

## Sitzungsvorlage 2022/135

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 20.04.2022

Beteiligung:  
Ortsverwaltung Eschach

Az.

Ortschaftsrat Eschach	03.05.2022	öffentlich
Technischer Ausschuss	16.05.2022	öffentlich

### **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Karrer Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu - Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet "Gewerbegebiet Karrer Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.04.2022 aufzustellen.
2. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Karrer-Erweiterung", Nr. E 74, rechtsverbindlich seit dem 02.05.1994, sowie die Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Karrer-Erweiterung", Nr. E 76, rechtsverbindlich seit dem 19.11.1994, sind in einem Teilbereich zu ändern.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **1. Vorgang**

Im verbindlichen Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist der Standortbereich als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Im Entwurf des Regionalplans vom 15.12.2020 ist als Ziel zudem ein weiterer Teil der Fläche als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Die Änderung liegt derzeit dem zuständigen Ministerium zur Genehmigung vor.

Weiterhin ist im Rahmen des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverband Mittleres Schussental der Standort also gewerbliche Baufläche dargestellt. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Flächennutzungsplanes gesehene Entwicklungsbedarf wird auch durch die Gewerbeflächenbedarfsprognose für die laufende Fortschreibung bestätigt und darüber hinausgehende Bedarfe im mittleren zweistelligen Hektarbereich prognostiziert. Eine gewerbliche Entwicklung der Flächen im Rahmen einer Neuausweisung eines Bebauungsplanes ist bei den übergeordneten Planungen daher vorgesehen auch langfristig notwendig und im dargestellten Umfang bereits möglich.

Mit dieser Grundlage wurden daraufhin die weiteren Rahmenbedingungen wie umgebende Betriebe, mögliche vorhandene Biotope, die Betroffenheit von Hochwasser geprüft und erarbeitet. Mit dieser Grundlage wurden dann erste Gutachten zu Geruchsmissionen und Artenschutz sowie Verkehrsprognosen beauftragt.

Auf dieser Basis der Ersteinschätzungen ist dann ein Strukturkonzept (s. Anlage) zur Entwicklung des Gewerbegebietes vom Stadtplanungsamt erarbeitet worden. Mit der Grundlage des Strukturkonzeptes, welches generelle Ziele für die Erweiterung des Gewerbebestands Karrer in Ravensburg aufzeigt, wurde für den Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vorentwurf (s. Anlage) entwickelt. Diese Planung soll gemeinsam mit den Fachingenieuren zu einem Bebauungsplanentwurf weiterentwickelt werden. Weitere Abstimmungen erfolgen hierbei insbesondere zu den Themen Einbindung in die Landschaft, Ausgleichskonzept, Erschließungskonzeption, Entwässerungsplanung, Schallschutz, Energie-/Wärmekonzept und Wirtschaftlichkeit.

Hierbei wird für den quantitativen Bedarf und die qualitativen Anforderungen der Nachfragen von Gewerbeflächen auch das Gewerbeentwicklungskonzept berücksichtigt und mit den Zielen des Klimaleitbilds und des Klimaanpassungskonzepts des GMS, aber auch dem Klimakonsens der Stadt Ravensburg zusammen das Zielkonzept für das Gewerbegebiet erarbeitet.

Die Fläche weist lt. Gewerbeflächenkonzept der Stadt Ravensburg eine besondere Eignung für größere, gerade auch produzierende, industrielle Betriebe auf. Anhand gängiger Methodischer Untersuchungen wurde frühzeitig für einen Teilbereich eine Geruchsbelastung auf Grund der benachbarten Kläranlage festgestellt und der gesetzlich bestimmte Konfliktbereich räumlich abgegrenzt. Entgegen der Zielsetzung des Gewerbekonzepts "Logistik möglichst zu vermeiden" bestehen in diesem Teilbereich Einschränkungen für eine gewerbliche Nutzung mit ständigen Arbeitsplätzen. Unter diese Konkreten Voraussetzungen könnte sich dennoch eine kompakte Logistikknutzung, kombiniert mit einer räumlich angeschlossenen Produktion als effizienteste Nutzungsmöglichkeit herausstellen. Sowohl, um den häufig konkreten Raumanforderungen größerer Betriebe als auch den konkreten Möglichkeiten innerhalb des

geruchsbelasteten Bereichs gerecht zu werden, finden bereits erste Gespräche möglicher ansiedlungswilliger Betriebe statt.

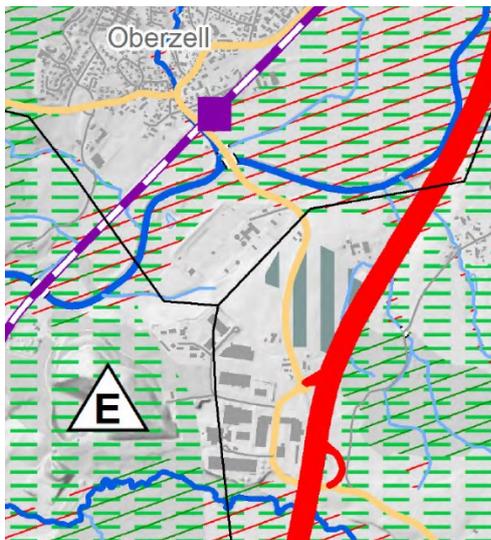
Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für die Erweiterung Nord werden immer auch die Möglichkeiten und Erfordernisse einer weiteren Entwicklung im Bestand als auch einer weiteren Entwicklung in Richtung Osten bis zur Bundesstraße strategisch und konzeptionell berücksichtigt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.04.2022) dargestellt (siehe Anlage). Er umfasst die Flurstücke mit den Flst.-Nrn: 335, 349, 350/11, 351/1, 360/3 und 361 sowie eine Teilfläche der Kreisstraße mit der Flst.-Nrn 225 mit einer Gesamtfläche von ca. 6,7 ha.

## 3. Rechtliche Situation

Die gewerblichen Bauflächen sind zusätzlich im Regionalplan (Entwurf vom 15.12.2020) ausgewiesen und im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg und werden gegenwärtig noch bewirtschaftet. Die Fläche liegt im Außenbereich nach §35 BauGB und knüpft aber an das bestehende Gewerbegebiet an und soll in einem kleinen Teil den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Karrer-Erweiterung", Nr. E 74, rechtsverbindlich seit dem 02.05.1994, sowie die Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Karrer-Erweiterung", Nr. E 76, rechtsverbindlich seit dem 19.11.1994, sind in einem Teilbereich neu ordnen.



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalplan (15.12.2020)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 4. Erfordernis der Planung

Für die geordnete und sichere Entwicklung als auch die Aufarbeitung der bestehenden räumlichen Belange, ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Karrer Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Regelverfahren erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets geschaffen werden.

## 5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Ausweisung gewerblicher Flächen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan und entsprechen den Zielen des Gewerbeflächenkonzepts

- Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz der innerstädtischen Funktionen der Altstadt und zur Flächenvorhaltung für das produzierende Gewerbe
- Erarbeitung eines Konzepts zur nachhaltigen, zukunftsfähigen Gewerbebebietsentwicklung dabei insbesondere unter Berücksichtigung:
  - einer sparsamen Flächeninanspruchnahme
  - verträgliche Begrenzung der Barrierewirkung für Tiere
  - weitmögliche Beibehaltung eines ausgeglichenen Wasserhaushalts
  - verträgliche Einbindung in die Landschaft
- Reduktion von Emissionen und Hitzebildung
- Nutzung sinnvoller Synergien zur Erreichung der vorgenannten Ziele

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

<b>Kosten und Finanzierung:</b>
---------------------------------

Mit diesem Beschluss sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt verbunden.

<b>Anlage/n:</b>
------------------

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.04.2022
- Anlage 2: Orthobild vom 07.04.2022
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 07.04.2022
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 07.04.2022
- Anlage 5: Strukturkonzept 28.02.2022
- Anlage 6: Städtebaulicher Vorentwurf 07.04.2022