

---

**Bebauungsplan:**

**BEBAUUNGSPLAN  
"METZGERSTRASSE / MÖTTELINSTRASSE"**

---

Fassung vom: 29.11.2010

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

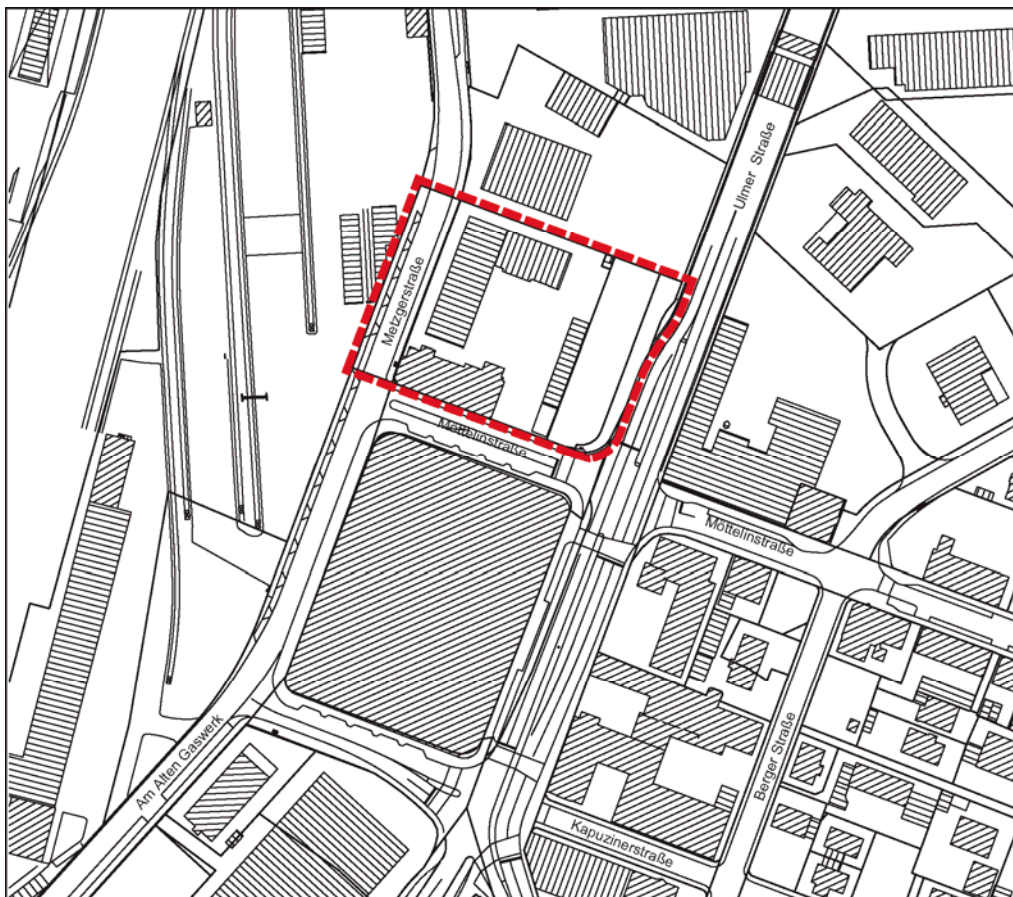
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |     |            |
|--|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss   | am  | 29.06.2009 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB   | am  | 04.07.2009 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung   | am  | 04.07.2009 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom | 13.07.2009 |
|  | bis | 28.07.2009 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss          | am  |            |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | am  |            |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom ..... gem. § 3 (2) BauGB | vom |            |
|  | bis |            |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO                              | am  |            |

Ravensburg, den

.....  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....  
(OBERBÜRGERMEISTER)

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

Ravensburg, den

.....  
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

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

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

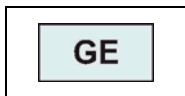
## A. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 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)**  
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

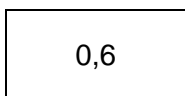
(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB



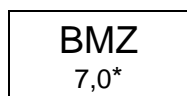
- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze und Tankstellen unzulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ist zentrenrelevanter Einzelhandel nach der Sortimentsliste Ravensburg unzulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig (Sortimentsliste Ravensburg vom 19.09.2008 siehe Anlage).
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

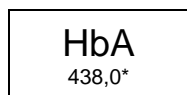


- 2.1 höchstzulässige Grundflächenzahl
- 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche  
Im GE darf die zulässige Grundfläche durch die

Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.



2.3 höchstzulässige Baumassenzahl



2.4 höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen in m über N.N.

\* Eintrag nur Beispiel

2.5 Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) kann mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 2,0 m überschritten werden.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



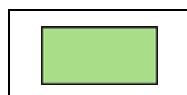
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

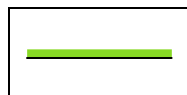


4.1 Straßenverkehrsfläche

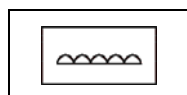
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



4.2 Verkehrsgrünfläche



4.3 Straßenbegrenzungslinie



4.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

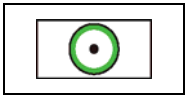
Im gekennzeichneten Bereich sind Grundstücksausfahrten von privaten Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Grundstücksausfahrten für Versorgungsträger.

### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

5.1 Regenwasserrückhaltung

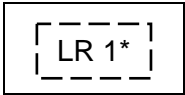
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind begehbare Terrassen, erforderliche Flächen für technische Aufbauten und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik.

**6. Bindungen für Bepflanzungen und Anpflanzungen** § 9 (1) 25 BauGB



- 6.1 Erhaltung von Bäumen  
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**7. Leitungsrechte** § 9 (1) 21 BauGB



\* Eintrag nur Beispiel

- 7.1 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen  
Gemäß Eintragungen im Lageplan sind die Flächen wie folgt zu belasten:  
LR 1: mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Versorgungsträger; hier Erdkabel und Telekom-Erdkabel.  
LR 2: mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Versorgungsträger; hier Erdkabel.

**8. Schutz vor Luftverunreinigung** § 9 (1) 23 BauGB

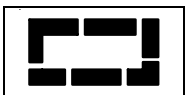
- 8.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

**9. Passiver Schallschutz** § 9 (1) 24 BauGB

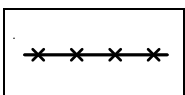


- 9.1 Schallschutz von Außenbauteilen  
Im GE ist entlang der festgesetzten Linie an den Außenbauteilen und Fenstern ein erforderliches, bewertetes Schalldämmmaß (R'w, res) wie folgt nachzuweisen :  
- für Büro- und Sozialräume mind. 45 dB  
- für Aufenthaltsräume mind. 50 dB

**10. Sonstige Planzeichen**



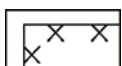
- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



- 10.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO

**11. Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme, Hinweise**

**Kennzeichnung**



- 11.1 Umgrenzung einer Altlasten- und Altlastenverdachtsfläche; hier Altstandsorte

## Nachrichtliche Übernahme



11.2 Kulturdenkmal

### Hinweise



11.3 Trassenverlauf einer überörtlichen Erdgasleitung mit Schutzstreifen

11.4 Luftreinhaltung

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

11.5 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

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

11.6 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	—
3	4
—	6
—	—

11.7 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 3 Höchstzulässige Grundflächenzahl
- 4 Höchstzulässige Baumassenzahl
- 6 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen in m über N.N.

## C. Örtliche Bauvorschriften

### §§ 74 und 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksflächen** § 74 (1) LBO
  - 1.1 Dächer (§ 74 (1) 1 LBO)

Technische Aufbauten und Dachdurchbrechungen sind einzuhausen und in die Dachlandschaft gestalterisch zu integrieren.
  - 1.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

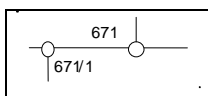
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen nicht zulässig.
  - 1.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Im GE sind Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum und zur Verkehrsgrünfläche nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
2. **Hinweise**
  - 2.1 Ordnungswidrigkeiten

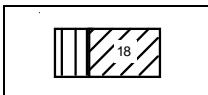
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.
  - 2.2 Werbeanlagen

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

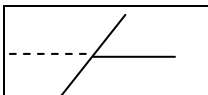
## PLANUNTERLAGE



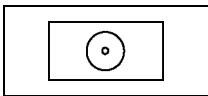
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.



2. Neben- und Hauptgebäude, Bestand



3. sonstige topographische Linie



4. vorhandener Baum



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

## Anlage

Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008  
 aus: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung  
 2008 -; Büro Dr. Acocella, vom 19.09.2008

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 et

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage eigene Einzelhandelserhebung/ Einzelhändlerbefragung  
 2007

Aufgestellt:  
 Ravensburg, 29.11.2010  
 Stadtplanungsamt / Herbst

Klink



## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

Entwurfssfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 29.11.2010

### **INHALT:**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / PLANUNGEN
5. ERSCHLIESSUNG
6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
7. IMMISSIONSSCHUTZ / ALTLASTENVERDACHT /  
KAMPFMITTELBELASTUNG
8. DENKMALSCHUTZ
9. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES
10. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
11. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
12. HINWEISE
13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
14. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
15. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER  
BEHÖRDEN
  - 15.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - 15.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
16. FLÄCHENBILANZ
17. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 0,6 ha großen Bereich zwischen Ulmer Straße und Metzgerstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch                das private Grundstück der Metzgerstraße Nr. 30,  
im Osten durch                die westliche Begrenzung der Ulmer Straße,  
im Süden durch                die nördliche Begrenzung der Möttelinstraße,  
im Westen durch                das private Grundstück Metzgerstraße Nr. 21 / 23.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 494/6, 494/7, 496/7 und 498/23 sowie teilweise die Flurstücke 496 und 496/8 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

## **2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von der Metzgereigenossenschaft (MEGRA) genutzt, die in den bestehenden Gebäuden der Metzgerstraße 26 und 26a einen fleischverarbeitenden Betrieb unterhält.

Östlich des Betriebsgeländes der MEGRA schließt sich bis zur Ulmer Straße eine Freifläche und Böschungsfäche an. Die Freifläche wird als Parkplatz genutzt, die Böschungsfäche ist begrünt und mit Straßenbäumen bepflanzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Metzgerstraße und der Möttelinstraße.

## **3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Das Grundstück Metzgerstraße Nr. 26 befindet sich im privaten Einzeleigentum. Die übrigen Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg. Es ist vorgesehen, die derzeit als Parkplatz genutzte Freifläche zu veräußern.

## **4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / PLANUNGEN**

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche dar, die Metzgerstraße ist als Verkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet ist durch mehrere Bebauungspläne überplant, es gelten verschiedene Fassungen der BauNVO.

Das Grundstück der MEGRA liegt innerhalb des Bebauungsplans "Entlastungsstraße-Mitte", Nr. 220, rechtsverbindlich seit dem 12.01.1972 und der Bebauungsplanänderung "Entlastungsstraße Mitte", Nr. 266, rechtsverbindlich seit dem 23.07.1980. Die Bebauungspläne setzen für das Grundstück Mischgebiet, 3 Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,0 fest.

Die als Parkplatz genutzte Freifläche und die Böschungsfäche liegen im Bebauungsplan "Technologie- und Dienstleistungszentrum Ulmer Straße", Nr. 328, rechtsverbindlich seit dem 08.12.2001. Der Bebauungsplan setzt auf den Flächen Gewerbegebiet und Flächen für Stellplätze und Garagen fest.

Die Straßenverkehrsflächen der Ulmer Straße und der Metzgerstraße sind in den o.g. Bebauungsplänen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Möttelinstraße ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Großflächiger Einzelhandel Metzgerstraße", Nr. 351, rechtsverbindlich seit dem 05.08.2006 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Flurstück 496/7 (derzeit Freifläche und Böschungsfäche) liegt im Sanierungsgebiet Bahnstadt.

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungskonzeption Bahnstadt. Wesentliche Planungsziele sind die Entwicklung eines eigenständigen Quartieres mit einem stadtverträglichen Gewerbe. Bezüglich der baulichen Entwicklung sieht das Konzept vor, die Ortseinfahrt entlang der Ulmer Straße baulich mit einer markanten Stadtkante zu stärken.

## **5. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Straßen Möttelinstraße und Metzgerstraße.

## **6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese verlaufen unterirdisch im Straßenraum. Im nord-westlichen und süd-östlichen Eckbe-

reich verlaufen über das Grundstück Erdkabeltrassen, die durch Leitungsrechte gesichert werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz im Mischsystem.

Die Gebäude sind über die Hausanschlussleitungen zu entwässern.

Aufgrund der vorhandenen Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ist eine Regenwasserversickerung im Baugebiet nicht, bzw. eine Regenwasserretention nur eingeschränkt möglich. Das Regenwasser ist daher in das Kanalnetz einzuleiten bzw. über eine Dachbegrünung gepuffert in das Kanalnetz einzuleiten.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ / ALTLASTENVERDACHT / KAMPFMITTELBELASTUNG**

### Immissionsschutz

Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg stellt aufgrund der Verkehrsbelastung der benachbarten Ulmer Straße für den östlichen Teilbereich des Plangebietes Beurteilungspegel dar, die die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete sowohl tags als auch nachts um bis zu 10 dB überschreiten.

### Altlastenverdacht

Das Plangebiet ist ein historischer Gewerbestandort. Ab 1903 wurde im westlichen Bereich eine Seifenfabrik (von 1903 bis 1972) betrieben, der östliche Bereich des Plangebietes gehörte zum Schlachthof, der im Zeitraum von 1903 bis 1993 betrieben wurde. Betriebsbedingt wurde mit umweltgefährdenden Stoffen hantiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es hierbei zu Leckagen, Handhabungs- und Umfüllverlusten sowie zu der Entsorgung von solchen Stoffresten kam.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts Auffüllungen in einer Mächtigkeit bis zu 2 m eingebracht wurden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierbei teilweise kontaminiertes Material verwendet wurde.

Dies hat zur Folge, dass im gesamten Geltungsbereich mit Altablagerungen in unterschiedlichen Ausdehnungen und Konzentrationen zu rechnen ist.

Die beiden Grundstücke des Plangebietes sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandorte gekennzeichnet, es besteht ein Altlastenverdacht.

Bekannt sind folgende Altstandorte des Altlastenkatasters:

- Altstandort Metzgerstraße 26 (Seifenfabrik); Objektnummer 851
- Altstandort Schlachthof; Objektnummer 4036

Für den Altstandort Metzgerstraße 26 wurden orientierende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis ergibt sich für den Wirkungspfad "Boden-Mensch" der Handlungsbedarf "B" (belassen) und für den Wirkungspfad "Boden-Grundwasser" der Handlungsbedarf "weitere orientierende Untersuchungen".

Für den Standort des Schlachthofes wurden im Vorfeld der 2007-2008 entstandenen südlich benachbarten Bebauung umfangreiche Altlasten- und Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurden im östlichen Bereich des Plangebietes punktuell erhöhte Schadstoffkonzentrationen, vor allem im Bereich der polycyclische Kohlenwasserstoffe (PAK) ermittelt. In der zusammenfassenden Bewertung ergibt sich für den Wirkungspfad "Boden-Mensch" der Handlungsbedarf "B" (belassen) und für den Wirkungspfad "Boden-Grundwasser" der Handlungsbedarf "Überwachung".

Angesichts der Ergebnisse der diversen Untersuchungen und der potentiellen weiteren Kontaminationen im Zuge der getätigten Aufschüttungen wird die Altlastenfläche des Altstandortes Schlachthof und die Altlastenverdachtsfläche des Altstandortes Seifenfabrik im Bebauungsplan gekennzeichnet.

#### Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Kampfmittelrisikobereiches bzw. der Kampfmittel Pufferzone.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Regierungspräsidium Stuttgart, führte zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern vorliegen. Insoweit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## **8. DENKMALSCHUTZ**

Das Eckgebäude Metzgerstraße 26 (Kontor- und Wohnhaus) sowie der an der Metzgerstraße liegende Fabriktrakt und das dazwischen liegende eiserne Tor sind als Kulturdenkmal geschützt.

Die Denkmaleigenschaft basiert im Wesentlichen aufgrund der aufwändig und qualitativ gestalteteten Fassaden der Gebäude, die über zahlreiche Werksteindetails, Backsteingliederungen sowie im Eckbereich über einen turmartigen Erker verfügen. Die beiden Bauten sind mit einem reich ornamentierten, eisernen Hoftor verbunden. Die Gebäudegruppe ist ein gutes Beispiel für den Fabrikbau um die Jahrhundertwende in Ravensburg. Daher besteht aus heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse, dieses Ensemble als Kulturdenkmal zu schützen.

## **9. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES**

Das Plangebiet ist bis auf den bestehenden Böschungstreifen weitgehend versiegelt bzw. überbaut und weist aufgrund der Nutzungen einen gewerblichen Charakter auf.

### Artenschutz

Besonders oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht betroffen.

### Schutzgut Mensch

Die Lärmimmissionen der Ulmer Straße überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete im östlichen Teilbereich des Plangebietes. Bei Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen können die Orientierungswerte für die schützenswerten Nutzungen eingehalten werden. Gegenüber dem bestehenden Zustand sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut 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.

### Schutzgut 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 als Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen bekannten Altstandorte (Seifenfabrik und Schlachthof) 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 und versiegelten Freiflächen geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind die Gebäude der ehemaligen Seifenfabrik (Fabrikations- und Verwaltungsgebäude mit Toranlage) als Kulturgüter geschützt und werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

#### Wechselwirkungen zwischen den Belangen

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

## **10. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN**

Der Standort der MEGRA soll erweitert und entsprechend der vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet gesichert werden. Damit verbunden sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für betriebsnotwendige bauliche Erweiterungen geschaffen werden. Seitens der MEGRA ist entlang der Ulmer Straße eine ca. 5,5 m hohe Fabrikationshalle für die Fleischzerlegung geplant. Diese bauliche Erweiterung ist für die Zukunftssicherheit des Betriebes erforderlich. Des Weiteren soll dem Plangebiet eine einheitliche Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) zugrunde gelegt werden. Hierfür ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, da u.a. der östliche Teilbereich des Plangebietes eine Bebauung bisher nicht ermöglicht.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslöst.

Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

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

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung von Gewerbegebiet und Umstellung auf BauNVO 1990
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes
- Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel, Vergnügungsstätten aller Art und Tankstellen
- Festsetzung von Dachbegrünung

## **12. HINWEISE**

In der Metzgerstraße verläuft eine überörtliche Erdgashochdruckanlage als unterirdische Leitung nebst dazugehörigem Telekommunikationskabel. Die Trasse verfügt beidseitig über einen jeweils 5 m breiten Schutzstreifen, in dem keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Auch Dachvorsprünge oder ähnliche Gebäudeteile dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Sollte die Einrichtung von Kfz-Stellplätzen geplant sein, die in den Schutzstreifenbereich hineinragen, ist eine Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht mit dem Betreiber der Anlage notwendig.

Die Trasse und der Schutzstreifen werden in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

## **13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan sichert die durch das Gewerbe geprägte vorhandene Nutzungsstruktur. Negative Lärmauswirkungen sind durch die Erweiterung des Betriebes aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten.



Die für den Betrieb erforderliche Erschließung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Es ist vorgesehen, dass das Grundstück mit Lastkraftwagen von der Möttelinstraße aus erschlossen wird und notwendige Rangierfahrten auf dem Betriebsgrundstück erfolgen.

Der Altlastenverdacht bzw. die nachgewiesenen punktuellen Kontaminationen stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen, da die Flächen im Bestand versiegelt bzw. überbaut sind. Auch ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zukünftig eine 90 prozentige Versiegelung des Gewerbegebietes, so dass für die zulässigen Nutzungen eine Gefährdung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht besteht.

Es ist davon auszugehen, dass bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden wird. Daher ist in Abstimmung mit der zuständigen Boden- und Wasserschutzbehörde im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Prüfung und Sicherung der Altlasten vorzunehmen sind, bzw. der Untergrund ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Plangebietes und der im Bestand weitgehend vollständigen Bodenversiegelung nicht zu erwarten.

## **14. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

*Planungsrechtliche Festsetzungen:*

Abgrenzung des Plangebietes

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang ist erforderlich, um für das Grundstück der MEGRA sowie für den geplanten östlichen Erweiterungsteil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des Betriebes schaffen zu können.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen, Gewerbegebiet, sichert die Bestandsnutzung und ermöglicht eine Ausweitung der gewerblichen Nutzungen über

den bisher bestehenden planungsrechtlichen Rahmen, der durch ein festgesetztes Mischgebiet gebildet wird, hinaus.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Nutzungseinschränkungen (Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und Bordelle sowie bordellartige Betriebe) erforderlich.

Das Plangebiet liegt außerhalb der abgegrenzten Versorgungsbereiche. Daher sind zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungsbereiche Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment gemäß der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008 unzulässig. Die Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung 2008 -, Stand 19.09.2008.

Hiervon ausgenommen sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente, die bis zu einem Verkaufsflächenanteil von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden können.

Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente können in dem o.g. Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, um den im Plangebiet vorhandenen bzw. möglichen Einzelhandelsnutzungen eine Mindestflexibilität hinsichtlich ihres Sortimentspektrums ermöglichen zu können. Die Verkaufsflächenbeschränkung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche reduziert eine zentrenrelevante Sortimentserweiterung auf einen geringfügigen Umfang. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Beschränkung auf branchentypische Sortimente und der Verkaufsflächenbeschränkung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der durch produzierendes Gewerbe geprägt ist und der entsprechend den Zielen der Entwicklungsstrategie Bahnstadt diese Nutzungsstruktur beibehalten soll, bzw. durch weitere stadtgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen ergänzt werden kann. Daher ist zur Sicherung und Entwicklung der Nutzungsstruktur sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Entwicklungen, z.B. Trading-Down-Effekten, der o.g. Ausschluss von Bordellen / bordellartigen Betrieben und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO der Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich.

Zur Umsetzung der Bahnstadtkonzeption ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO der Ausschluss von Lagerplätzen und Tankstellen erforderlich, da diese gewerbliche Nutzungen mit den damit teilweise erforderlichen spezifischen Gebäuden nicht den Ziel-

setzungen der Entwicklungsstrategie entsprechen, die für den Bereich des Plangebietes neben der o.g. Nutzungsstruktur u.a. eine markante Stadtkante vorsieht.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern zum einen den Bestand, zum anderen ermöglichen die Festsetzungen für den östlichen Bereich des Plangebietes die vom zukünftigen Grundstückseigentümer angestrebte bauliche Nutzung. Die festgesetzte GRZ ermöglicht gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine erforderliche, jedoch unterhalb der Obergrenzen für Gewerbegebiete zurückbleibende, Nutzungsintensivierung. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sichern den Bestand (mit einer Höhe über Straßenniveau von ca. 14,5 m für das Eckgebäude und ca. 11,5 m für die bestehenden Fabrikationsgebäude) bzw. ermöglichen im östlichen Teilbereich die geplanten Baulichkeiten (ca. 6,0 m für das geplante Fabrikationsgebäude).

Die festgesetzten Baumassenzahlen konkretisieren das Bauvolumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Höhen der baulichen Anlagen und der festgesetzten GRZ.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO) berücksichtigen die betrieblichen Erfordernisse und den Bedarf von umfangreichen befestigten Hof- und Rangierflächen sowie den Umstand, dass das Plangebiet flächendeckend als Altlasten(verdachts)standort einzustufen ist. Die Fläche des Baugebietes kann somit bis zu 90% versiegelt bzw. überbaut werden, so dass die Altlasten(verdachts)flächen überdeckt werden können und die Kontaminationen einer zukünftigen Nutzung nicht entgegen stehen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht im westlichen Bereich des Plangebietes im Wesentlichen der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Fläche sichert die bestehenden Gebäude, von denen das Eckgebäude und das Fabrikationsgebäude entlang der Metzgerstraße als Kulturdenkmal geschützt sind. Im östlichen Teilbereich ermöglicht die Festsetzung

die geplante Bebauung und schafft die Voraussetzungen zur Umsetzung der Ziele der Entwicklungsstrategie Bahnstadt (Bildung einer markanten Stadtkante).

#### Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Metzgerstraße und der Ulmer Straße sind in ihren bestehenden Abgrenzungen festgesetzt.

Der bestehende Böschungsbereich zur Ulmer Straße ist als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich Möttelinstraße / Ulmer Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Teilbereich Grundstücksausfahrten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Ausfahrten zur Erschließung des geplanten Standortes der tws Trafostation.

#### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherung einer erforderlichen Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer zu begrünen. Aufgrund der Altlastenproblematik im Plangebiet kann das Niederschlagswasser nicht im Boden versickert werden. Daher ist zur Gewährleistung einer erforderlichen gepufferten Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz eine Dachbegrünung notwendig.

#### Bindungen für Bepflanzungen

Entlang der Ulmer Straße und in der Metzgerstraße werden die vorhandenen linearen Straßenbaumbepflanzungen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

#### Leitungsrecht

Die festgesetzten Leitungsrechte sichern vorhandene Erdkabel und Telekommunikations-Erdkabel auf der privaten Grundstücksfläche.

#### Schutz vor Luftverunreinigung

Zur Minderung weiterer Luftemissionen ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Talkessel des Schussentals die Festsetzung zum Ausschluss von Kohle erforderlich. Auf Regelungen zur Verbrennung von Holz wird hinweislich verwiesen.

## Schallschutz

Entlang der Ulmer Straße ist der maßgebliche Außenlärmpegel dem Schallpegelbereich VI (75 - 80 dB(A)) zuzuordnen. Aufgrund der örtlichen Situation und der innerstädtischen Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 ergeben sich hieraus nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Außenbauteile und Fenster von Aufenthaltsräumen sowie Büro- und Sozialräumen erforderliche bewertete Schalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) im Bereich von mind. 45 bis 50 dB.

### *Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme:*

Die Baugebietsfläche wird in der Gesamtheit als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet, da im östlichen Bereich punktuell Bodenkontaminationen gefunden wurden und aufgrund der Nutzungsgeschichte des Plangebietes von weiteren Kontaminationen auszugehen ist. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass zumindest Teilbereiche des Plangebietes in der Vergangenheit aufgeschüttet wurden. Bei diesen Maßnahmen wurde vermutlich kontaminiertes Material eingebracht.

Das Wohn- und Verwaltungsgebäude Metzgerstraße 26 (Eckgebäude) und das Fabrikationsgebäude entlang der Metzgerstraße ist mit samt dem verbindenden schmiedeeisernen Tor als Kulturdenkmal geschützt und wird nachrichtlich übernommen.

### *Örtliche Bauvorschriften:*

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachaufbauten, -begrünungen und Fassadengestaltung) dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen.

Die Festsetzungen zur Einfriedung gewährleisten eine ortsbildverträgliche Einfassung des Grundstückes.

## **15. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

### **15.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 04.07.2009 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 13.07.2009 bis einschließlich 28.07.2009 durchgeführt.

Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Es wurde eine Stellungnahme zu folgendem Sachverhalt abgegeben.

- Einhaltung der allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen

*Wertung der Stellungnahmen:*

Die Anregung ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

## **15.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen wurde mit Schreiben vom 09.07.2009 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung der im Plangebiet liegenden Technischen Infrastruktur
- Kennzeichnung der Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen
- Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser

*Wertung der Stellungnahmen:*

Die Anregungen sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

## **16. FLÄCHENBILANZ**

Größe des Plangebietes:	ca. 0,6 ha
davon: - Gewerbegebiet	ca. 0,46 ha
- öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	ca. 0,14 ha

## **17. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

Der Stadt Ravensburg entstehen durch die Planung keine Kosten.

Die Stadt erzielt mit dem Verkauf der Teilfläche des Flurstücks 496/7 Einnahmen.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 29.11.2010

Stadtplanungsamt / Herbst

Klink