

Einfacher Bebauungsplan:

„METZGERSTRASSE / AM ALTEN GASWERK“

Fassung vom: 01.10.2012 / 10.12.2012

Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss 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 29.05.2012 bis 12.06.2012
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 11.10.2012
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 13.10.2012
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 01.10.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.10.2012 bis 23.11.2012
8. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB 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.

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)



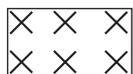
3.1 Kulturdenkmal

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. KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE

(keine Festsetzungen)

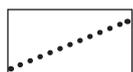
KENNZEICHNUNGEN



4.1 Umgrenzung von Altlastenverdachts- bzw. Altlastenflächen

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

HINWEISE

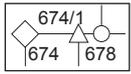


4.2 Durch das gekennzeichnete Gebiet verlaufen zwei Gasleitungen, die einen Schutzstreifen in der dargestellten Breite benötigen.

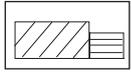
4.3 Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Artenschutzes gemäß §§44 ff. BNatSchG zu berücksichtigen.

4.4 Bei Bauvorhaben sind die Vorgaben des Hochwasserschutzes gemäß §§72 ff. WHG zu berücksichtigen.

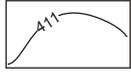
PLANUNTERLAGE MIT ZEICHENERKLÄRUNG



1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2 Haupt- und Nebengebäude, Bestand



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

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 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 Fahrräder und Zubehör 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, Mikrowellengeräte, Staubsauger etc. ** Elektrogroßgeräte/ „weiße Ware“ sind z.B. Kühlschränke, Waschmaschine, Geschirrspüler etc.	

Aufgestellt:
 Ravensburg, den 01.10.2012 / 10.12.2012
 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/ ALTLASTEN
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
 - 12.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 12.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 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 der Straße 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 die Flurstücke 498/29, 498/32, 498/33, 498/34, sowie teilweise die Flurstücke 498/3 und 498/31 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 zweite Gebäude steht unter Denkmalschutz. Das übrige Areal ist unbebaut bzw. liegt brach. Vormalig 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 an private Eigentümer 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.

Im Norden des Plangebiets verlaufen zwei Gasfernleitungen, von denen Mindestabstände von 2,5 bzw. 5 Metern einzuhalten sind (siehe auch Hinweis A 4.2).

7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

In Folge der Freistellung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes soll das Plangebiet neuen Nutzungen zugeführt werden. die räumliche Nähe zur Innenstadt erfordert eine städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Basis des durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sind daher durch einen Bebauungsplan Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auszu-schliessen.

8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan wird folgendes Planungsziel zu Grunde gelegt:

- Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten – Ausnahme: Randsortimente

Auf der Grundlage von § 9(2a) BauGB werden zum Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt – auch im Interesse der Versorgung der Bevölkerung – bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen (in diesem Fall: Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der Ravensburger Sortimentsliste in Anlage 1) unzulässig.

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 BauGB 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 – und wurde am 19.09.2008 beschlossen. 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.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung können negative Auswirkungen – in diesem Fall ein Abwandern von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten - auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Dies stärkt die in Einzelhandelskonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche.

11. ALTLASTENVERDACHT/ ALTLASTEN

Die Flurstücke 498/29, 498/33 und 498/34 sind Teil eines historischen Gewerbestandorts, auf dem sich der damalige Güterbahnhof samt Verladestellen befand. Hier wurde mit diversen Gütern, darunter auch Altöl und Chemikalien, umgegangen.

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

- Altstandort "Metzgerstr. 21-23, Fa. Häffner", 855
- Altstandort "Metzgerstr. 45, LP 20 Fa. Schindele", 856

Bewertung: Sanierungsuntersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser

- Altstandort "Metzgerstr., Altölverladestelle", 858

Bewertung: B (Belassen) - Neubewertung bei Änderung der Exposition für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser

- Altstandort "Metzgerstr. 43", 861

Bewertung: B (Belassen) - Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition für den Wirkungspfad Boden-Mensch .

- Altablagerung "Bahnhof Ost", 629

Bewertung; B (Belassen) - Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition für den Wirkungspfad Boden-Mensch. B (Belassen) - Neubewertung bei Änderung der Exposition für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

- Altstandort "Metzgerstr. 05", 857

Bewertung: B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Im Bebauungsplan werden die Flächen entsprechend gekennzeichnet. Der Altlastenverdacht bzw. die Altlasten stehen 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 29.05.2012 bis einschließlich 12.06.2012 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 Kennzeichnung aufgenommen (siehe auch Nr. A4.1). Die Schutzstreifen für Gas- bzw. Gashochdruckleitungen wurden hinweislich übernommen (siehe auch Hinweis A4.2).

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 zentrenrelevante Einzelhandelssortimente geregelt werden und somit nicht Teil des Verfahrens sind.

12.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 13.10.2012 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 22.10.2012 bis einschließlich 23.11.2012 durchgeführt. Die Planung wurde von mehreren Bürgern eingesehen und teilweise erörtert. Von der Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

12.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.10.2012 durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben, die zu folgenden redaktionellen Änderungen führten:

- Ein Hinweis zum Hochwasserschutz wurde ergänzt.
- Ein Hinweis zum Artenschutz wurde ergänzt.
- Der Hinweis zu Altlasten wurde präzisiert und die Plangrafik angepasst.

Die weiteren Stellungnahmen beziehen sich auf Sachverhalte, die in diesem einfachen Bebauungsplan, in dem gem. § 9 (2a) BauGB lediglich zentrenrelevante Einzelhandelssortimente geregelt werden und somit 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 / 10.12.2012

Stadtplanungsamt / Färber

Klink