

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Guido Schmid

Stand: 27.09.2023

Az.

Beteiligung:

Ortschaftsrat Eschach	10.10.2023	öffentlich
Technischer Ausschuss	11.10.2023	öffentlich

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mariatal - 1. Änderung im östlichen Teilbereich" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 25.09.2023 aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan "2. Bebauungsplanänderung "Gewerbepark Mariatal/Bereich der Firma Walser und Vetter"", Nr. E 86, rechtsverbindlich seit dem 04.06.2003, ist in einem Teilbereich zu ändern.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Vetter Ravensburg Süd", Nr. 94, rechtsverbindlich seit dem 23.03.2007, ist in einem Teilbereich zu ändern.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. 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

Das Gewerbegebiet Mariatal stellt im Kontext der Gewerbeentwicklung von Ravensburg einen wichtigen Baustein dar.

Viele der dort ansässigen Betriebe und Unternehmen behaupten sich am Markt und passen sich dessen Anforderungen laufend an. Diesen Anpassungsdruck hat insbesondere die Firma Vetter, die mit dem östlichen Bereich des Gewerbegebietes einen gewichtigen Teil dessen einnimmt.

Die Entwicklung des Standortes geht zwischenzeitlich weit über den 2007 vorhabenbezogen entwickelten Bereich hinaus. Um die erforderlichen baulichen Anpassungen und Entwicklungen vornehmen zu können wurden weiter westlich gelegene Grundstücke gekauft und - soweit es das bestehende Bauplanungsrecht zugelassen hat - in die Entwicklung des Betriebsstandortes integriert. Weitere Entwicklungen sind mit dem bestehenden, teils sehr heterogenen Planungsrecht jedoch nichtmehr darstellbar.

Durch eine Änderung und Vereinheitlichung des Planungsrecht wird die Möglichkeit gesehen weitere Entwicklungsschritte innerhalb eines gefestigten fachlichen Rahmens zu ermöglichen, ohne hierfür bereits auf großflächige Neuausweisungen von Flächen zurückgreifen zu müssen.

Durch das besondere Gewicht dieser Firma, die für sich genommen den Umfang eines Gewerbegebietes einnimmt, erscheint es angemessen die planerische Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen für diesen Teilbereich einer entsprechenden Planung für übrigen Bestand des Gewerbegebietes als eigenständige Planung vorzuziehen.

Da die Entwicklung in der hier betroffenen Branche sehr unterschiedliche sind, geht die Stadt bezüglich der Verfahrenswahl sehr offen in den Prozess hinein. Soweit möglich soll der östliche Teil des Gewerbegebiets in Form einer sog. Angebotsplanung neuem Baurecht zugeführt werden, soweit dies in diesem Fall dem städtebaulichen und zugleich den betrieblichen Anforderungen am besten gerecht wird. Anders als bei vielen Vorhaben steht hier nicht die zeitnahe Nutzung einer Fläche mit einem konkreten Vorhaben, sondern die flexible Weiterentwicklung einer bereits überwiegend genutzten Fläche im Vordergrund.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2023) dargestellt (siehe Anlage Nr.1). Da die Entwicklung der Firma Vetter am Standort des Gewerbegebiets Mariatal sehr dynamisch verläuft und Vetter mit weiteren Nachbarn in Grundstücksverhandlungen ist bzw. einsteigen will, ist es möglich, dass sich der räumliche Umgriff der Planung bis zum Eintritt in das förmliche Verfahren nochmals ändert.

3. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Im Abgrenzungsbereich laut Plan für Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2023 sind aktuell drei Bebauungspläne, die von einer Änderung betroffen wären.

Der Bebauungsplan "2. Bebauungsplanänderung "Gewerbepark Mariatal/Bereich der Firma Walser und Vetter"", Nr. E 86, rechtsverbindlich seit dem 04.06.2003 ist aktuell im westlichen Teil der nördlichen Abgrenzungsinsel gültig. Auch hier wird ein Gewerbegebiet festgesetzt,

dieses schließt neben Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten auch Tankstellen aus. Bei GRZ und GFZ wurden Werte von 0,6 im westlichen Bereich und 0,95 im östlichen Bereich festgesetzt. Die GFZ ist in beiden Bereich auf 2,0 festgesetzt worden. Für die einzelnen Teile des Baufensters wurde unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Vetter Ravensburg Süd", Nr. 94, rechtsverbindlich seit dem 23.03.2007 regelt speziell auf das damalige Vorhaben der Firma Vetter deren damalige Bausache. Dementsprechend sind die Festsetzungen auf das geplante und mittlerweile vorhandene Gebäude angepasst.

4. Erfordernis der Planung

Das aktuelle Baurecht, setzt der Dynamik der städtebaulichen Entwicklung im Gewerbegebiet Mariatal grenzen. Um weiterhin die Dynamik des Standortes aufrecht zu erhalten, ist die Anpassung der oben genannten Bebauungspläne erforderlich. Insgesamt soll das Baurecht der zwei betroffenen Bebauungspläne vereinheitlicht und vereinfacht werden, um die Anwendung und das Agieren im Gewerbegebiet zu erleichtern. Hierbei soll der Fokus auf Innenentwicklungspotenziale gerichtet werden damit eine langfristige Entwicklung im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung gesichert wird.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- nachhaltige Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung des Gewerbebestandes definieren
- dauerhafte Ausrichtung der Festsetzungen
- flexibles Festsetzungskonzept
- Erhalt und Entwicklung der umliegenden Grün- und Biotopstrukturen

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

Kosten und Finanzierung:

Der Stadt Ravensburg entstehen durch den Beschluss insbesondere Planungskosten durch die externe Bearbeitung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aufgabenstellungen. Darüber hinaus werden voraussichtlich Gutachten insb. zu den Themen Baugrund; Erschließung; Lärmschutz; Geruch; Artenschutz erforderlich. Die Stadt Ravensburg hat in diesem Zusammenhang mit der Firma Vetter einen Vertrag geschlossen, der regelt, dass die Firma Vetter die wesentlichen Kosten des Planverfahrens trägt. Die Kosten hierfür sind nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht konkret bezifferbar.

Bei Umsetzung der Planung entstehen Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung sowie das Anlegen der vorgesehenen Grünflächen und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Verbindliche Verpflichtungen hierzu werden erst durch die nachfolgenden Sachbeschlüsse insb. des Tief- und Umweltamtes eingegangen. Die Darstellung der Kosten und Finanzierung erfolgt daher erst im Zusammenhang mit diesen Beratungen.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz



Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz der Stadt Ravensburg?

Ja

positiv

negativ

Nein

[Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]

[In diesem Fall sind keine weiteren Eintragungen nötig]

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
 mittel → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
 erheblich → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
 mittel → 1 Jahr bis 10 Jahre
 langfristig → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Die vorliegende Planung stellt eine Innenentwicklungsmaßnahme eines Gewerbegebiets dar. Durch dieses Vorzeichen wird darauf verzichtet bisher unversiegelte Fläche in Anspruch zu nehmen. Ebenfalls werden somit zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen nicht notwendig, denn die vorhandene Infrastruktur erhält einen verbesserten Wirtschaftlichkeitsgrad. Somit entfällt das Erfordernis ein bis anderthalb Hektar Freifläche in Anspruch zu nehmen. Die verkehrliche Infrastruktur bietet ausreichend Angebot, um die zusätzlichen Bewegungen aufnehmen zu können. In diesem Zusammenhang muss auf die Entwicklung der Radschnellverbindung hingewiesen werden, da diese bei Fertigstellung das Bebauungsplangebiet tangieren und damit auch für Radfahrer sehr gut anbinden wird.

Insgesamt wird die vorliegende Bauleitplanung mit einer 2,54 bewertet. In Sachen CO₂- Relevanz wird eine 2,96 als Note vergeben.

Anlage/n:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2023
Anlage 2: Orthobild vom 25.09.2023
Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 25.09.2023
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 25.09.2023