein gestalterischer Rahmen vorhanden ist. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und der unbebauten Flächen sind erforderlich zur Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und die bestehende Siedlungsstruktur. Die Regelungen zur Gestaltung der Außenanlagen dienen der Aufwertung der Freiraumstruktur und des Straßenraums. Das Umfeld ist heute durch Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Bauweisen sowie durch öffentliche Verkehrsflächen geprägt. Besondere Schutzanforderungen (Denkmal- oder Ensembleschutz) sind nicht gegeben.

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft soll damit vermieden werden. Bei Reflexionsgraden von über 0,85 kann von glänzenden Materialien gesprochen werden (z.B. Aluminium 0,85 / matt 0,5-0,7, weißer Putz i.d.R. kleiner als 0,8, Beton 0,3-0,5, Ziegel, rot 0,15).

Durch die Begrenzung der zulässigen Dachformen und Dachdeckungen soll insbesondere vom Straßenraum her betrachtet eine ruhige Dachlandschaft entstehen, die sich harmonisch in das bestehende Stadtbild einfügt. Mit den höheren Flachdachanteilen im Bereich der straßenabgewandten Innenseite wird den Bauherren dort ein höherer Gestaltungsspielraum belassen, um zeitgemäße Bauformen realisieren zu können. Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für ein städtisches Erscheinungsbild charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an homogener bzw. geschlossener Dachfläche gestalterisch wirksam bleibt.

Die Vorschrift zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet und wirkt einer städtischen Dichte entgegen.

## 3. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 3.1 Städtebau

Die Planung ermöglicht eine sinnvolle bauliche Entwicklung im städtischen Siedlungsgefüge. Nutzungsart und Nutzungsdichte orientieren sich am Bestand und an der Umgebung. Die Anbindung an soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten ist gegeben. Die geplanten Wohnnutzungen und zusätzliches verträgliches Gewerbe ergänzen die Versorgung.

#### Gesamtfläche

Baufläche (Mischgebiet)	1705 qm
Verkehrsfläche	222 qm

### 3.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Aufgrund der geplanten Tiefgaragenzufahrt muss in der Goethestraße ein Straßenbaum entfallen. Dieser wird versetzt bzw. neu gepflanzt. Der Ersatzstandort ist im Lageplan dargestellt. Die Zufahrt wird entsprechend angepasst. Die Baugrundstücke sind voll erschlossen und befinden sich in Privateigentum. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Ravensburg entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Kosten. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

### 3.3 Fachgutachten

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine gutachterlichen Aussagen vor, die bei der Bearbeitung verwendet wurden.

### 3.4 Umweltauswirkungen

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht kein Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden. Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter (Erholung / menschliche Gesundheit / Ortsbild, Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope, Fläche und Boden, Wasserhaushalt und Klima). werden folgendermaßen eingeschätzt:

#### Tiere und Pflanzen / Arten und Lebensgemeinschaften / Artenschutz

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope. An der Goethestraße befinden sich straßenbegleitende Grünflächen und drei Kugel-Spitzahorne. Diese sind Teil einer Allee.

Das Areal grenzt im Norden und Osten an Verkehrsflächen und im Süden und Westen an Hausgärten. Prägende und bedeutsame Gehölzstrukturen befinden sich am Goetheplatz. Maßnahmen zum städtischen Biotopverbund sind nicht erforderlich.

Das Grundstück ist durch die bestehenden Gebäude sowie infolge der Nutzung als Gewerbe- und Garagenhof nahezu vollständig versiegelt. An der Goethestraße befinden sich einige Ziersträucher und drei junge Straßenbäume (Kugel-Ahorn). Am Goetheplatz wurden kürzlich 4 Ginkobäume gepflanzt.

Die Voraussetzungen an die Ausstattung des Lebensraums für streng geschützte Arten nach § 44(1) BNatSchG bzw. FFH-Richtlinie werden nicht erfüllt. Eine Gefährdung von Populationen streng geschützter oder gefährdeter Arten sonst aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebender Arten kann angesichts der geringen Flächengröße, aufgrund des geringen Habitat- und Strukturangebots sowie aufgrund der intensiven Nutzung und des Straßenverkehrs nicht angenommen werden. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und das Potential der Fläche als Habitat für Vögel und andere geschützte Arten ist gering.



Bestandssituation

Quelle LUBW Kartenservice 20.10.2016



Bestandssituation, Blick nach Süden / Goetheplatz



Garagenhof mit gewerblicher Nutzung

Grundsätzlich nutzen Fledermäuse Quartiere in Baumhöhlen, Gebäudefassaden, Fensterläden und zugänglichen Dächern. Fledermausrelevante Strukturen (z.B. Höhlenbäume, Einfluglöcher an Gebäuden) oder Vogelnester wurden bei Grundstücksbegehungen am 12.10.2016 und am 14.07.2017 nicht festgestellt. Seitens der örtlichen Naturschutzgruppe wird auf Niststätten von Mauerseglern in der Dachverkleidung am Eckgebäude hingewiesen. Hierfür werden Ersatzquartiere am Neubau angeboten.



Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben und werden durch die Planung nicht geschaffen. Der vorgesehene Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vorsorglich in den Wintermonaten zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen. Sollten vor Beginn der Baumaßnahmen Fledermäuse gefunden werden, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Eine artenschutzkonforme Umsetzung der Planung ist bei der Bauplanung zu gewährleisten. Auf eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung wird verzichtet.

Die Lebensraumqualitäten werden angesichts des hohen Versiegelungsgrades im Bestand bei Realisierung der Planung und der Pflanzgebote verbessert. Bäume in Gärten und an Straßen und Plätzen werden grundsätzlich auch in der Stadt von Brutvögeln des Siedlungsbereiches besiedelt. Gärten werden von Nahrungsgästen besucht. Die Anlockung nachtaktiver Insekten kann durch insektenfreundliche Außenbeleuchtung vermindert werden.

#### Boden / Fläche

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Bodenschutzklausel nach §1a(2) BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Beachtung. Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die Eignung der Fläche für eine Weiterführung der baulichen Nutzung wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgestellt. Durch die Planung wird keine zusätzliche Fläche verbraucht.

Bisher waren auf den Grundstücken ca. 1700 qm durch Gebäude, Stellplätze und Hofflächen sowie Zufahrten und sonstige Nebenanlagen überbaut. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Neubebauung ist aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung gering.

Der Versiegelungsanteil und der Eingriff in das Schutzgut Boden werden durch die Planung geringfügig verbessert. Durch die in der Planung vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden ca. 1500 qm Bodenflächen durch Gebäude, Nebenanlagen und erdüberdeckte Tiefgaragen auf den Privatgrundstücken überbaut oder versiegelt. Da die geplante Tiefgarage jedoch erdüberdeckt ist und als Gartenfläche genutzt werden kann, erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Stellplätze werden mit offenen Belägen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit ausgeführt. Durch die intensive Nutzung und die geplante bauliche Dichte kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Rahmen der Innenentwicklung gewährleistet werden.

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von den Hasenweiler-Beckensedimenten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen und unterschiedlichem Setzungsverhalten ist zu rechnen.

Auf den Flurstücken 1174 und 1179 sind Altstandorte (AS Goetheplatz 08 und AS Goetheplatz 10) kartiert. Entsprechend der Bewertung A wurde ein Altlastenverdacht bei den Verdachtsflächen 00963-00 und 00962-00 allerdings ausgeräumt. Falls bei der Baurealisierung verunreinigtes Material zutage tritt, ist eine Mobilisierung und Verfrachtung von Schadstoffen in den Boden oder in das Grundwasser unbedingt zu vermeiden. Niederschlagswasser darf nur über gering belastetem Boden der Zuordnungsklasse Z0 versickert werden.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, soll aber im Rahmen der Bauplanung erstellt werden.

## Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Fläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Es besteht keine Hochwassergefährdung. Aussagen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Eine besondere Gefahr der Verschmutzung des Grundwassers ist angesichts der geplanten Nutzung nicht abzuleiten. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers werden Festsetzungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Gebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert. Eine Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Das Wasser wird in Zisternen zwischengespeichert und kann zur Gartenbewässerung wiederverwendet werden. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird über eine Bodenpassage (mindestens 30 cm belebte Bodenschicht) in Retentionszisternen eingeleitet und der Notüberlauf gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Die Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Vergleich zum bisherigen Entwässerungssystem ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die modifizierte Behandlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist bei Versickerung auf dem Grundstück eine geringfügige Verbesserung für den Wasserhaushalt zu erwarten.

## Klima und Luft

Das Plangebiet ist durch die innerstädtische Lage, deren hohe Versiegelungsgrade und durch den Straßenverkehr vorbelastet. Die klimatischen Belastungen werden durch die Inversionswetterlagen im Stadtgebiet verstärkt. Eine kleinklimatische Entlastung ist durch den Luftaustausch mit Grünflächen im Stadtgebiet gegeben, da dort eine geringere Aufheizung und eine geringere Schadstoffbelastung bestehen.

Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen und eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange werden ausdrücklich empfohlen.

Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zur Kühlung, Filterung und Befeuchtung der Luft bei. Erdüberdeckte Tiefgaragen tragen ebenfalls zur Minderung der Luftaufheizung bei. Die klimatischen Auswirkungen der Planung bleiben jedoch weitestgehend auf das Plangebiet beschränkt. Frischluftschneisen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt durch die Planung nicht. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Klima sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der begrenzten Bauhöhen nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den Menschen / Kultur und Sachgüter

Die Siedlungsstruktur ist nicht von Baudenkmälern oder historischen Stadtstrukturen geprägt. Im Plangebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale vorhanden.

Die Fläche ist von mittlerer Bedeutung für das Stadtbild. Die Bäume am Goetheplatz sind strukturgebend und gliedern den Straßenraum. Sie bleiben erhalten. Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende städtische Bebauung ein und ergänzt diese durch ein Gebäude in zeitgemäßer Architektur. Optisch bestimmend bleibt das benachbarte Hochhaus am Goetheplatz. Es handelt sich um eine angemessene Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Störungen des Siedlungsgefüges und des Stadtbildes durch die Planung sind nicht anzunehmen.

Im Plangebiet werden die privaten Freiflächen für die Erholung genutzt.

Im Plangebiet ist keine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Luftschadstoffe vorhanden. Als relevante Immission wird der Verkehrslärm auch weiterhin auf das Plangebiet einwirken. Durch eine konsequent abschirmende Bebauung, eine entsprechende Grundrissgestaltung und durch passiven Schallschutz bei der Gebäudeplanung lässt sich die Immissionsbelastung auf ein verträgliches Maß reduzieren. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung werden nicht gesehen.

## Fazit

Die Planung sieht Ersatzbauten für bestehende Wohn- und Geschäftshäuser im geschlossenen Siedlungsbereich von Ravensburg vor. Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und für den Menschen sind unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen.

## 4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

### 4.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 10.07.2017 wurden die Behörden und Dienststellen frühzeitig am Verfahren beteiligt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten der Bauleitplanung abgegeben:

- Hinweis auf Vorbelastungen durch Verkehrslärm. Die Immissionspegel an den lärmzugewandten Fassaden liegen tagsüber bei 67 dB(A) und nachts bei 57 dB(A).
- Im Bebauungsplan sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (insbesondere Boden und Wasser) zu beschreiben. Vor Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange berührt werden.
- Es ist darauf zu achten, dass der Baumbestand (städtische Straßenbäume und Gehölze auf dem westlichen Nachbargrundstück) während der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird. Sofern Bäume im Bereich der Tiefgarageneinfahrt entfallen, ist der Gehölzwert zu ersetzen.
- Aufgrund der gewerblichen Vornutzung sind die Grundstücke Goetheplatz 8 und Goetheplatz 10 als Altstandorte kartiert. Es ist von möglichen Verunreinigungen des Abbruchmaterials und des Bodens auszugehen. Eine eventuell erforderliche Grundwasser- oder Bodensanierung darf durch den Bebauungsplan nicht erschwert werden. Der fachgerechte Umgang mit belastetem Material und evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu gewährleisten.
- Die Entsorgung des Niederschlagswassers muss den wassergesetzlichen Vorgaben entsprechen. Das Schmutzwasser kann in das bestehende Mischkanalsystem eingeleitet werden. Die Entwässerungssystematik ist im Bebauungsplan darzustellen.

### 4.2 Beteiligung der Behörden und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung hat zwischen 05.02. und 09.03.2018 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten der Bauleitplanung abgegeben:

- Die Abteilung Gewerbewasser im Landratsamt Ravensburg schlägt bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung vor, eine Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- Seitens der Nachbarn wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Bodenauffüllungen und nicht tragfähigem Untergrund gerechnet werden muss. Es wird angeregt, vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- Die Naturschutzgruppe NABU verweist auf Nistplätze von Mauerseglern zwischen Mauerkrone und Dachverschalung. Ersatzquartiere werden in der Bauplanung berücksichtigt.

Die Anregungen wurden berücksichtigt. Eine tabellarische Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist Teil der Unterlagen des Bebauungsplans.

---

Aufgestellt Ravensburg,  
den 12.12.2017/17.04.2018/22.05.2018  
Stadtplanungsamt

gefertigt

gez. Herrling

.....  
Amtsleitung

gez. Kienzle

.....  
Kienzle Vögele Blasberg GmbH