

# Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Erlen/ B33'



Vorlage zum  
Aufstellungsbeschluss

## 1 Der Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet B33-Erlen‘

### 1.1 Veranlassung

Im Westen von Ravensburg an der Bundesstraße B33 soll auf einem gut 45ha großen Areal ein attraktives neues Gewerbegebiet entstehen. Eingebettet in den umgebenden Landschaftsraum und geprägt durch die exponierte Hanglage verfügt die Fläche über einen unverwechselbaren Charakter, der auch für die zukünftige Nutzung maßgebend sein soll. Die Aufgabe besteht darin, durch einen sensiblen Umgang mit den bestehenden Grünstrukturen und der Topographie ein Gewerbegebiet mit einer eigenen, unverwechselbaren ‚Adresse‘ zu schaffen und so das gesamtstädtische Flächenangebot sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht zu ergänzen. Mit einer geeigneten Baufeldgliederung und –Erschließung soll darüber hinaus die Voraussetzung für eine stufenweise Entwicklung des Gebietes gelegt werden.

Nach einer intensiven und langjährigen Vorbereitung soll nun mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gebietes gelegt werden, das sich derzeit in Privateigentum befindet. Die Basis hierfür bildet der aktuelle Flächennutzungsplan, in dem der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Diese Darstellung war das Ergebnis einer mehrstufigen städtebaulichen und landschaftsökologischen Raumanalyse, die im Rahmen der Sektoralen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes „Mittleres Schussental“ im Jahr 2002 durchgeführt wurde. Der Bebauungsplan kann insofern direkt aus dem geltenden FNP entwickelt werden, eine parallele Änderung ist nicht erforderlich.

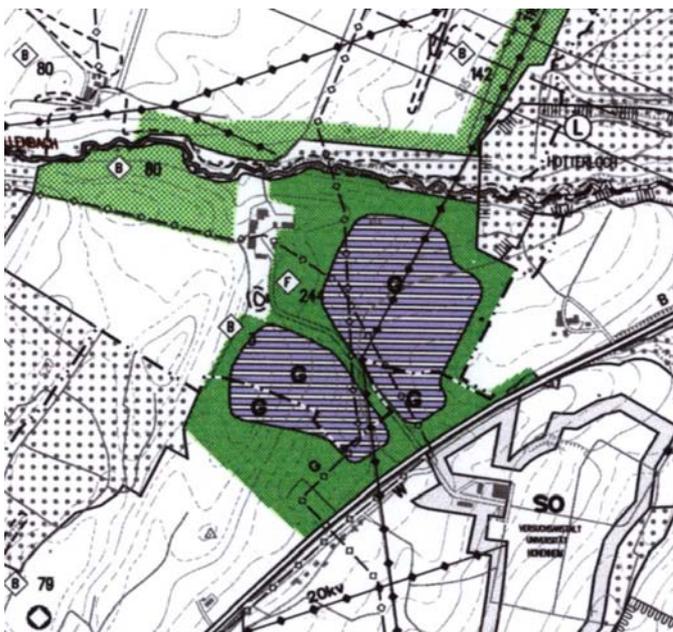


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
(Sektorale Teilfortschreibung Gewerbe und Verkehr 2002)

## 1.2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt auf einer Hochfläche im Westen von Ravensburg zwischen den Höfen Hotterloch und Ganter in einem vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich. Prägend für das Gebiet sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung vor allem der nördlich in einem Einschnitt (Tobel) verlaufende, landschaftlich wertvolle Gillenbach und die angrenzenden Waldflächen des Hochberges und des Oberholzes. Südlich des Gebietes verläuft die Bundesstraße B33, welche Ravensburg mit dem westlichen Bodenseegebiet verbindet. Das Plangebiet umfasst die im FNP dargestellten Bauflächen und die angrenzenden Ausgleichsflächen.

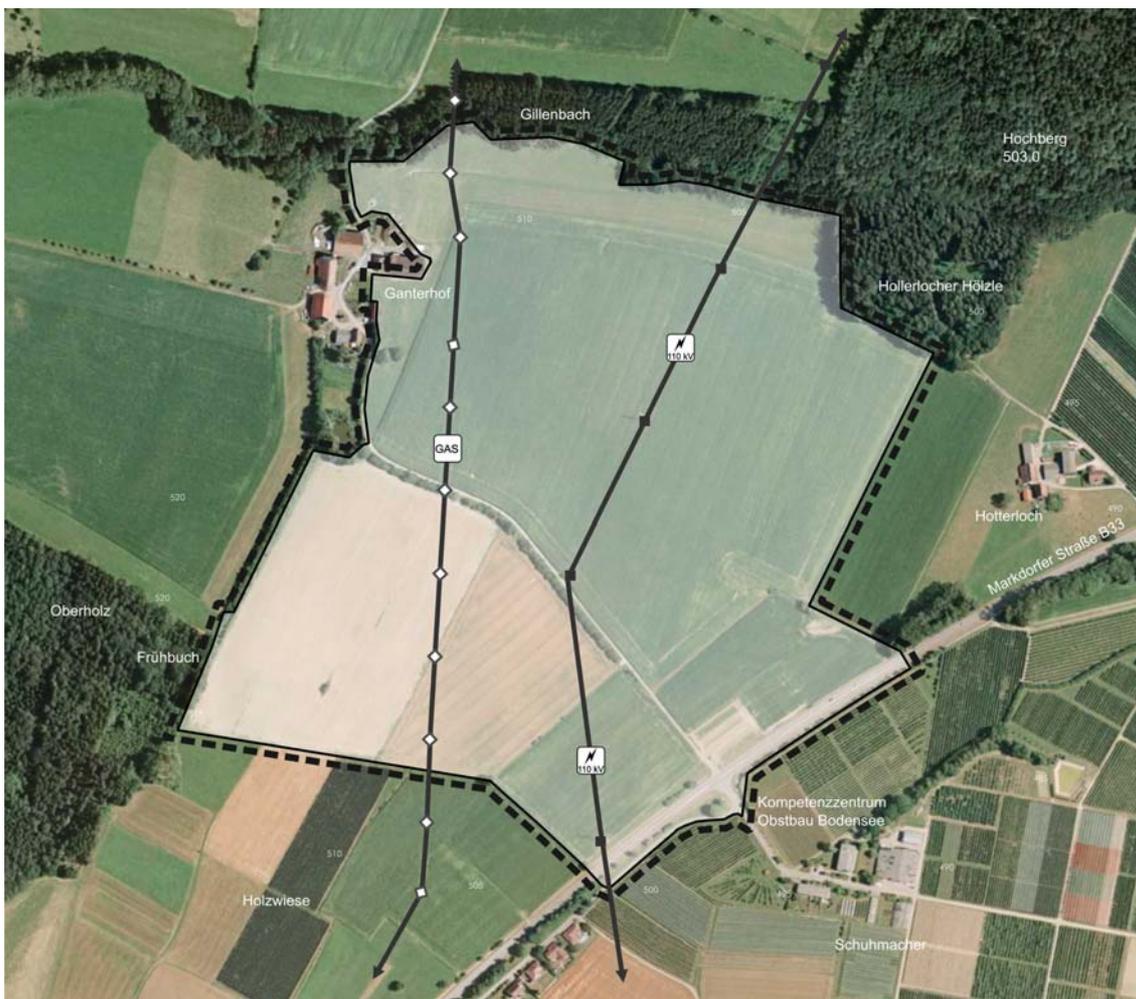


Abb. 2: Das Plangebiet an der B33

## 1.3 Bisheriger Entwicklungsprozess

Bereits im Jahr 2003 wurden im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung durch die planungsgruppe 4 die wichtigsten Aspekte für die Entwicklung des Plangebietes zusammengestellt und analysiert. Als zentrale Themen wurden neben der topographischen Situation und der Einbindung in den Landschaftsraum auch der Umgang mit den bestehenden Versorgungsleitungen und den benachbarten Höfen herausgearbei-



tet. Auf der Grundlage dieser Analyse wurde dann ein Strukturkonzept entwickelt, das die Basis für eine erste Flächen- und Kostenbilanzierung bildete.

Im Rahmen einer eigenen Projektgruppe, die sich aus dem Grundstückseigentümer, Verwaltungsvertretern unterschiedlicher Ressorts und den beteiligten Planungsbüros zusammensetzte, wurden die Konzepte dann in einem intensiven Planungs- und Abstimmungsprozess überarbeitet und bis zum Herbst 2007 stetig optimiert. Ziel dieser Optimierung war

- eine verträgliche landschaftliche Einbindung, die sowohl gestalterische Aspekte als auch ein Konzept zum Ausgleich berücksichtigt
- eine verbesserte Wirtschaftlichkeit des Vorhabens durch Vergrößerung des Nettobaulands und eine kostengünstigere Gestaltung des Erschließungssystems
- die weitere Konkretisierung der Ver- und Entsorgungskonzeption
- ein wirtschaftlicher Umgang mit den bestehenden Leitungstrassen; im Ergebnis wird die 110kV-Leitung verkabelt und um das Gebiet geführt, die Gasleitung beibehalten und in einen Grünstreifen eingebettet
- die weitestmögliche Klärung offener Fragen zur Vorbereitung und Beschleunigung des anschließenden Bebauungsplanverfahrens

Als Ergebnis des bisherigen Entwicklungsprozesses liegt nun im Februar 2008 ein neues, in vielen Punkten überarbeitetes und weitgehend abgestimmtes Strukturkonzept vor (vgl. beiliegenden Plan), das die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren bildet. Ebenfalls aktualisiert wurde die dazugehörige Kosten- und Flächenbilanzierung, das Konzept zur landschaftlichen Einbindung und das Ver- und Entsorgungskonzept.

Die wesentlichen Elemente des Strukturkonzeptes werden im Folgenden kurz erläutert.

#### **1.4 Das Strukturkonzept**

Beidseitig einer zentralen Erschließungsachse, die über einen leistungsfähigen Kreisverkehr an die Markdorfer Straße (B33) angebunden wird, werden insgesamt fünf Baufelder angeordnet, die durch zusätzliche Straßen- und Grünzüge gegliedert werden. Eingebettet in die zentrale Achse, die auch eine Sichtbeziehung zum Ganterhof ermöglichen soll, ist eine HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE, die vorhandene Ganterhofzufahrt sowie ein breiter Grünstreifen. Der befestigte Feldweg zum Ganterhof wird erhalten, um für Fußgänger, Fahrradfahrer und den Landwirtschaftsverkehr weiterhin eine attraktive Zufahrt zu dem Betrieb mit seiner Verkaufsstelle zu ermöglichen.

Die Feinerschließung der fünf Baufelder erfolgt über diagonal zum Hang verlaufende Stichstraßen, an deren Ende ein ‚Grünes Fenster‘ –d.h. eine öffentliche Grünfläche mit einem integrierten Fuß- und Radweg- den Übergang zum Landschaftsraum formuliert. Bei Bedarf können diese Straßen durch weitere Stiche ergänzt werden.

Die gewählten Straßenquerschnitte gewährleisten auch bei einem hohen LKW-Anteil und einer erhöhten Nutzungsfrequenz einen reibungslosen Verkehrsablauf. Die Flächen für die Wendanlagen sind mit einer Breite von 25m so bemessen, dass ein mehrachsiger LKW problemlos wenden kann.

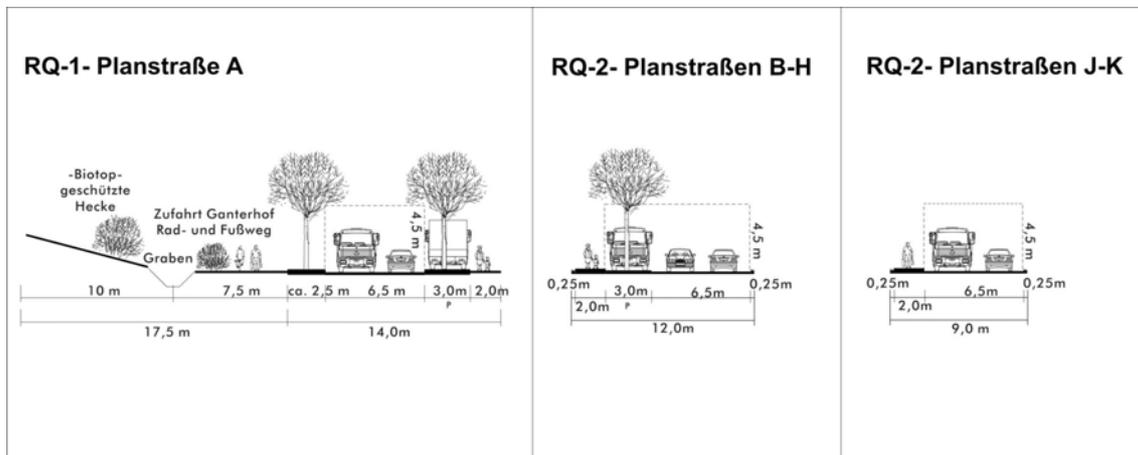


Abb. 3: Regelquerschnitte des Strukturkonzeptes

Die Gewerbeflächen werden durch einen zentralen Grünzug gegliedert, der parallel zur Haupterschließungsachse geführt wird und mit dem Wassergraben und einer Hecke bestehende Landschaftselemente integriert. In Richtung Nordosten und Südwesten wird er durch zwei weitere, durchgehende Grünflächen ergänzt. Diese in einem relativ steilen Hangbereich verlaufenden Flächen dienen sowohl der Kulissenbildung durch Anpflanzungen als auch der Realisierung von Ausgleichsflächen. Im Süden des Gewerbegebietes, an der B 33, ist die Anlage naturnah gestalteter Retentionsflächen unter Einbeziehung eines vorhandenen Erlenwäldchens vorgesehen.

Aufgrund seiner exponierten Hanglage inmitten landwirtschaftlicher Flächen besteht eine der wichtigsten Aufgaben in der verträglichen Einbindung der Gewerbeflächen in die bestehende Landschaft. Nördlich und westlich der Bauflächen soll daher ein breiter Grünraum- gewissermaßen als Puffer- den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum formulieren. Darüber hinaus werden die neuen Siedlungskanten, die sich zur bestehenden Bebauung orientieren (z.B. zum Ganterhof), durch einen 10m breiten öffentlichen Grünstreifen und eine entsprechende Bepflanzung eingerahmt, um so den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Neben den öffentlichen sollen auch private Grünflächen auf dem Nettobauland eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.

Die Abgrenzung mehrerer, eigenständig erschlossener Baufelder durch Geländemodellierung und Grünzüge bietet die Möglichkeit einer stufenweisen Entwicklung und schafft im Gebiet unterschiedliche ‚Adressen‘ und Qualitäten. Durch variierende Baufeldgrößen und eine nach Größen differenzierte Parzellierung (Vorschlag) soll darüber hinaus ein flexibles Flächenangebot generiert werden. Während die Bereiche im Norden und Nordwesten aufgrund der Hangsituation vorwiegend für kleinere Grundstücke in Frage kommen, können in den relativ flachen Bereichen im Süden und Südosten großzügige Parzellen entstehen. Insgesamt reicht das Spektrum von



Kleinstgrundstücken (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) bis zu Parzellen mit einer Größe von über 8.500m<sup>2</sup>. Abhängig von der zukünftigen Nachfrage und den entsprechenden Betriebsgrößen können auch einzelne Grundstücke zu Großflächen verbunden werden.

## 1.5 Flächenbilanz

Um einen Überblick über die verfügbaren Gewerbeflächen zu erhalten und eine Grundlage für eine überschlägige Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeitsberechnung zu schaffen, wurde für das vorliegende Strukturkonzept eine Flächenbilanz erstellt. Als Bezugsgröße für diese Bilanz wurde ein ca. 33 ha umfassendes Bruttobauland definiert, das im Süden der Markdorfer Straße und im Westen und Osten hauptsächlich den vorhandenen Flurstücksgrenzen folgt. Innerhalb des Bruttobaulandes wurden öffentliche Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie das Nettobauland unterschieden.

Tab. 1: Flächenbilanz des Strukturkonzeptes

Fläche/ Nutzung	ca. m <sup>2</sup>	in %	in %
<b>1 Geltungsbereich</b>	<b>456.110 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	
2 Externe Verkehrsflächen (B 33)	13.710 m <sup>2</sup>	3,0 %	
3 Ausgleichsfläche Hang <sup>1</sup>	11.970 m <sup>2</sup>	2,6 %	
4 Ausgleichsfläche Landschaftsraum	101.100 m <sup>2</sup>	22,2 %	
<b>5 Bruttobauland</b>	<b>329.330 m<sup>2</sup></b>	<b>72,2 %</b>	<b>100,0 %</b>
6 Öffentliche Grünfläche	38.740 m <sup>2</sup>		11,8 %
7 Ver- und Entsorgung	16.310 m <sup>2</sup>		5,0 %
8 Verkehrsfläche <sup>2</sup>	29.910 m <sup>2</sup>		9,1 %
<b>9 Nettobauland<sup>3</sup></b>	<b>244.370 m<sup>2</sup></b>		<b>74,2 %</b>

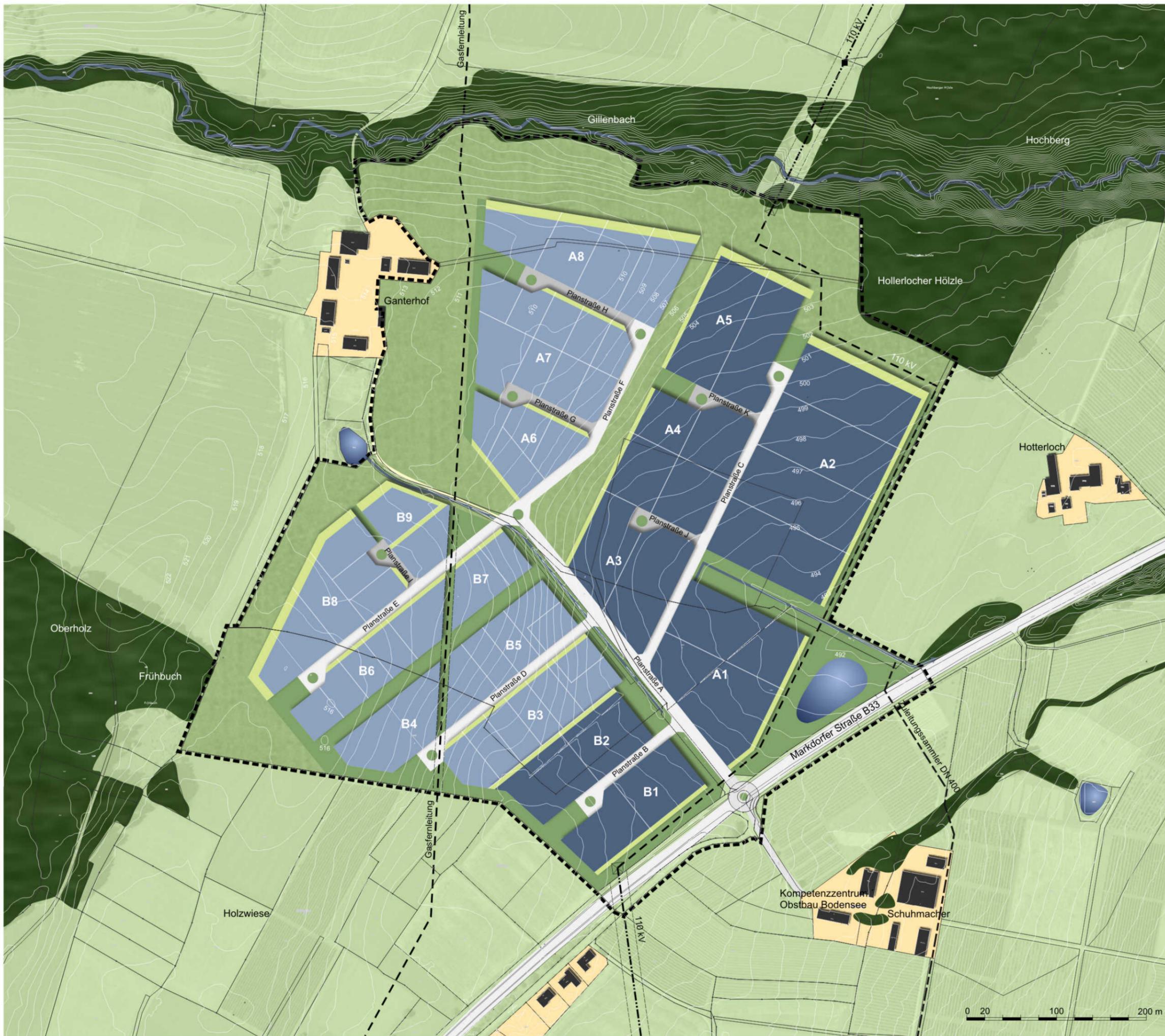
<sup>1</sup> Die östliche, gebietsinterne Ausgleichsfläche am Hang, wird zunächst nicht zum Bruttobauland gerechnet.

<sup>2</sup> davon ca. 6.940 m<sup>2</sup> Bedarfsfläche (Stiche)

<sup>3</sup> enthält 17.930 m<sup>2</sup> private Grünfläche – Notwendigkeit und Umfang dieser Flächen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

## 2 Vertiefende Untersuchungen

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind nicht nur Eingriffe in den Landschaftsraum verbunden, sondern auch Auswirkungen auf den Verkehr oder die umliegenden Höfe und Wohngebäude zu erwarten. Zur Untersuchung möglicher Störungen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zwei vertiefende Fachgutachten zu den Themen ‚Lärm‘ und ‚Verkehr‘ erstellt. Auf der Grundlage ihrer Ergebnisse werden dann planerische Lösungen formuliert, wie z.B. eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Nutzung oder die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen.



- Gewerbliche Bauflächen mit großen Grundstücken (> 8.500 m<sup>2</sup>)
- Gewerbliche Bauflächen mit kleineren Grundstücken (< 8.500 m<sup>2</sup>)
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Ausgleichsfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Waldfläche
- Wasserfläche / Retentionsfläche
- Bach / Graben
- bestehende Siedlungsfläche mit Bebauung
- Verkehrsfläche / Bedarfsfläche Verkehr
- Versorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen
- Hochspannungsleitung 110 kV mit Mast und Schutzstreifen
- Geltungsbereich

Stadt Ravensburg  
 Bebauungsplan Nr. ...  
 'Gewerbegebiet Erlen/ B33'

**Strukturkonzept** Plan 1  
 Maßstab: 1:4.000

Stand: 18.02.08

