Stadt
Ravensburg
Stadtplanungsamt

Einfacher Bebauungsplan:

„METZGERSTRASSE / AM ALTEN GASWERK“

Fassung vom: 01.10.2012 Reg.-Nr.: Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

STADTPLANUNGSAMT, SEESTR. 32, 88214 RAVENSBURG, TEL.: 07 51/82-2 73, FAX.: 07 51/82-2 82

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 16.05.2012

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2012

3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.05.2012

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.05.2012
bis 02.07.2012

5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am .....

6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am .....

7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 13.02.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom.....
bis .....

8. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am .....

Ravensburg, den .....
.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungbeschluss 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 .....
.....
(SPA)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten 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. ERHALT ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE (§ 9 Abs. 2a BauGB)

1.1 Erhalt zentraler Versorgungsbereiche:

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 25.06.2012 siehe Anlage 1).

2. SONSTIGE PLANZEICHEN

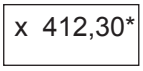
2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Kulturdenkmal

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile,
Knochen o. ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

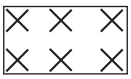
4. HINWEISE (keine Festsetzungen)



* Eintrag nur Beispiel

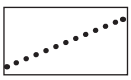
4.1 Höhenlage der Erschließungsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m über NN. dargestellt.



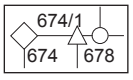
4.2 Umgrenzung einer Altlastenverdachtsfläche

hier: Altstandort bzw. Altablagerung. Bei einer künftigen Bebauung ist die Vorgehensweise mit dem Landratsamt abzustimmen.

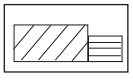


4.3 Durch das gekennzeichnete Gebiet verlaufen zwei Gasleitungen, die einen Schutzstreifen in der dargestellten Breite benötigen.

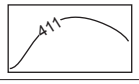
PLANUNTERLAGE MIT ZEICHENERKLÄRUNG



1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2 Haupt- und Nebengebäude, Bestand



3 Höhenlinie in Halbmeterschritten mit Höhenangabe in Meter über N.N.

ANLAGE 1: SORTIMENTSLISTE RAVENSBURG

Stand 25.06.2012

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	Fahrräder und Zubehör
Drogeriewaren	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Elektroklein- und -großgeräte	Farben, Lacke
Foto, Video	Fliesen
Gardinen und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte
Glas, Porzellan, Keramik	Gitter
Haushaltswaren/Bestecke	Herde/Öfen
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Holz
Kosmetika und Parfümerieartikel	Installationsmaterial
Kunstgewerbe/Bilder und –rahmen	Kinderwagen/ -sitze
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Leder- und Kürschnerwaren	Möbel
Musikalien	Pflanzen und –gefäße
Nähmaschinen	Rollläden und Markisen
Nahrungs- und Genussmittel	Werkzeuge
Optik und Akustik	Zäune
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Zooartikel
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zeitungen/Zeitschriften	

* Elektrokleingeräte sind z.B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowellengeräte, Staubsauger etc.

** Elektrogroßgeräte/ „weiße Ware“ sind z.B. Kühlschränke, Waschmaschine, Geschirrspüler etc.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 01.10.2012
Stadtplanungsamt / Färber

Klink

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
11. ALTLASTENVERDACHT
12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
    - 12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
    - 12.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
13. FLÄCHENBILANZ
14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 2,7 ha großen Bereich zwischen den Bahnanlagen sowie der Metzgerstraße und Am alten Gaswerk.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	durch die Metzgerstraße und die Bleicherstraße,
im Westen	durch die Bahnanlagen Flurstück 498/2,
im Süden	durch die Straße Am alten Gaswerk
im Osten	durch die Straße Am alten Gaswerk.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig das Flurstück 498/20 sowie teilweise das Flurstück 498/29 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt nahe der Ulmer Straße im Osten und der Bahnlinie Ulm – Friedrichshafen westlich des Plangebiets. Nach Süden schließen innerstädtische Strukturen an, nach Norden gewerblich genutzte Gebiete. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegen zwei Bestandsgebäude, von denen eines gastronomisch genutzt wird. Das übrige Areal ist unbebaut bzw. liegt brach. Vormals wurde das Gelände als Güterbahnhof genutzt.

Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

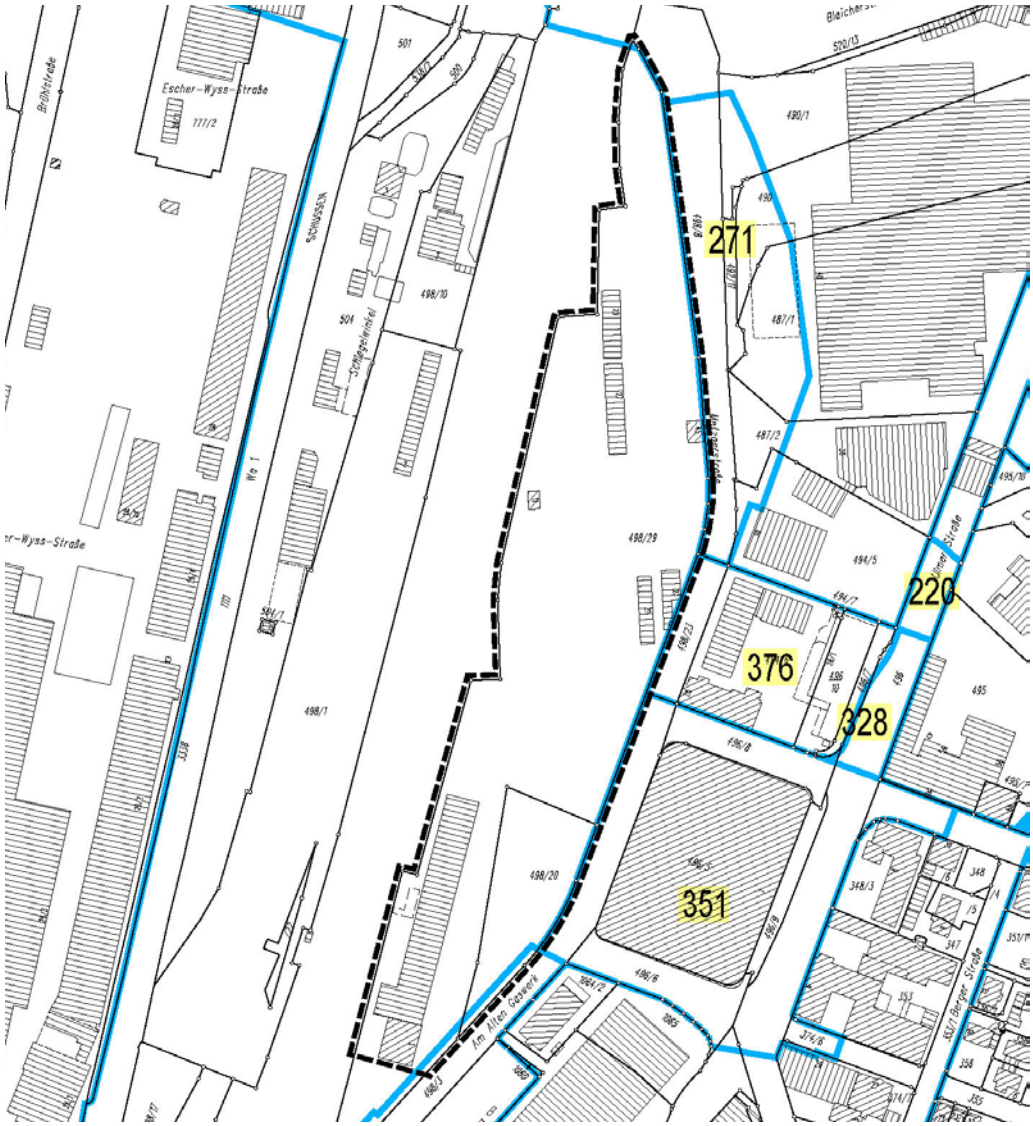
Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich in städtischem Besitz, im südlichen Bereich wurden einige Flächen verkauft.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB, östlich schließen sich einige Bebauungspläne an: Nr. 271 "Bebauungsplanänderung "Wendeschleife Metzgerstraße" mit Industriegebiets-Festsetzungen von 1980, Nr. 376 "Metzgerstraße / Möttelinstraße" mit Gewerbegebiets-Festsetzungen von 2011. Daran schließt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 351 "Großflächiger Einzelhandel Metzgerstraße" von 2006 an.

Südöstlich liegen die Bebauungspläne Nr. 220 "Entlastungsstraße-Mitte" von 1972 sowie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 350 "Technische Werke Schussental (TWS)" von 2006.

Abb. 2: Plangebiet; Bestehende Bebauungspläne im Umfeld



5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für das Plangebiet Bahnanlage dar. Das Plangebiet wurde vom Eisenbahn-Bundesamt 2006 entwidmet.

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

An das Plangebiet grenzen die Metzgerstraße sowie die Straße "Am alten Gaswerk" an. Auch der Bahnhof samt Busbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese liegen im Straßenraum der angrenzenden Straßen. Alle bestehenden Gebäude sind an eine Mischkanalisation angeschlossen.

7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um das Einzelhandelskonzept auf diesem Areal Anwenden zu können. Hierzu werden die zulässigen und nicht-zulässigen Sortimente entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg festgesetzt.

8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan wird folgendes Planungsziel zu Grunde gelegt:

- Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente – Ausnahme: Randsortimente

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Abgrenzung des Plangebietes

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im dargestellten Umfang ist erforderlich, um im gesamten Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs die Sortimente regeln zu können.

Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet liegt außerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereiches "Innenstadt". Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 2a Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Sortimente erforderlich.

Zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungsbereiche sind Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment gemäß der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 25.06.2012, 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 Sortimentsspektrums 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.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung wird der zentrale Versorgungsbereich "Innenstadt" vor einem heraussickern von Geschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten geschützt und so gestärkt.

11. ALTLASTENVERDACHT

Die Flurstücke 498/20 und 498/29 sind Teil eines historischen Gewerbestandort, auf dem sich der damalige Güterbahnhof samt Verladestellen befand. Hier wurde mit diversen Gütern, darunter auch Altöl, Chemikalien umgegangen.

Die Flurstücke sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort gekennzeichnet, es besteht Altlastenverdacht:

Altstandort ,Metzgerstr. 21-23, Flächen-Nr.: 855
Altstandort ,Metzgerstr. 45, Flächen-Nr.: 856, 858

Altstandort ; Metzgerstr. 43, Flächen-Nr.: 861
Altstandort ;Metzgerstr. 05, Flächen-Nr.: 857
Altablagerung , Flächen-Nr.: 629

Im Bebauungsplan wird die Altlastenverdachtsfläche als Hinweis aufgenommen. Der Altlastenverdacht steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen, da im Bebauungsplan keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Im Falle einer Bebauung ist die Vorgehensweise rechtzeitig mit dem zuständigen Landratsamt abzuklären.

12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 19.05.2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 25.05.2012 bis einschließlich 02.07.2012 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit u.a. durch Aushang im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Die Planunterlagen wurden von mehreren Bürgern eingesehen und teilweise erörtert. Von der Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

12.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.05.2012 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Hinweise zur Duldung des Bahnbetriebs
- Hinweise zur Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Linienbusse
- Hinweise zu Gas- und Gashochdruckleitungen im Plangebiet
- Hinweise zum Artenschutz
- Hinweise zu Hochwasserereignissen
- Hinweise zu Altlasten sowie Kampfmittelrisikoflächen
- Hinweise zu Telekommunikationsanlagen

Wertung der Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt. Die Altlastenverdachtsflächen wurden in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen (siehe auch Hinweise A4.2, A4.4, A4.5). Die Schutzstreifen für Gas- bzw. Gashochdruckleitungen wurden ebenfalls hinweislich übernommen (siehe auch Hinweis A4.3).
Nach einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden für das Plangebiet keine weiteren Maßnahmen als erforderlich angesehen.

Die weiteren Stellungnahmen beziehen sich auf Sachverhalte, die in diesem einfachen Bebauungsplan, in dem gem. § 9 (2a) BauGB lediglich die zulässigen und nicht-zulässigen Sortimente geregelt werden, nicht Teil des Verfahrens sind.

13. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes: ca. 2,7 ha

14. KOSTEN DE R STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 01.10.2012
Stadtplanungsamt / Färber

Klink