

**Sitzungsvorlage DS 2014/139**

Stadtplanungsamt  
Christian Storch  
(Stand: **09.04.2014**)

Mitwirkung:  
Bauordnungsamt  
Stadtkämmerei  
Tiefbauamt

Aktenzeichen:

**Ortschaftsrat Schmalegg**

öffentlich am 06.05.2014

**Ortschaftsrat Taldorf**

öffentlich am 06.05.2014

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 07.05.2014

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erlen / B 33 – 1. Änderung"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan T 27 "Gewerbegebiet Erlen / B 33", rechtsverbindlich seit 25.04.2009 wird in einem Teilbereich geändert.
2. Für das Gebiet "Gewerbegebiet Erlen / B 33 – 1. Änderung" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 15.04.2014 ein Bebauungsplan aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erlen / B33" ist seit 25.04.2009 rechtsverbindlich. Die Grundstücke im 1. Bauabschnitt sind inzwischen weitgehend an Unternehmen aus Industrie und unternehmensnahen Dienstleistungen sowie an ein Autohaus vergeben oder mit Optionsrechten für vorhandene Betriebe belegt. Einschlägige Studien zeigen, dass Standorte mit einer Kombination von Industrie und unternehmensnahen Dienstleistungen die größten Wachstumspotenziale haben und am wenigsten empfindlich gegenüber Konjunkturschwankungen sind. Dieses bedeutet, dass derartige Unternehmen die Ravensburger Wirtschaftsstruktur nachhaltig bereichern.

Vorliegende Bauanfragen unternehmensnaher Dienstleistungsbetriebe zeigen, dass insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen nicht auskömmlich sind. So wünschen Betriebe einen Standort, welcher die Ansprüche zur Darstellung des Unternehmens und der Notwendigkeit zur Konzentration der zu erfüllenden Aufgaben auf ausreichend großen Grundstücken miteinander verbindet.

Das Grundkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans sieht vor, eine städtebaulich verträgliche Einbindung der gewerblichen Bebauung in den Landschaftsraum und die umgebenden Siedlungsstrukturen zu erreichen. Die Flächen des 1. Bauabschnittes an der B 33, die sich zum Teil in einer Geländesenke befinden, sind für Betriebe mit großer Flächeninanspruchnahme und zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 15,0m bzw. 20,5m, die Flächen des 2. Bauabschnittes sind mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhe (9,0m bzw. 12,0m zulässig) und Baumassenzahl für kleinere Baukörper vorgesehen. Durch diese Gliederung soll eine sensible Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

Die betriebliche Notwendigkeit zur Flächenkonzentration führt zu einer verstärkten Nachfrage nach mittelgroßen Grundstücken und der Möglichkeit diese auch mit entsprechenden Bauvolumen nutzen zu können. Um diese Nachfrage bedienen zu können, sind die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen zu ändern.

Sämtliche Flächen des 2. Bauabschnittes sind durch Ankaufsrechte für die Stadt Ravensburg gesichert. Es ist vorgesehen, die Flächen in 2014 zu übernehmen, um die zu erwartende Nachfrage nach kleineren und mittleren Flächen bedienen zu können.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 15.04.2014 dargestellt (s. Anlage 1)

### **3. Rechtliche Situation**

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erlen / B 33", rechtsverbindlich seit 25.04.2009 maßgebend.

#### **4. Bebauungsplanverfahren und Planungsziele**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt. Ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB ist nicht möglich da die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO mehr als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt. Bei Änderungen von Bebauungsplänen ist auch ein Umweltbericht zu erstellen, um die Auswirkung dieser Änderung auf die umweltrelevanten Schutzgüter aufzuzeigen. Hier sind insbesondere auf Grund der topographischen Lage und der Nähe zur Waldkulisse Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu nennen. Des Weiteren sind die klimatischen Auswirkungen und die Belange des Artenschutzes zu untersuchen sowie eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-Gebiet um den Gillenbach) durchzuführen bzw. die vorhandenen Untersuchungen zu aktualisieren.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhen gem. Gebäudehöhenkonzept
- Prüfung und Festsetzung geeigneter Baumassenzahlen und höchstzulässiger Gebäudelängen
- Sicherung der Grünstrukturen sowie von Ausgleichs- und Kompensationsflächen mindestens im Umfang des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

#### **Anlagen:**

1. Plan zum Aufstellungsbeschluss vom 15.04.2014
2. Auszug Flächennutzungsplan
3. Bebauungsplanübersicht
4. Orthobild
5. Veränderungsbereiche der Gebäudehöhen
6. Bereiche gleicher Gebäudehöhen