
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"SONDERGEBIET MÖBELHAUS RUNDEL", RAVENSBURG

Fassung vom: 20.12.2007

Reg.-Nr.:

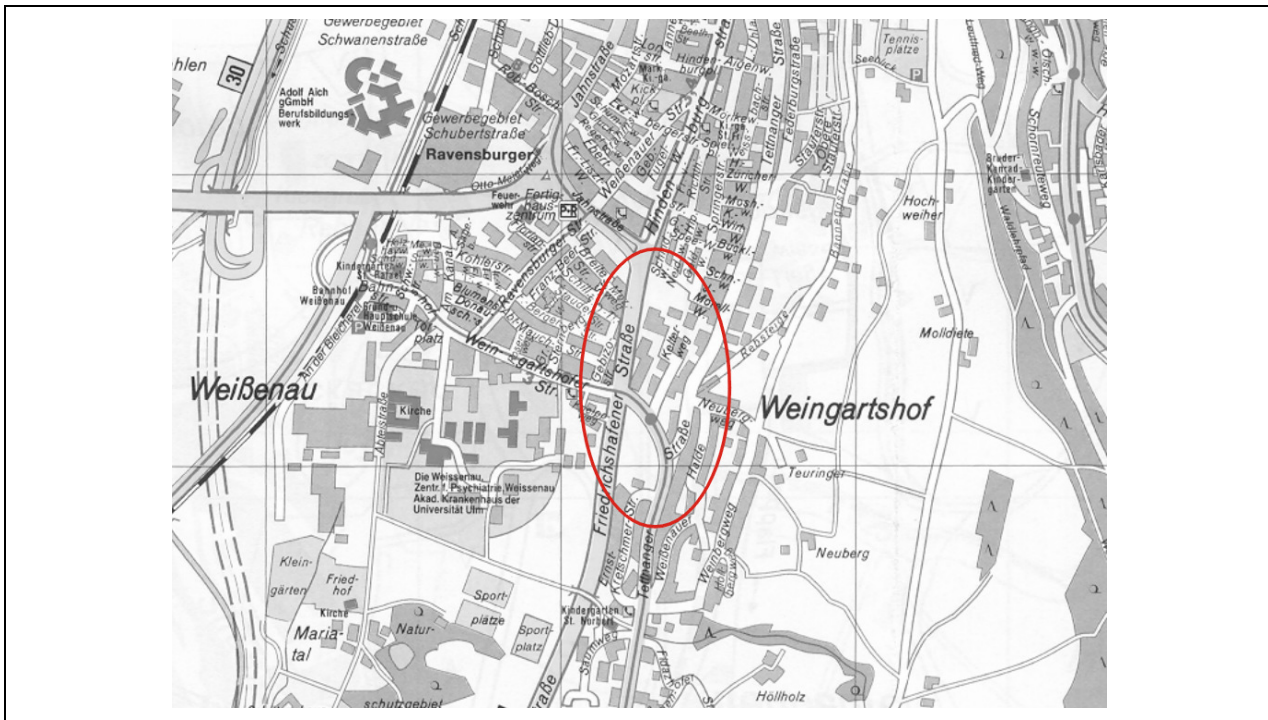
Fertigung

TEXTTEILE

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- zum Aufstellungs – und Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB | am |
| 3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Fassung vom 20.12.2007 | vom
bis |
| 4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(VERM. ABTLG. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Möbelhaus Rundel“**

I.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) i. d. F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (Gbl. S. 884, 895)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 14.02.2006 (Gbl. S.20) m.W.v. 18.02.2006

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderungen und -ergänzungen

Die Bebauungspläne Nr. E81 "Sondergebiet Möbelhaus / Wohngebiete östl. Friedrichshafener Strasse", rechtsverbindlich seit 31.07.1999 und Nr. E82 "Sondergebiet Möbelhaus / Teilbereich Parkplatz", rechtsverbindlich seit 09.06.2000 werden innerhalb des schwarz-gestrichelt umgrenzten Bereiches wie folgt geändert und ergänzt:

I.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO1 und SO3)	§ 11 (3) 2 BauNVO

SO

Gebiet SO3:

- Parkhaus / Parkdeck
- Sonderverkaufsfläche, die dem Möbelhaus zuzuordnen ist
- Lager

1.1.1 Verkaufsflächenbeschränkung:
(Verkaufsflächen werden definiert als „für Kunden zugängliche Flächen“)

- In den Gebieten SO1 und SO3 ist eine Verkaufsfläche von zusammen max. 35.000 m² zulässig, im Gebiet SO3 jedoch höchstens 3.600 m² Verkaufsfläche.
Im Gebiet SO1 sind max. 10 % der Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig mit der Einschränkung, dass für zentren- bzw. innenstadtrelevante Randsortimente, wie

z.B. Boutique, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Leuchten, Heimtextilien max. nur 2.300 m² zulässig sind.

Folgende Sortimente sind im Gebiet SO3 zulässig:

- Gartenmöbel, Gartenzubehör
- Einrichtungsgegenstände, z. B. Polstermöbel, Retouren, Überproduktion, Restposten usw.
- Aktionsflächen z. B. Palettenposten, Restposten, Aktionswaren (50 m²)

Darüber hinaus sind innenstadtrelevante Randsortimente im Gebiet SO3 nicht zulässig.

1.1.2 Branchenbeschränkung:

Im Gebiet SO1 und SO3 sind nicht zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Apoteken)
- Bekleidung
- Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.
- Schuhe-, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte (kleinteilig)
- optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien (kleinteilig)
- Uhren, Schmuck
- Vergnügungsstätten
- Autowaschanlagen
- Tankstellen

Die übrigen durch die Bebauungsplanänderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührten Festsetzungen der Bebauungspläne

"Sondergebiet Möbelhaus / Wohngebiete östl. Friedrichshafener Strasse" und "Sondergebiet Möbelhaus / Teilbereich Parkplatz" bleiben wie bisher rechtsverbindlich.

I.3 Planzeichenerklärung



- | | | |
|-----------|--|-----------------------|
| 1. | Planbereich | § 9 (7) BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | |
| 2. | Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Möbelhaus Rundel" i.d.F. vom 20.12.2007 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | § 12 (3) BauGB |

I.4 Anlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Begründung in der Fassung vom 20.12.2007
2. Bebauungspläne "Sondergebiet Möbelhaus / Wohngebiete östl. Friedrichshafener Strasse", rechtsverbindlich seit 31.07.1999 und "Sondergebiet Möbelhaus / Teilbereich Parkplatz", rechtsverbindlich seit 09.06.2000

Aufgestellt:
Tett nang, 20.12.2007

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Aisenbrey
Ravensburg, 20.12.2007

.....
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

.....
Dunkelberg

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Möbelhaus Rundel“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
 - 4.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG
 - 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND WESENTLICHE ÄNDERUNGEN
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 7.1 VER- UND ENTSORGUNG
 - 7.2 ERSCHLIESSUNG
8. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG ZUR NOTWENDIGKEIT EINER UMWELT-
VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG
9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
 - 10.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 10.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB
12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
13. ANLAGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,90 ha, mit den Flurstücken 1989/1, 1989/2, 530/11, 530/9, 530/1, 530/3, 530/4, 530/5, 530/6, 530/7 und Nr. 532/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten	durch die Tettlinger Strasse, K 7983, Flurstück Nr. 713,
Im Westen	durch die B30 Friedrichshafener Strasse,
Im Süden	durch private Grünflächen, Flurstücke Nr. 534/20, 534/3, 535 und 532/7.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Ravensburg. Es handelt sich hier um eine bestehende Bebauung des Möbelhauses Rundel mit angrenzendem Parkhaus.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Planbereichs liegen im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Sondergebiet Möbelhaus / Wohngebiete östl. Friedrichshafener Strasse", rechtsverbindlich seit 31.07.1999 und "Sondergebiet Möbelhaus / Teilbereich Parkplatz", rechtsverbindlich seit 09.06.2000.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wurde auf der Grundlage eines vom Regierungspräsidium Tübingen durchgeführten Raumordnungsverfahrens die gesamte Verkaufsfläche auf 35.000 m² beschränkt. Die Firma Rundel hat diese Flächen nicht ausgeschöpft. Die Firma Adolf Rundel Möbelhaus GmbH & Co.KG beabsichtigt, in Teilbereichen des Parkhauses Sonderverkaufsfläche, die dem Möbelhaus zuzuordnen ist, und Lagerfläche einzurichten.

Das geplante Vorhaben ist im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt worden.

Die Ziele der Raumordnung sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die bisherigen zulässigen Verkaufsflächen nicht überschritten werden, sondern nur eine andere räumliche Verteilung der Flächen dem Vorhaben zugrunde liegt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental sind die Grundstücke als Sondergebiet dargestellt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Firma Adolf Rundel Möbelhaus GmbH & Co.KG beabsichtigt, in Teilbereichen des Parkhauses Sonderverkaufsfläche, die dem Möbelhaus zuzuordnen ist und Lagerfläche einzurichten.

Die vorhandene Stellplatzanzahl im Parkhaus übersteigt den tatsächlichen Bedarf erheblich. Große Flächen, insbesondere die oberste Parkebene, stehen über das gesamte Jahr weitestgehend leer.

Die Fa. Rundel beabsichtigt daher, die ungenutzten Flächen einer sinnvolleren Nutzung zuzuführen und im Erdgeschoss und 2. Obergeschoss Sonderverkaufsflächen einzurichten.

Der Vorhabenträger, Adolf Rundel Möbelhaus GmbH & Co.KG hat mit Schreiben vom 06.12.2007 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das Vorhaben gestellt.

§ 13a BauGB - Beschleunigtes Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Möbelhaus und einem Parkhaus überbaut und dem Siedlungskörper der Gemeinde zuzurechnen. Mit der Änderung der bisher als Parkierungsflächen genutzten Bereiche, können Flächeninanspruchnahmen, die sonst an anderer Stelle erforderlich wären, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vermieden werden.

6. GENERELLE ZIELE UND WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

Im Zuge der Teilumnutzungen des Parkhauses soll eine zusätzliche Sonderverkaufsfläche von ca. 3.591 m² und ca. 1.036 m² Lagerfläche in Teilen des Erdgeschosses und Obergeschosses geschaffen werden. Die bisher zulässige Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m² wird hierbei nicht überschritten.

Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen behalten weiterhin Rechtskraft. Lediglich im Bereich der planungsrechtlichen Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung – werden neue Festsetzungen getroffen.

Die planungsrechtlichen Änderungen sind:

- Änderung der Nutzungszwecke im SO 3
- Zuordnung im Bereich der Verkaufsflächenbeschränkung
- Zuordnung im Bereich der Branchenbeschränkung

Im Rahmen des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses werden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit den Zweckbestimmungen: Möbelhaus mit Gaststätte und Baumarkt sowie Parkhaus / Parkdeck mit Sonderverkaufsfläche, die dem Möbelhaus zuzuordnen ist und Lagerfläche

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind bereits vorhanden, das Parkhaus ist an Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7.2 Erschließung

Die vorhandene Erschließung bleibt unverändert. Das Plangebiet wird über die B32 und über die Tettninger Strasse erschlossen.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Modus Consult, Ulm, vom 18.12.2007 wurden die verkehrlichen Auswirkungen und die Auswirkungen infolge einer Reduzierung der Parkflächen bewertet:

„Durch die Maßnahmen wird die Kapazität dieser Parkflächen von derzeit knapp 670 um 190 auf knapp 480 Stellplätze verringert (-24%).

Beobachtungen zeigen, dass die südlich der Tettninger Straße gelegenen Parkflächen einen hohen Anteil von Leerständen aufweisen. Dies lässt die Einschätzung zu, dass die ursprünglich infolge der Erweiterung des Möbelhauses Rundel erwartete Zunahme an Kunden und Besuchern und damit auch an Kfz-Verkehr, so nicht eingetreten ist.

Die Reduzierung der Stellplatzkapazität um knapp $\frac{1}{4}$ des bestehenden Angebotes wird deshalb als unkritisch beurteilt, es werden dadurch bedingt keine kritischen Auslastungsgrade oder gar Defizite erwartet. Insbesondere die Verkehrsqualität bei Zu- und Ausfahrt über die Hauptverkehrsstraßen wird dadurch nicht verändert bzw. beeinträchtigt“.

8. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG ZUR NOTWENDIGKEIT EINER UMWELT- VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² dürfen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn eine überschlägige Prüfung zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Prüfung hat nach Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB zu erfolgen.

1	<u>Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens</u> Umnutzung von Teilbereichen des Parkhauses des Möbelhauses Rundel	Art/Umfang der Auswirkungen
1.1	Fläche der Umnutzung	ca. 4.627 m ²
1.2	Gesamtfläche des Gebietes Gesamtverkaufsfläche	ca. 3,90 ha 35.000 m ²

Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle		nein	ja	geschätzter Umfang
1.3	Zerschneidungswirkungen: Nicht gegeben, da es sich ausschließlich um Bestandsgebäude handelt.	•		
1.4	Visuelle Veränderungen: Die Umnutzung von Teilen des Parkhauses in Verkaufsfläche führt zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	•		
1.5	Veränderungen des Grundwassers: nicht zu erwarten	•		
1.6	Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern: nicht gegeben	•		
1.7	Klimatische Veränderungen: nicht gegeben	•		
1.8	Sonstige Wirkungen oder Projektmerkmale (Anlage, Bau oder Betrieb), die erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen hervorrufen können • Abwasser/Oberflächenwässerung • Abfall (z. B. belastete Böden/Asphalte bei Ausbaumaßnahmen) • Rohstoffbedarf • besondere Probleme des Baugrundes (z. B. Moorböden) • Bodenmassen/Bodenbewegungen • Abwicklung des Baubetriebs	• • • • • •		
2	<u>Standortbezogene Kriterien</u>			
2.1	Nutzungskriterien Sind Nutzungskriterien betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen <u>nachteiligen</u> Umweltauswirkungen führen können? Gibt es:	nein	ja	Art, Umfang, Größe
2.1.1	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind?	•		
2.1.2	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte Reduzierung der Stellplätze im Parkhaus ⇒ positive Wirkung für das Wohnumfeld		• +	

2.1.3	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.)?	•		
2.1.4	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung /den Fremdenverkehr: Erholungswald § 33 LWaldG	•		
2.1.5	Altlasten, Altablagerungen, Deponien	•		
2.1.6	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei	•		
2.1.7	besondere Sachgüter: nicht betroffen	•		
2.1.8	sonstige nutzungsbezogene Kriterien	•		

2.2	Schutzgutbezogene Kriterien Sind Schutzgüter betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können?	nein	ja	Art, Größe, Umfang der Betroffenheit
2.2.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen und Tiere	•		
2.2.2	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt	•		
2.2.3	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	•		
2.2.4	Natürliche Überschwemmungsgebiete	•		
2.2.5	Bedeutsame Grundwasservorkommen	•		
2.2.6	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile.	•		
2.2.7	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)	•		
2.2.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz z. B. • Gebiete, die als Naturschutzgroßprojekte des Bundes gefördert werden • unzerschnittene, verkehrsarme Räume • Important Bird Areas • Natura 2000- Gebiete • Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach „Ramsar Konvention“ • Gebiete landesweiter Schutzprogramme (z. B. Gewässerschutzprogramm, Auenschutzprogramm)	• • • • • •		

	- landesweit wertvolle Lebensräume (z. B. für Flora oder Fauna wertvolle Flächen, avifaunistisch wertvolle Bereiche) - Biotopverbundflächen - Naturwaldsreservate - Sonstige	• • • •		
--	---	------------------	--	--

2.3	Rechtswirksame Schutzgebietskategorien Sind durch das Vorhaben Gebiete betroffen, die einen Schutzstatus besitzen? Wenn ja, ist der Umfang und die Erheblichkeit der Betroffenheit am Ende der Tabelle zu erläutern. Insbesondere ist zu erläutern, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG erforderlich ist.	nein	ja	Art, Größe, Umfang der Betroffenheit
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 33 BNatSchG (es sind auch Beeinträchtigungen zu betrachten, die von außen in das Gebiet hineinwirken können)	•		
2.3.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	•		
2.3.3	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	•		
2.3.4	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	•		
2.3.5	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	•		
2.3.6	Naturparke gem. § 27 BNatSchG	•		
2.3.7	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	•		
2.3.8	geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG	•		
2.3.9	besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG (§32NatSchG)	•		
2.3.10	sonstige besonders geschützte Bereiche gem. Naturschutzgesetz des Landes	•		
2.3.11	Biotope für wildlebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG (sofern bekannt)	•		
2.3.12	Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG	•		
2.3.13	Heilquellenschutzgebiete gem. Landeswasserrecht	•		
2.3.14	Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG	•		

2.3.15	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	•		
2.3.16	Schutzwald gem. § 12 Bundeswaldgesetz	•		
2.3.17	Erholungswald gem. § 13 Bundeswaldgesetz	•		
2.4	Qualitätskriterien Sind durch das Vorhaben Qualitätskriterien betroffen, in denen deutsche oder europäisch festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits erreicht oder überschritten sind?	nein •	ja	Art und Umfang der Betroffenheit

3.	<u>Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens</u>	nein	ja (UVP-Pflicht)
	Die überschlägige Prüfung des geplanten Vorhabens hat ergeben, dass durch die Umnutzung von Teilen des Parkhauses zu Verkaufsflächen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aus fachlicher Sicht besteht daher <u>keine</u> Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Hierbei wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.	•	

9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens
- Fristenregelung über die Einreichung des Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens
- Regelung der Kostentragung
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages

10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet wird für das vorgesehene Quartier ein „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne von § 11 BauNVO entsprechend dem Bestand festgesetzt. Um eine ausreichende Funktionsfähigkeit des Parkhauses zu gewährleisten, wird die max. zulässige Verkaufsfläche im Gebiet SO3 beschränkt.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden beibehalten.

10.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften in den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sind weiterhin gültig.

11. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) BAUGB

Durch amtliche Bekanntmachung vom 2008 in der Schwäbischen Zeitung wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom 2008 bis 2008 im Stadtplanungsamt statt.

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Es fallen für die Stadt Ravensburg keine Kosten für städtebauliche Maßnahmen an.

13. ANLAGEN

1. Verkehrstechnische Stellungnahme Büro Modus Consult, Ulm vom 18.12.2007
2. Darstellung der Verkaufsflächen der Planungsgesellschaft TUTE-BAU vom 10.01.2008

Aufgestellt:
Tettngang, 20.12.2007

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Aisenbrey
Ravensburg, 20.12.2007

.....
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

.....
Dunkelberg



Prof. Dipl.-Ing. Kh. Schaechterle
Dipl.-Ing. H. Siebrand
Dipl.-Ing. (FH) R. Neumann

Stadt Ravensburg

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Teilumnutzung Parkhaus Möbelhaus Rundel Verkehrstechnische Stellungnahme

18.12.2007

■ **Allgemeines, Aufgabenstellung**

Es ist geplant, Teile der südlich der Tettnanger Straße gelegenen Parkbauten des Möbelhauses Rundel zu Lager- und Ausstellungsflächen umzunutzen. Durch die Maßnahmen wird die Kapazität dieser Parkflächen von derzeit knapp 670 um 190 auf knapp 480 Stellplätze verringert (-24%).

Es sind die verkehrlichen Auswirkungen der Maßnahmen zu beurteilen.

■ **Situationsbeschreibung**

Hinsichtlich des derzeitigen, durch Kunden und Besucher des Möbelhauses Rundel verursachten Kfz-Verkehrsaufkommens liegen keine aktuellen Erhebungen bzw. Zahlen vor. Die Beobachtungen zeigen allerdings, dass die südlich der Tettnanger Straße gelegenen Parkflächen einen hohen Anteil von Leerständen aufweisen. Dies lässt die Einschätzung zu, dass die ursprünglich infolge der Erweiterung des Möbelhauses Rundel erwartete Zunahme an Kunden und Besuchern und damit auch an Kfz-Verkehr, so nicht eingetreten ist.

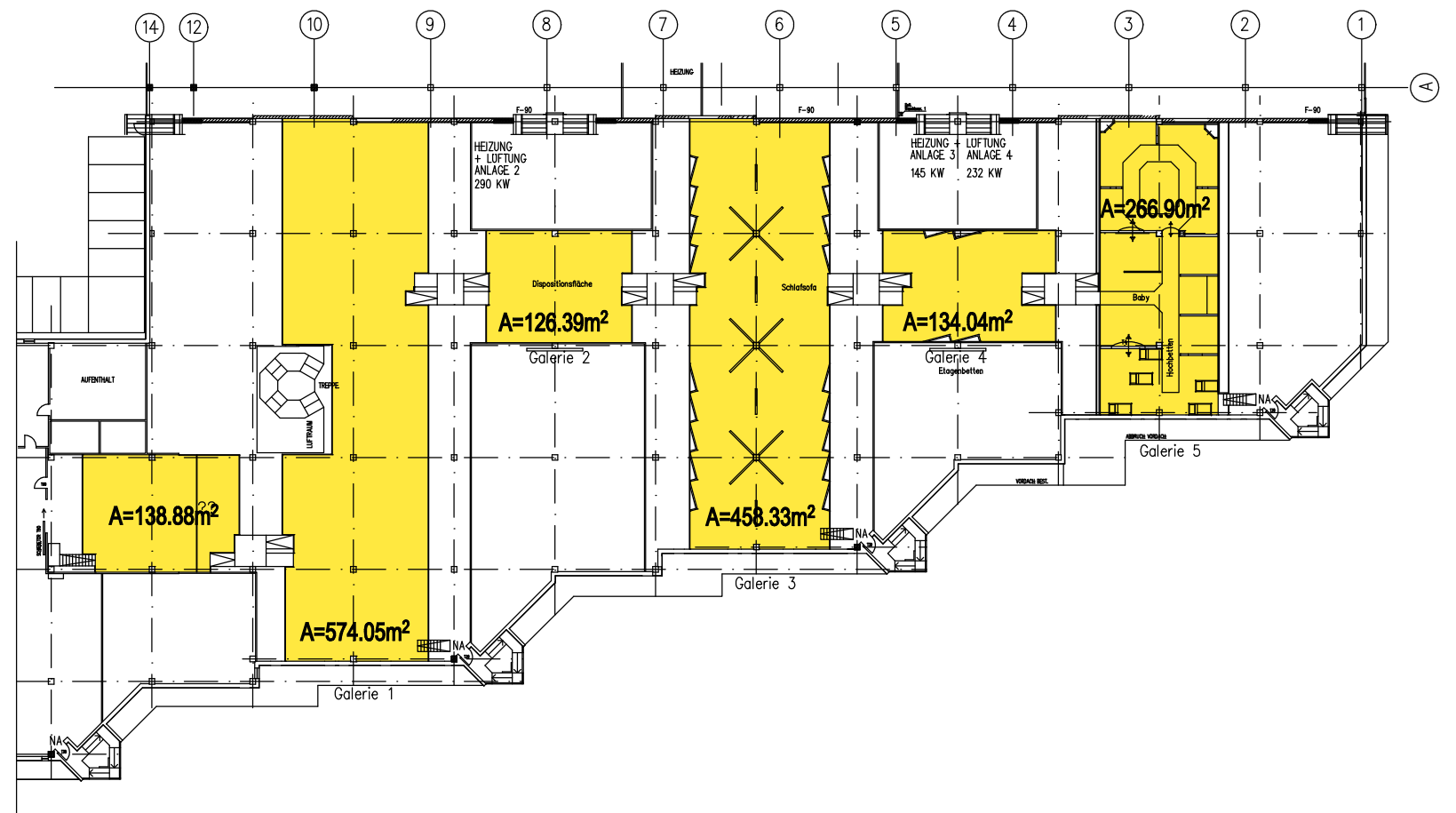
■ **Beurteilung**

Die eingangs aufgeführte Reduzierung der Stellplatzkapazität um knapp $\frac{1}{4}$ des bestehenden Angebotes wird deshalb als unkritisch beurteilt, es werden dadurch bedingt keine kritischen Auslastungsgrade oder gar Defizite erwartet. Insbesondere die Verkehrsqualität bei Zu- und Ausfahrt über die Hauptverkehrsstraßen wird dadurch nicht verändert bzw. beeinträchtigt.

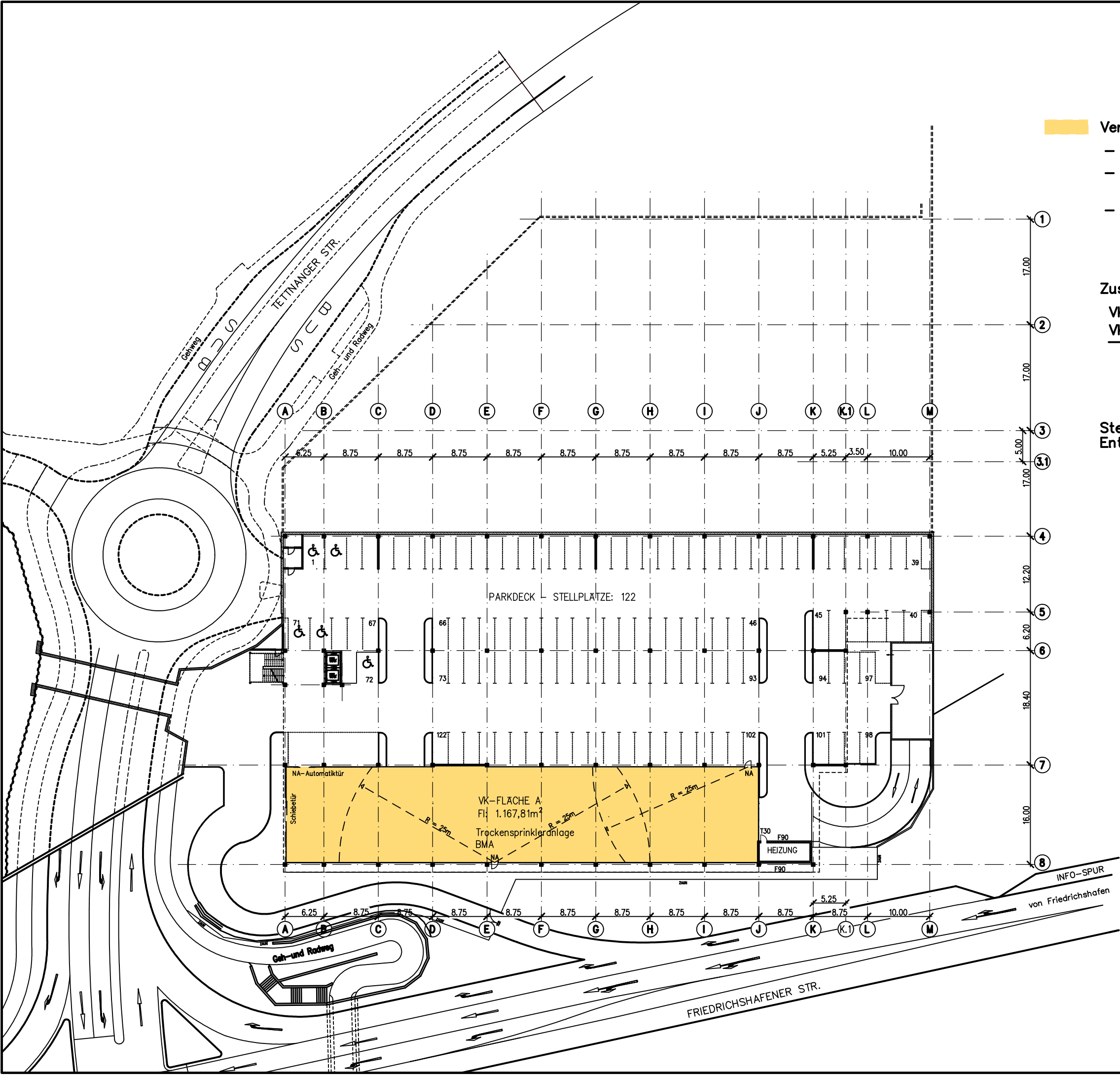
Auch die interne Erschließung der Parkflächen ist auch nach Rückbau generell als funktionsfähig anzusehen. Lediglich im Bereich der im 2.OG verbleibenden 32 Stellplätze werden evtl. gewisse Behinderungen zu erwarten sein (relativ geringe Kapazität, hohe Attraktivität da Lage direkt bei Eingängen Ausstellungs- und Lagerbereich, keine Wendemöglichkeit). Hier ist vor Zufahrt auf die Rampe zwischen 1. und 2.OG die Anzeige der Verfügbarkeit anzuraten (frei/besetzt) oder alternativ die Zufahrt nur für Berechtigte zuzulassen (z. B. für Abholung).



(Siebrand)



GALERIE			
MOBELHAUS RUNDEL			
RUNDEL			
BAUHERR:		PLANUNGSGESELLSCHAFT	
ADOLF RUNDEL		Barnestraße 6, 31515 Wunstorf	
KELTERWEG 21		Tel.: 05031/929-0 Fax: 929-100	
88214 RAVENSBURG			
10.01.2008	HW/AK	DIN A3	M=1: 600



Verkaufsfläche A: 1.167,81m²

- Gartenmöbel, Gartenzubehör
- Einrichtungsgegenstände, z.B. Polstermöbel, Retouren, Überproduktion, Restposten u.s.w.
- Aktionsflächen z.B. Palettenposten, Restposten, Aktionsware (50m²)

Zusammenstellung:

VK-Fläche A (EG)	1.167,81m ²
VK-Fläche B (2.OG)	2.424,15m ²
	<u>3.591,96m²</u>

Stellplätze (EG): 122
Entfallende Stellplätze (EG): 65

GRUNDRISS EG

PARKHAUS RUNDEL

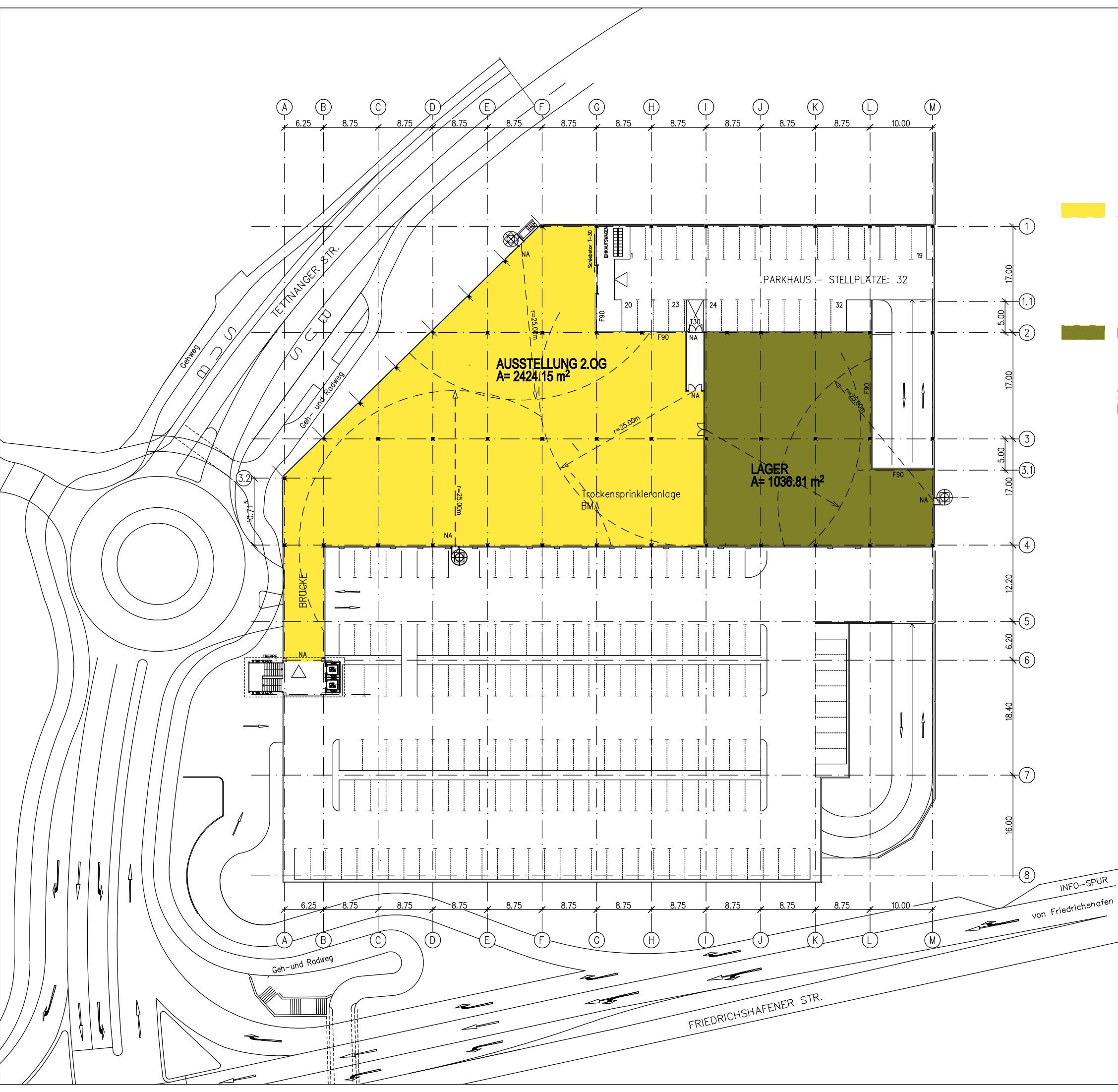
RUNDEL

BAUHERR:
ADOLF RUNDEL
KELTERWEG 21
88214 RAVENSBURG

TÜTEBAU

PLANUNGSGESELLSCHAFT
Barnestraße 6, 31515 Wunstorf
Tel.: 05031/929-0 Fax: 929-100

10.01.2008 HW/AK DIN A3 M=1:600



- Ausstellungsfläche: 2.424,15m²
 - Gartenmöbel, Gartenzubehör
 - Einrichtungsgegenstände, z.B. Polstermöbel, Retouren, Überproduktion, Restposten u.s.w.
 - Aktionsflächen z.B. Palettenposten, Restposten, Aktionsware (50m²)
- Lagerfläche: 1.036,81m²
 - Lagerung von Einrichtungsgegenständen aller Art

Stellplätze: 32
Entfallende Stellplätze: 122

GRUNDRISS 2.OG

PARKHAUS RUNDEL

RUNDEL

BAUHERR:
ADOLF RUNDEL
KELTERWEG 21
88214 RAVENSBURG

10.01.2008 HW/AK DIN A3 M=1:600

TUTEBAU

PLANUNGSGESELLSCHAFT
Barnestraße 6, 31515 Wunstorf
Tel.: 05031/929-0 Fax: 929-100