Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2016/156

Stadtplanungsamt
Janine Gutzmer
(Stand: **20.05.2016**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Ordnungsamt
Rechtsamt
Stadtkämmerei
Technische Werke Schussental
Tiefbauamt
Wirtschaftsförderung

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 15.06.2016

Bebauungsplan "Nördliche Deisenfangstraße"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Baulinienplan Deisenfangstraße", Nr. 66.2, rechtsverbindlich seit dem 15.07.1953 ist in einem Teilbereich zu ändern sowie für den nördlich angrenzenden Bereich bis zur Bundesstraße neu aufzustellen.

2. Für das Gebiet "Nördliche Deisenfangstraße" ist ein Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 20.05.2016 aufzustellen.

3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die nördliche Deisenfangstraße liegt nordwestlich der Altstadt zwischen Schussen, Bahnlinie und Bundesstraße 32. Südlich grenzt eine Wohnbebauung an. Im Gebiet befinden sich unterschiedliche Gewerbebetriebe, besonders prägend sind das Betonwerk der Heidelberger Beton GmbH und die Gebäude der Engineering Bausch & Ziege GmbH (kurz EBZ). Auf dem Grundstück von EBZ befindet sich neben den Produktionsgebäuden ein Bürogebäude, welches von der Stadtverwaltung Ravensburg genutzt wird.
In der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzepts Ravensburg von Dr. Acocella und Dr. Kahnert von Februar 2016 wird die bestehende städtebauliche Qualität des Plangebiets als gering bezeichnet. *"Vor allem entlang der Deisenfangstraße nördlich des Salamanderweges fällt das Gebiet durch unzureichend ausgebaute Infrastruktur sowie ungeordnete Abstellflächen auf. Die bauliche Qualität der bestehenden Gebäude hat sich ebenfalls zumeist nicht verbessert. Im gegenwärtigen Zustand erscheint das Gebiet zwar stabil, die Nutzungskonflikte bestehen aber nach wie vor. Angesichts der offenbar bestehenden Absichten einzelner Betriebe zu einem mittelfristigen Standortwechsel erscheint die Entwicklung einer Konzeption zu einer umfassenden Neuordnung sinnvoll."*

Da das Baurecht im Plangebiet wenig aussagekräftig ist (siehe Punkt 3), soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der gewerbliche Charakter entlang der nördlichen Deisenfangstraße gesichert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2016) dargestellt (siehe Anlage Nr. 1).

3. Rechtliche Situation

Im Plangebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Baulinienplan aus dem Jahr 1953 enthält für das Plangebiet keinerlei Festsetzungen. Nördlich angrenzend befindet sich ein Bereich, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4. Erfordernis der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines nichtqualifizierten Bebauungsplans (siehe Punkt Nr. 3). Es gibt keine Aussage zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation in diesem Bereich bietet die Aufstellung eines Bebauungsplans die Möglichkeit einen Korridor für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzugeben.
Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung ist im Übrigen die rechtliche Grundlage zur Verteilung des Erschließungsaufwandes für die endgültige plangemäße Herstellung der in schlechtem provisorischen Zustand befindlichen nördlichen Deisenfangstraße.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Sicherung und Ordnung des bestehenden Gewerbestandorts gemäß Gewerbeflächenkonzept
- Schaffung eines durch gewerbliche Strukturen geprägten und verträglichen Übergang zum angrenzenden Wohnen
- Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten entsprechend des Vergnügungsstättenkonzepts

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlagen:

Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2016
Anlage 2: Orthobild
Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan