

**Sitzungsvorlage DS 2009/240**

Stadtplanungsamt  
Helmut Dunkelberg  
Klaus Aisenbrey  
Christian Storch  
(Stand: **04.05.2009**)

Mitwirkung:

Büro 365Grad-Freiraum u. Umwelt

Aktenzeichen: 621.41/179-T

**Technische Ausschuss**  
öffentlich am 06.05.2009

**Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Bereich Wirtsgasse" in Oberzell  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Bebauungsplanentwurf "Änderung und Erweiterung Bereich Wirtsgasse", bestehend aus Lageplan und Textlichen Festsetzungen vom 24.04.2009, wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht wird gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Technische Ausschuss hat am 28.01.2009 beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wirtsgasse" in einem Teilbereich zu ändern und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Bereich Wirtsgasse" gefasst. Der Planung liegen Bebauungskonzepte aus dem Jahre 2004 zu Grunde, die einen größeren Bereich zwischen Bahnlinie und Josef-Strobel-Straße umfassten. Diese Konzepte konnten nicht im damals geplanten Umfang umgesetzt werden und machen eine Verkleinerung des Plangebiets erforderlich. Als wesentlicher Bestandteil der Planung kann mit dem Bebauungsplan und dem darin festgesetzten Geh- und Radweg entlang der Bahnlinie das Erschließungsnetz zwischen Ravensburg und Oberzell und dessen südwestliche Fortsetzung ergänzt werden.

### **2. Begründung zum Bebauungsplan**

Siehe Anlage

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.02.2009 bis 24.02.2009 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt und gaben Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten ab:

- Das Eisenbahn-Bundesamt weist darauf hin, dass das Flurstück Nr. 2445/3 (alter Bahnhof), wie sie im Flächennutzungsplan als Eisenbahnbetriebsfläche dargestellt ist, der kommunalen Planungshoheit entzogen sei, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.
- Das Landratsamt weist darauf hin, dass die Erschließung des Plangebiets im modifizierten System erfolgen müsse und ein Umweltbericht zu erstellen ist.
- Die ENBW Regional AG weist auf vorhandene Leitungen im Plangebiet hin.

#### **Wertung**

Das Flurstück Nr. 2445/3 (alter Bahnhof) wurde im Jahre 2004 von der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) an private Eigentümer verkauft. Anfang 2009 hatte die DB Services und Immobilien GmbH keine Einwendungen gegen eine beantragte Nutzungsänderung des Gebäudes. Es ist daher davon auszugehen, dass das Flurstück nicht mehr für Eisenbahnbetriebszwecke erforderlich und eine Überplanung durch die Gemeinde möglich ist.

In der Nähe des Plangebiets ist kein Vorfluter vorhanden. Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Entwässerungsgraben entlang der Bahnlinie ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Der Bau eines neuen Trennsystems ist mit vertretbarem Aufwand aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte werden übernommen und ergänzt.

**4. Anlagen**

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 24.04.2009, DIN A3
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht (Umweltbericht nur für die Fraktionen, einschl. Bestandplan, Leitziele und Maßnahmenplan), jeweils vom 24.04.2009
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf vom 24.04.2009 im Originalmaßstab M 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 4: Bestandsplan zum Umweltbericht vom 24.04.2009
- Anlage 5: Maßnahmenplan zum Umweltbericht vom 24.04.2009