Stadt
Ravensburg
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan:

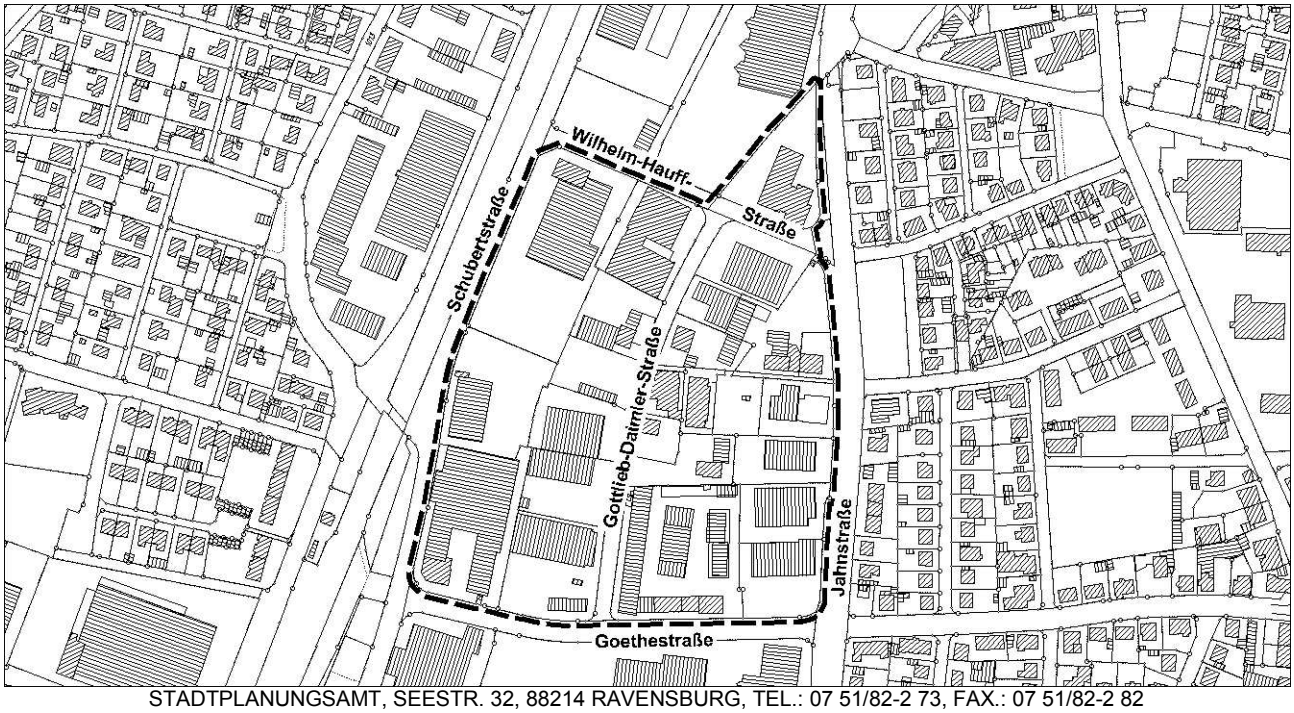
"GEWERBEGEBIET JAHNSTRASSE – MITTE"

Fassung v.: 24.03.2009 Reg.-Nr.: Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



STADTPLANUNGSAMT, SEESTR. 32, 88214 RAVENSBURG, TEL.: 07 51/82-2 73, FAX.: 07 51/82-2 82

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am	28.11.2007
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	01.12.2007
3.	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am	01.12.2007
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	10.12.2007
		bis	20.12.2007
5.	Erneuter Aufstellungsbeschluss des zusammengefassten Verfahrens-gebietes durch den Gemeinderat	am	01.12.2008
6.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	03.12.2008
7.	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am	03.12.2008
8.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	11.12.2008
		bis	02.01.2009
9.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlusses durch den Technischen Ausschuss	am	__.__.____
10.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	__.__.____
11.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom __.__.____ gem. § 3 (2) BauGB	vom	__.__.____
		bis	__.__.____
12.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

Ravensburg, __.__.____

gez.
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, __.__.____

gez.
(OBERBÜRGERMEISTER)

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am
Ravensburg, den __.__.____

gez.
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, __.__.____

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

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

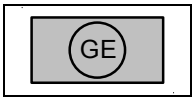
1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
   i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S 466).
3. **Planzeichenverordnung (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 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 (1) 1 BauGB**



1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 6 sind zulässig:
– Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
– Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
– Tankstellen
– Anlagen für sportliche Zwecke

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 6 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 6 gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO:
– Anlagen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, soweit diese Anlagen gesundheitlichen Zwecken dienen
– Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die gesundheitlichen Zwecken dienen

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2 bis GE 6 sind gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit Ausnahme des Sortiments "Fahrzeuge aller Art und Zubehör" nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 (siehe Anlage) unzulässig.

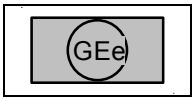
Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 (siehe Anlage) unzulässig.

Zulässig sind im GE 5 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO:

- Änderungen zur Nutzung der vorhandenen Anlagen für gesundheitliche Zwecke bzw. Anlagen zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (soweit diese Anlagen gesundheitlichen Zwecken dienen) sowie zur Erbringung von Verwaltungsdienstleistungen zu Gunsten der Anlagen für gesundheitliche Zwecke im GE 6
- Änderungen der vorhandenen Apotheke innerhalb des vorhandenen Gebäudes

Zulässig sind im GE 6 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO:

- Nutzungsänderungen ohne Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes zur Erweiterung vorhandener Anlagen für gesundheitliche Zwecke bzw. Anlagen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (soweit diese Anlagen gesundheitlichen Zwecken dienen) sowie weitere Nutzungsänderungen dieser Art im vorhandenen Gebäude. Dabei ist für lärm- oder erschütterungsempfindliche Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigungen durch die zulässigen Emissionen des Gewerbegebietes einschließlich der zugehörigen öffentlichen Straßenräume entstehen. Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) dürfen sich keine Patienten in dem Gebäude aufhalten.



1.2. Gewerbegebiet (§§ 8, 1 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe 1 und GEe 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Emissionsniveau in einem Mischgebiet zulässig sind.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören; Lagerhäuser; Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil der eingeschränkten Gewerbegebiete mit der Bezeichnung GEe 1 und GEe 2.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind:
- Anlagen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, soweit diese Anlagen gesundheitlichen Zwecken dienen
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 (siehe Anlage)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude soweit diese Gebäude gesundheitlichen Zwecken dienen

Zulässig sind im GEe 1 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO:
- Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen ohne Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GH 15,0m*

* Zahlenwert nur Beispiel

2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), festgesetzt in m über der mittleren bestehenden Straßenhöhe.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit untergeordneten Bauteilen und technischen Dachaufbauten um bis zu 2 m ist zulässig.

0,8*

* Zahlenwert nur Beispiel

2.2. Zulässige Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Gebäudehöhe.

1	-
3	-
-	6
7	

Füllschema der Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
3 maximal zulässige Grundflächenzahl
6 offene Bauweise
7 max. Gebäudehöhe (GH) in m über der mittleren bestehenden Straßenhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) 2 BauGB

o / a

3.1. Bauweise

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1 und GEe 2) ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 6) sind abweichend (a) von der offenen Bauweise Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

3.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.

4. Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

(Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich)

4.1. Strassenverkehrsfläche mit Gehweg

4.2. Strassenbegrenzungslinie

5. Pflanzbindungen und Pflanzgebote — § 9 (1) 25 BauGB

5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

5.2. Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot)

Entlang der Goethestr., Wilhelm-Hauff-Str., Schubertstr. und Gottlieb-Daimler-Str. ist auf den privaten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze im Mittel alle 25 m ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum (StU 16 – 18 cm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

6.	**Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser**	**§ 9 (1) 14**	**BauGB**
6.1.	Flachdächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden sind mit einer Substratschicht von mindenstens 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten und Flächen für Solarthermie und Photovoltaik.		

7. Sonstige Planzeichen

7.1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
7.2.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 (4)	BauNVO
7.3.	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16 (5)	BauNVO
7.4.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
7.5.	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.	§ 9 (5) 3	BauGB

8. Hinweise (keine Festsetzungen)

8.1.	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
8.2.	Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.
8.3.	Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer
8.4.	Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.
8.5.	Vorhandene Straßenbäume

8.6. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

9. Anlage

Ravensburger Sortimentsliste, Entwurf 2008
aus: Gutachten zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vom 19.09.2008, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Briefmarken, Münzen	Boote und Zubehör
Bücher	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Campingartikel	Büromöbel und -maschinen (ohne Computer)
Computer, Kommunikationselektronik	Erde, Torf
Devotionalien	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Drogeriewaren	Farben, Lacke
Elektroklein- und -großgeräte	Fliesen
Fahrräder und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte
Foto, Video	Gitter
Gardinen und Zubehör	Herde/ Öfen
Glas, Porzellan, Keramik	Holz
Haushaltswaren/ Bestecke	Installationsmaterial
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Kinderwagen/ -sitze
Kosmetika und Parfümerieartikel	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Möbel
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Pflanzen und -gefäße
Leder- und Kürschnerwaren	Rollläden und Markisen
Musikalien	Werkzeuge
Nähmaschinen	Zäune
Nahrungs- und Genussmittel	Zooartikel
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zeitungen/ Zeitschriften	

Aufgestellt:
Ravensburg, 24.03.2009
Stadtplanungsamt/Storch

gez.
Dunkelberg

TEIL II: BEGRÜNDUNG

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 UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (2) SATZ 2 NR. 2 BAUGB

8. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN

9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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

12. FLÄCHENBILANZ

13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 7,21 ha umfassenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße - Mitte" ist gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung im Westen durch die Schubertstraße, im Süden durch die Goethestraße und im Osten durch die Jahnstraße begrenzt. Die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs bilden die Wilhelm-Hauff-Straße und die westliche und östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1277/1, welches in das Bebauungsplangebiet vollständig einbezogen ist.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgefüges von Ravensburg zwischen der Eisenbahnstrecke Ulm – Friedrichshafen und der Jahnstraße, welche als Hauptsammel- und Durchgangsstraße zur B 33 und nach Friedrichshafen ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen enthält. Unmittelbar östlich der Jahnstraße befinden sich Wohngebiete. Das gesamte Plangebiet ist, ebenso wie die nördlich und südlich angrenzenden Gebiete zwischen Eisenbahntrasse und Jahnstraße, durch gewerbliche Nutzungen und hohe Flächenversiegelung geprägt. Die Gebäude- und Grundstückskörnung im westlichen Teil des Plangebiets ist durch relativ große Flurstücke und Gebäude gekennzeichnet. Die Grundstücke und Gebäude im verbleibenden Plangebiet zwischen Gottlieb-Daimler-Straße und Jahnstraße sind mit Ausnahme des Flurstücks des städtischen Betriebshofes weniger groß strukturiert.

Abb. 1: Handwerksbetriebe und Kfz-typische Grundstücksnutzungen

Das Branchenspektrum der im Plangebiet ansässigen Betriebe ist heterogen, wird aber durch Handwerksbetriebe sowie Betriebe der Kfz - Branche und Nutzungen für Kraftfahrzeuge in erheblichem Maße geprägt (vgl. Abb. 1). Vereinzelt befinden sich Betriebswohnungen im Plangebiet.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den westlichen Bereich des Plangebiets zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße sowie für die Grundstück an der Goethestraße besteht der nichtqualifizierte Bebauungsplan mit der Planbezeichnung "Ortsbauplan Ziegelwiesen – Jahnstraße", vorläufig gebilligt durch Erlass des Regierungspräsidiums vom 22.09.1960. Das Plangebiet entspricht nach der Eigenart seiner Bebauung und Nutzung einem faktischen Gewerbegebiet. Eine Bebauung wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die Grundstücke nördlich des städtischen Betriebshofes gilt der seit 25.06.1968 rechtskräftige Bebauungsplan "Gebiet zwischen Schubertstr., Wilhelm-Hauff-Str., Gottlieb-Daimler-Str., nördlich Flurstück Nr. 1209, Am Moltkeplatz, Jahnstr., Schillerstr., Ziegelstr., Neuwiesenstr., Rudolfstr., Olgastr. und Pfannenstiel", der für die Grundstücke ein Gewerbegebiet festsetzt. Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche und des städtischen Betriebshofes befinden sich im Privatbesitz.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für den Planbereich gewerbliche Baufläche dargestellt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Im Gebäude auf dem Eckgrundstück Wilhelm-Hauff-Str. / Gottlieb-Daimler-Str. befindet sich seit dem Jahre 2004 mit einem Ärztehaus eine genehmigte Anlage für gesundheitliche Zwecke, die in den folgenden Jahren um artverwandte Nutzungen ergänzt wurde. Im Ärztehaus werden ambulante Operationen durchgeführt und physiotherapeutische Maßnahmen angeboten. Diese Art der Nutzung reagiert besonders empfindsam auf von außen einwirkende Störungen und bildet eine Nutzungsart, die von den bisherigen Nutzungen im Plangebiet abweicht. Das Vorliegen von Anträgen zur Neuordnung benachbarter Grundstücke und zur Erweiterung des Ärztehauses waren Anlass einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine mögliche städtebauliche Konfliktlage in Einklang mit der Struktur des Gebietes zu bringen. Eine Erweiterung

könnte dazu führen, dass eine Gemengelage entsteht, die dem Charakter eines Mischgebietes nahekommt. Dies könnte zur Folge haben, dass sich das für die ansässigen Gewerbebetriebe bisher zulässige Emissionsniveau reduzieren würde. Daraus könnten Probleme für bestehende und auch künftige gewerbliche Nutzungen resultieren.

Der Technische Ausschuss hat am 28.11.2007 die Aufstellung der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Jahnstraße – Mitte" und "Gewerbegebiet Jahnstraße – Mitte-Ost" beschlossen. Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne wurden mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.12.2008 zusammengefasst und ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist fast vollständig bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgte Vorprüfung des Einzelfalles hinsichtlich der Umweltbelange hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen sind daher erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin dem produzierenden Gewerbe Vorrang einzuräumen und um die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes als Gewerbegebiet zu wahren, werden dem Bebauungsplan folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gemäß § 8, 1 BauNVO 1990 entlang der Jahnstraße mit der Einschränkung, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störungsgrad in einem Mischgebiet zulässig sind
- Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Ausschluss freiberuflicher Tätigkeiten i. w. S., die im Zusammenhang mit gesundheitlichen Zwecken erfolgen sowie Prüfung der Zulässigkeit von vorhandenen Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. § 13a (2) SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die Größe der Grundfläche mehr als 20.000 m² aber weniger als 70.000 m² beträgt, ist für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens eine Vorprüfung des Einzelfalls und die überschlägige Grobabschätzung der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen erforderlich.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet ist allseitig von Siedlungsflächen umgeben und fast vollständig bebaut. Die privaten Grundstücksflächen sind bereits entsprechend des gewerblich geprägten Charakters weitgehend versiegelt.

Artenschutz

Besonders oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht betroffen.

Schutzgut Mensch

Die Lärmimmissionen der Jahnstraße stellen für eine gewerbliche Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen dar. Mit Rücksicht auf die gegenüber der Jahnstraße liegende Wohnbebauung wird im östlichen Teil des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gegenüber dem bestehenden Zustand sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden, die als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung stehen. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Schutzgüter Boden und Grundwasser

Aufgrund der umfangreichen Versiegelung steht der Boden nicht als Träger höherer Vegetation zur Verfügung. In den unversiegelten Bereichen ist er durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Die bekannten Altstandorte sind ver-

siegelt und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf solange eine Änderung der Exposition nicht erfolgt. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung sowie die Flächenversiegelung und die damit verbundenen Emissionen geprägt. Die bekannten Altstandorte sind versiegelt und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf solange eine Änderung der Exposition nicht erfolgt. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gewerbebauten geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Durch die Planung wird die Stadtsilhouette beeinflusst. Nördlich der Wilhelm-Hauff-Straße sind bereits hohe Gebäude vorhanden und die hieran angrenzenden Grundstücke im Plangebiet sind dadurch entsprechend vorgeprägt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Ergebnis der Vorprüfung:

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter begrenzt und erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und das Umfeld nicht erwartet. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

8. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN

Zum Schutz der östlich der Jahnstraße gelegenen Wohnbebauung sind im eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Jahnstraße nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nach ihrem Emissionsniveau in einem Mischgebiet zulässig sind.

Im Plangebiet sind verschiedene Flächen mit umweltschädlichen Stoffen belastet und entsprechend gekennzeichnet. Die Kennzeichnung steht den festgesetzten Nut-

zungen nicht entgegen, da die Flächen überwiegend versiegelt sind und für die zulässigen Nutzungen eine Gefährdung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht besteht.

9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und entwässert, wie nahezu die gesamte Ravensburger Südstadt, im Mischsystem.

10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich und Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßt alle Grundstücke zwischen Schubertstraße, Goethestraße, Wilhelm-Hauff-Straße und Jahnstraße. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen Bebauung werden die Grundstücke als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird eine Konfliktbewältigung zwischen der vorhandenen Nutzung Ärztehaus und den umliegenden Gewerbebetrieben möglich.

Für das Grundstück des Ärztehauses auf dem Flurstück Nr. 3055 (GE 5 und GE 6), werden Festsetzungen getroffen, welche die vorhandenen Nutzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO dauerhaft planungsrechtlich ermöglichen, aber eine Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes zur Vermeidung einer Verschärfung der städtebaulichen Konfliktlage ausschließen. Umnutzungen innerhalb des Gebäudes sind auch in Form von Nutzungsänderungen der vorhandenen Anlagen gesundheitlicher Zwecke zulässig. Die Gebäudeteile sind mit Nutzungen unterschiedlicher Störempfindlichkeit belegt und erfordern daher differenzierte Festsetzungen wie folgt:

- Begrenzung der Nutzung für gesundheitliche Zwecke auf das Gewerbegebiet GE 6,
- Zulassung von Verwaltungsdienstleistungen im Gewerbegebiet GE 5 zu Gunsten von Anlagen im Gewerbegebiet GE 6.

Um dem Vorrang des produzierenden Gewerbes Rechnung zu tragen und auch künftig Konflikte zwischen Nutzungen für gesundheitliche Zwecke und gewerbliche Nutzungen zu vermeiden, werden für das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, soweit diese für gesundheitliche Zwecke genutzt werden sollen.

Im Plangebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.Bei den Vergnügungsstätten sind damit auch Bordelle und

bordellartige Betriebe nicht zulässig, da sie im Widerspruch zum vorhandenen Charakter des Gewerbegebietes stehen. Betriebswohnungen sind zulässig.

Einzelhandelseinrichtungen

Der Technische Ausschuss hat am 12.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet zwischen Jahnstraße und Bahnlinie" beschlossen, dem als Planungsziele die Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung, die Prüfung des Ausschlusses von Einzelhandelsverkaufsflächen sowie die Überprüfung von Nutzungseinschränkungen zum Schutz der Wohnbevölkerung zu Grunde lagen.

Ziel des am 23.03.2009 vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist es, dass außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz der Innenstadt nicht zugelassen werden sollen. Das Plangebiet ist ein nicht integrierter Standort und wird hinsichtlich Einzelhandelseinrichtungen wie folgt gegliedert:

- Einzelhandelseinrichtungen werden im westlichen Teil des Plangebiets zwischen Schubertstr. und Gottlieb-Daimler-Str. grundsätzlich nicht zugelassen, um den Standort für die Bestandserhaltung und Erweiterung für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe zu sichern. Ausnahmen bilden Betriebe des Kfz-Handels, da diese Betriebe den gesamten Bereich zwischen Meersburger Str. und B 30 / B 33 prägen und einer Tendenz zur Abwertung dieser Gewerbeflächen entgegenstehen können. Der im GE 5 vorhandene Einzelhandelsstandort (Apotheke) wird dauerhaft gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert, eine Erweiterung und zunehmende Tertiärisierung des Gebietes aber ausgeschlossen, um städtebauliche Konfliktlagen und bodenrechtliche Spannungen nicht zu verschärfen.
- Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten werden im östlichen Teil des Plangebiets zwischen Gottlieb-Daimler-Str. und Jahnstr. nicht zugelassen. In diesem Bereich befindet sich im GEe 1 ein Einzelhandelsstandort (Lebensmitteldiscounter), für den eine dauerhafte planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert wird.

Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und die privaten Grundstücksflächen sind bereits entsprechend dem Bestand überwiegend fast vollständig versiegelt. Auf den meisten Grundstücken im Plangebiet sind die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschritten. Da ein Rückbau der Versiegelung für bestehende Betriebe aus Gründen der Funktionalität nicht möglich ist und wegen

eventueller Altlasten nicht zweckmäßig wäre, ist es notwendig, die zulässige Grundflächenzahl generell auf 0,9 festzusetzen. Dies ist vertretbar, da durch die Festsetzung von Dachbegrünungen von Verwaltungs- und Bürogebäuden und durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Grundstücksflächen entlang des Straßenraumes ein gewisser Ausgleich erfolgt.

Es werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, die das Plangebiet baulich gliedern und Rücksicht auf die angrenzenden Strukturen westlich der Bahnlinie und östlich der Jahnstraße nehmen. Sie nehmen von Westen nach Osten ab, um einen Übergang zur östlich der Jahnstraße angrenzenden kleinteiligeren Stadtstruktur zu sichern. Die festgesetzen Gebäudehöhen für die Flächen an der Schubertstraße orientieren sich an den Höhen der Gebäude des Flurstücks Nr. 3249. Mit Blick auf die jenseits der Eisenbahntrasse liegende kleinteilige Wohnbebauung und zum Erhalt der Stadtsilhouette sowie der Blickbeziehungen von Westen wird die Gebäudehöhe auf 16 m begrenzt. Dem nördlichen Grundstück an der Schubertstraße mit der Flurstück Nr. 3097 liegt westlich der Eisenbahntrasse ein Gewerbegebiet mit großflächigen Baukörpern gegenüber. Außerdem grenzt nördlich der Wilhelm-Hauff-Str. ein festgesetztes Gewerbegebiet an, in dem bereits hohe Gebäude realisiert sind. Darum kann für das Flurstück Nr. 3097 eine größere Gebäudehöhe vertreten werden.

Bauweise und Baugrenzen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt, um einen Übergang zur kleinteiligen Siedlungsstruktur auf der Ostseite der Jahnstraße sicher zu stellen. Für das übrige Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt, um die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe zu gewährleisten.

Die bisherigen Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf den Grundstücken zwischen Gottlieb-Daimler-Straße und Jahnstraße werden weitgehend aufgenommen und in den südlichen Bereich des Plangebietes fortgeführt. An der Wilhelm-Hauff-Straße werden sie dem Gebäudebestand entsprechend geringfügig verändert, um eine geordnete Bebauung entlang des Straßenraumes zu ermöglichen. Im westlichen Teil des Plangebiets zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um den Charakter des Straßenraumes zu erhalten und auf den Grundstücken eine unbebaute Vorzone sicherzustellen. Im Bereich der Straßenkreuzungen werden durch die Baugrenzen Blickbeziehungen in die querenden

Straßen, die der Sicherheit des Straßenverkehrs dienen, gewährleistet.

Gliederung des Plangebiets

Eine bauliche Gliederung des Plangebietes erfolgt durch die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen, die von Westen nach Osten abnehmen, um einen Übergang zur östlich der Jahnstraße angrenzenden kleinteiligeren Stadtstruktur zu sichern. Eine Gliederung der Nutzungen erfolgt durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Grundstücke an der Jahnstraße. Diese Nutzungsabgrenzung erfolgt entlang der Flurstücksgrenzen bzw. der tatsächlichen Nutzungen und wird so gewählt, dass noch angemessen bebaubare Flächen entstehen. Mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Wohnbebauung ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes notwendig. Das Emmissionsniveau der Betriebe wird dabei auf den Störungsgrad begrenzt, der in einem Mischgebiet zulässig ist.

Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die am Eingang zum Gewerbegebiet in einer privaten Böschungsfläche stehenden Bäume an der Wilhelm-Hauff-Straße werden als charakteristische straßenraumprägende Bepflanzung als zu erhaltende Baumstandorte festgesetzt.

Als Ausgleich für die hohe Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Goethestraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße Bäume zu pflanzen sind.

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

11.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu den ursprünglich getrennten Verfahrensgebieten vom 10.12.2007 bis 20.12.2007 wurden von Bürgern Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgenden Sachverhalt bezogen:

- Die geplanten Festsetzungen dürfen zu keinen Einschränkungen der bisherigen rechtlichen Situation führen

Wertung

Es entspricht den Zielen des Bebauungsplans dem produzierenden Gewerbe Vorrang einzuräumen und Einschränkungen zu vermeiden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem erneuten Auf-

stellungsbeschluss für das zusammengefasste Verfahrensgebiet vom 11.12.2008 bis 02.01.2009 wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Auf dem Flurstück Nr. 1277/1 solle auch weiterhin die uneingeschränkte Nutzung möglich sein, einschliesslich von Betrieben des medizinischen bzw. sozialen Bereichs. Außerdem wird die grundsätzliche Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung für das Plangebiet in Frage gestellt.
- Von insgesamt 41 Bürgern wurde mit einheitlichem Schreiben vom 18.12.2008 vorgebracht, dass sie sich durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes zugunsten des produzierenden Gewerbes in der Ausübung ihrer Berufsfreiheit, im derzeit als Mischgebiet wahrgenommenen Plangebiet, eingeschränkt sehen.

Wertung

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist es geboten durch die Aufstellung eines Bebauungsplans klare städtebauliche Festsetzungen zu treffen, welche auch die Prüfung einer möglichen Konfliktlage zwischen den gewerblich genutzten Flächen entlang der Jahnstraße und dem gegenüber liegenden Wohngebiet betreffen.

Im Plangebiet befinden sich lediglich vereinzelte Wohnnutzungen, die überwiegend im direkten Zusammenhang mit Betrieben stehen. Die Annahme geht daher fehl, es handele sich um ein Mischgebiet, in dem das Wohnen und gewerbliche Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander stehen. Es handelt sich vielmehr um ein faktisches Gewerbegebiet, da Wohnnutzungen nur an vereinzelten Standorten vorhanden sind. Die gewerbliche Nutzung entspricht auch dem Flächennutzungsplan mit der Darstellung entsprechender Bauflächen. Erst die Zulassung von Betrieben, die der Eigenart eines Gewerbegebietes widersprechen, kann zu einer Gemengelage und zu mischgebietsähnlichen Einschränkungen für bestehende Betriebe führen.

11.2. Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt und gaben Stellungnahmen zu den ursprünglich getrennten Verfahrensgebieten ab, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Die Industrie- und Handelskammer Bodensee – Oberschwaben regt an, dass sich für bestehende Gewerbetriebe keine Einschränkungen des zukünftigen Betriebsablaufes ergeben dürfen.

- Das Landratsamt – Sachbereich Arbeits- und Immissionsschutz – weist darauf hin, dass wegen der geringen Entfernung zwischen Gewerbegebiet und den benachbarten Wohnnutzungen nur Betriebe mit der Wohnbebauung verträglich sind, deren nach Osten ausgerichteten Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören und regt an, für die Flurstücke Nr. 1212, 1212/1 und 1212/2 an der Jahnstraße und der Goethestraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.
- Das Landratsamt – Sachbereich Altlasten – weist auf die Altablagerungen auf den Flurstücken Nr. 1212, 1212/2, 3062, 3098, 3112 und auf Teilen der Flurstücke Nr. 3059 und 3063/1 und die Altablagerung "Moltkeplatz" sowie auf den Altstandort auf dem Flurstück Nr. 3063/1 hin und regt an, die Flächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen.
- Das Bauordnungsamt weist auf Altstandorte auf den Flurstücken Nr. 1210/1, 1210/2, 1277/1, 3063/1 und 3106 sowie auf die Altablagerung "Moltkeplatz" hin, die im Bebauungsplan zu kennzeichnen sind.
- Das Tiefbauamt weist auf die bestehenden Kanalisationssammler in den Flurstücken Nr. 3065 und 3098 hin, für die ein Leitungsrecht erforderlich ist. Es wird angeregt, die raumprägende Baumreihe auf dem Flurstück Nr. 1213/2 zu erhalten und bei Neu- und Anbauten die Möglichkeit zur Realisierung begrünter Flachdächer zur Entlastung des Kanalnetzes zu prüfen.

Wertung

Es entspricht den Zielen des Bebauungsplans dem produzierenden Gewerbe Vorrang einzuräumen und Einschränkungen zu vermeiden. Um die Verträglichkeit mit der gegenüberliegenden Wohnnutzung zu gewährleisten, ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Jahnstraße erforderlich.

Die Flächen der Altablagerungen auf den Flurstücken Nr. 1212, 1212/2, 3062, 3098, 3112 und auf Teilen der Flurstücke Nr. 3059 und 3063/1 wurden mit Erdaushub, Straßenaufbruch, Bauschutt, Hausmüll sowie mit Industrie- und Gewerbeabfällen verfüllt. Die Altablagerung "Moltkeplatz" umfasst die Flächen, die im Norden von der Wilhelm-Hauff-Str., im Osten vom Stübenweg, im Westen von der Gottlieb-Daimler-Str. und im Süden von der nördlichen Grundstücksgrenze des städtischen Betriebshofes (Flurstück Nr. 1212/1) begrenzt werden. Die Fläche wurde in den 1940er Jahren mit Erdaushub, Bauschutt, Haus- und Sondermüll verfüllt. Bei den Altstandorten auf den Flurstücken Nr. 1210/1, 1210/2, 1277/1 und 3063/1 handelt es sich jeweils um eine ehemalige Tankstelle. Der Altstandort auf dem Flurstück Nr. 3106 ist eine bestehende

Tankstelle. Für die belasteten Flächen desteht derzeit kein Handlungsbedarf, der sich aber mit einer Änderung des Expositionsbedingungen (z. B. Entsiegelung) verändern kann. Die Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die bestehenden Kanalisationssammler wird auf den privaten Grundstücksflächen ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Baumreihe an der Wilhem-Hauff-Str. wird als Pflanzbindung im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Flachdächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden wird eine Dachbegrünung zur Entlastung der Mischkanalisation festgesetzt.

Im Rahmen einer Behördenbeteiligung nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss für das zusammengefasste Verfahrensgebiet wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Die Industrie- und Handelskammer Bodensee – Oberschwaben vertritt die Meinung, dass Konflikte, die sich durch unterschiedlich störanfällige Nutzungen ergeben könnten, durch städtebauliche Verträge ausreichend begrenzt werden können. Außerdem wird angeregt auch für das Flurstück Nr. 3106 eine "Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zu prüfen.
- Das Landratsamt – Sachbereich Naturschutz und Gewässer – weist darauf hin, dass eine Flächenbilanzierung zu erfolgen hat, aus der die zusätzliche Verdichtung / Versiegelung und festgesetzte Grünflächen hervorgehen müssen.

Darüberhinaus gab es von den Behörden keine weiteren Stellungnahmen.

Wertung

Eine vertragliche Regelung zum Ausgleich der Konfliktlage ist nicht möglich, da die Interessen zu unterschiedlich sind und ferner auf diese Art eine dauerhaft rechtssichere Konfliktbewältigung nicht möglich ist. Der Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2008 beinhaltete die Prüfung, ob auf den Flurstücken Nr. 3055 und 3106 verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten für Anlagen gesundheitlicher Zwecke unter Beachtung einer gerechten Abwägung der privaten Belange untereinander möglich sind. Mit der Zulassung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke auf dem Flurstück Nr. 3106 entstünde ein durchgehender baulicher Riegel dieser besonderen Nutzungsart, der im Widerspruch zur Eigenart eines Gewerbegebietes stehen würde. Damit droht eine Veränderung des Gebietscharakters in Richtung einer Gemengelage, die zu Einschränkungen für die im Umfeld produzierenden und sich erweiternden Betriebe führen könnte. Eine "Fremdkörperfestsetzung" nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist nur für bereits

vorhandene Anlagen auf dem Flurstück Nr. 3055 möglich. Neue Anlagen für gesundheitliche Zwecke können nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht zugelassen werden.

Die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet sind bereits in erheblichem Maße versiegelt. Die Nutzungen haben Bestandsschutz. Auf eine Flächenbilanzierung wird daher verzichtet.

12. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet GE	ca.	6,82 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,39 ha
Plangebiet gesamt	ca.	7,21 ha

13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten, da das Plangebiet bereits erschlossen ist.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 24.03.2009
Stadtplanungsamt/Storch

Dunkelberg