

Bebauungsplan:

„ZWISCHEN MEERSBURGER STRASSE UND SCHMALEGGER STRASSE“

Fassung vom: 22.01.2010

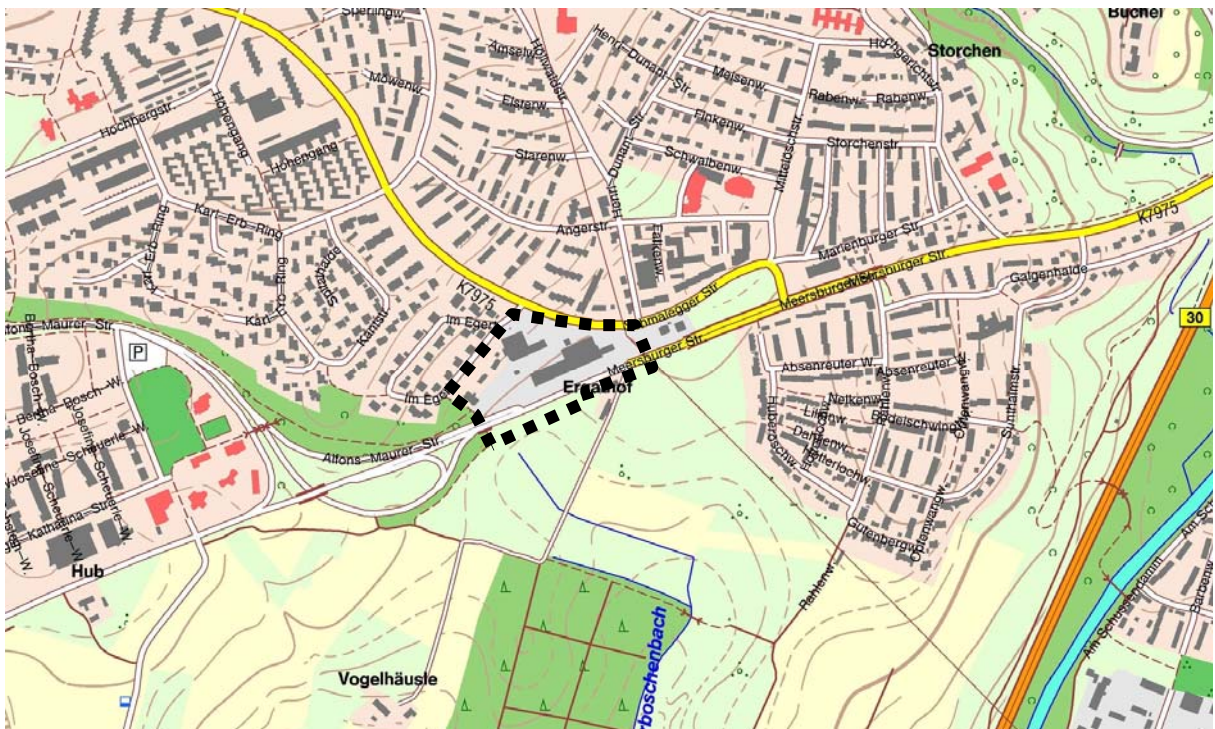
Reg.-Nr.: ... Fertigung

TEXTTEILE

**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT
PLANZEICHENERKLÄRUNG**
(Bestandteil des Bebauungsplans)

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Beschluss frühzeitige Beteiligung -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|------------|----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 10.06.2009 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB | am | 13.06.2009 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | ... 2010 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | ... 2010
... 2010 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | ... 2010 |
| 6. Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung | am | ... 2010 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
mit Begründung, Fassung vom ... 2010 gem. § 3(2) BauGB | vom
bis | ... 2010
... 2010 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | ... 2010 |

Ravensburg, den ... 2010

.....
gez. Utz
(Bürgermeisterin)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans
stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ... 2010 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den ... 2010

.....
gez. Vogler
(Oberbürgermeister)

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am ... 2010

Ravensburg, den ... 2010

.....
gez. Dunkelberg
(Amtsleiter SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den ... 2010

.....
(Verm.-Abt. SPA)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße“

I.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
Baunutzungsverordnung (BauNVO 90)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2896)
Landesbauordnung (LBO BW) für Baden-Württemberg	i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252)
Gemeindeordnung (GemO BW) für Baden-Württemberg	i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

I.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 bis 23 BauNVO)

1. ART DER NUTZUNG



1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

1.1.1 Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig (Sortimentsliste Ravensburg sh. Anlage).

1.1.2 Gem. § 1 (5) BauNVO sind Lagerplätze nicht zulässig.

1.1.3 Gem. § 1 (6) BauNVO sind Bordelle und Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

1.1.4 Die Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter ist auf 1 WE je Gewerbebetrieb beschränkt.



Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert.

1.1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE.e) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.



1.1.6 Im Bereich des Gewerbegebietes 1 (GE 1) sind gem. § 1 (10) BauNVO Änderungen und Erneuerungen bestehender Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass dabei entweder die jeweilige Bruttogeschossfläche oder die Anzahl der Wohnungen nicht verändert wird.

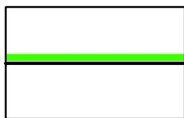
1.2 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

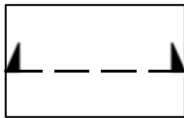


1.2.1 Straßenverkehrsflächen

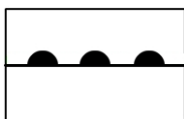
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



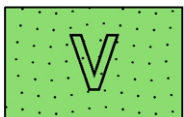
1.2.2 Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



1.2.3 Einfahrtbereich



1.2.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



1.2.5 Verkehrsgrünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

(empfohlene Arten zum Bepflanzen sh. Pflanzenliste, Anlage)

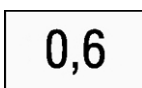
GE	III
0,6	1,2
12,0m	a

Füllschema der Nutzungsschablone

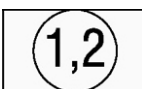
Art der baulichen Nutzung / Anz. der Vollgeschosse als Höchstmaß
höchst zulässige Grundflächenzahl / - Geschossflächenzahl
höchst zulässige Gebäudehöhe / Bauweise
(Eintragungen nur beispielhaft)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB



2.1 höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ)



2.2 höchst zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)



2.3 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

12,0m

- 2.4 zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß, in Metern über dem errechneten arithmetischen Mittelwert des geplanten Geländes.
Ausnahmen für betrieblich bedingte technische Einzelbauteile oder Anlagen zur Energiegewinnung von bis zu 3,0 m sind zulässig.

3. BAUWEISE

§ 22 BauNVO

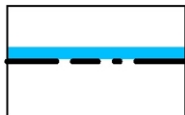
a

- 3.1 abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind erhöhte Gebäudelängen von bis zu 150,0 m zulässig. Bei Baukörperlängen von über 50,0 m sind die Baukörper durch Rücksprünge von min. 5,0 m oder Unterbrechungen zu gliedern.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 23 BauNVO



- 4.1 Baugrenze

- 4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



5. FLÄCHEN FÜR GEH- UND FAHRRECHTE

§ 9 (1) 21 BauGB

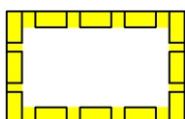
- 5.1 Flächen für gegenseitige Rechte zugunsten der Anlieger

- 5.2 Gehrecht

GR

- 5.3 Fahrrecht

FR



6. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE

§ 9 (1) 21 BauGB

- 6.1 Flächen für Rechte zugunsten von Versorgungsträgern

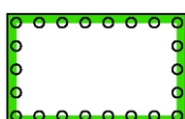
- 6.2 Leitungsrecht

LR

Die Flächen der Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden. Befestigungen durch Wege oder Zufahrten sind zulässig.

7. PFLANZGEBOTE

§ 9 (1) 25 a BauGB



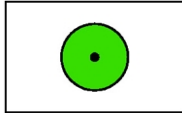
- 7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Je Grundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Hochstammbaum anzupflanzen (empfohlene Arten sh. Pflanzenliste).

Vorhandene Gehölze mit entsprechender Pflanzenqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

7.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

8. PFLANZBINDUNGEN

§ 9 (1) 25 b BauGB



8.1 Erhaltung von Bäumen

Die vorhandenen Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Verjüngungsschnitte im Rahmen von Pflegemaßnahmen sind zulässig.

8.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer, gleichwertiger Laubbaum nachzupflanzen ist.

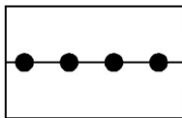


9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



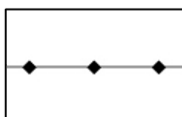
9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Arten der Nutzung § 16 (5) BauNVO



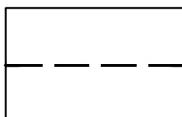
9.3 Lärmschutzwand lt. Lärmgutachten P 177/77

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

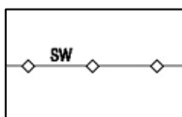
7.1 oberirdisch geführte 380 kV-Leitung



mit Freihaltebereich



7.2 unterirdisch geführte Abwasserleitung



I.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§§ 74 und 75 LBO BW)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1 Allgemeine Gebäudegestaltung

Grelle, glänzende oder reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Großflächige Fenster sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dächer

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Flachdächer mit Neigungen bis 5 Grad zulässig.

Entlüftungen sind einzuhausen und in die Dachlandschaft gestalterisch zu integrieren.

2. EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von insgesamt 2,0 m als Metallgitter-Zäune und/oder Hecken zulässig. Der Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante muss mindestens 0,5 m betragen. Einfriedigungen aus Nadelgehölzen oder mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

3. WERBEANLAGEN

Für die Ausführung von Werbeanlagen gilt die Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Ravensburg in der jeweils gültigen Fassung.

4. BELEUCHTUNG UND LICHTQUELLEN

Beleuchtungen von Betriebsgebäuden und –flächen sowie Lichtquellen müssen so beschaffen sein, dass im Bereich von Verkehrsflächen keine Blendwirkung eintritt.

5. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, Anlieferbereichen und Lagerflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Der Höhenunterschied an den Grenzen benachbarter Baugrundstücke darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

- 5.3 Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
- 5.4 Zur Bepflanzung der unbebauten Flächen dürfen nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze verwendet werden (empfohlene Arten sh. Pflanzenliste, Anlage zu den Textlichen Festsetzungen). Nadelgehölze und exotische Pflanzenarten wie z.B. Thuja sind unzulässig.

I.4 HINWEISE

BODENSCHUTZ

Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit im Rahmen der Festsetzungen und Regelungen möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, ist der Einbau an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes oder an anderer Stelle allgemein vor der Deponierung zu prüfen. Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Bauantrag mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

Das bei den Baumassnahmen anfallende Erdreich ist getrennt nach humosen Oberboden und rekultivierungsfähigen Unterboden zu lagern. Bei der Lagerung von Humus ist folgendes zu beachten: Lagerhöhe maximal 2 m, bei der Schüttung dürfen die Transportfahrzeuge nicht auf den Mieten fahren, überschreitet die Lagerdauer einen Monat, sind die Mieten zu begrünen.

BODENFUNDE

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) ist das Landesdenkmal beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen, wenn bei Erdarbeiten Bodenfundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) oder Bodenfunde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) zutage treten.

ALTLASTEN

Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Ravensburg zu benachrichtigen und die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

BAUGRUND

Für geplante Bauvorhaben wird die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens einschließlich Bodenbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

ENERGIEEINSPARUNG

Die Nutzung von regenerativen Energien sowie über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Zeichnerischer Teil Bebauungsplan	vom ... 2010
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Anlagen	vom ... 2010
Örtliche Bauvorschriften	vom ... 2010

Beigefügt sind:

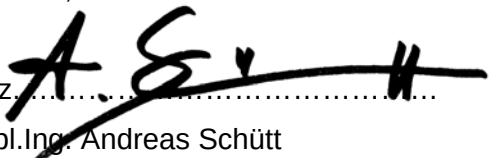
Begründung zu Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften	vom ... 2010
Zusammenfassende Erklärung	vom ... 2010

AUSSERKRAFTSETZUNG

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften werden die Bebauungspläne „Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße“ Nr. 188, in Kraft getreten am 03.02.1967, und „Hochberg I“, Nr. 256, in Kraft getreten am 03.08.1978, in den überlagerten Bereichen außer Kraft gesetzt.

Aufgestellt vom Planfertiger

Lörrach, den ... 2010

gez. 

Dipl.-Ing. Andreas Schütt

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST, LÖRRACH

Koordination Stadtplanungsamt / Aisenbrey

Ravensburg, den ... 2010

gez.

Dipl.-Ing. Helmut Dunkelberg

Amtsleiter SPA

Anlagen: Einzelhandelssortimentsliste Ravensburg, Dr. Acocella 2008
Pflanzenliste

Anlage 1 zum Bebauungsplan „Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße“

EINZELHANDELSORTIMENTSLISTE RAVENSBURG



Tab. 5: Sortimentsliste Ravensburg

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel Babyausstattung Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art (Schnitt-)Blumen Briefmarken, Münzen Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Devotionalien Drogeriewaren Elektroklein- und -großgeräte Fahrräder und Zubehör Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/ Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs- und Genussmittel Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitungen/ Zeitschriften	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe und Mineralerzeugnisse Büromöbel und -maschinen (ohne Computer) Erde, Torf Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Gitter Herde/ Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen/ -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zäune Zooartikel

* Elektrokleingeräte sind z.B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowelle, Staubsauger etc.

** Elektrogroßgeräte/ "weiße Ware" sind z.B. Kühlschrank, Waschmaschine, Geschirrspülmaschine etc.

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage eigene Einzelhandelserhebung/ Einzelhändlerbefragung
2007

Quelle:

Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg – Fortschreibung 2008,
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach und Dortmund

Anlage 2 zum Bebauungsplan „Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße“

PFLANZENLISTE

für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Laubbäume

Hochstämme für
Straßenbäume und
Solitärstellungen

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Tilia platyphylus

Bergahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Esche
Vogelkirsche
Stieleiche
Sommerlinde

Gehölzpflanzungen

für Flächen- und
Heckenpflanzungen
zusätzlich zu
Laubbäumen

Acer campestre
Betula pendula
Corylus avellana
Cornus sanguineus
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Populus tremula
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix rubens
Sambucus racemosa
Viburnum lantana

Feldahorn
Birke
Hasel
Roter Hartriegel
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Gemeiner Liguster
Zitterpappel
Schlehe
Echte Hundsrose
Bruchweide
Purpurweide
Fahlweide
Traubenholunder
Wolliger Schneeball

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße“

INHALT

A STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Nutzung	4
2.3	Verkehr	5
2.4	Freiraumstruktur	5
2.5	Ver- und Entsorgung	6
3.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	6
4.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	7
5.	ERFORDERNIS DER PLANUNG	7
6.	VERFAHREN	8
7.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
8.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
8.1	Kompensation von Eingriffen	8
8.2	Verkehr	9
8.3	Ver- und Entsorgung	9
8.4	Lärm	9
9.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
9.1	Art der Nutzung	9
9.2	Maß der Nutzung	12
9.3	Bauweise	13
9.4	Verkehr	13
9.5	Ver- und Entsorgung	14
9.6	Grünflächen / Anpflanzungen	14
9.7	Immissionsschutz	14
9.8	Örtliche Bauvorschriften	14
10.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN	15
11.	FLÄCHENBILANZ	15
12.	KOSTEN	15

B ANLAGEN

Ravensburger Sortimentsliste
Abgrenzung ZVB Mittelösch
Stellungnahme Dr. Acocella

Abbildungen

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich	3
Abb. 2: Lage im Raum	4
Abb. 3: Orthofoto	5
Abb. 4: Abgrenzungen Planungsgebiet und rechtskräftige Bebauungspläne	6
Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	7
Abb. 6: Abgrenzung Planungsgebiet und ZVB Mittelösch	12

Pläne

Plan1 Bebauungsplan

A STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße“ liegt am Südrand des Stadtteils Weststadt der Stadt Ravensburg, zwischen der Schmalegger und der Meersburger Straße. Er umfasst ein ca. 2,4 ha großes Gebiet, das wie folgt begrenzt wird (sh. Abb. 1):

- im Nordosten durch die Schmalegger Straße,
- im Osten durch das Gelände einer Tankstelle,
- im Süden durch die Meersburger Straße,
- im Westen durch einen Fuß- und Radweg und
- im Nordwesten durch begrünte Böschungsflächen der Straße Im Eger.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- 934 (teilweise) Meersburger Straße
- 938/8 (teilweise) Meersburger Straße
- 963/1 Privateigentum
- 963/3 Privateigentum
- 963/4 Privateigentum
- 963/7 Fußweg, Privateigentum
- 968 Privateigentum
- 997 Privateigentum
- 3293/3 Böschung Fuß- und Radweg

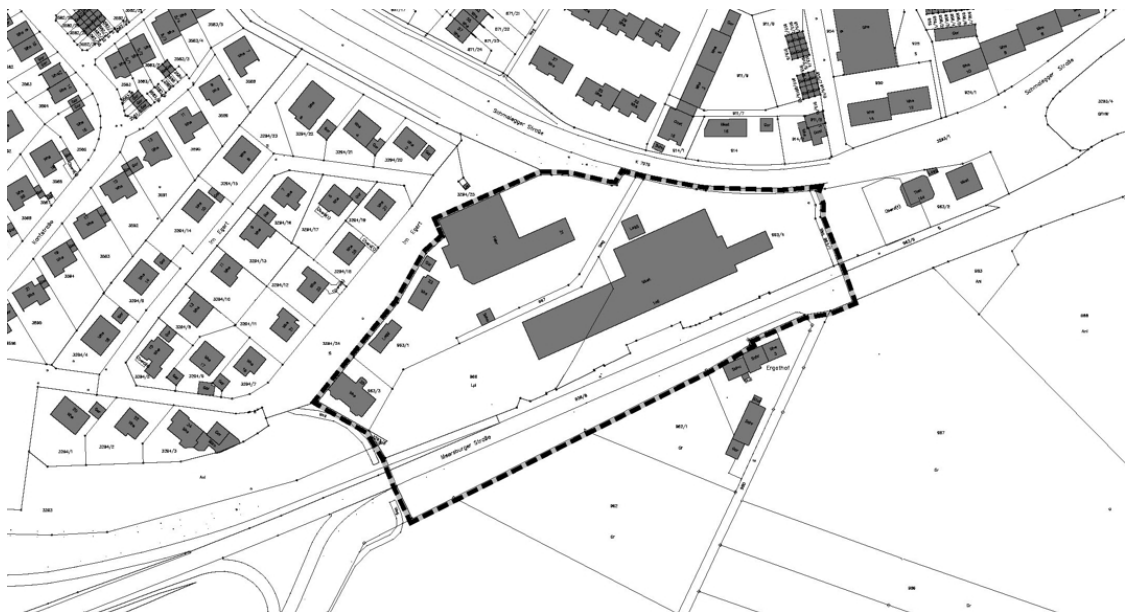


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Ravensburg, am Südrand des Stadtteils Weststadt, zwischen der Schmalegger Straße und der Meersburger Straße.



Abb. 2: Lage im Raum

2.2 Nutzung

Das Gebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Hauptnutzer sind das Autohaus Zwirger und die Haustechnikfirma Burk. Des Weiteren befinden sich noch ein kleinerer Getränkehandel sowie zwei Wohngebäude im Plangebiet.

Strukturell werden die Flächen von den größeren, überwiegend zweigeschossigen Gewerbegebäuden des Autohauses und der Haustechnikfirma und den zugehörigen, fast vollständig versiegelten Freiflächen für Parkplätze, Abstell- und Lagerflächen geprägt (sh. Abb. 3, Orthofoto).

Westlich und nördlich grenzen an den Bebauungsplan das Wohngebiet "Im Eger" sowie die Wohnbebauung nördlich der Schmalegger Straße an. Im Osten schließt sich das Grundstück der Tankstelle Meersburger Straße an, mit dem dahinter liegenden 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 (sh. auch Abb. 6, S. 10)

Die Flächen südlich der Meersburger Straße sind von landwirtschaftlicher Nutzung (Ergathof) geprägt.



Abb. 3: Orthofoto

2.3 Verkehr

Das Gebiet wird von Norden und Süden jeweils durch eine Zufahrt von der Schmalegger Straße und der Meersburger Straße erschlossen.

Die Meersburger Straße dient überwiegend der Anbindung der Weststadt an die Ravensburger Innenstadt, sie nimmt jedoch auch heute noch überregionale Funktionen als Verbindung zwischen der B 33 nach Meersburg und der Innenstadt wahr. Die Schmalegger Straße, obwohl immer noch als Kreisstraße K 7975 gewidmet, dient hauptsächlich der Anbindung der nördlich anschließenden Wohngebiete der Weststadt an die Meersburger Straße.

Zwischen den Flächen des Autohauses und der Tankstelle verbindet ein Fuß- und Radweg die Schmalegger Straße mit der Meersburger Straße. Der Weg findet seine Fortsetzung in einem Feldweg südlich der Meersburger Straße, der auch einen Spielplatz im Bereich Vogelhäusle erschließt.

2.4 Freiraumstruktur

Für das Planungsgebiet und seine Umgebung sind einerseits die nördlich anschließende Wohnbebauung mit ihren kleinteiligen Freiräumen und andererseits die offenen, von landwirtschaftlicher Nutzung gekennzeichneten Freiraumstrukturen südlich der Meersburger Straße prägend.

Nördlich der Meersburger Straße steigt das natürliche Gelände an. Für die Anlage der gewerblich genutzten Flächen wurde es seinerzeit bereichsweise eingeebnet, sodass innerhalb des Gebietes und im Übergang nach Norden eine gewisse Terrassierung entstand.

Zwischen der nordwestlich anschließenden Wohnbebauung „Im Egert“ und dem Gebiet liegt dementsprechend eine Böschung mit reichem Baum- und Strauchbestand. Im Gebiet selbst gibt es straßenbegleitend nur einige wenige Einzelbäume.

2.5 Ver- und Entsorgung

Zwischen Autohaus und Tankstelle wird das Planungsgebiet von einer überregional bedeutsamen 380-kV-Freileitung tangiert, ein Hauptmast steht auf dem Grundstück.

Neben den üblichen Hausanschlussleitungen tangieren bzw. queren noch zwei Hauptabwasserleitungen das Plangebiet.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Die Bauflächen im Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan als Siedlungsflächen (gewerbliche Bauflächen) dargestellt und wurden bereits mehrfach überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße“ überlagert daher Teile der Bebauungspläne:

- Nr. 188 „Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße“, in Kraft getreten am 03.02.1967 und
- Nr. 256 „Hochberg I“, in Kraft getreten am 03.08.1978.

Diese Bebauungspläne werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße“ in den überlagerten Bereichen außer Kraft gesetzt.

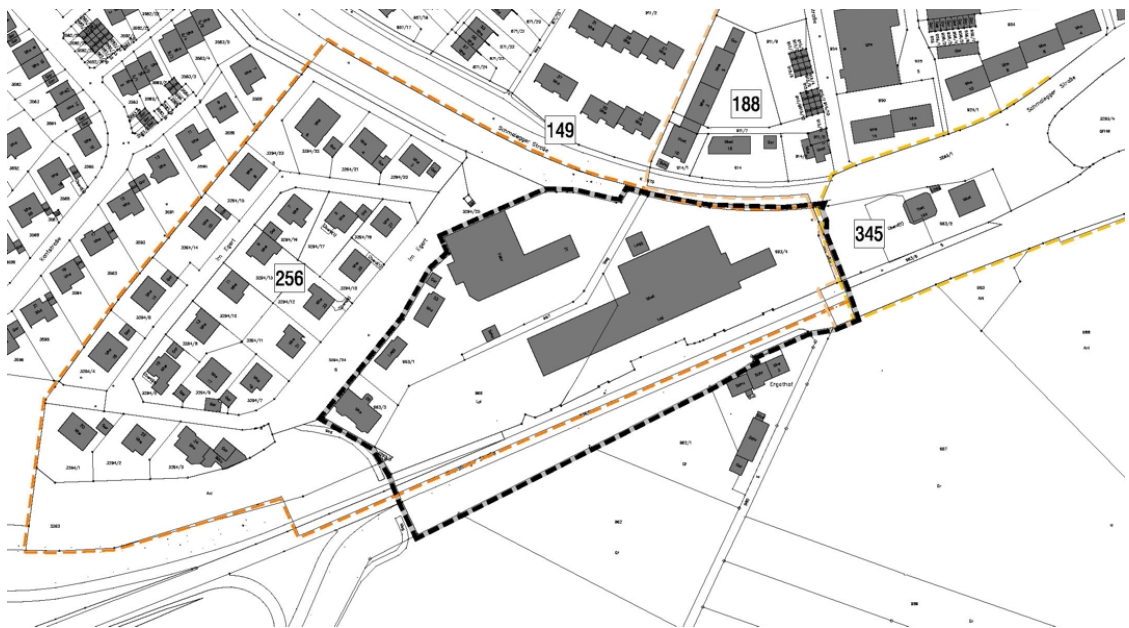


Abb. 4: Abgrenzungen Planungsgebiet und rechtskräftige Bebauungspläne

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ravensburg ist das Planungsgebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt wird, gilt er als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

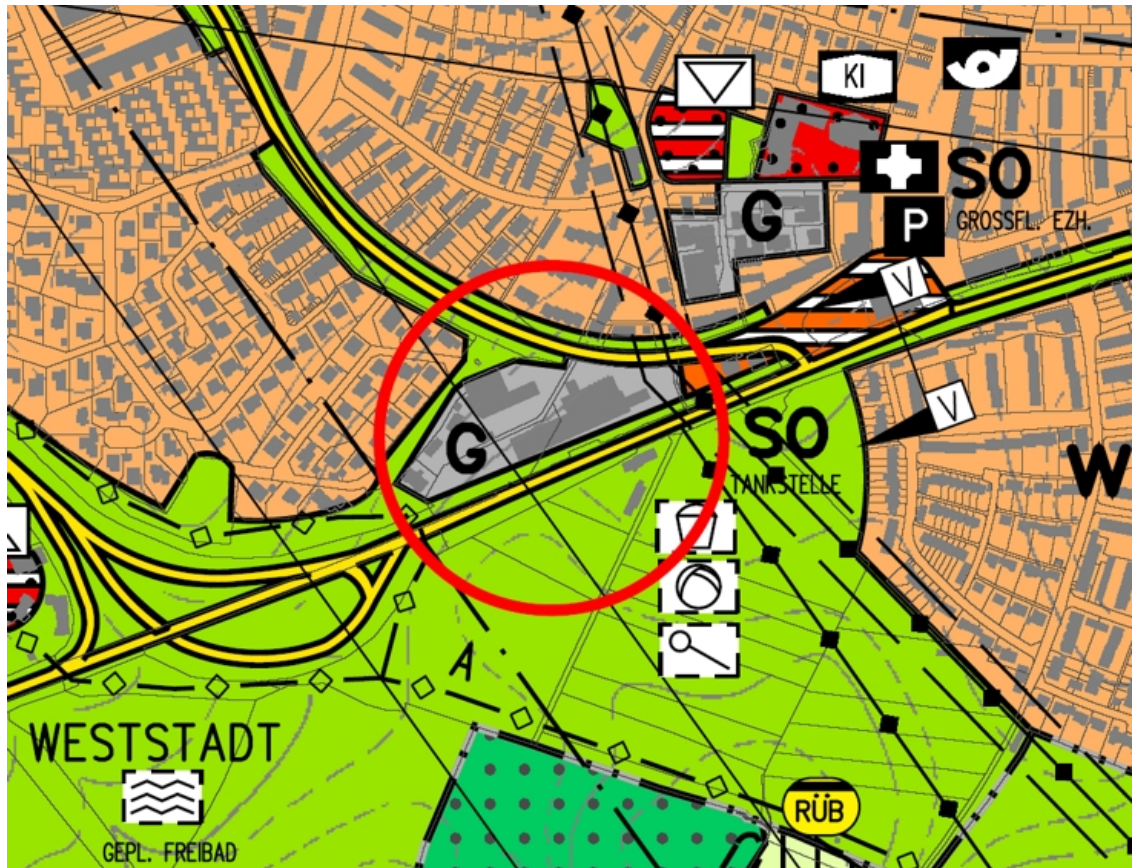


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ravensburg ein Einzelhandelskonzept erarbeitet und beschlossen. Dieses Einzelhandelskonzept wurde 2008 fortgeschrieben. Die Fortschreibung inkl. der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Mittelösch und die Ravensburger Sortimentsliste wurden vom Gemeinderat am 23.03.2009 beschlossen.

Für den Bereich des Autohauses Zwirger liegt eine Anfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters vor. Dieses Vorhaben widerspricht an diesem Standort der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes und damit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt. Der Standort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Mittelösch, in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Daher ist für die gewerblich genutzten Flächen dieses Standortes eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 erforderlich, um zur Vermeidung städtebaulich nicht erwünschter Entwicklungen und zur Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Mittelösch Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 treffen zu können.

Der für die betreffenden Flächen gültige Bebauungsplan "Hochberg I" Nr. 256, rechtsverbindlich seit dem 03.08.1978, setzt für den geplanten Standort Mischgebiet (MI) fest. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung sind für den Einzelhandel nicht differenziert. Die Schmalegger Straße ist gänzlich, die Meersburger Straße teilweise als öffentliche Verkehrsfläche, zum Teil mit Verkehrsgrün, festgesetzt. Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung 1977.

6. VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen kann, liegen nicht vor. 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, auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

7. PLANUNGSZIELE

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der BauNVO 1990 unter Berücksichtigung des Bestands und künftiger Entwicklungsziele,
- Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008,
- Überprüfung künftiger Erschließungserfordernisse,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie
- Festsetzungen zur Freiraumgestaltung.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Kompensation von Eingriffen

Aufgrund der Bestandssituation und der weitestgehenden Übernahme der getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung aus dem rechtskräftigen Plan und deren Neuordnung unter Berücksichtigung von Bestand und Planungsziel begründet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe. Daher ist keine Kompensation erforderlich.

Im Übrigen wird aufgrund des gewählten Verfahrens gem. § 13a (2) Satz 4 BauGB ein möglicher Eingriff als bereits erfolgt oder zulässig bewertet.

8.2 Verkehr

Die Erschließungssituation innerhalb des Planungsgebietes wird durch die Festsetzungen im Prinzip nicht verändert, lediglich von der Schmalegger Straße aus soll eine weitere Zufahrt möglich sein. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans schließen diese derzeit jedoch nicht explizit aus, sodass sich aus den neuen Festsetzungen prinzipiell keine anderen Auswirkungen auf den Verkehr ergeben können als gegenwärtig auch (siehe auch Begründung der Festsetzungen).

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Festsetzungen und Regelungen, die Ver- und Entsorgungsleitungen selbst betreffen, werden aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Art und Maß der Nutzung werden, orientiert an Bestand und Entwicklungsziel, lediglich präzisiert, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

8.4 Lärm

Die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Meersburger Straße gemäß dem Gutachten P 177/77 der ITA, Wiesbaden vom 09.12.1977 wird übernommen. Auf das Gutachten wird verwiesen.

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans im rechtskräftigen Plan Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch die Überarbeitung der Festsetzungen zur Art der Nutzung soll im Zusammenhang mit der Steuerung des Einzelhandels für die Flächen zwischen Schmalegger und Meersburger Straße ein zeitgemäßes und in den Planungszielen nachvollziehbares Planungsrecht geschaffen werden, das gleichzeitig für eine Entwicklung von Gewerbe und Dienstleistungen auch Planungssicherheit bietet.

Im Prinzip werden die Regelungen zu Art und Maß der Nutzung in den neuen Bebauungsplan übertragen, dabei jedoch gemäß tatsächlichem Bestand und dem im FNP dargestellten Planungsziel modifiziert und aktualisiert. Die neu eingeführten Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels sind im Einzelhandelskonzept Ravensburg (Dr. Acocella, Lörrach, 2008) begründet. Die Regelungen folgen den Aussagen dieses Konzepts mit dem Ziel, die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsbereiche zu beschränken und weiteren Ansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen entgegenzuwirken.

Gewerbegebiet (GE), generell

Die Entwicklung hat gezeigt, dass das ursprüngliche Ziel, Wohnen und nicht störendes Gewerbe gleichermaßen an diesem Standort zu etablieren, nicht erreicht werden konnte. Dies ist zum einen hauptsächlich auf die für das Wohnen unattraktive Lage der Flächen zwischen zwei stark befahrenen Straßen und die damit verbundenen Lärmimmissionen und zum anderen auf den Zuschnitt der Grundstücke und die dadurch bedingte Erschließungssituation zurückzuführen.

Für die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke wird unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Änderung der Festsetzung von Mischgebiet zu Gewerbegebiet erfolgt einerseits, um den in den vergangenen Jahrzehnten tatsächlich entstandenen Nutzungen Rechnung zu tragen und andererseits, um das daraus abgeleitete und im FNP dargestellte neue Planungsziel für den Bereich umzusetzen. Daher wird auch für das westlichste Grundstück innerhalb des Bebauungsplans, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um diesem bestehenden Wohngebäude jedoch seinen Bestand und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, wird auf Basis des § 1 (10) BauNVO für diesen Bereich (GE 1) eine Festsetzung eingeführt, die Erneuerungen und Änderungen bestehender Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässt, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass dabei entweder die jeweilige Bruttogeschossfläche oder die Anzahl der Wohnungen nicht verändert wird (sog. Fremdkörperfestsetzung).

Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächen, die für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich der Weststadt zur Verfügung stehen und um unerwünschten Emissionen entgegenzuwirken, wird die Zulässigkeit von Lagerplätzen, Bordellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Über die bereits durch die BauNVO bestehende allgemeine Regelung zur Zulässigkeit von Wohnungen im Gewerbegebiet hinaus wird die Anzahl der Wohnungen je Betrieb auf 1 WE beschränkt. Aufgrund der Größe der vorhandenen Betriebe wären nach der BauNVO auch mehrere Wohnungen zulässig, dies würde jedoch dem Entwicklungsziel mit dem Schwerpunkt Gewerbe und Dienstleistungen auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen widersprechen.

Gewerbegebiet, Einzelhandel

Entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ravensburg und auf Basis einer standortbezogenen Gutachterlichen Stellungnahme wird im Gewerbegebiet (GE) zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Eine entsprechende Sortimentsliste für Ravensburg (Bestandteil des Einzelhandelskonzepts) ist den Festsetzungen als Anlage beigelegt.

Gegen die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem Standort sprechen folgende Gründe:

„Der vorgesehene Standort weist insgesamt die Merkmale eines nicht integrierten Standortes auf. Allenfalls die nördlich angrenzende Wohnbebauung kann zur Abschwächung dieser räumlich-funktionalen Einordnung herangezogen werden.

Der Planstandort liegt etwa 200 bis 300 Meter vom zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße entfernt. Er ist städtebaulich nicht und funktional bestenfalls auf Grund der angrenzenden Tankstelle an den zentralen Versorgungsbereich

angebunden, sofern eine Tankstelle als funktionaler Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. als verbindendes Element angesehen werden kann. Unabhängig von der Bewertung der funktionalen Anbindung sind positive Synergieeffekte für den zentralen Versorgungsbereich eher unwahrscheinlich.

Die neu geschaffene Verkehrsführung zwischen Planstandort und zentralem Versorgungsbereich erschwert zudem eine Anbindung an diesen.

Die Realisierung (von zentrenrelevantem Einzelhandel) ... an diesem Standort würde nur in einem äußerst geringen Umfang die Nahversorgungssituation im Stadtteil Weststadt verbessern, in dem derzeit nahezu alle Einwohner fußläufig mit Lebensmitteln nahversorgt sind. Eine Realisierung (z. B. eines Lebensmittel-discounters) ... könnte diese Situation jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit verschlechtern:

Der zwar außerhalb des Versorgungsstandortes Hochbergstraße, aber in dessen Umfeld bestehende Lebensmittel-SB-Markt könnte in seiner Existenz bedroht sein. Dieser erfüllt aber angesichts der topografischen Situation eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die nicht motorisierte Bevölkerung; nach dem Verlust des Anbieters am Versorgungsstandort Hochbergstraße (jetzt Schlecker) hat seine Bedeutung noch zugenommen.

Das gleiche trifft auf den mittlerweile im zentralen Versorgungsbereich Rümelinstraße bestehenden Lebensmittel-SB-Markt zu.“



Abb. 6: Abgrenzung Planungsgebiet und ZVB Mittelösch

„Die Realisierung des Planvorhabens könnte weiterhin den im zentralen Versorgungsbereich Mittlöschstraße bestehenden Discounter negativ betreffen. Damit wäre ein wichtiger Magnetbetrieb gefährdet.“

„Der Standort entspricht nicht den im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2002 und in der Fortschreibung von 2008 vorgeschlagenen Grundsätzen, so dass (eine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel) ... als Präzedenzfall aufgefasst werden könnte.

Im zentralen Versorgungsbereich sind durch eine städtebauliche Neuordnung im Bereich der Mittlöschstraße Entwicklungsflächen zu aktivieren, die, auch bei einer Nutzung durch einen Lebensmittelbetrieb, zu einer Stärkung der Versorgungssituation in der Weststadt und des zentralen Versorgungsbereiches beitragen können. Die tatsächlichen Entwicklungsflächen und ihre städtebaulichfunktionale Ausformung sollte in einem städtebaulichen Entwurf erarbeitet werden.“

(Auszug aus der „Gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters auf dem Grundstück Ford Zwerger in der Weststadt“, Dr. Acocella, Lörrach, 2009)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE.e)

In den nördlichen Randbereichen, in denen auch die bestehenden Wohngebäude liegen, im Übergang zur jeweils jenseits der anschließenden Straßen liegenden Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet eingeschränkt. Hier sind (wie bereits auch im ursprünglich festgesetzten Mischgebiet) nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Insgesamt wird durch die Änderung der Art der Nutzung von Mischgebiet in Gewerbegebiet bezüglich der Nutzung Wohnen der Status Quo festgeschrieben und bezüglich der zulässigen Nutzungen im Bereich Gewerbe beibehalten (im GE.e) bzw. eine Weiterentwicklung ermöglicht (im übrigen GE).

9.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und der Geschoßflächenzahl (GFZ 0,8) sowie durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (II) bestimmt.

In Verbindung mit der Änderung der Art der Nutzung von Mischgebiet zu Gewerbegebiet werden die Ausnutzungskennziffern so erhöht, dass eine für diesen Standort und ein Gewerbegebiet zeitgemäße Grundstücksnutzung möglich ist. Die GRZ wird auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 sowie die Geschossigkeit auf III angehoben. Zusätzlich wird die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m neu eingeführt, um die möglichen Baukörper in ihrer Höhe vor allem gegenüber der Umgebung eindeutig zu begrenzen. Für technisch bedingte Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung wird eine Ausnahmeregelung von zusätzlichen 3,0 m Höhe eingeführt.

Damit ergibt sich eine für künftige Umstrukturierungen sinnvolle Flexibilität, entweder kann unter voller Ausnutzung der GRZ zweigeschossig oder bei geringerer Ausnutzung dreigeschossig gebaut werden. Bei entsprechenden Geschosshöhen wäre in diesem Rahmen auch ein weiteres Nichtvollgeschoss möglich.

Das mögliche Maß der Nutzung wird insgesamt durch diese Präzisierung der Regelungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht um bis zu 50 % erhöht. Dies ist erforderlich, um dem Standort mit dem neuen Bebauungsplan sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die Festsetzungen ermöglichen nun ein verträgliches Maß für eine schrittweise Nachverdichtung. Einige der vorhandenen Gebäude sind z.B. bereits heute teilweise dreigeschossig, mit einer Höhe von bis zu 10,0 m, sodass die Auswirkungen einer möglichen Nachverdichtung auf die Umgebung als nicht erheblich eingestuft werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt durch Baugrenzen, werden im Prinzip in den neuen Bebauungsplan übernommen. Geringfügige Änderungen erfolgen lediglich entlang der beiden Straßen. Sie sind notwendig, um die Flexibilität künftiger Gebäudestrukturen zu erhöhen (Abstand Straße – Baugrenze Schmalegger Straße 10,0 m, Meersburger Straße 15,0 m).

9.3 Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Vor allem im Bereich der gewerblich genutzten Grundstücke existieren jedoch bereits heute Gebäude mit Längen von über 50,0 m, die bei offener Bauweise nicht zulässig wären. Für die Flächen des neu festgesetzten Gewerbegebietes wird daher neu eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit eine gewisse Vielfalt von Gebäudestrukturen möglich ist, sind hier abweichend von der offenen Bauweise erhöhte Gebäudelängen von bis zu 150,0 m zulässig. Damit Einzelgebäude in dem Standort und der Umgebung angemessenen Dimensionen weiterhin ablesbar bleiben, sind die Baukörper bei Baukörperlängen von über 50,0 m durch Rücksprünge von min. 5,0 m oder Unterbrechungen zu gliedern.

9.4 Verkehr

Für die Flächen der Meersburger Straße inkl. der begleitenden Fuß- und Radwege wird, wie vergleichbar bereits im alten Bebauungsplan, Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Zufahrtsverbot entlang der Meersburger Straße wird, ausgenommen im Bereich der zwischenzeitlich genehmigten und angelegten Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 963/4, ebenfalls übernommen. Der Fuß- und Radweg zwischen Schmalegger und Meersburger Straße am östlichen Rand des Planungsgebietes wird in Änderung zum alten Plan als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließungssituation wird somit durch die Festsetzungen im Prinzip nicht verändert. Von der Schmalegger Straße aus soll jedoch eine weitere Zufahrt zu Flst.Nr. 963/4 möglich sein. Für die übrigen Bereiche wird im Gegenzug entlang der Schmalegger Straße ein neues Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Festsetzungen des alten Plans schließen die Möglichkeit weiterer Zufahrten von hier aus nicht aus, sodass sich aus den neuen Festsetzungen prinzipiell sogar geringere Auswirkungen auf den Verkehr ergeben können als gegenwärtig.

Als Grundlage der inneren Erschließung wird im Verlauf des bestehenden Fahrweges auf Grundstück Flst.Nr. 997 und darüber hinaus eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Auf Flst.Nr. 997 ist bereits eine entsprechende Baulast zugunsten Flst.Nr. 963/1 vom 21.06.1990 eingetragen.

9.5 Ver- und Entsorgung

Im Osten tangiert die 380-kV-Freileitung Herbertingen – Bludenz das Planungsgebiet. Der Leitungsverlauf (Hauptachse) und der beidseitige Sicherheitsbereich von je 21,0 m werden in der Darstellung nachrichtlich übernommen und bei der Festsetzung der Baugrenzen im betroffenen Bereich berücksichtigt.

Das Gebiet wird von zwei Hauptabwasserleitungen tangiert bzw. gequert. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen für Leitungsrechte werden übernommen und teilweise entsprechend dem tatsächlichen Leitungsverlauf aktualisiert.

9.6 Grünflächen / Anpflanzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind lediglich zwischen Mischgebiet und Verkehrsflächen bereichsweise Verkehrsgrünflächen ohne nähere Regelungen festgesetzt. Diese Flächen wurden zwischenzeitlich größtenteils durch Aufweitungen der Fahrbahn sowie begleitende Fuß- und Radwege überbaut.

Zur Eingrünung des Standortes und zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild im Übergang zwischen den offenen landwirtschaftlich geprägten Strukturen südlich der Meersburger Straße und den Freiräumen der nördlich anschließenden Wohngebiete wird daher entlang der Grundstücksgrenzen ein Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Hinweis auf eine standortgerechte Pflanzenliste festgesetzt. In diesen Bereichen bereits vorhandene Einzelbäume werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

9.7 Immissionsschutz

Die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Meersburger Straße gemäß dem Gutachten P 177/77 der ITA, Wiesbaden vom 09.12.1977 wird übernommen. Auf das Gutachten wird verwiesen.

9.8 Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen und Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Freiräume werden in die Örtlichen Bauvorschriften zum neuen Bebauungsplan übernommen und um einige sinnvolle Regelungen zu Werbeanlagen und Einfriedigungen ergänzt, die zu einem insgesamt positiveren Erscheinungsbild des Gewerbegebietes beitragen sollen.

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses wird die Festsetzung extensiv zu begrünender Flachdächer neu aufgenommen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

...

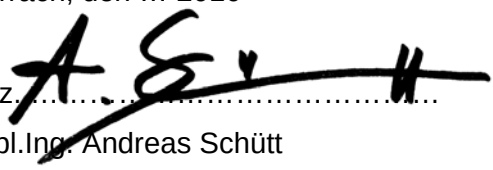
11. FLÄCHENBILANZ

Fläche / Nutzung	ca. ha	in %	in %
1. Geltungsbereich	2,38	100,0	
2. Externe Verkehrsflächen	0,34	14,3	
3. Externe Verkehrsgrünflächen	0,23	9,7	
3. Bruttobauland	1,81	76,1	100,0
4. Öffentliche Grünflächen	0,00		0,0
5. Ver- und Entsorgung	0,00		0,0
6. Verkehrsflächen	0,00		0,0
7. Nettobauland	1,81		100,0

12. KOSTEN

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben schaffen, deren Realisierung mittel- oder langfristig vorgesehen ist. Zusätzliche Erschließungs- oder andere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fuß- und Radweg im Osten des Plangebietes soll in städtisches Eigentum übernommen werden.

Aufgrund der moderaten Erhöhung des Maßes der Nutzung wird davon ausgegangen, dass der Stadt Ravensburg keine weiteren direkten Folgekosten für technische und soziale Infrastruktur entstehen.

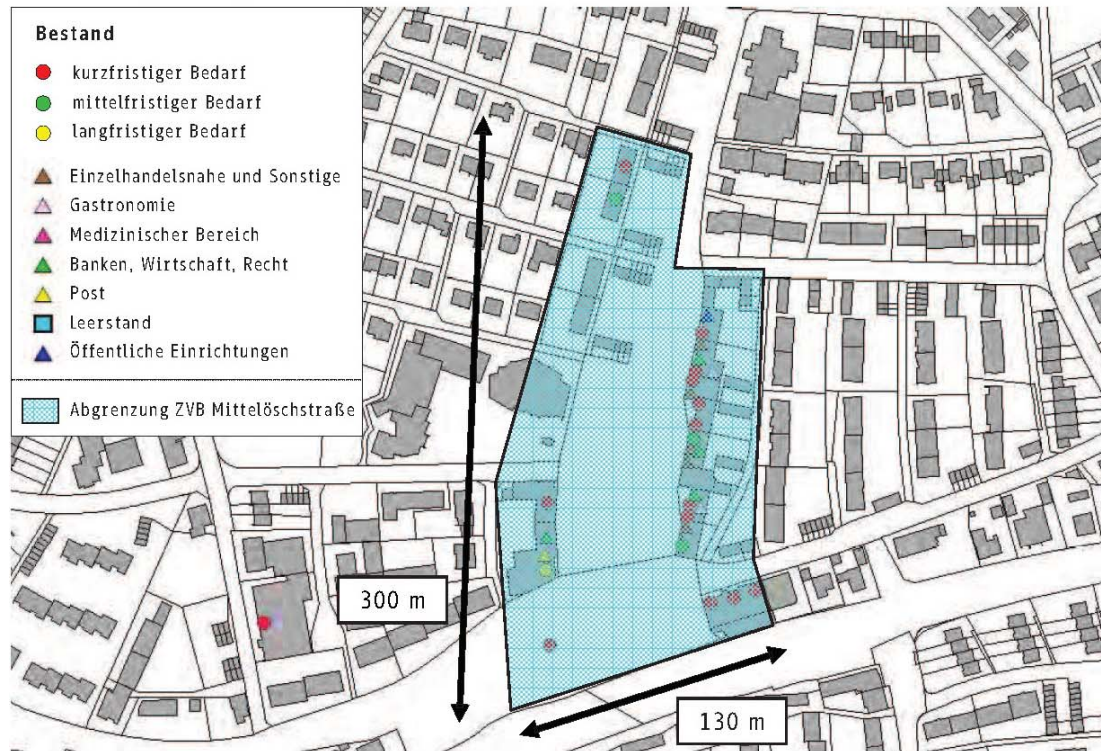
Aufgestellt vom Planfertiger Lörrach, den ... 2010	Koordination Stadtplanungsamt / Aisenbrey Ravensburg, den ... 2010
gez. 	gez.
Dipl.-Ing. Andreas Schütt	Dipl.-Ing. Helmut Dunkelberg
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST, LÖRRACH	Amtsleiter SPA

Anlagen: Stellungnahme Dr. Acocella 2009
Abgrenzung ZVB Mittelösch
Einzelhandelssortimentsliste Ravensburg

B ANLAGEN



Karte 6: Abgrenzungsvorschlag ZVB Mittelöschstraße



Quelle: eigene Erhebung 2007; Kartengrundlage: Stadt Ravensburg

Quelle:

Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung 2008 -
Büro Dr. Acocella vom 19.09.2008;
beschlossen durch den Gemeinderat am 23.03.2009



Tab. 5: Sortimentsliste Ravensburg

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel Babyausstattung Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art (Schnitt-)Blumen Briefmarken, Münzen Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Devotionalien Drogeriewaren Elektroklein- und -großgeräte Fahrräder und Zubehör Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/ Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs- und Genussmittel Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitungen/ Zeitschriften	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe und Mineralerzeugnisse Büromöbel und -maschinen (ohne Computer) Erde, Torf Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Gitter Herde/ Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen/ -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zäune Zooartikel

* Elektrokleingeräte sind z.B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowelle, Staubsauger etc.

** Elektrogroßgeräte/ "weiße Ware" sind z.B. Kühlschrank, Waschmaschine, Geschirrspülmaschine etc.

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage eigene Einzelhandelserhebung/ Einzelhändlerbefragung
2007

Quelle:

Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung 2008 -
Büro Dr. Acocella vom 19.09.2008;
beschlossen durch den Gemeinderat am 23.03.2009