

---

Bebauungsplan:

**"GEWERBEGEBIET JAHNSTRASSE – MITTE"**

---

Fassung v.: 24.03.2009 / 26.05.2010 / 08.09.2010    Reg.-Nr.:    Fertigung

---

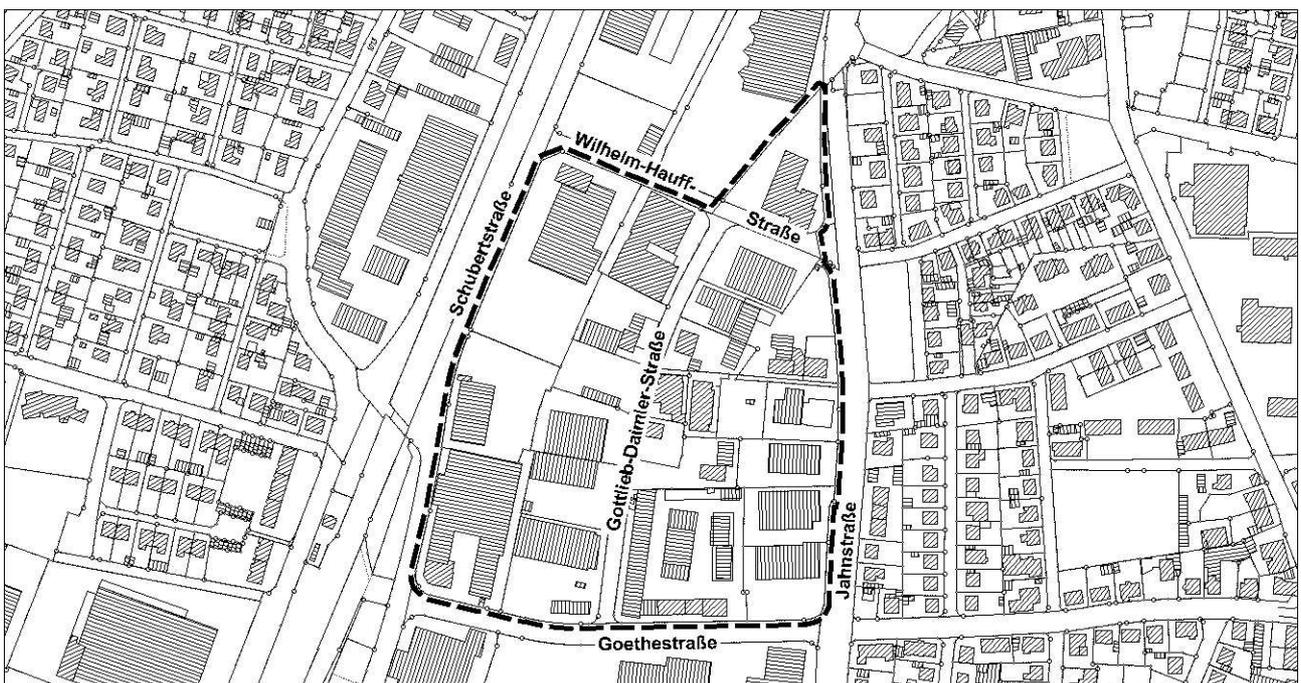
**TEIL I:    TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II:    BEGRÜNDUNG**

---

**- Satzungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss  | am         | 28.11.2007               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 01.12.2007               |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung  | am         | 01.12.2007               |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom<br>bis | 10.12.2007<br>20.12.2007 |
| 5. Erneuter Aufstellungsbeschluss des zusammengefassten Verfahrensgebietes durch den Gemeinderat  | am         | 01.12.2008               |
| 6. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 03.12.2008               |
| 7. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung  | am         | 03.12.2008               |
| 8. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom<br>bis | 11.12.2008<br>02.01.2009 |
| 9. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss   | am         | 01.04.2009               |
| 10. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | am         | 04.04.2009               |
| 11. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 24.03.2009 gem. § 3 (2) BauGB  | vom<br>bis | 14.04.2009<br>14.05.2009 |
| 12. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss   | am         | 09.06.2010               |
| 13. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung  | am         | 12.06.2010               |
| 14. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 24.03.2009 / 26.05.2010 gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB | vom<br>bis | 21.06.2010<br>21.07.2010 |
| 15. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB   | am         | .....                    |

Ravensburg, .....

gez.  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, .....

gez.  
(OBERBÜRGERMEISTER)

16. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den .....

gez.  
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original vom ..... gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 überein.

Ravensburg, .....

.....  
(VERM.-ABTEIL. SPA)

# TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**  
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- 4. Landesbauordnung (LBO)**  
i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416).
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE

#### 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE2 bis GE5 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE2 bis GE5 sind gem. §1 Abs.5 BauNVO unzulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 bis GE5 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO die in §8 Abs.3 Nr.2 und Nr.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE5 sind gemäß §1 Abs.10 BauNVO Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Gebäuden und Räumen für freie Berufe zulässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE2 bis GE5 sind gemäß §1 Abs.5, 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit Ausnahme des Sortiments "Fahrzeuge aller Art und Zubehör" nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 (siehe Anlage) unzulässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE5 sind gemäß §1 Abs.5, 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen zulässig, wenn sie im Funktionszusammenhang mit dem Betriebsablauf von Anlagen gesundheitlicher Zwecke stehen, einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und den folgenden Sortimenten der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 zuzuordnen sind: Arzneimittel, Drogeriewaren, Optik und Akustik, Sanitätswaren.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 (siehe Anlage) unzulässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 bis GE5 sind gemäß §1 Abs.5, 9 BauNVO Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe unzulässig.



## 1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören; Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO die in §8 Abs.3 Nr.2 und Nr.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß §1 Abs.5, 9 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 (siehe Anlage)
- Lagerplätze

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß §1 Abs.10 BauNVO zulässig:

- Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ohne Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß §1 Abs.5, 9 BauNVO Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe unzulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

HbA 15,0m\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über der mittleren bestehenden Straßenhöhe.

Die mittlere bestehende Straßenhöhe ist das arithmetische Mittel der Höhen an den der Straße zugewandten Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken ist die längere Straßenseite maßgebend.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen mit untergeordneten Bauteilen und technischen Dachaufbauten um bis zu 2 m ist zulässig.

0,8\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.2. Zulässige Grundflächenzahl

8,0\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.3. Zulässige Baumassenzahl

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

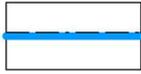
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

o / a

#### 3.1. Bauweise

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1 und GEe2) ist offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (GE1 bis GE5) sind abweichend (a) von der offenen Bauweise Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.



#### 3.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



#### 4.1. Strassenverkehrsflächen



#### 4.2. Strassenbegrenzungslinie

### 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



#### 5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### 5.2. Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot)

Entlang der Goethestr., Wilhelm-Hauff-Str., Schubertstr. und Gottlieb-Daimler-Str. ist auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze im Mittel alle 25 m ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum (StU 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

#### 5.3. Regenwasserrückhaltung

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten und Flächen für Solarthermie und Photovoltaik.

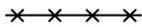
## 6. SONSTIGE PLANZEICHEN



6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)



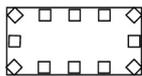
6.3. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



6.4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

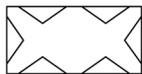
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger.

## B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)



1. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.



2. Umgrenzung hochwassergefährdeter Bereich

3. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

1	-
3	-
5	6
7	

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung

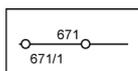
3 maximal zulässige Grundflächenzahl

5 maximal zulässige Baumassenzahl

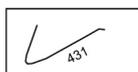
6 Bauweise (o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise)

7 max. Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m über der mittleren bestehenden Straßenhöhe

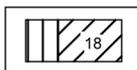
## C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



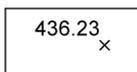
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



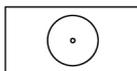
2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.



3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.



5. Vorhandene Straßenbäume

## D. ANLAGE

Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vom 19.09.2008, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, beschlossen im Gemeinderat am 23.03.2009

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	

Aufgestellt:  
Ravensburg, 24.03.2009 / 26.05.2010 / 08.09.2010  
Stadtplanungsamt/Storch

Klink

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB
8. PLANVERFAHREN
9. HOCHWASSER- UND IMMISSIONSSCHUTZ, ALTLASTEN
10. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB
13. ERFORDERLICHKEIT EINER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
14. FLÄCHENBILANZ
15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 7,21 ha umfassenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße - Mitte" ist gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung im Westen durch die Schubertstraße, im Süden durch die Goethestraße und im Osten durch die Jahnstraße begrenzt. Die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs bilden die Wilhelm-Hauff-Straße und die westliche und östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1277/1, welches in das Bebauungsplangebiet vollständig einbezogen ist.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgefüges von Ravensburg zwischen der Eisenbahnstrecke Ulm – Friedrichshafen und der Jahnstraße, welche als Haupt-sammel- und Durchgangsstraße zur B 33 und nach Friedrichshafen ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen enthält. Unmittelbar östlich der Jahnstraße befinden sich Wohngebiete. Das gesamte Plangebiet ist, ebenso wie die nördlich und südlich angrenzenden Gebiete zwischen Eisenbahntrasse und Jahnstraße, durch gewerbliche Nutzungen und hohe Flächenversiegelung geprägt. Die Gebäude- und Grundstückskörnung im westlichen Teil des Plangebiets ist durch relativ große Flurstücke und Gebäude gekennzeichnet. Die Grundstücke und Gebäude im verbleibenden Plangebiet zwischen Gottlieb-Daimler-Straße und Jahnstraße sind mit Ausnahme des Flurstücks des städtischen Betriebshofes weniger groß strukturiert.



Abb. 1: Handwerksbetriebe und Kfz-bezogene Grundstücksnutzungen

Die großen Flurstücke im westlichen Teil des Plangebietes sind überwiegend von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes genutzt. Im kleinflächiger strukturierten östlichen Teil des Plangebietes befinden sich hauptsächlich gewerbliche Nutzungen durchsetzt mit tertiären Dienstleistungen. Das Branchenspektrum der im Plangebiet ansässigen Betriebe ist heterogen, wird aber durch Handwerksbetriebe sowie Betriebe der Kfz - Branche und Nutzungen für Kraftfahrzeuge in erheblichem Maße geprägt (vgl. Abb. 1). Vereinzelt befinden sich Betriebswohnungen im Plangebiet.

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Für den westlichen Bereich des Plangebiets zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße sowie für die Grundstücke an der Goethestraße besteht der nichtqualifizierte Bebauungsplan mit der Planbezeichnung "Ortsbauplan Ziegelwiesen – Jahnstraße", vorläufig gebilligt durch Erlass des Regierungspräsidiums vom 22.09.1960. Das Plangebiet entspricht nach der Eigenart seiner Bebauung und Nutzung einem faktischen Gewerbegebiet. Eine Bebauung wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die Grundstücke nördlich des städtischen Betriebshofes gilt der seit 25.06.1968 rechtskräftige Bebauungsplan "Gebiet zwischen Schubertstr., Wilhelm-Hauff-Str., Gottlieb-Daimler-Str., nördlich Flurstück Nr. 1209, Am Moltkeplatz, Jahnstr., Schillerstr., Ziegelstr., Neuwiesenstr., Rudolfstr., Olgastr. und Pfannenstiel", der für die Grundstücke ein Gewerbegebiet festsetzt. Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche und des städtischen Betriebshofes befinden sich im Privatbesitz.

### **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für den Planbereich gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **5. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Im Gebäude auf dem Eckgrundstück Wilhelm-Hauff-Str. / Gottlieb-Daimler-Str. befindet sich seit dem Jahre 2004 mit einem Ärztehaus genehmigte gesundheitliche Nutzungen, die in den folgenden Jahren um artverwandte Nutzungen ergänzt wurden. Im Ärztehaus werden ambulante Operationen durchgeführt und physiotherapeutische Maßnahmen angeboten. Diese Art der Nutzung weicht von den übrigen Nutzungen im Plangebiet deutlich ab. Das Vorliegen von Anträgen zur Neuordnung benachbarter Grundstücke und zur Erweiterung des Ärztehauses waren Anlass, einen Bebauungs-

plan aufzustellen, um eine sich andeutende städtebauliche Konfliktlage im Hinblick auf die Struktur des Gebietes zu vermeiden.

Um auch künftig die sich verändernden Entwicklungen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie im Handwerk berücksichtigen zu können, ist es erforderlich, dass die Erweiterungsmöglichkeiten derartiger Betriebe nicht eingeschränkt werden. Ziel des städtischen Gewerbeentwicklungskonzeptes vom 25.03.2008 ist es, im Plangebiet keine weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sowie keine zusätzlichen zentrenprägenden Dienstleistungen zuzulassen. Eine Erweiterung des Ärztehauses könnte dazu führen, dass die im Gewerbeentwicklungskonzept für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen wegen dieser freiberuflichen Nutzung gesundheitlicher Art für das Gewerbe verloren gehen würden. Eine solche Entwicklung könnte zudem dazu führen, dass wegen störepfindlicher Nutzungen das einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässige Immissionsniveau nicht voll ausgeschöpft werden kann (Gemengelage). Daraus könnten Probleme für bestehende und auch künftige gewerbliche Nutzungen resultieren.

Der Technische Ausschuss hatte am 28.11.2007 die Aufstellung der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Jahnstraße – Mitte" und "Gewerbegebiet Jahnstraße – Mitte-Ost" beschlossen. Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne wurden mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.12.2008 zusammengefasst und ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche soll das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) sowie entlang der Jahnstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden. Die geplante Nutzung dieses Gebiets für gewerbliche Zwecke entspricht im Wesentlichen der vorhandenen und im Flächennutzungsplan als Zielkonzept dargestellten Nutzung. Der Gebietsteil östlich der Gottlieb-Daimler-Straße entspricht zugleich der Festsetzung des geltenden Bebauungsplans "Gebiet zwischen Schubertstr., Wilhelm-Hauff-Str., Gottlieb-Daimler-Str., nördlich Flurstück Nr. 1209, Am Moltkeplatz, Jahnstr., Schillerstr., Ziegelstr., Neuwiesenstr., Rudolfstr., Olgastr. und Pfannenstiel" aus dem Jahre 1968 als Gewerbegebiet.

Das Gewerbegebiet (GE) soll dabei in seinem westlichen Teil zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße vorrangig für Betriebe des produzierenden und

verarbeitenden Gewerbes sowie für Handwerksbetriebe ausgewiesen und gesichert werden (GE 2 bis GE 5). Damit werden die heute schon vorhandenen Nutzungs- und Parzellenstrukturen aufgenommen. Dieser Bereich weist eine relativ großflächige Parzellenstruktur und überwiegend Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe auf. Östlich der Gottlieb-Daimler-Straße weist das Gewerbegebiet (GE) eine überwiegend kleinteilige Parzellenstruktur auf. Hier ist die gewerbliche Nutzung bereits deutlich mit tertiären Dienstleistungen durchsetzt. Dementsprechend soll dieser Bereich (GE 1) unter Einbeziehung des städtischen Bauhofs als Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem sowohl produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe als auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige tertiäre Nutzungen zulässig sind.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) entlang der Jahnstraße nimmt die dort vorhandenen Nutzungen auf und wird aufgrund der Nähe zu den östlich der Jahnstraße gelegenen Wohngebieten im Hinblick auf die Emissionen dahingehend beschränkt, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (GEe 1 und GEe 2).

In Anbetracht der nördlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen – insbesondere der Firma OMIRA und deren Erweiterungsabsichten, die auch das innerhalb des Plangebiets gelegene Grundstück Schubertstr. 17 betreffen – ist es ein zentrales Anliegen der vorliegenden städtebaulichen Planung, auch nur den Anschein einer Konfliktlage zwischen beiden Gewerbegebieten zu vermeiden. Dementsprechend ist das städtebauliche Leitbild dieser Planung, westlich der Gottlieb-Daimler-Str. dem Gewerbe – insbesondere Betrieben des produzierenden und des verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetrieben Vorrang einzuräumen. Dieser Vorrang hat zum einen die Funktion, Gewerbe- und Handwerksbetrieben Flächen gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern; zum anderen hat dieser Vorrang die Funktion, eine uneingeschränkte Nutzbarkeit des Plangebiets wie auch des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes für Gewerbe und Handwerksbetriebe zu gewährleisten, d. h. zu verhindern, dass durch störepfindliche Nutzungen das in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässige Immissionsniveau nicht voll ausgeschöpft werden kann (Gemengelage).

Um die weitere Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet zu gewährleisten, werden dem Bebauungsplan folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gemäß § 8 BauNVO 1990 entlang der Jahnstraße mit der Einschränkung, dass nur Betriebe und An-

lagen zulässig sind, die nach ihrem Störungsgrad in einem Mischgebiet zulässig sind

- Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gebäuden und Räumen für freie Berufe (GE 2 bis GE 5)
- Steuerung von Einzelhandelsnutzungen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. § 13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mehr als 20.000 m<sup>2</sup> aber weniger als 70.000 m<sup>2</sup>. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind eine Vorprüfung des Einzelfalls und die überschlägige Grobabschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erforderlich.

### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet ist allseitig von Siedlungsflächen umgeben und fast vollständig bebaut. Die privaten Grundstücksflächen sind entsprechend des gewerblich geprägten Charakters weitgehend versiegelt.

### **Artenschutz**

Besonders oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht betroffen.

### **Schutzgut Mensch**

Die Lärmimmissionen der Jahnstraße stellen für eine gewerbliche Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen dar. Mit Rücksicht auf die gegenüber der Jahnstraße liegende Wohnbebauung wird im östlichen Teil des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gegenüber dem bestehenden Zustand sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer**

Im Plangebiet sind umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden, die als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung stehen. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

### **Schutzgüter Boden und Grundwasser**

Aufgrund der umfangreichen Versiegelung steht der Boden nicht als Träger höherer Vegetation zur Verfügung. In den unversiegelten Bereichen ist er durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Die bekannten Altstandorte sind versiegelt und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf solange eine Änderung der Exposition nicht erfolgt. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung sowie die Flächenversiegelung und die damit verbundenen Emissionen geprägt. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gewerbebauten geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Durch die Planung wird die Stadtsilhouette beeinflusst. Nördlich der Wilhelm-Hauff-Straße sind bereits hohe Gebäude vorhanden und die hieran angrenzenden Grundstücke im Plangebiet sind dadurch entsprechend vorgeprägt. Die Beeinflussung der Stadtsilhouette bis zur festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ist daher vertretbar.

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Aus der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

### **Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter begrenzt und erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und das Umfeld nicht erwartet.

## **8. PLANVERFAHREN**

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist fast vollständig bebaut und er-

geschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgte Vorprüfung des Einzelfalles hinsichtlich der Umweltbelange hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Im Plangebiet gelten bereits ein Ortsbauplan von 1960 und ein Bebauungsplan von 1968 als öffentliches Baurecht. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.

## **9. HOCHWASSER- UND IMMISSIONSSCHUTZ, ALTLASTEN**

In der - zur Zeit in Erarbeitung befindlichen - Hochwassergefahrenkarte ist für einen Bereich des südwestlichsten Grundstücks im Plangebiet eine Überflutungsfläche für das Bemessungshochwasser HQ<sub>100</sub> dargestellt. Der Bebauungsplan stellt diesen Bereich daher hinweislich als hochwassergefährdeten Bereich dar. Nach bestehender Rechtskraft der hochwassergefahrenkarte ist der entsprechend der Gefahrenkarte überflutete Bereich gemäß § 80 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein hochwassergefährdeter Innenbereich. Zum Schutz der Umwelt und zur Abwehr von Gefahren und Schäden durch Hochwasser kann die Ortspolizeibehörde für diesen Bereich durch Rechtsverordnung oder im Einzelfall die erforderlichen Regelungen (z. B. hochwasserangepasste Bauweise) treffen (§ 80 Abs. 2 WG). Außerdem gelten in hochwassergefährdeten Gebieten nach § 80 Abs. 3 WG die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

Zum Schutz der östlich der Jahnstraße gelegenen Wohnbebauung sind im eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Jahnstraße nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit ihrem Emissionsniveau nach in einem Mischgebiet zulässig sind.

Im Plangebiet sind verschiedene Flächen mit umweltschädlichen Stoffen belastet und entsprechend gekennzeichnet. Die Kennzeichnung steht den festgesetzten Nutzungen nicht entgegen, da die Flächen überwiegend versiegelt sind und für die zulässigen Nutzungen eine Gefährdung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht besteht.

## **10. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und entwässert, wie nahezu die gesamte

Ravensburger Südstadt, im Mischsystem.

## **11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßt alle Grundstücke zwischen Schubertstraße, Goethestraße, Wilhelm-Hauff-Straße und Jahnstraße. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen Bebauung werden die Grundstücke als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies entspricht dem mit dieser Planung verfolgten städtebaulichen Leitbild, bei der weiteren Entwicklung dieses Gebiets der gewerblichen Nutzung insbesondere Betrieben des produzierenden und des verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetrieben den Vorrang einzuräumen. Zur Verwirklichung dieses städtebaulichen Leitbildes ist daher für das GE sicherzustellen, dass das bestehende Ärztehaus als freiberufliche Nutzung gesundheitlicher Art nicht zum Auslöser einer zumindest diesen Bereich des Plangebiets prägenden Nutzung werden kann. Dass dieses Risiko besteht, zeigen die in den letzten Jahren eingereichten Bauanträge bzw. Bauvoranfragen betreffend die Nachbargrundstücke des bestehenden Ärztehauses. Dazu gehört die Erweiterung des bestehenden Ärztehauses selbst (Gottlieb-Daimler-Str. 2), ein Röntgenologisches Institut (Gottlieb-Daimler-Str. 10), ein Dienstleistungsgebäude für gesundheitliche Zwecke (Gottlieb-Daimler-Str. 6) sowie nicht zuletzt die jüngste Bauvoranfrage, derzufolge auf dem Nachbargrundstück des bestehenden Ärztehauses (Gottlieb-Daimler-Str. 6) ein weiteres Ärztehaus entstehen soll.

Diese Bauanträge bzw. Bauvoranfragen zeigen die Gefahr einer gravierenden städtebaulichen Fehlentwicklung im GE auf. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Weiterentwicklung der freiberuflichen Nutzungen gesundheitlicher Art im Hinblick auf die im Gewerbegebiet zulässigen Immissionen nicht unmittelbar zu Konflikten mit der umgebenden gewerblichen Nutzung führen sollte. Dennoch könnte dies wie ein Hemmschuh für die weitere Entwicklung der gewerblichen Nutzung des Plangebiets und dessen unmittelbaren Umfeldes wirken. Denn eine über den derzeitigen Bestand hinausgehende freiberufliche Nutzung gesundheitlicher Art könnte zu einer Schwerpunktbildung führen, die andere gewerbliche Betriebe davon abhalten kann, weitere Entwicklungen im Plangebiet bzw. im unmittelbar nördlich angrenzenden Gewerbegebiet durchzuführen. Dies könnte auch zur Folge haben, dass Interessenten für eine gewerbliche Ansiedlung davon Abstand nehmen, sich in diesem Gebiet niederzulassen. Dabei darf die Gefahr nicht außer Acht gelassen werden, dass das städtebauliche Leitbild eines Vorrangs für gewerbliche Nutzungen auch dadurch unterlaufen werden

kann, dass eine Ansiedlung freiberuflich auf dem Gesundheitssektor Tätiger und/oder anderer freier Berufe zu einem Verdrängungsprozess zu Lasten gewerblicher Nutzungen führen kann. Denn die Konkurrenz mit diesen freiberuflichen Nutzungen kann dazu führen, dass Grundstückspreise und Mieten in die Höhe getrieben werden mit der Folge, dass Gewerbebetriebe nicht mehr mithalten können.

Eine Schwerpunktbildung freiberuflich auf dem Gesundheitssektor Tätiger und anderer freier Berufe im GE hätte zudem entgegen dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbild einer gewerblichen Nutzung prägende Wirkung für das Umfeld.

Dies gilt vor allem für den vorrangig für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe vorgesehenen Bereich zwischen der Schubertstraße und der Gottlieb-Daimler-Straße (GE 2 bis GE 5). Aufgrund dieses Vorrangs und auch wegen vergleichbarer Stömpfindlichkeit sind in diesem Teil des Gewerbegebiets freiberufliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig. Aus denselben Gründen sind selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Gebäude und Räume für büromäßig ausgeübte Tätigkeiten, die einem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet sind, sind von dem Nutzungsausschluß nicht betroffen.

Östlich der Gottlieb-Daimler-Straße ist eine derartige Gliederung nicht erforderlich, da dieser Bereich entsprechend der vorhandenen Nutzungen sowohl für gewerbliche Nutzung als auch für Dienstleistungsbetriebe und sonstige tertiäre Nutzungen vorgesehen ist (GE 1, GEe 1 und GEe 2).

Die Festsetzungen hätten für das Gewerbegebiet GE 5 zur Folge, dass das dort bestehende Ärztehaus unzulässig und nur in seinem Bestand geschützt wäre. Diese Nutzungen sind jedoch städtebaulich vertretbar, wenn sie auf das vorhandene Gebäude begrenzt bleiben. Für das Flurstück Nr. 3055 des bestehenden Ärztehauses ist daher eine Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO erforderlich, um die bestehenden Nutzungen zu sichern und geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die Begrenzung auf die vorhandene Gebäudefläche ist erforderlich, um für die Zukunft jegliche Konfliktslage mit dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet und dem vorrangig für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe bestimmten Gewerbegebiet GE 2 bis GE 5 sicher auszuschließen und keine weitere Verfestigung der im GE 5 vorhandenen Nutzungen über diesen Bereich hinaus zuzulassen.

Im Plangebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen nicht zulässig, da sie im Widerspruch zum vorhandenen Charakter des Gewerbegebietes stehen. Bordelle und bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig, da die Ansiedlung derartiger Betriebe zu einem Trading-Down-Effekt im direkten Umfeld führen würde und damit der Nutzung und dem Erscheinungsbild dieses stadtnahen Gewerbegebietes entgegensteht. Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

Eine Gliederung der Nutzungen erfolgt durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Grundstücke an der Jahnstraße. Diese Nutzungsabgrenzung erfolgt entlang der Flurstücksgrenzen bzw. der tatsächlichen Nutzungen und wird so gewählt, dass noch angemessen bebaubare Flächen entstehen. Mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Wohnbebauung ist entlang der Jahnstraße die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes notwendig. Das Emissionsniveau der Betriebe wird dabei auf den Störungsgrad begrenzt, der in einem Mischgebiet zulässig ist.

### **Einzelhandelseinrichtungen**

Der Technische Ausschuss hat am 12.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet zwischen Jahnstraße und Bahnlinie" beschlossen, dem als Planungsziele die Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung, die Prüfung des Ausschlusses von Einzelhandelsverkaufsflächen sowie die Überprüfung von Nutzungseinschränkungen zum Schutz der Wohnbevölkerung zu Grunde lagen.

Ziel des am 23.03.2009 vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist es, dass außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz der Innenstadt nicht zugelassen werden sollen. Das Plangebiet ist keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen und wird hinsichtlich Einzelhandelseinrichtungen wie folgt gegliedert:

- Einzelhandelseinrichtungen werden im westlichen Teil des Plangebiets zwischen Schubertstr. und Gottlieb-Daimler-Str. grundsätzlich nicht zugelassen, um den Standort für die Bestandserhaltung und Erweiterung für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und für Handwerksbetriebe zu sichern. Ausnahmen bilden Betriebe des Kfz-Handels, da diese Betriebe den gesamten Bereich zwischen Meersburger Str. und B 30 / B 33 prägen und einer Tendenz zur Abwertung dieser Gewerbeflächen entgegenstehen können.
- Im GE 5 werden der vorhandene und der geplante Einzelhandelsstandort mit bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten als Ausnahme dauerhaft gesichert, da Verkaufsflächen untergeordneter Größe im Funktionszusammenhang mit Anlagen

gesundheitlicher Nutzungen noch städtebaulich vertretbar sind. Eine Erweiterung und zunehmende Tertiärisierung des Gebietes wird aber ausgeschlossen, um städtebauliche Konfliktlagen und bodenrechtliche Spannungen nicht zu verschärfen.

- Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten werden im östlichen Teil des Plangebiets zwischen Gottlieb-Daimler-Straße und Jahnstraße nicht zugelassen. In diesem Bereich befindet sich im GEE 1 ein Einzelhandelsstandort (Lebensmitteldiscounter), für den eine dauerhafte planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert wird.



#### Zeichenerklärung

-  Einzelhandel generell nicht zulässig (Ausnahme: Sortiment Fahrzeuge u. Zubehör)
-  Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig
-  Zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig
  - als Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO (mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel)
  - im Funktionszusammenhang mit dem Betriebsablauf von Anlagen gesundheitlicher Zwecke (mit den Sortimenten Arzneimittel, Drogeriewaren, Optik und Akustik, Sanitätswaren)

Abb. 2: Nutzungsschicht Einzelhandel

## **Maß der Nutzung**

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und die privaten Grundstücksflächen sind bereits entsprechend dem Bestand überwiegend fast vollständig versiegelt. Auf den meisten Grundstücken im Plangebiet sind die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschritten. Da ein Rückbau der Versiegelung für bestehende Betriebe aus Gründen der Funktionalität nicht möglich ist und wegen eventueller Altlasten nicht zweckmäßig wäre, wird die zulässige Grundflächenzahl bis zur Obergrenze der Zulässigkeit nach BauNVO festgesetzt. Dies ist vertretbar, da durch die Festsetzung der Begrünungen von Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Grundstücksflächen entlang des Straßenraumes ein gewisser Ausgleich erfolgt. Um die Gebäudekubaturen mit Rücksicht auf die Stadtsilhouette zu begrenzen sowie in Ergänzung der Grundflächenzahl werden zur Gliederung des Baugebietes Baumassenzahlen festgesetzt.

Es werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, die das Plangebiet baulich gliedern und Rücksicht auf die angrenzenden Strukturen westlich der Bahnlinie und östlich der Jahnstraße nehmen. Sie nehmen von Westen nach Osten ab, um einen Übergang zur östlich der Jahnstraße angrenzenden kleinteiligeren Stadtstruktur zu sichern. Die festgesetzten Gebäudehöhen für die Flächen an der Schubertstraße orientieren sich an den Höhen der Gebäude, die südlich des Plangebietes an der Schubertstraße bereits realisiert sind. Mit Blick auf die jenseits der Eisenbahntrasse liegende kleinteilige Wohnbebauung und zum Erhalt der Stadtsilhouette sowie der Blickbeziehungen von Westen wird die Gebäudehöhe auf 16 m begrenzt. Dem nördlichen Grundstück an der Schubertstraße mit der Flurstück Nr. 3097 liegt westlich der Eisenbahntrasse ein Gewerbegebiet mit großflächigen Baukörpern gegenüber. Außerdem grenzt nördlich der Wilhelm-Hauff-Str. ein festgesetztes Gewerbegebiet an, in dem bereits hohe Gebäude realisiert sind. Darum kann für das Flurstück Nr. 3097 eine größere Gebäudehöhe vertreten werden.

Mit untergeordneten Bauteilen und technischen Dachaufbauten, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäusern und Klimageräten, kann die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen überschritten werden, da diese Bauteile nur eine nachrangige räumliche Wirkung entfalten.

## **Bauweise und Baugrenzen**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist offene Bauweise festgesetzt, um einen Über-

gang zur kleinteiligen Siedlungsstruktur auf der Ostseite der Jahnstraße sicher zu stellen. Für das übrige Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt, da einige der bestehenden Gebäude ein größere Gebäudelänge als 50 m aufweisen und um die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe auch in Zukunft zu gewährleisten.

Die bisherigen Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf den Grundstücken zwischen Gottlieb-Daimler-Straße und Jahnstraße werden weitgehend aufgenommen und in den südlichen Bereich des Plangebietes fortgeführt. An der Wilhelm-Hauff-Straße werden sie dem Gebäudebestand entsprechend geringfügig verändert, um eine geordnete Bebauung entlang des Straßenraumes zu ermöglichen. Im westlichen Teil des Plangebiets zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um den Charakter des Straßenraumes zu erhalten und auf den Grundstücken eine unbebaute Vorzone sicherzustellen. Im Bereich der Straßenkreuzungen werden durch die Baugrenzen Blickbeziehungen in die querenden Straßen, die der Sicherheit des Straßenverkehrs dienen, gewährleistet.

### **Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

Die am Eingang zum Gewerbegebiet in einer privaten Böschungfläche stehenden Bäume an der Wilhelm-Hauff-Straße werden als charakteristische straßenraumprägende Bepflanzung als zu erhaltende Baumstandorte festgesetzt.

Als Ausgleich für die hohe Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Goethestraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße Bäume zu pflanzen und die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern zu begrünen sind. Von der Festsetzung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Grundstücke, die im Umfeld des Lebensmittel produzierenden Betriebes OMIRA liegen, da durch eine Dachbegrünung die Hygieneanforderungen nicht erfüllt werden können.

### **Verkehrsflächen und Leitungsrechte**

Das Plangebiet ist durch Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgungsleitungen bereits erschlossen. Zur Sicherung der vorhandenen Erschliessungen sind Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche und zur Bestandssicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht der Bestandssituation. Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte verlaufen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Erhalt für eine dauerhafte Versorgung des Plangebietes selbst und darüber hinaus erforderlich ist.

## **12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 14.04.2009 bis 14.05.2009 wurden von Bürgern drei Stellungnahmen abgegeben.

In den Stellungnahmen wird die Erforderlichkeit nahezu sämtlicher Festsetzungen angezweifelt. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs bezüglich der öffentlichen und privaten Belange gewertet. Unter Berücksichtigung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2008 sowie der der Planung zugrunde liegenden Planungsziele konnten folgende Anregungen berücksichtigt werden:

- Innerhalb des vorhandenen Gebäudes im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 5 (Flurstück Nr. 3055) können die Nutzungen ohne Berücksichtigung einer Zonierung hinsichtlich der Störempfindlichkeit frei angeordnet werden.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe 1 (Flurstück Nr. 1277/1) wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 17,5 m über der mittleren bestehenden Straßenhöhe festgesetzt.

Von Behörden wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der angeregt wird, den städtebaulichen Konflikt zwischen den unterschiedlich störempfindlichen Nutzungen durch städtebaulichen Vertrag zu lösen. Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden, da eine Regelung durch städtebauliche Verträge ungeeignet ist und mögliche Konstellationen, z. B. nach Veräußerungsgeschäften, nicht umfänglich abgedeckt werden können.

## **13. ERFORDERLICHKEIT EINER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN GEM. § 4a Abs. 3 i. V. mit § 3 (2) BAUGB**

Aufgrund der Neustrukturierung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und eines verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 10.06.2009, das Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung notwendig macht, war eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 21.06.2010 bis 21.07.2010 wurden von Bürgern drei Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs bezüglich der öffentlichen und privaten Belange abgewogen. Unter Berücksichtigung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2008 sowie der der Planung zugrunde liegenden Planungsziele konnte folgende Anregung berücksichtigt werden:

- Um die Einhaltung von Hygienestandards bei der Lebensmittelproduktion zu gewährleisten wird für die Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2 bis GE 5 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe 1 keine Dachbegrünung festgesetzt.

#### **14. FLÄCHENBILANZ**

Gewerbegebiet GE	ca.	6,82 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,39 ha
Plangebiet gesamt	ca.	7,21 ha

#### **15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten, da das Plangebiet bereits erschlossen ist.

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 24.03.2009 / 26.05.2010 / 08.09.2010  
Stadtplanungsamt/Storch

Klink