
Bebauungsplan:

"DEISENFANGSTRASSE"

Fassung vom: 20.02.2008 / 10.11.2009

Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 15.11.2006 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 18.11.2006 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 18.11.2006 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom | 27.11.2006 |
| | bis | 11.12.2006 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 05.03.2008 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 29.03.2008 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 20.02.2008 gem. § 3 (2) BauGB | vom | 07.04.2008 |
| | bis | 07.05.2008 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt

mit Verfügung vom
AZ. Nr.:

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

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

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. 1 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
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. 582, ber. 698) zuletzt geä. durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. **Verkehrsfläche** **§ 9 (1) 11 BauGB**
(Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)



- 1.1. Strassenverkehrsfläche



- 1.2. Strassenbegrenzungslinie



- 1.3. Öffentliche Parkplätze (Längsparker)



- 1.4. Gehweg



- 1.5. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage

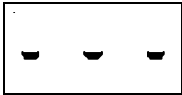


- 1.6. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Stellplätze. Zulässig sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Die nicht für Fahrgassen und Stellplätze genutzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Zum Bahngelände hin sind die Flächen mit einer dauerhaften und torlosen Einfeldung abzugrenzen.

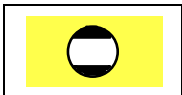


1.7. Ein- / Ausfahrtsbereich



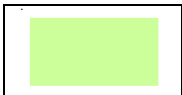
1.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Zufahrtsverbot

2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12 BauGB



2.1. Flächen für Versorgungsanlagen (Gasversorgung)

3. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

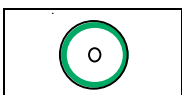


3.1. Private Grünfläche

Im Bereich der privaten Grünflächen darf die Vorflut des vorhandenen Bahngrabens nicht beeinträchtigt werden. Der Bahngraben darf nicht zugeschüttet werden.

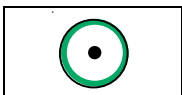
Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen entlang der Bahnlinie sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB



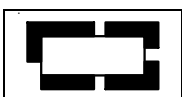
4.1. Anpflanzen von Bäumen mit Feststandort (Pflanzgebot)

Je 5 Stellplätze ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Entfernung von höchstens 4 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ein großkroniger Baum (StU 18 - 20 cm) zu pflanzen.



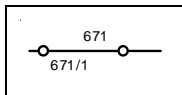
4.2. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

5. Sonstige Planzeichen

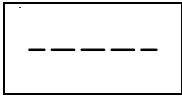


5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

6. Hinweise (keine Festsetzungen)



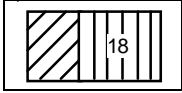
6.1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer



6.2. Geplante Grundstücksgrenze



6.3. Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.



6.4. Vorhandene Wohn- / Betriebsgebäude mit Hausnummer



6.5. Böschungen

Aufgestellt:
Ravensburg, 20.02.2008 / 10.11.2009
Stadtplanungsamt/Storch

Dunkelberg

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
8. ATTLASTEN
9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
11. FLÄCHENBILANZ
12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 8.750 qm umfassenden Bebauungsplanes "Deisenfangstraße" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung Teile der Flurstücke Nr. 538 (Deisenfangstraße), Nr. 533 (Salamanderweg), Nr. 521/1 und Nr. 521/3 sowie die vollständigen Flurstücke Nr. 502/2, 502/6 und 502/8.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der nördliche Teil der Deisenfangstraße stellt sich als städtebaulich ungeordneter Bereich dar. Die vorhandene, nutzbare Straße ist bisher ein Provisorium ohne gesicherte Fußgängerbereiche, ohne öffentliche Parkplätze und ohne geordnete Zufahrten auf die angrenzenden Grundstücke. Die Flächen zur Bahn sind Restflächen und für eine Nutzung durch baulichen Anlagen weder von der Größe noch von der Lage zu den Gleiskörpern der Bahn geeignet. Der Parkraumdruck aus gewerblicher Nutzung entlädt sich in Flächen, die sich ungeordnet entlang des östlichen Belagsrandes entwickeln. Die Deisenfangstraße gilt erschließungstechnisch und rechtlich als nicht endgültig hergestellt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Flurstück Nr. 502/6 ist im Besitz der Technischen Werke Schussental. Das Flurstück Nr. 502/2, welches sich im Besitz der Deutschen Bahn AG befindet, ist als Eisenbahnbetriebsfläche gewidmet. Das Flurstück Nr. 521/3 befindet sich im Gemeinschaftseigentum, woran auch die Stadt Ravensburg beteiligt ist. Die übrigen Flurstücke sind im Besitz der Stadt Ravensburg. Es besteht für einen Teilbereich der nichtqualifizierte Bebauungsplan mit der Planbezeichnung "Baulinienplan Deisenfangstraße", genehmigt am 15.07.1953. Die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 33 KAG setzt einen qualifizierten Bebauungsplan voraus.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich Grünflächen und Bahnanlagen darstellt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Mit dem Bebauungsplan sollen die Grundlagen für die Herstellung des Straßenraumes und eine geordnete Entwicklung von bahnparallelen Grün- und Stellplatzflächen geschaffen werden. Um eine Rechtsgrundlage für den Ausbau und für die Verteilung der Erschließungsbeiträge zu erreichen, ist die planungsrechtliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche,
- Festsetzung von Grünflächen und privaten Verkehrsflächen für Stellplätze im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bahn,
- Rechtsgrundlage für den endgültigen Ausbau und Verteilung der Erschließungsbeiträge,
- Sicherung von Versorgungsflächen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Verkehrliche Auswirkungen

Für eine geordnete Wendemöglichkeit ist die Herstellung einer Wendeanlage für Lkw unter teilweiser Inanspruchnahme privater Flächen erforderlich. Diese Teilfläche (Flst.Nr. 521/3) wird bisher als Privatstraße unter Miteigentum der Stadt Ravensburg genutzt. Nach erfolgtem Ausbau wird der übliche Standard für Erschließungsanlagen erreicht.

7.2. Eingriffsbilanzierung

Bestand

Bei dem Grünstreifen entlang der Bahntrasse handelt es sich um eine bislang ungenutzte Brachfläche mit dichtem Gehölzbestand (Weiden, verschiedene Laubbaumsämlinge). Der Bereich ist durch parkende Fahrzeugen und Ablagerungen von Abfällen, Plastikmüll usw. negativ beeinträchtigt.

Es befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 32 NatschG im Verfahrungsgebiet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Pkw-Stellplätze,
- Begrünung entlang der Bahntrasse, Abschirmung der Gebäuden der Deisenfangstraße

Einstufung der Auswirkungen der Eingriffe im Plangebiet in seiner Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Schutzgut	Empfindlichkeiten	Eingriffswirkungen
Mensch	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Klima	gering	gering
Luft	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	-	nicht existent
Wechselwirkungen.	gering	gering

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung, Versiegelung wird auf das Schutzgut Boden hier als wesentlich angesehen, die anderen Schutzgüter sind nicht negativ betroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden entspricht im Wesentlichen der zusätzlichen Bodenversiegelung durch die geplante Anlage von Stellplätzen. Da diese mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen, es entsteht somit dafür kein Kompensationsbedarf.

8. **ALTLASTEN**

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastverdachtsflächen. Die vorhandene Straßendeckschicht ist mit teerhaltigen Stoffen belastet. Diese wird beim Ausbau ordnungsgemäß entsorgt.

9. **BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Deisenfangstraße von der Einmündung Salamanderweg im Süden bis zur Treppenanlage unter der Brücke der Bundesstraße B 32 im Norden sowie die östlich der Deisenfangstraße gelegenen Flurstücke bis zur Eisenbahntrasse. Außerdem sind Teile der Flurstücke Nr. 521/1 und 521/3 innerhalb des Geltungsbereichs. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist erforderlich, um eine sichere Führung der Fußgänger entlang der durch Einfahrten zu Gewerbebetrieben geprägten Deisenfangstraße zu gewährleisten. Die Einbeziehung von Teilflächen westlich der Deisenfangstraße ist erforderlich, um mit der Möglichkeit einer Wendeanlage die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes Deisenfangstraße zu sichern.

Um straßenraumbildende Grünstrukturen zur Aufwertung des Straßenraumes und der Stadteinfahrtsituation entlang der Bahnlinie entwickeln zu können sowie um eine geordnete Aufstellung der privaten Stellplätze zu gewährleisten, ist die Einbeziehung von Flächen zwischen Deisenfangstraße und Bahntrasse erforderlich.

Verkehrsflächen

Zur Sicherheit der Fußgänger zwischen Treppenanlage unter der Brücke bis zum vorhandenen Gehweg im Einmündungsbereich des Salamanderweges ist die Festsetzung eines Gehweges mit begleitendem Verkehrsgrünstreifen und öffentlichen Parkplätzen erforderlich. Mit dem baumbestandenen Verkehrsgrünstreifen wird das Gestaltungsmotiv der südlichen Deisenfangstraße fortgesetzt. Eine abwechselnde Festsetzung von Verkehrsgrünstreifen und Bereichen von Ein-/Ausfahrtmöglichkeiten ist aus Gründen der Übersichtlichkeit für Fußgänger und einer abwechslungsreichen Straßenraumgestaltung erforderlich. Die Ein-/Ausfahrtbereiche orientieren sich an der vorhandenen Situation und ermöglichen eine angemessene breite Zufahrt zu den Grundstücken.

Vor und hinter der kreisförmigen Wendeanlage ist auf der Ostseite die Festsetzung

eines Zufahrtverbots erforderlich, um eine weitere Verkehrsverflechtung in diesem Bereich zu vermeiden. Die Flurstücke zwischen Deisenfangstraße und Bahntrasse sind für die Entwicklung angemessener Bauflächen zu schmal. Um dem vorhandenen Parkraumdruck Rechnung zu tragen ist die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze auf den Grundstücken zwischen Deisenfangstraße und Bahntrasse erforderlich und führt zu einer angemessenen Nutzung.

Versorgungsflächen

Zur Sicherung der Gasversorgung ist die Festsetzung einer Versorgungsfläche in andienungsfähiger Größe erforderlich.

Private Grünflächen und Baumpflanzungen

Um das Gestaltungsmotiv der südlichen Deisenfangstraße fortzusetzen und zur Aufwertung des Straßenraumes ist im westlichen Geltungsbereich die Festsetzung eines Verkehrsgrünstreifens mit Baumstandorten erforderlich. Zur Gliederung der privaten Verkehrs- und Grünflächen sowie in Anlehnung an die Straßenraumgestaltung der Westseite der Deisenfangstraße ist die Festsetzung von Baumstandorten erforderlich. Mit der ergänzenden Festsetzung privater Grünflächen soll eine dauerhafte Aufwertung des Straßenraumes und der Stadteinfahrtsituation entlang der Bahnlinie sowie ein kleinklimatischer Ausgleich zu den Belastungen aus den Gewerbebetrieben und Verkehrswegen erreicht werden.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden einerseits geordnete und sichere Verkehrsverhältnisse gewährleistet und andererseits eine geordnete Nutzung auf den privaten Flächen ermöglicht, die auch heute schon stattfindet.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

10.1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27.11.2006 bis 11.12.2006 wurde angeregt, die vormals am Ende der Deisenfangstraße vorgesehene Wendeanlage in den jetzt im Bebauungsplan festgesetzten Bereich zu verlegen.

10.1.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 02.04.2008 wiesen die DB Services und Immobilien GmbH und das Eisenbahn-Bundesamt auf

das Fachplanungsprivileg aus § 18 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) i. V. mit § 38 BauGB hin und stellten fest, dass das Flurstück Nr. 502/2 der kommunalen Planungshoheit entzogen sei. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als ungeordnete Abstellfläche für Kraftfahrzeuge liegt die konkrete Annahme vor die Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken zu erreichen.

10.2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.04.2008 bis 07.05.2008 wurde von einem Bürger eine Stellungnahmen abgegeben, die sich auf die Berechnung und Verteilung der Erschließungsbeiträge bezieht. Die Berechnung und Verteilung von Erschließungsbeiträgen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und daher nicht abwägungsrelevant.

10.2.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden regte die DB Services und Immobilien GmbH an, die zu bebauenden Grundstücke zur Bahnanlage hin mit einer Einfriedung abzugrenzen. Die Empfehlung wird als Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.

Das Eisenbahn-Bundesamt wies erneut auf das Fachplanungsprivileg aus § 18 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) i. V. mit § 38 BauGB hin. Um das Flurstück Nr. 502/2 von Eisenbahnbetriebszwecken freistellen zu können, wurde mit Veränderungsnachweis vom 02.09.2009 eine Grundstücksteilung durchgeführt, die gewährleistet, dass der betriebsnotwendige Entwässerungsgraben entlang der Bahnlinie bei der Eisenbahnanlage verbleibt. Dieses neu gebildete Flurstück Nr. 502/13 wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig nicht erfasst und macht eine Änderung des Geltungsbereichs erforderlich. Das Freistellungsverfahren für das verbliebene Flurstück wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eingeleitet.

11. FLÄCHENBILANZ

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.170 qm
Private Verkehrsfläche	ca. 2.030 qm
Private Grünfläche	ca. 1.450 qm
Versorgungsfläche	ca. 100 qm
Verfahrensgebiet gesamt	ca. 8.750 qm

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Gesamtkosten für Straßenbau und Straßenbegleitgrün

ca. 550.000 €

Aufgestellt:

Ravensburg, den 20.02.2008 / 10.11.2009

Stadtplanungsamt/Storch

Dunkelberg