
Bebauungsplan:

"GOSSNERGUT"

Fassung vom: 05.11.2014

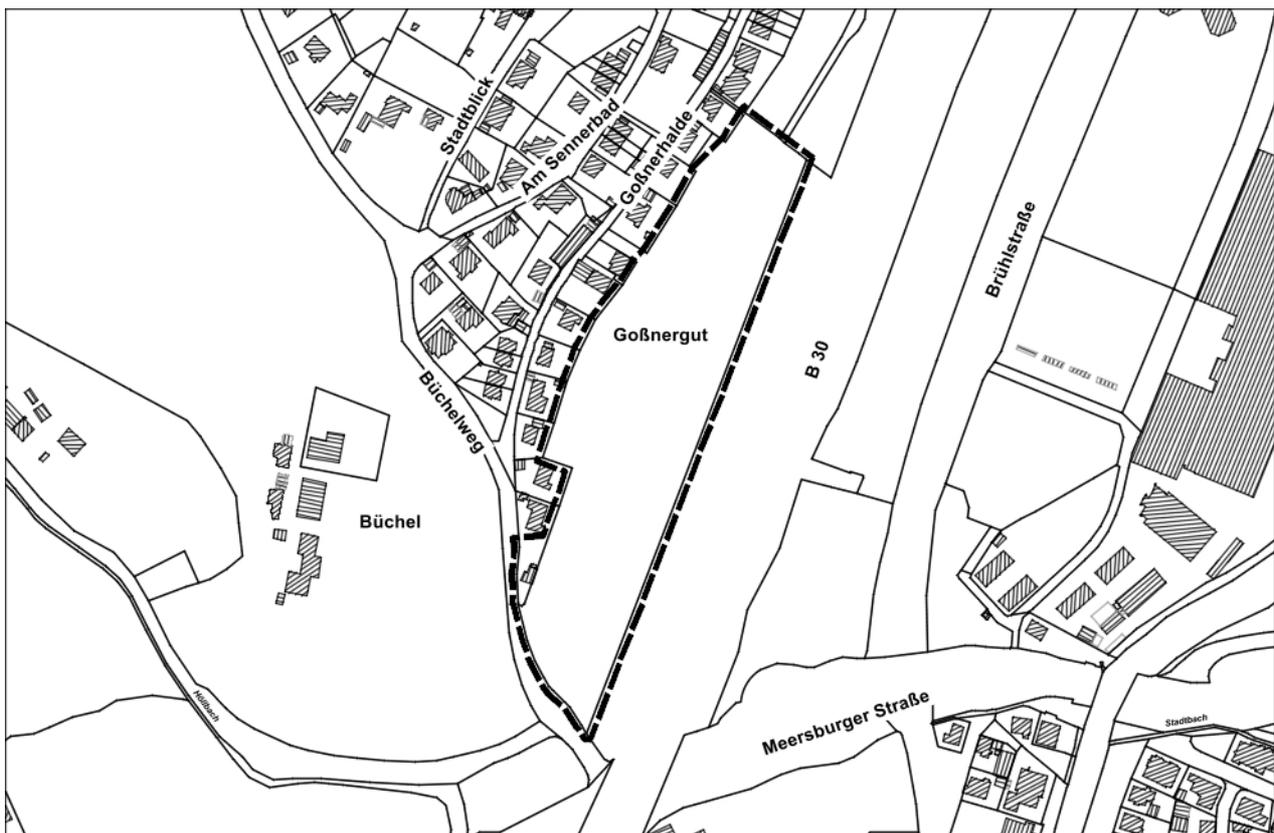
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

**TEIL II: A BEGRÜNDUNG
B UMWELTBERICHT**

– Auslegungsbeschluss –



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 04.06.2014 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 07.06.2014 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 07.06.2014 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 16.06.2014
04.07.2014 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs 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 gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Ravensburg,

(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg,

(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg,

(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg,

(SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
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. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

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)



1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. GRÜNFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



2.1. Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Landschaftspark

3. ANPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



3.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abgrabungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Bei notwendigen Arbeiten sind die Vorgaben von DIN 18920 und RAS-LP 4 einzuhalten.

4. SONSTIGE PLANZEICHEN



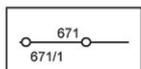
4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. HINWEISE

5.1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

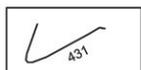
C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)

Aufgestellt:
Ravensburg, 05.11.2014
Stadtplanungsamt / Gutzmer

Bastin

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	2
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	2
3.1 Überörtliche Planung.....	2
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	3
4. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....	3
7. FLÄCHENBILANZ	4
8. KOSTEN	4

1. ANLASS UND ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Rechenwiesen", Nr. 210, sieht zwischen der Galerie der B 30 und der bestehenden Bebauung entlang der Goßnerhalde ein Wohngebiet vor. Außerdem war gemäß damaliger Verkehrsflächenfestsetzung vorgesehen den Büchelweg auf eine Breite von rund 10m auszubauen. Die Planungen gehen zurück in die 60er Jahre des 20. Jahrhunderts, in der die B 30 noch in Offenlage geführt werden sollte. Im Zuge der Überarbeitung der Planungen zur Bundesstraße in den 1980er Jahren wurden als Ergebnis des Ideenwettbewerbs "Projekt B 30 Umgehung Ravensburg" die Trassierung der Straße einschließlich landschaftlicher Einbindung, der Bau des Wernerhoftunnels und des Galeriebauwerks geändert.

Diese angepassten Fachplanungen überlagern das bestehende Baurecht, weshalb dieses funktionslos geworden ist. Daraus ergibt sich ein Planungserfordernis und die zwei sich im Geltungsbereich des Planungsgebiets befindenden Bebauungspläne werden in Teilen geändert.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplan sollen die Flächen im Umfeld der B 30 als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Ein Teil des Grundstücks Büchelweg 10 soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um somit die bestehende Nebenanlage und die bestehende private Gartennutzung des Wohngrundstücks rechtlich langfristig zu sichern. Die Fläche des Grundstücks Büchelweg 10 überlagert zu Teilen die als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen des Büchelweges aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Meersburger Straße zwischen Karlstraße und Weststadt", Nr. 215, rechtsverbindlich seit dem 13.11.1969. Hierbei handelt es sich jedoch um eine rein formale Überlagerung. Tatsächlich verläuft der Büchelweg westlich der nun festgesetzten Wohngebietsfläche. Zwar wird der Büchelweg künftig erstmals endgültig hergestellt werden, seine Breite ist jedoch bereits heute bezüglich seiner Verkehrsfunktion ausreichend und wird auch weiterhin den verkehrlichen Erfordernissen genügen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 2,45 ha große Fläche zwischen der B 30 und der Goßnerhalde.

Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden durch eine Grünfläche, Grundstücke Flst. Nrn. 697/17 und 697/18,

im Osten durch den planfestgestellten Bereich der B 30,

im Süden durch den Büchelweg,

im Westen durch die angrenzende Bebauung der Goßnerhalde.

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen. Sie umfassen die Grundstücke Flst. Nr. 2925 sowie Teile des Grundstücks Flst. Nr. 710. Das Grundstück Flst. Nr. 2925 ist im Eigentum der Stadt, Grundstück Flst. Nr. 710 ist in privatem Besitz.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Überörtliche Planung

Im Regionalplan ist das Gebiet als regionaler Grünzug festgelegt.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, überlagert von der Freihaltefläche im Sinne des Regionalplans. Da es sich bei der beabsichtigten Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche weiterhin um eine Freiraumnutzung handelt, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen, dem Bebauungsplan "Rechenwiesen", Nr. 210, rechtsverbindlich seit dem 28.02.1969 sowie dem Bebauungsplan "Meersburger Straße zwischen Karlstraße und Weststadt", Nr. 215, rechtsverbindlich seit dem 13.11.1969. Das bestehende Planungsrecht setzt im zu ändernden Teilgebiet des Bebauungsplans "Rechenwiesen" ein reines Wohngebiet mit besonderer Bauweise fest. Zulässig sind 27 eingeschossige Winkelhäuser, die hauptsächlich durch eine talwärts angeordnete Stichstraße erschlossen werden. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist im Bebauungsplan "Meersburger Straße zwischen Karlstraße und Weststadt" eine Böschung, der Einmündungsbereich der Stichstraße zum Büchelweg und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ganz im Westen ist gemäß dem bestehenden Baurecht der Büchelweg in einer Breite von rund 10m als Verkehrsfläche festgesetzt.

Östlich des Planungsgebiets befinden sich die planfestgestellten Flächen der B 30.

4. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Öffentliche Grünfläche

Westlich der Galerie wurde im Zuge des Baus der B 30 die Freifläche so gestaltet, wie sie sich heute präsentiert. Diese Grünfläche hat den Charakter eines Landschaftsparks, in dem sich offene Flächen und eingestreute Buschgruppen abwechseln. Ein Fuß- und Radweg verläuft in Nordsüd- und Ostwestrichtung vom Stadtgebiet in Richtung Goßnerhalde.

Bis auf das allgemeine Wohngebiet wird das gesamte Planungsgebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftspark festgesetzt. Die in der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Gehölze sollen erhalten werden.

Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 710 reichte das Baufenster im alten Bebauungsplan "Rechenwiesen" bis an die Straße Büchelweg. Dieses Baufenster ist so nicht mehr umsetzbar, da es damals Teil eines Gesamtkonzepts war. Auf dem schmalen Grundstück befinden sich heute Garten und Nebenanlagen des Hauses Büchelweg 10. Mit der vorgenommenen Festsetzung soll diese Nutzung auch in Zukunft rechtlich gesichert werden. Einschränkungen oder Eingriffe in die tatsächlich bestehende Verkehrsfläche sind damit nicht verbunden. Innerhalb der Gartenfläche befindet sich eine ortsbildprägende Blutbuche, die erhalten werden soll.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt. Da durch den Bebauungsplan keine Eingriffe ausgelöst werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 07.06.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 16.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Es wurde eine Stellungnahme zu folgendem Sachverhalt abgegeben:

- Auf dem Grundstück Flst. Nr. 710 wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche gewünscht.

Wertung der Stellungnahmen:

Die Wertung der Anregung ist in der Anlage 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB" dargestellt, die Teil der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens ist.

6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.06.2014 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Sachverhalten abgegeben:

- Artenschutzrechtliche Belange
- Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Wertung der Stellungnahmen:

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Im Übrigen werden die Anregungen im Bebauungsplanentwurf weitgehend berücksichtigt, insbesondere die Anpassung der Abgrenzung des Geltungsbereichs.

Die Wertung der Anregungen ist im Einzelnen in der Anlage 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" dargestellt, die Teil der Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens ist.

7. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets:	ca. 2,45 ha
davon: - Öffentliche Grünfläche:	ca. 2,41 ha
- Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,04 ha

8. KOSTEN

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten, da diese lediglich den Bestand rechtlich fixiert.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 05.11.2014
Stadtplanungsamt / Gutzmer

Bastin