

Technische Ausschuss

nicht öffentlich am 06.05.2009

Gemeinderat

öffentlich am 10.06.2009

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortsbauplan "Weststadt-Mittelösch" Nr. 149, rechtsverbindlich seit dem 14.01.1961, wird in einem Teilbereich geändert.
Der Bebauungsplan "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße" Nr. 188, rechtsverbindlich seit dem 03.02.1967, wird in einem Teilbereich geändert.
Die Bebauungsplanänderung "Hochberg I" (Osthanggelände und Mischgebiet) Nr. 256, rechtsverbindlich seit dem 03.08.1978, wird in einem Teilbereich geändert.
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 und darauf hinzuweisen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt werden wird.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

In den vergangenen Jahren sind zu verschiedenen Planvorhaben auf diesem Grundstück Stellungnahmen durch das Büro Dr. Acocella angefertigt worden. Der Gemeinderat hat am 23.03.2009 die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens beschlossen.

Für eine Teilfläche des Grundstücks Meersburger Straße 146 ist mit Datum vom 17.03.2009 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 qm gestellt worden (eingegangen am 23.03.2009 mit Ergänzungen vom 02.04.2009).

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das zwischen der Schmalegger Straße und der Meersburger Straße gelegene Gebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Hauptnutzer sind das Autohaus Zwirger und die Haustechnikfirma Burk. Des Weiteren befinden sich noch ein kleinerer Getränke Einzelhandel 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 Lebensmittelsupermarkt, einem Lebensmitteldiscounter 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 Lebensmitteldiscounters an diesem nicht integrierten Standort widerspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes. Der Standort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Mittelösch. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 ist erforderlich, um Regelungen treffen zu können hinsichtlich des Ausschlusses von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Plangebiet befindet sich auf Grund der Lage jenseits der Straßenkreuzung Meersburger Straße/Schmalegger Straße in einer städtebaulich nicht integrierten Lage. Zur Vermeidung möglicher städtebaulicher Missstände sowie zur Sicherung und zur Entwicklung der Versorgungsbereiche in der Weststadt, insbesondere des (ZVB) Mittelösch ist es notwendig, Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg – Fortschreibung 2008 – mit der Abgrenzung des (ZVB) Mittelösch und die Ravensburger Sortimentsliste wurde 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. Es handelt sich auch nicht um einen UVP-pflichtigen Bebauungsplan (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

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:

- Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der BauNVO 1990
- 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