

**Gemeinderat**

öffentlich am 29.06.2009

Aktenzeichen: 621.41/186

**Bebauungsplan "Metzgerstraße/Möttelinstraße"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan "Entlastungsstraße-Mitte", Nr. 220, rechtsverbindlich seit dem 12.01.1972, ist in einem Teilbereich zu ändern.  
Der Bebauungsplan "Entlastungsstraße Mitte", Nr. 266, rechtsverbindlich seit dem 23.07.1980, ist in einem Teilbereich zu ändern.  
Der Bebauungsplan "Technologie- und Dienstleistungszentrum Ulmer Straße", Nr. 328, rechtsverbindlich seit dem 08.12.2001, ist in einem Teilbereich zu ändern.  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Großflächiger Einzelhandel Metzgerstraße", Nr. 351, rechtsverbindlich seit dem 05.08.2006, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "Metzgerstraße/Möttelinstraße" ist gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 19.06.2009 ein Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen.  
Es wird keine Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen und darauf hinzuweisen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt 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**

Die Metzgereigenossenschaft Ravensburg eG (MEGRA) plant eine bauliche Erweiterung ihrer Betriebsstätten auf dem östlich benachbarten Grundstück (Flurstück 496/7). Es ist vorgesehen, eine Produktionshalle zu errichten, um den Betriebsbereich Fleischzerlegung erweitern zu können.

### **2. Räumliche und strukturelle Situation**

Das Plangebiet liegt zwischen der Metzgerstraße und der Ulmer Straße. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch die Möttelinstraße gebildet. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von der Metzgereigenossenschaft (Flurstück 494/6) genutzt, die in den bestehenden Gebäuden der Metzgerstraße 26 und 26a einen fleischverarbeitenden Betrieb unterhält.

Östlich des Betriebsgeländes der MEGRA schließt sich bis zur Ulmer Straße eine Freifläche und Böschungsfläche (Flurstück 494/7) an. Diese wird als Parkplatz genutzt. Die Böschungsfläche ist begrünt und mit Straßenbäumen bepflanzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Metzgerstraße und der Möttelinstraße.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich die Umspannstation "Metzger Straße" der Technischen Werke Schussental (TWS). Die Erschließung der Umspannstation erfolgt über das Grundstück der MEGRA und ist durch eine Baulast gesichert.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss)

### **4. Rechtliche Situation, Erfordernis der Planung**

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche dar, die Metzgerstraße ist als Verkehrsstraße dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet ist durch mehrere Bebauungspläne überplant, es gelten verschiedene Fassungen der BauNVO.

Das Grundstück der MEGRA ist bislang als Mischgebiet festgesetzt. Die als Parkplatz genutzte Freifläche sowie die Böschungsfläche zur Ulmer Straße sind als Gewerbegebiet festgesetzt und die Straßenfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Flurstück 496/7 (Freifläche und Böschungsfläche) liegt im Sanierungsgebiet Bahnstadt.

Das Eckgebäude Metzgerstraße 26 aus dem Jahr 1902 - 1904 ist auf Grund der Zugehörigkeit zu der ehemaligen Schlachthofanlage als Baudenkmal geschützt.

Im Plangebiet liegen zwei Altlastenverdachtsflächen (Altstandort Seifenfabrik und Schlachthof) sowie ein Kampfmittelrisikobereich mit einem zentralen Bereich und einer Pufferzone.

Ein Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, da der Standort der MEGRA erweitert und als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Außerdem muss die Erschließung des Betriebsgeländes für LKWs neu geordnet werden. Diese Neuordnung erfordert auf der westlichen Straßenseite der Metzgerstraße im Bereich der Grundstückszufahrt den Rückbau von ca. zwei Stellplätzen und den Wegfall von ca. drei Straßenbäumen.

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**

Das Grundstück der MEGRA befindet sich im privaten Einzeleigentum, die Freifläche und Böschungsfläche (Flurstück 496/7) sowie die Verkehrsfläche der Metzgerstraße befindet sich im städtischen Eigentum. Es ist vorgesehen, den für die Errichtung der neuen Produktionshalle erforderlichen Teil des Flurstücks 496/7 an die MEGRA zu verkaufen.

## **6. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

- Festsetzung von Gewerbegebiet
- Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten aller Art, Tankstellen
- Festsetzung von maximal 3-geschossigen Gebäuden
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung

## **7. Anlagen**

- |           |                                                                                |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1: | Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2009, Maßstab 1:1000 |
| Anlage 2: | Orthobild, Maßstab 1:1000                                                      |
| Anlage 3: | Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:1000                                         |
| Anlage 4: | Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000                             |