Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2009/235

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: **04.05.2009**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 621.41/185

Technische Ausschuss
nicht öffentlich am 06.05.2009
Gemeinderat
öffentlich am 18.05.2009

Bebauungsplan
"Mischgebiet zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortsbauplan "Weststadt-Mittelösch" Nr. 149, rechtsverbindlich seit dem 14.01.1961, ist in einem Teilbereich zu ändern.

Der Bebauungsplan "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße" Nr. 188, rechtsverbindlich seit dem 03.02.1967, ist in einem Teilbereich zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung "Hochberg I" (Osthanggelände und Mischgebiet) Nr. 256, rechtsverbindlich seit dem 03.08.1978, ist in einem Teilbereich zu ändern.

2. Für das Gebiet "Mischgebiet zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 24.04.2009 ein Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen.
Es wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

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

4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Für eine Teilfläche des Grundstücks Meersburger Straße 146 ist mit Datum vom 17.03.2009 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 qm gestellt worden.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das zwischen der Schmalegger Straße und der Meersburger Straße liegende Gebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Hauptnutzer sind das Autohaus Zwerger und die Haustechnikfirma Burk. Des Weiteren befinden sich noch ein kleinerer Getränkeeinzelhandel sowie zwei Wohngebäude im Plangebiet.
Strukturell wird das Plangebiet von größeren überwiegend zweigeschossigen Gewerbegebäuden des Autohauses und der Haustechnikfirma mit den zugehörigen überwiegend versiegelten Freiflächen (Parkplätzen und Lagerflächen) geprägt.

Westlich und nördlich grenzen an das Plangebiet das Wohngebiet "Im Egert" sowie die Wohnbebauung entlang der Schmalegger Straße. Im Osten schließt sich das Grundstück der Tankstelle Meersburger Straße an, mit dem dahinterliegenden Kreuzungsbereich Meersburger Straße/Schmalegger Straße. Jenseits dieser Straßenkreuzung beginnt in einer Entfernung von rund 200 m der zentrale Versorgungsbereich "Mittelösch" mit einem Lebensmittelmarkt, einem Discounter sowie verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage (Plan für Aufstellungsbeschluss).

4. Rechtliche Situation, Erfordernis der Planung

Der Änderungsbebauungsplan "Hochberg I" Nr. 256, rechtsverbindlich seit dem 03.08.1978, setzt innerhalb des Plangebietes Mischgebiet fest. Die Schmalegger Straße ist gänzlich, die Meersburger Straße teilweise als öffentliche Verkehrsfläche, zum Teil mit Verkehrsgrün, festgesetzt.
Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung 1977.

Die angefragte Errichtung eines Lebensmittelmarktes ist an diesem Standort städtebaulich nicht verträglich, da der Planungsbereich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Mittelösch liegt. Eine Änderung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 256 ist erforderlich, da nach derzeitigem Planungsrecht Einzelhandelseinrichtungen mit sowohl zentrenrelevanten als auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm im Plangebiet zulässig sind.

Das Plangebiet befindet sich auf Grund der Lage jenseits der Straßenkreuzung Meersburger Straße/Schmalegger Straße in einer städtebaulich nicht integrierten Lage, so dass zur Vermeidung städtebaulicher Missstände sowie zur Sicherung und zur Entwicklung der Versorgungsbereiche in der Weststadt, insbesondere des ZVB Mittelösch, der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 erforderlich ist.
Die Abgrenzung des (ZVB) Mittelösch und die Ravensburger Sortimentsliste sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg – Fortschreibung 2008 – verbindlich festgelegt und wurden vom Gemeinderat am 23.03.2009 beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen.
Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die Straßengrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg und der Bundesrepublik Deutschland.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

- Überprüfung von Art und Maß der Nutzung
- Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008
- Überprüfung künftiger Erschließungserfordernisse
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung

7. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2009, Maßstab 1:2500
Anlage 2:	Orthobild, Maßstab 1:2500
Anlage 3:	Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:2500
Anlage 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000
Anlage 5:	Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008
Anlage 6:	Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Mittelösch; aus: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung 2008 -, Büro Dr. Acocella vom 19.09.2008