

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Guido Schmid

Stand: 23.10.2023

Az.

Beteiligung:

Ortschaftsrat Eschach	07.11.2023	öffentlich
Technischer Ausschuss	08.11.2023	öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Beschlussvorschlägen wird zugestimmt:

1. Für das Gebiet "Gewerbegebiet Mariatal – 1. Änderung im östlichen Teilbereich" 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

Eine gute gewerbliche Entwicklung ist wichtig für die Gesamtentwicklung von Städten und Gemeinden. Das Gewerbegebiet Mariatal stellt in diesem Kontext den wichtigsten Baustein für die Ortschaft Eschach dar und ist selbst für die Stadt Ravensburg von wesentlicher Bedeutung. Künftige Gewerbeflächenbedarfe sollen entsprechend der raumplanerischen Zielvorgaben im Zusammenhang bestehender Gewerbegebiete erschlossen werden. Art und Umfang dieser Bedarfe werden derzeit im Rahmen des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ermittelt und eine Verortung fachlich vorbereitet. Vorrangig zu dieser Neuausweisung sollen jedoch bestehende Innenentwicklungspotenziale genutzt werden.

Für jedes Gewerbegebiet und – so auch für Mariatal – bedeutet dies, dass vorrangig das bestehende Baurecht auf Möglichkeiten zur ausgewogenen Innenentwicklung hin zu untersuchen ist. Soweit wesentliche Innenentwicklungspotenziale ausgemacht werden können, sollen diese durch Änderung des bestehenden Planungsrechts nutzbar gemacht werden. Erst im Rahmen der Fortschreibung wird über die wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten der einzelnen Gewerbestandorte und deren zeitlichen Planungs- und Umsetzungshorizonte politisch beraten und entschieden.

Für den Gewerbestandort Mariatal soll auf dieser Grundlage über den Start des Verfahrens zur Änderung des bestehenden Planungsrechts zur Nutzbarmachung bestehenden Innenentwicklungspotenziale für einen ersten, besonderen Handlungsdruck unterworfenen Teilbereich entschieden werden.

Wenn der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Bebauungsplanverfahren gefasst wurde und öffentlich bekanntgemacht, so beginnt die Phase der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Die Stadtverwaltung holt zum Geltungsbereich Stellungnahmen ein und schafft es so einen Überblick zu erhalten, welche Belange für die Planung relevant sind. Anhand dieser Übersicht können die notwendigen Grundlagendaten erhoben werden und in die Planung miteinfließen. Sobald alle Grundlagendaten erhoben sind, geht es daran, einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten. In diesem Prozessschritt finden nun die Abwägung statt, bei der ausgearbeitet wird, welche Belange Einzug in die Planung finden und welche nicht. Mit dem ausgearbeiteten Entwurf wird nun der zweite Beschluss im Verfahren angestrebt, der Auslegungsbeschluss.

Im vorliegenden Fall lautet der Beschlussvorschlag auf eine Angebotsplanung nach Baugesetzbuch, bei der die Gemeinde ihre Planungshoheit nutzt um ein Angebot an baulicher Entwicklung den betroffenen Grundstückseigentümern zu bieten. Durch diese Verfahrensoption, fällt die Vorhabenlimitierung weg und es kann eine längerfristige Entwicklungsperspektive geboten werden. Dieses so geschaffene Planungsrecht soll firmenunabhängig Bestand haben und dauerhaft anwendbar sein. Es ist damit ein vollwertiger erster Schritt zur Formulierung eines flexiblen und zugleich tragfähigen Innenentwicklungsrahmens für den bestehenden Gewerbestandort.

2. Sachstand

Viele der am Standort Mariatal und in der gesamten Raumschaft ansässigen Betriebe und Unternehmen behaupten sich am Markt und passen sich dessen Anforderungen laufend an. Hierfür müssen sich diese an bestehenden Standorten weiterentwickeln oder auf andere Standorte ausweichen und ausdehnen. Diesen Anpassungsdruck hat in besonderer Weise auch 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 nicht mehr darstellbar.

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 dem übrigen Bestand des Gewerbegebietes als eigenständige Planung vorzuziehen.

Das bestehende Baurecht ist sehr heterogen und teilweise durch die Umsetzung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eng mit der Firma Vetter verflochten. Um einen möglichst tragfähigen und flexibel anwendbaren Zulässigkeitsrahmen zu erarbeiten soll das geänderte Baurecht als sogenannte Angebotsplanung erstellt werden. Wegen der bisherigen engen Verflechtungen mit der Firma Vetter wurde ein Kostenübernahmevertrag mit dieser getroffen die Firma übernimmt die wesentlichen Planungskosten, ohne dabei Anspruch auf den Bebauungsplan überhaupt oder auf einzelne Inhalte zu erlangen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2023) dargestellt (siehe Anlage Nr.1). Er umfasst jene Flächen, über die die Firma Vetter derzeit verfügt. Dabei auch die nordöstliche Grünfläche zwischen bestehendem Parkplatz und der Friedrichshafener Straße miteingeschlossen. Da die Entwicklung der Firma Vetter am Standort des Gewerbegebiets Mariatal dynamisch ist 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.

Wie alle Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist auch beim Geltungsbereich die Erforderlichkeit ausschlaggebend für dessen Geometrie und Festsetzung. D.h. der Geltungsbereich wird so gestaltet, wie er erforderlich ist.

In einem Bebauungsplanverfahren kann aufgrund der rechtlichen Verfahrensgestaltung und zeitlichen Dimension ein Zustand eintreten, bei dem neue Belange in der Bauleitplanung zu beachten sind. Auch ist es möglich, dass sich die grundlegenden Rahmenbedingungen ändern und so eine Anpassung des Geltungsbereichs möglich wird.

Im vorliegenden Fall ist es so, dass die Firma Vetter den Erwerb benachbarter Grundstücke vorsieht. Dadurch tritt der Zustand ein, dass es möglich wird, auch in den neuen Bereichen das Baurecht anzupassen, da dies ebenfalls nicht mehr den Wünschen von Vetter entspricht.

Sofern der Fall eines geänderten Geltungsbereichs eintritt, so ist dies dem beschließenden Gremium als Beschlussvorschlag zu nennen. Das Gremium entscheidet dann, ob dem geänderten Geltungsbereich zugestimmt wird oder nicht

4. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

In 2016 wurde das Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschlossen. Für das Gewerbegebiet Mariatal wurde formuliert, dass das Gebiet voll belegt ist und gerade auf Bestandsgrundstücken noch erheblicher Entwicklungsspielraum vorhanden ist. Entwicklungsspielraum nach außen besteht derzeit nicht. Die städtebauliche Gestaltung des Gewerbegebiets wurde auf-

grund der Begrünung des Straßenraums und guten Qualität der Bauten als überdurchschnittlich bewertet. Als Empfehlung wurde vom Gutachter ausgegeben, dass kein kurzfristiger Handlungsbedarf besteht, aber mittelfristig die Nutzungsstruktur und das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert werden sollten.

Allgemein empfiehlt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ungenutzte Potenziale an gewerblichen Standorten zu aktivieren.

Im Abgrenzungsbereich laut Plan für Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2023 sind aktuell zwei 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 Abgrenzungsinsel gültig. Hier wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, dieses schließt neben Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten auch Tankstellen aus. Bei der GRZ 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 Baufters wurde unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen. Diese Höhenfestsetzungen sind im Minimum auf 438,00m über NN und im Maximum auf 445,00m über NN festgesetzt worden. Dies entspricht im Minimum etwa 8m über dem Erdboden und im Maximum etwa 15m über dem Erdboden. Als Dachform wurde das Flachdach gesetzt.

Der zweite östliche Bebauungsplan, 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. Es wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches Tankstellen, Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausschließt. Die GRZ wurde auf einen Wert von 0,8 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wurde verzichtet. Die Höhengestaltung der Gebäude wurde so festgesetzt, dass im Westen angrenzend an den oben genannten Bebauungsplan eine niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt wurde mit Werten von 437m ü. NN bis 443m ü. NN. Im Westen des Bebauungsplans sind die Festsetzungen der Gebäudehöhe mit maximal 448m ü. NN und 446,20m ü. NN deutlich höher. Dieses Planverfahren wurde durch ein intensives Konzept zum artenschutzfachlichen Ausgleich begleitet.

In jeder Bauleitplanung sind die Grünbelange eine wichtige Angelegenheit. Im vorliegenden Fall ist bereits damit begonnen worden, die vorhanden Grün- und Biotopstrukturen zu untersuchen. Ebenfalls besteht bei der genannten Planung der Fall, dass fachlich überprüft werden soll, ob die bisherige Ausgleichsfläche im Nordosten bis zur Friedrichshafener Straße in die Gewerbeflächen eingebunden werden kann. Dadurch würde es selbstverständlich notwendig "Ausgleich vom Ausgleich" zu schaffen.

Wie genau der Ausgleich am Ende der Planung aussieht und welche Maßnahmen festgesetzt werden, ist aktuell nicht exakt darstellbar. Erst die Grundlagenerhebung und der Abgleich mit dem Festsetzungskonzept gibt Auskunft darüber, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen.

5. Erfordernis der Planung

Ein Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Ravensburg ist es, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, um einen Eingriff in Freiflächen zu vermeiden. Dies gilt auch für Gewerbeflächen. Insgesamt besteht eine Nachfrage, zusätzliche Gewerbeflächen zu entwickeln. Damit eine Entwicklung im Bebauungszusammenhang möglich ist, gilt es oftmals das bisherige

Baurecht anzupassen und die Möglichkeiten der städtebaulichen Ausnutzung auszuloten, in wie weit man dort an das Maximum gehen kann.

Für den Geltungsbereich im Gewerbegebiet Mariatal, sind diese Prämissen gegeben. Zum einen ist das Baurecht beinahe ausgeschöpft und es besteht von den örtlichen Unternehmen der Wunsch zu erweitern. Damit nun eine Erweiterung ohne einen Zugriff auf Freiflächen möglich ist, muss das vorhandene Baurecht angepasst werden.

In diesem Zusammenhang ist zu nennen, dass im gesamten Gewerbegebiet Mariatal Potenziale in der Ausnutzung bestehen, sofern das Baurecht angepasst und die städtebauliche Dichte erhöht wird. Durch eine Änderung des Bebauungsplans können Potenziale erschlossen werden. Flächenhaft können Bereiche als überbaubare Grundstücksflächen definiert werden und so die Grundstücksausnutzung verbessert werden. Dies geht einher mit der Vereinheitlichung der Festsetzungen für die maximal versiegelte Fläche. In der Höhengestaltung sind aktuell verschiedenste Höhenfestsetzungen vorhanden. In der vorliegenden Planung gilt es zu prüfen, wie diese vereinheitlicht werden können, um so die Anwendung des Baurechts zu vereinfachen. In Kombination der Höhengestaltung als auch der Flächengestaltung wird es zudem möglich sein bisher großflächige ebenerdige Stellplatzansammlungen in einem mehrstöckigen Parkhaus zu konzentrieren und so weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu gewinnen.

Der vorliegende Bebauungsplan wäre nur der erste Baustein in der kompletten Überplanung des Gewerbegebiets. In einem zweiten Schritt sollte überprüft werden, welche Innenentwicklungspotenziale in diesem Bereich bestehen und ob diese planerisch nutzbar gemacht werden sollten. Außerdem wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes über die künftigen Flächenentwicklungen an diesem Standort zu entscheiden sein. Im Anschluss auch über deren Umsetzung.

Die Belange von Natur und Umwelt sind bei einer höheren städtebaulichen Ausnutzung allerdings auch stärker betroffen, als bei einer niedrigen Nutzungsintensität. Dies ist bei einer Planung entsprechend zu berücksichtigen.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Sicherung städtischer Zielvorstellungen insb. bezüglich Gewerbeflächenentwicklung, Klimaanpassung, Freiraumentwicklung und Verkehrsplanung
- Nutzung offensichtlicher Potenziale der Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung (Innen vor Außen)
- Vereinheitlichung und Vereinfachung der bisherigen heterogenen Regelungen für einen flexiblen und dauerhaft anwendbaren Zulässigkeitsrahmen
- Formulierung von klaren Vorgaben, die insb. den Erhalt und der Entwicklung der umliegenden Grün- und Biotopstrukturen sicherstellen

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 hat mit der Firma Vetter einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB über die Tragung der Kosten geschlossen.

In diesem Vertragswerk verpflichtet sich die Firma Vetter alle mit der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Planung entstehenden Kosten zu tragen. Dies gilt auch für den Fall, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorzeitig abgebrochen wird. Als Planungskosten gelten hierbei alle Kosten, für bauleitplanerische Leistungen im Rahmen des Verfahrens zu Aufstellung des Bebauungsplans inklusive ggf. erforderlicher Gutachten zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

Kosten die im Rahmen der Realisierung und Umsetzung der Planung entstehen, sind nicht Teil des vorliegenden Vertrags. Diese sind in einem nachgelagerten Vertrag zu regeln.

Die Planungshoheit der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird durch den Vertrag nicht berührt. Dies hätte nicht zusätzlich vertraglich geregelt werden müssen. Jedoch zur Klarstellung in den Vertrag aufgenommen.

Ebenfalls wurde im Vertrag geregelt, dass eine Veräußerung der beplanten Grundstücke nur nach einem Zeitraum von 10 Jahren möglich ist. So soll das verfrühte abführen von Planungsgewinnen unterbunden werden.

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.

Aktuell geht die Stadtverwaltung davon aus, dass Planungskosten für den Bebauungsplan im hohen 5-stelligen bis in den niedrigen 6-stelligen Bereich von Vetter zu tragen sind. Die genauen Kosten hierfür sind nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht konkret bezifferbar.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -Relevanz		
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja ☒ ☐ positiv ☒ negativ [Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]	Nein ☐ [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 Flächen 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