

Bebauungsplan:

„ZWISCHEN MEERSBURGER STRASSE UND SCHMALEGGER STRASSE“

Fassung vom: 21.04.2010

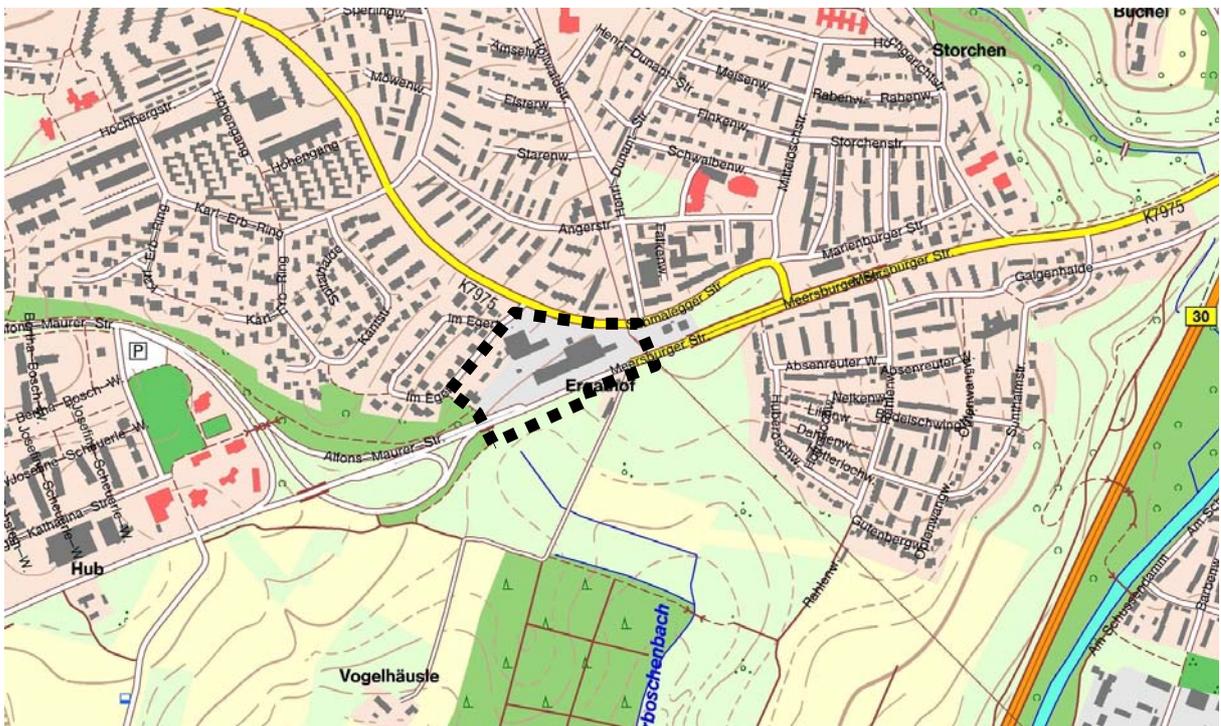
Reg.-Nr.: ... Fertigung

TEXTTEILE

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

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Beschluss Offenlegung -



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	13.02.2010
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	22.02.2010 08.03.2010
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	...
6. Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	...
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung, gem. § 3(2) BauGB	vom bis
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	...
Ravensburg, den
		(Bürgermeisterin)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den
(Oberbürgermeister)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am ...

Ravensburg, den
(Amtsleiter SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den
(Verm.-Abt. SPA)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
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)
Landesbauordnung (LBO BW) für Baden-Württemberg	i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)
Gemeindeordnung (GemO BW) für Baden-Württemberg	i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185)

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** § 9 (1) Nr. 1 BauGB



1.1 **Gewerbegebiet (GE)** § 8 BauNVO

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

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

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

1.1.4 Gem. § 1 (9) BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe nicht zulässig.



1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GE.e 1) § 8 BauNVO

1.2.1 Es gelten alle Festsetzungen zum Gewerbegebiet nach Pkt. 1.1.

1.2.2 Zusätzlich gilt: Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.



1.3 eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GE.e 2) § 8 BauNVO

1.3.1 Es gelten alle Festsetzungen zum Gewerbegebiet nach Pkt. 1.1 sowie zum eingeschränkten Gewerbegebiet 1 nach Pkt. 1.2.

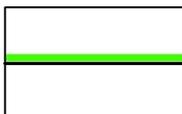
1.3.2 Zusätzlich gilt: Gem. § 1 (10) BauNVO sind Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen bestehender Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass dabei die Anzahl der Wohnungen nicht verändert wird und wenn die Festsetzungen zum Maß der Nutzung eingehalten werden.

1.4 Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB



1.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



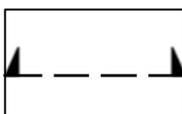
1.4.2 Straßenbegrenzungslinie

auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

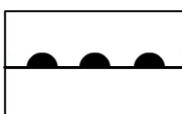


1.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich



1.4.4 Einfahrtbereich



1.4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



1.4.6 Verkehrsgrünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

(empfohlene Arten zum Bepflanzen sh. Pflanzenliste, Anlage)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



2.1 höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 (2) BauNVO



2.2 höchst zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 16 (2) BauNVO



2.3 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 16 (2) BauNVO

475,0m

2.4 Höhe baulicher Anlagen, § 16 (2) BauNVO
 Oberkante als Höchstmaß in Metern über NN

Ausnahmen für betrieblich bedingte technische Einzelbauteile oder Anlagen zur Energiegewinnung von bis zu 3,0 m sind zulässig.

3. **BAUWEISE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a

3.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

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.

GE	III
0,6	1,2
475,0m	a

Hinweis zu 1., 2. und 3.: Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Anz. der Vollgeschosse als Höchstmaß
 höchst zulässige Grundflächenzahl / - Geschossflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen über NN / Bauweise
 (Eintragungen nur beispielhaft)

4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze § 23 BauNVO



5. **FLÄCHEN FÜR GEH- UND FAHRRECHTE** § 9 (1) Nr. 21 BauGB

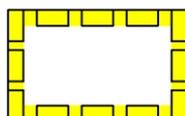
5.1 Flächen für Rechte zugunsten der Anlieger



5.2 Gehrecht



5.3 Fahrrecht



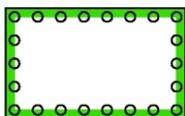
6. **FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE** § 9 (1) Nr. 21 BauGB

6.1 Flächen für Rechte zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Versorgungsträger



6.2 Leitungsrecht

7. PFLANZGEBOTE § 9 (1) Nr. 25 a BauGB



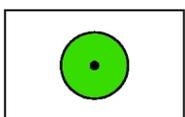
7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Je Grundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter, heimischer Hochstammbaum anzupflanzen (empfohlene Arten sh. Pflanzenliste), Stammumfang min. 18 bis 20 cm in 1 m Höhe. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze mit entsprechender Pflanzenqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

In einem Umkreis von 21,0 m um den Mittelpunkt des Hochspannungsmastes 128 dürfen nur Bodendecker und niedrig wachsende Büsche gepflanzt werden. Innerhalb des Freihaltestreifens der Hochspannungsleitung dürfen Anpflanzungen nur eine Endwuchshöhe von 3,0 m erreichen.

7.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratdicke min. 10 cm).

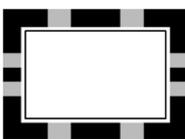
8. PFLANZBINDUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB



8.1 Erhaltung von Bäumen

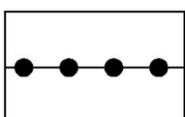
Die vorhandenen Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beschädigung zu schützen. Fachgerechte Verjüngungsschnitte im Rahmen von Pflegemaßnahmen sind zulässig. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

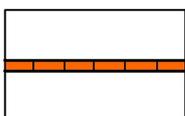


9.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

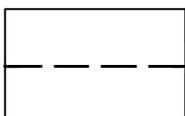


9.3 Lärmschutzwand lt. Lärmgutachten P 177/77

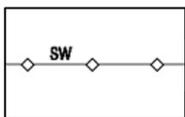
10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



7.1 oberirdisch geführte 380 kV-Leitung

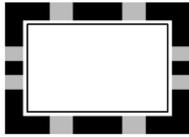


mit Freihaltbereich



7.2 unterirdisch geführte Abwasserleitung

I.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 74 und 75 LBO BW)



Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

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.

Technische Aufbauten und Dachdurchbrechungen 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.

3. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

3.2 Zur Bepflanzung der unbebauten Flächen dürfen nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze verwendet werden (empfohlene Arten sh. Pflanzenliste, Anlage 2 zu den Textlichen Festsetzungen). Nadelgehölze und nichtheimische sowie gebietsfremde Pflanzenarten wie z.B. Thuja sind unzulässig.

4. HINWEISE

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

4.2 Ordnungswidrigkeiten: Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 (2) und (3) LBO behandelt.

I.4 HINWEISE

BODENSCHUTZ, GEWÄSSERSCHUTZ

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. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Für Neubauvorhaben muss das Regenwasser auf den Grundstücken einer geeigneten Retention (z.B. Retentionsbecken oder gedrosselte Zisterne) kontrolliert zugeführt werden. Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein hydraulischer Nachweis zu führen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.

Dachinstallationen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

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 Bauordnungsamt 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 21.04.2010
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Anlagen vom 21.04.2010
Örtliche Bauvorschriften vom 21.04.2010

Beigefügt sind:

Begründung zu Bebauungsplan vom 21.04.2010
und Örtlichen Bauvorschriften
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



.....
Dipl.Ing. Andreas Schütt

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST, LÖRRACH

Koordination Stadtplanungsamt / Herbst

Ravensburg, den 2010

.....

Dipl.Ing. Klink

Amtsleiter SPA

Anlagen: Einzelhandelssortimentsliste Ravensburg, Dr. Acocella 2008
Pflanzenliste

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

EINZELHANDELSSORTIMENTSLISTE RAVENSBURG

Tab. 5: Sortimentsliste Ravensburg

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

* 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

Baumpflanzungen Straßenbäume	Acer platanoides i.S.	Spitzahorn
	z.B. Cleveland, Emerald Queen	
	Quercus robur i.S.	Stieleiche
	Tilia cordata i.S. z.B. Greenspire	Winterlinde

Baumpflanzungen Solitärstellungen	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus exelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia platyphylus	Sommerlinde

Pflanzqualität Baumpflanzungen min. H mB Stu 18-20

Gehölzpflanzungen für Flächen- und Heckenpflanzungen zusätzlich zu Laubbäumen	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguineus	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeiner Hasel
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Rosa canina	Echte Hundsrose
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	

Pflanzqualität Gehölze min. 2xv oB 60-100

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	13
9.3	Bauweise	14
9.4	Verkehr	14
9.5	Ver- und Entsorgung	14
9.6	Grünflächen / Anpflanzungen	15
9.7	Immissionsschutz	15
9.8	Örtliche Bauvorschriften	16
10.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN	16
11.	FLÄCHENBILANZ	17
12.	KOSTEN	18

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	Fehler! Textmarke nicht definiert.

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

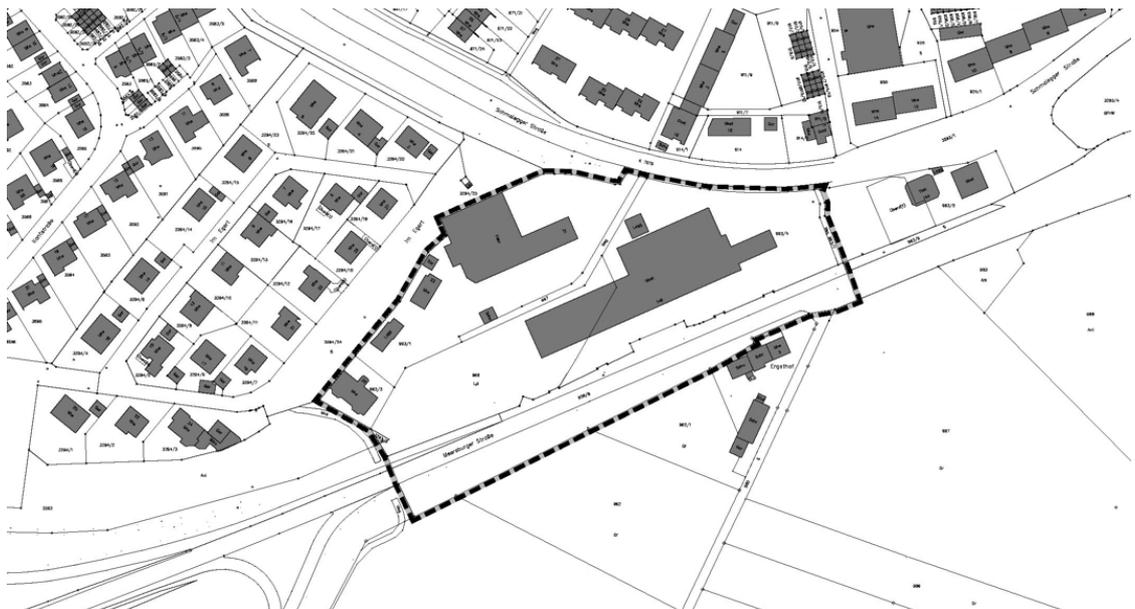


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

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.

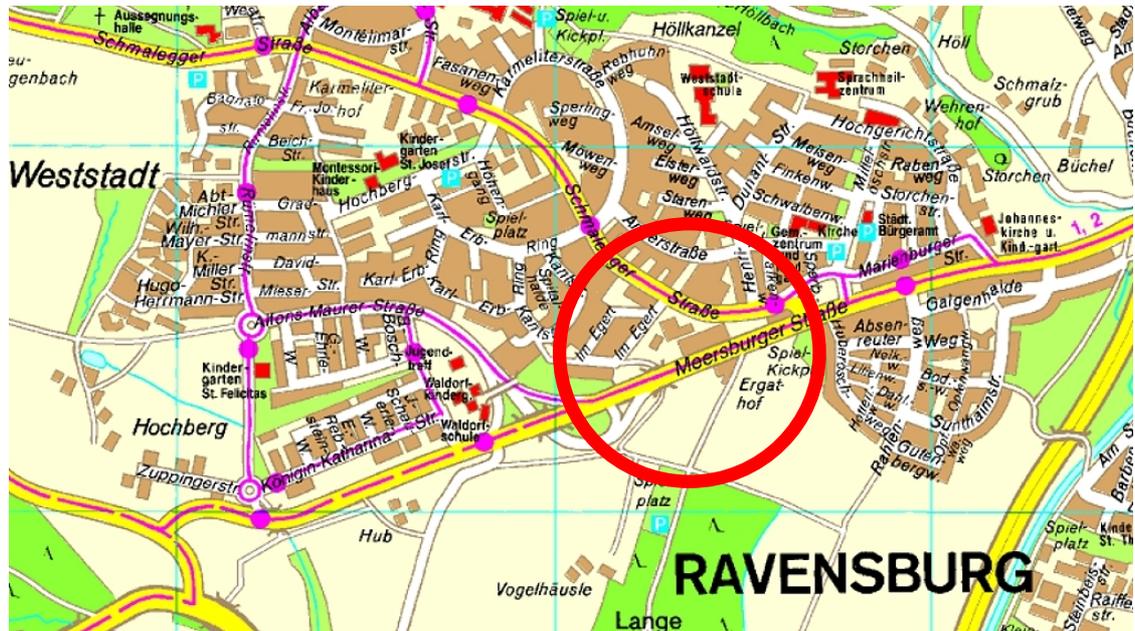


Abb. 2: Lage im Raum

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 Egert" 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 Lebensmittel-discounter sowie verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (sh. auch Abb. 6)

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 und eine Stromversorgungsleitung 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.

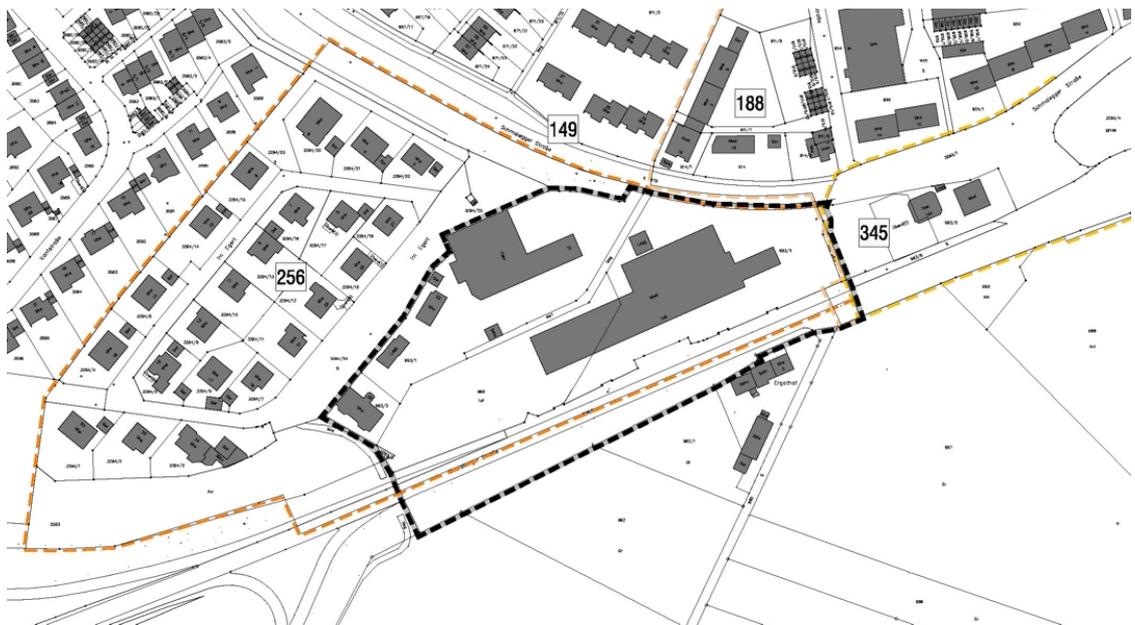


Abb. 4: Abgrenzungen Planungsgebiet und rechtskräftige Bebauungspläne

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.

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.

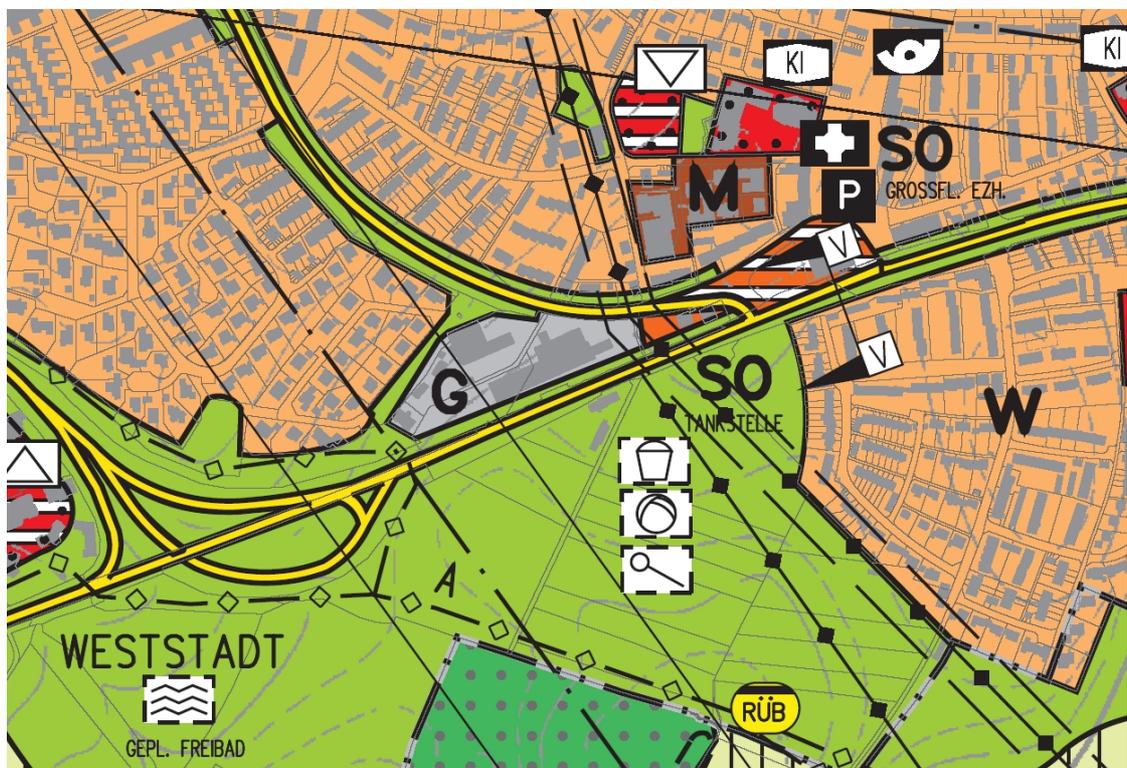


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Entwicklung auf den Flächen zwischen Meersburger und Schmalegger Straße hat gezeigt, dass das ursprüngliche Ziel des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans, 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. Mit der neuen Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) wird daher ausgehend von in den vergangenen Jahrzehnten tatsächlich entstandenen Nutzungen ein daraus abgeleitetes, geändertes Planungsziel formuliert, das bereits in den Darstellungen des Flächennutzungsplans zum Ausdruck kommt.

Für den Bereich des Autohauses Zwerger 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 sollen 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 getroffen werden.

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. Der hohe Versiegelungsgrad im Geltungsbereich lässt den Schluss zu, dass keine streng oder besonders geschützten Arten vorkommen. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte 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

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Entwässerung. Die Festsetzungen und Regelungen, die Ver- und Entsorgungsleitungen selbst betreffen, werden aus dem rechtskräftigen Plan übernommen und ergänzt. 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 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Lärmschutzwand wurde auf dieser Grundlage realisiert. Sie dient dem Schutz der nordwestlich des Planungsgebietes liegenden Wohnbebauung. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Die im Lärminformationssystem der Stadt Ravensburg rechnerisch ermittelte Verkehrslärmbelastung (Stand 2000) entspricht im Wesentlichen der im Gutachten gemessenen Immissionssituation.

Aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes ist durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes eine Beeinträchtigung der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Wohnnutzung und der Wohnnutzung im Plangebiet weitgehend minimiert.

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich im rechtskräftigen Plan Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch die Überarbeitung der Festsetzungen zur Art der Nutzung soll 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. In diesem Zusammenhang soll auch die Steuerung des Einzelhandels mit dem Ziel erfolgen, die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich zu beschränken und weiteren Ansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen entgegenzuwirken. Im Prinzip werden dazu 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.

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 daher 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.e 2) eine Festsetzung eingeführt, die Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen bestehender Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässt, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass dabei die Anzahl der Wohnungen nicht verändert wird und die Festsetzungen zum Maß der Nutzung eingehalten werden. (sog. Fremdkörperfestsetzung).

Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächen, die für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich der Weststadt zur Verfügung stehen bzw. um unerwünschten Emissionen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung entgegenzuwirken, wird die Zulässigkeit von Lagerplätzen, Bordellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss von Lagerplätzen bezieht sich dabei nicht auf die betriebseigenen Lagerflächen. Der Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten soll auch der mit diesen Betrieben verbundenen qualitativen Herabzonierung (trading-down-Effekt) entgegenwirken.

Eine gesonderte Regelung zur Wohnnutzung wird - mit Ausnahme des GE.e 2 - nicht getroffen. Die bestehende Wohnnutzung im GE und im GE.e. 1 ist im Rahmen der Regelungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO weiterhin ausnahmsweise möglich.

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 Mischgebiet (MI) in Gewerbegebiet (GE) der Status Quo der Nutzungsart festgeschrieben. Schon bisher war bis auf eine Ausnahme „freies“ Wohnen nicht vorhanden und nur mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung existent. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans soll auch künftig „freies“ (nicht betriebsbezogenes) Wohnen unzulässig und für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets (GE.e) die gewerbliche Nutzung auf mischgebietsverträgliche Nutzung beschränkt sein.

Gewerbegebiet, Einzelhandel

Unter anderem besteht aufgrund einer Anfrage zur Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes in einem Teilbereich des Plangebietes das Erfordernis, entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg sowie

auf Basis einer standortbezogenen Gutachterlichen Stellungnahme im Gewerbegebiet (GE) zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. 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 beigefügt. Der vorhandene Getränkehandel zählt zum zentrenrelevanten Einzelhandel. Er kann aber weiterhin im Rahmen des rechtlichen Bestandsschutzes ausgeübt werden.

Gegen die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem Standort sprechen seine zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstandorte, die eine für die Weststadt wichtige Nahversorgungsstruktur sicherstellen. In einem dazu eingeholten Gutachten des Büros Dr. Acocella, Lörrach vom April 2010 werden diese Auswirkungen untersucht. Dort ist (auszugsweise) folgendes ausgeführt (S. 22 ff.):

„Ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ravensburg stellt die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen dar. Dabei wird auf eine möglichst flächendeckende, fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere Nahrungs-/ Genussmittel, abgestellt. Nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung soll zentrenrelevanter Einzelhandel zukünftig ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Nahversorgungsbereichen angesiedelt werden.“

„Das Planvorhaben entspricht dem o.g. Ziel bzw. Grundsatz nicht, da der Planstandort in der Summe der Standortfaktoren als nicht integriert einzustufen ist und die räumliche Nahversorgung durch das Planvorhaben nicht verbessert wird, sondern vielmehr eine Gefährdung bestehender Lebensmittelbetriebe mit wichtiger Versorgungsfunktion festzustellen ist.“

„Im Falle einer Ansiedlung des beabsichtigten Lebensmitteldiscounters kann ... eine Verdrängung bestehender Angebote mit wichtiger Nahversorgungs- und teilweise auch Magnet-/ Frequenzbringerfunktion nicht ausgeschlossen werden.“

„Sofern es zu Verdrängungen im Bestand kommt, werden diese sich mit hoher Wahrscheinlichkeit zunächst gegen Lebensmittelbetriebe mit vergleichsweise geringer Verkaufsfläche an integrierten Standorten richten. Diese Betriebe tragen jedoch, ..., in einem hohen Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei und übernehmen bei Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs / Nahversorgungsbereichs wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion.“

„Bezogen auf den derzeitigen Bestand im Stadtteil Weststadt ist somit eine Gefährdung des an der Karmeliterstraße bestehenden Lebensmittel-SB-Marktes, der eine Verkaufsfläche von weniger als 400 qm aufweist, zu konstatieren. Die Schließung dieses Betriebes hätte jedoch eine deutliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zur Folge.

Weiterhin können (wesentliche) negative Auswirkungen gegen den im zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße bestehenden Lebensmitteldiscounter, dessen Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch das Planvorhaben wäre bei Fortbestand aller derzeit im Stadtteil Weststadt bestehenden Lebensmittelbetriebe nur in einem äußerst geringen Umfang gegeben.

Auch im Falle der Schließung des o.g. Lebensmittelmarktes würde das Planvorhaben die entstehende räumliche Nahversorgungslücke nur zu einem sehr geringen Teil schließen.

Die Realisierung des Planvorhabens würde weiterhin die Möglichkeiten einer (Wieder-)Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs an einem integrierten Standort innerhalb des Stadtteils Weststadt (z.B. im Bereich Rümelinstraße) verringern. Langfristig wären die Standorte der im Stadtteil Weststadt vorhandenen Lebensmittelbetriebe linear entlang der Meersburger Straße angesiedelt. Statt einer auf die fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichteten räumlichen Angebotsstruktur wäre diese auf die Erreichbarkeit der Standorte mit dem Pkw ausgerichtet.“

„Letztendlich könnte die Realisierung des Planvorhabens ein wesentliches qualitatives und soziales Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ravensburg, die Erhaltung und Stärkung fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstrukturen, konterkarieren.“



Abb. 6: Abgrenzung Planungsgebiet und ZVB Mittelöschstraße

Die Zulassung des zentrenrelevanten Einzelhandels würde auch dem städtebaulichen Ziel der Stärkung und Sicherung des Nahversorgungszentrums Mittelösch widersprechen. Die erheblichen planerischen und finanziellen Anstrengungen, die von der Stadt in den letzten Jahren zur Aufwertung des Mittelöschplatzes unternommen wurden, wären gefährdet. Auch dazu nimmt das Gutachten des Büros Dr. Acocella wie folgt (auszugsweise) Stellung:

„Weiterhin ist zu konstatieren, dass eine Realisierung des Planvorhabens keine positiven Auswirkungen auf die bestehende Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs Mittelöschstraße hätte, da auf Grund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum zentralen Versorgungsbereich sowie der zwischen Planstandort und zentralen Versorgungsbereich liegenden Tankstelle, die eine städtebaulich-funktionale Zäsur darstellt, keine Synergien zu erwarten sind. Stattdessen könnte die Schließung des im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Penny-Lebensmitteldiscounters (vgl. oben) eine Folge einer Vorhabenrealisierung sein.“

„Deutliche Synergieeffekte für den zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße wären bei Ansiedlung des beabsichtigten Lebensmitteldiscounters an einem Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.“

Entsprechende Flächenpotenziale im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Mittelöschstraße werden in der Gutachterlichen Stellungnahme ausführlich dargestellt.

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 Höhe baulicher Anlagen in Meter über N.N. eingeführt, wodurch Gebäudehöhen von max. ca. 12 m zulässig sind. Hierdurch werden die möglichen Baukörper in ihrer Höhe vor allem gegenüber der Umgebung eindeutig begrenzt. 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 GFZ 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 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 durch 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 derzeit rechtskräftigen 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 derzeit rechtskräftigen 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.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, wobei Schmutzwasser über die Sammelleitung in der Schmalegger Straße und Regenwasser über einen bestehenden Kanal in die Vorflut südlich der Meersburger Straße geleitet wird. 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. Eine Fläche für ein Leitungsrecht für eine Stromversorgungsleitung wird ergänzt.

Für Neubauvorhaben muss das Regenwasser auf den Grundstücken einer geeigneten Retention (z.B. Retentionsbecken oder gedrosselte Zisterne) kontrolliert zugeführt werden. Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein hydraulischer Nachweis zu führen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.

Zum Gewässerschutz wird als Hinweis aufgenommen, dass Dachinstallationen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei den Metallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen und deshalb vermieden werden sollten. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

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.

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

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 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Lärmschutzwand wurde auf dieser Grundlage realisiert. Sie dient dem Schutz der nordwestlich des Planungsgebietes liegenden Wohnbebauung. Auf das Gutachten wird verwiesen. Die im Lärminformationssystem der Stadt Ravensburg rechnerisch ermittelte Verkehrslärmbelastung (Stand 2000) entspricht im Wesentlichen der im Gutachten gemessenen Immissionssituation.

Aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes ist durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes eine Beeinträchtigung der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Wohnnutzung und der Wohnnutzung im Plangebiet weitgehend minimiert.

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 Regelungen zu Einfriedigungen ergänzt, die zu einem insgesamt positiveren Erscheinungsbild des Gewerbegebietes beitragen sollen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

10.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 13.02.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 22.02.2010 bis einschließlich 08.03.2010 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Es wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

In den Stellungnahmen wird im Wesentlichen zum einen die Rechtmäßigkeit des Ausschluss von (zentrenrelevanten) Einzelhandel, verbunden mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Mittelösch und dem Ausschluss des Plangebietes aus diesem Bereich angezweifelt. Zum anderen wird sich gegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes ausgesprochen und das Planerfordernis "Ausschluss eines Einzelhandelsbetriebes" für den Geltungsbereich, der zwei Grundstücke umfasst, angezweifelt.

Wertung der Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes bezüglich der öffentlichen und privaten Belange gewertet. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden (siehe Kapitel 9.1).

10.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen wurde mit Schreiben vom 16.02.2010 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung der im Plangebiet liegenden Freileitung, der Kanäle und eines Erdkabels
- Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser
- Anregungen zur Gliederung, zur Einschränkung und zum Ausschluss einzelner Nutzungen im Gewerbegebiet

Wertung der Stellungnahmen:

Die Anregungen zu den ersten beiden Punkten sind im Bebauungsplanentwurf teilweise berücksichtigt.

Die Anregungen der Handwerkskammer Ulm zur Gliederung, zur Einschränkung und zum Ausschluss einzelner Nutzungen werden zum Teil berücksichtigt. So beziehen sich die Anregungen zur Sortimentsbeschränkung für im Plangebiet ansässige

Betriebe teilweise auf nicht zentrenrelevante Sortimente bzw. auf Randsortimente, für die im Bebauungsplan keine Einschränkungen bzw. Ausnahmeregelungen vorgesehen sind. Zum anderen gilt für bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Bestandschutz.

Die weiteren Anregungen hinsichtlich der Gliederung des Baugebietes und des Ausschlusses einzelner Nutzungen werden in der Wertung der öffentlichen und privaten Belange ebenfalls teilweise berücksichtigt (siehe Kapitel 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan).

11. FLÄCHENBILANZ

Fläche / Nutzung	ca. ha	in %	in %
1. Geltungsbereich	2,38	100,0	
2. Verkehrsflächen	0,34	14,3	
3. Verkehrsgrünflächen	0,23	9,7	
4. Bauland (Gewerbegebiet)	1,81	76,1	100,0

12. KOSTEN

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 / Herbst Ravensburg, den 2010

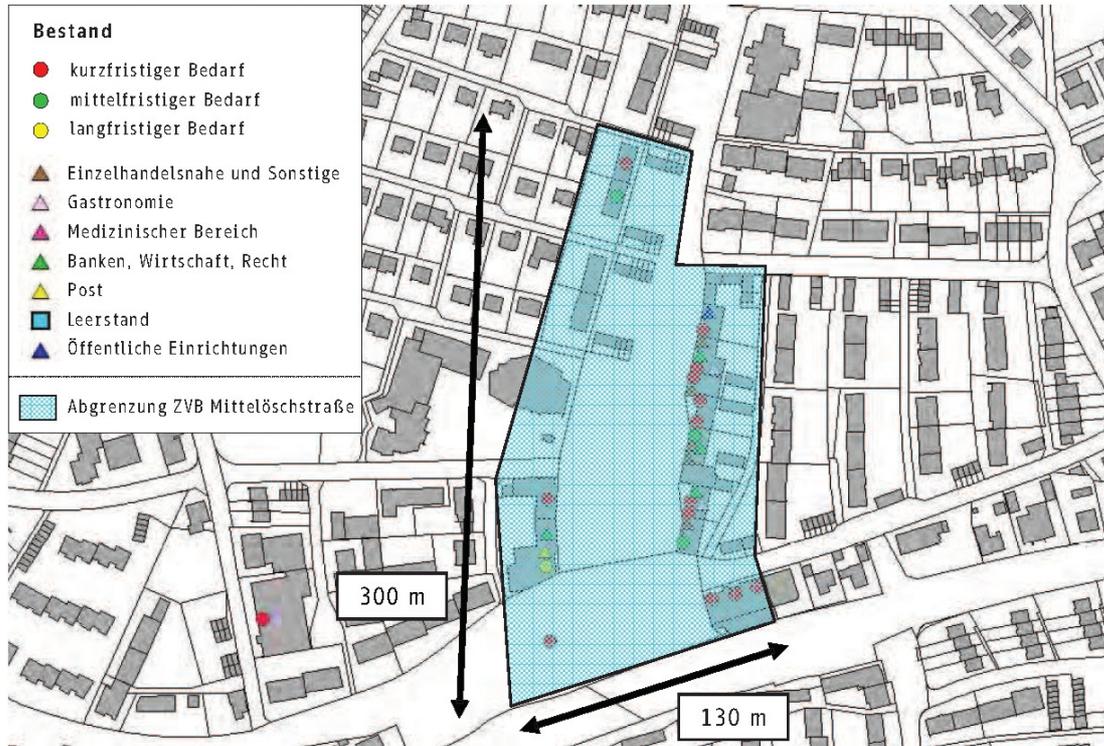
Dipl. Ing. Andreas Schütt PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST, LÖRRACH	Dipl. Ing. Klink Amtsleiter SPA

Anlagen: Stellungnahme Dr. Acocella 2010
Abgrenzung ZVB Mittelöschstraße
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