
Bebauungsplan:

"DEISENFANGSTRASSE"

Fassung vom: 20.02.2008

Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 15.11.2006 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 18.11.2006 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 18.11.2006 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom | 27.11.2006 |
| | bis | 11.12.2006 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom xx.xx.2008 gem. § 3 (2) BauGB | vom | |
| | bis | |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt

mit Verfügung vom
AZ. Nr.:

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom xx.xx.2008 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am
Ravensburg, den xx.xx.2008

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, den

.....
(VERM.-ABTEIL. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. 1 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
4. **Landesbauordnung (LBO)**
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895).
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. vom 18.02.2006

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

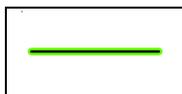
I. 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

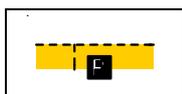
1. **Verkehrsfläche** § 9 (1) 11 BauGB
(Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)



- 1.1. Strassenverkehrsfläche



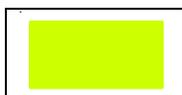
- 1.2. Strassenbegrenzungslinie



- 1.3. Öffentliche Parkplätze (Längsparker)



- 1.4. Gehweg



- 1.5. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage

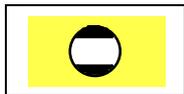


- 1.6. Ein- / Ausfahrtsbereich



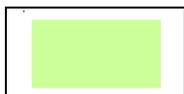
- 1.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Zufahrtsverbot

2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12 BauGB



2.1. Flächen für Versorgungsanlagen (Gasversorgung)

3. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

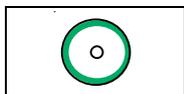


3.1. Private Grünfläche

Im Bereich der privaten Grünflächen darf die Vorflut des vorhandenen Bahngrabens nicht beeinträchtigt werden. Der Bahngraben darf nicht zugeschüttet werden.

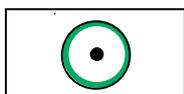
Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen entlang der Bahnlinie sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB



4.1. Anpflanzen von Bäumen mit Feststandort (Pflanzgebot)

Je 5 Stellplätze ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Entfernung von höchstens 4 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ein großkroniger Baum (StU 18 - 20 cm) zu pflanzen.



4.2. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

5. Sonstige Planzeichen



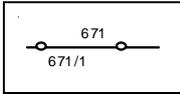
5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB



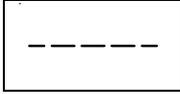
5.2. Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze

Zulässig sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Die Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

6. Hinweise (keine Festsetzungen)



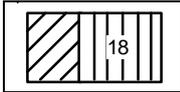
6.1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer



6.2. Geplante Grundstücksgrenze



6.3. Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.



6.4. Vorhandene Wohn- / Betriebsgebäude mit Hausnummer



6.5. Böschungen

Aufgestellt:
Ravensburg, 20.02.2008
Stadtplanungsamt/Storch

Dunkelberg

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
8. ALTLASTEN
9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB UND
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB
11. FLÄCHENBILANZ
12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 9.170 qm umfassenden Bebauungsplanes "Deisenfangstrasse" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung Teile der Flurstücke Nr. 538 (Deisenfangstrasse), Nr. 533 (Salamanderweg), Nr. 521/1 und Nr. 521/3 sowie die vollständigen Flurstücke Nr. 502/2, 502/6 und 502/8.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der nördliche Teil der Deisenfangstrasse stellt sich als städtebaulich ungeordneter Bereich dar. Die vorhandene, nutzbare Straße ist bisher ein Provisorium ohne gesicherte Fußgängerbereiche, ohne öffentliche Parkplätze und ohne geordnete Zufahrten auf die angrenzenden Grundstücke. Die Flächen zur Bahn sind Restflächen und für eine Nutzung durch baulichen Anlagen weder von der Größe noch von der Lage zu den Gleiskörpern der Bahn geeignet. Der Parkraumdruck aus gewerblicher Nutzung entlädt sich in Flächen, die sich ungeordnet entlang des östlichen Belagsrands entwickeln. Die Deisenfangstrasse gilt erschließungstechnisch und rechtlich als nicht endgültig hergestellt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Flurstück Nr. 502/6 ist im Besitz der Technischen Werke Schussental. Das Flurstück Nr. 502/2, welches sich im Besitz der Deutschen Bahn AG befindet, ist als Eisenbahnbetriebsfläche gewidmet. Das Flurstück Nr. 521/3 befindet sich im Gemeinschaftseigentum, woran auch die Stadt Ravensburg beteiligt ist. Die übrigen Flurstücke sind im Besitz der Stadt Ravensburg. Es besteht für einen Teilbereich der nichtqualifizierte Bebauungsplan mit der Planbezeichnung "Baulinienplan Deisenfangstrasse", genehmigt am 15.07.1953. Die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 33 KAG setzt einen qualifizierten Bebauungsplan voraus.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich Grünflächen und Bahnanlagen darstellt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Mit dem Bebauungsplan sollen die Grundlagen für die Herstellung des Straßenraumes und eine geordnete Entwicklung von bahnparallelen Grün- und Stellplatzflächen geschaffen werden. Um eine Rechtsgrundlage für den Ausbau und für die Verteilung der Erschließungsbeiträge zu erreichen, ist die planungsrechtliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche,
- Festsetzung von Grünflächen mit Flächen für Stellplätze im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bahn,
- Rechtsgrundlage für den endgültigen Ausbau und Verteilung der Erschließungsbeiträge,
- Sicherung von Versorgungsflächen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Verkehrliche Auswirkungen

Für eine geordnete Wendemöglichkeit ist die Herstellung einer Wendeanlage für Lkw unter teilweiser Inanspruchnahme privater Flächen erforderlich. Diese Teilfläche (F1Stk.Nr. 521/3) wird bisher als Privatstraße unter Miteigentum der Stadt Ravensburg genutzt. Nach erfolgtem Ausbau wird der übliche Standard für Erschließungsanlagen erreicht.

7.2. Eingriffsbilanzierung

Bestand

Bei dem Grünstreifen entlang der Bahntrasse handelt es sich um eine bislang ungenutzte Brachfläche mit dichtem Gehölzbestand (Weiden, verschiedene Laubbaumsämlinge). Der Bereich ist durch parkende Fahrzeugen und Ablagerungen von Abfällen, Plastikmüll usw. negativ beeinträchtigt.

Es befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 32 NatschG im Verfahrungsgebiet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Pkw-Stellplätze,
- Begrünung entlang der Bahntrasse, Abschirmung der Gebäuden der Deisenfangstraße

Einstufung der Auswirkungen der Eingriffe im Plangebiet in seiner Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Schutzgut	Empfindlichkeiten	Eingriffswirkungen
Mensch	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Klima	gering	gering
Luft	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	-	nicht existent
Wechselwirkungen.	gering	gering

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung, Versiegelung wird auf das Schutzgut Boden hier als wesentlich angesehen, die anderen Schutzgüter sind nicht negativ betroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden entspricht im wesentlichen der zusätzlichen Bodenversiegelung durch die geplante Anlage von Stellplätzen. Da diese mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind, kann sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen, es entsteht somit dafür kein Kompensationsbedarf.

8. ALTLASTEN

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastverdachtsflächen. Die vorhandene Straßendeckschicht ist mit teerhaltigen Stoffen belastet. Diese wird beim Ausbau ordnungsgemäß entsorgt.

9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Um eine sichere Führung der Fußgänger und eine geordnete Aufstellung der öffentlichen Parkplätze und der privaten Stellplätze zu gewährleisten, sind auf Grund des Ausbaues der Erschließungsanlage "Deisenfangstrasse" folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen erforderlich:

- Straßenbegrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit öffentlichen Parkplätzen und Gehweg,
- Festsetzung von Grundstückszufahrten,
- Erhaltung und Entwicklung der straßenraumbildenden Grünstrukturen zur Aufwertung des Straßenraums und der Stadteinfahrtsituation entlang der Bahnlinie.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB

10.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27.11.2006 bis 11.12.2006 wurde von einem Bürger eine Stellungnahme abgegeben. Sie bezog sich auf folgende Sachverhalte:

- Es wurde vorgeschlagen die Wendeanlage vom Ende der Deisenfangstraße in den Bereich der Flurstücke Nr. 521/1 und Nr. 521/3 zu verlegen und im Bereich der Grünfläche des Flurstücks Nr. 502/8 Stellplätze für die gegenüber liegende Wohnbebauung anzuordnen.

Wertung

Die Anregungen werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Eine geringfügige Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist erforderlich.

10.2. Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden am Verfahren beteiligt.

- Die DB Services Immobilien GmbH und das Eisenbahn-Bundesamt wenden ein, der kommunalen Planungshoheit entzogen sei solange es noch nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) freigestellt ist.

Wertung

Da das Grundstück derzeit als ungeordnete Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt wird, liegt die konkrete Annahme vor, die zu einer positiven Freistellungsfähigkeit von Eisenbahnbetriebszwecken führen könnte und eine Überplanung des Grundstücks rechtfertigt. Das Verfahren zur Entwidmung des Grundstücks wird eingeleitet.

11. FLÄCHENBILANZ

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.970 qm
Private Grünfläche	ca. 4.100 qm
Versorgungsfläche	ca. 100 qm
Verfahrensgebiet gesamt	ca. 9.170 qm

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Gesamtkosten für Straßenbau und Straßenbegleitgrün	ca. 550.000 €
--	---------------

Aufgestellt:
Ravensburg, den 20.02.2008
Stadtplanungsamt/Storch

Dunkelberg