

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 14.07.2008 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 19.07.2008 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 19.07.2008 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom | 28.07.2008 |
| | bis | 11.08.2008 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 24.09.2008 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 27.09.2008 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 12.09.2008 gem. § 3 (2) BauGB | vom | 06.10.2008 |
| | bis | 06.11.2008 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Ravensburg, den

.....

(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss 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

.....

(VERM.-ABTEIL. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

Der Änderungsbebauungsplan "Bereich Eywiesenstraße" Nr. 267, rechtsverbindlich seit dem 09.05.1980, wird wie folgt geändert:

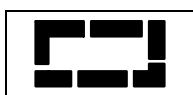
B Umstellung der Rechtsgrundlage und Planungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans "Bereich Eywiesen" Nr. 267

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. **Umstellung der Rechtsgrundlage auf die BauNVO 1990**
 - 1.1 Der Änderungsbebauungsplan "Bereich Eywiesenstraße" Nr. 267 wird innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Bebauungsplanänderung "Bereich Eywiesenstraße" auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, umgestellt.
2. **Art der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) 1 BauGB**
 - 2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

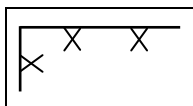
- 2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandels-einrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008 (siehe Anlage) unzulässig.
Ausnahme: branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 80 m² zugelassen werden.

3. Sonstige Planzeichen



- 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

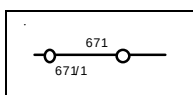
4. Kennzeichnung



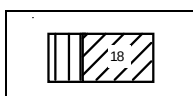
- 4.1 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. § 9 (5) 3 BauGB
- hier: Altablagerungen -

5. Hinweise, Planunterlage

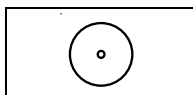
Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung der Bebauungsplanänderung "Bereich Eywiesenstraße" entfällt für den Änderungsbebauungsplan "Bereich Eywiesenstraße" Nr. 267, rechtsverbindlich seit dem 09.05.1980, die bisherige Rechtsgrundlage der BauNVO 1977.
Die übrigen durch die 1. Änderung nicht berührten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes Nr. 267 bleiben rechtsverbindlich.



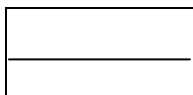
- 5.1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



- 5.2. Neben- / Hauptgebäude, Bestand mit Hausnummer



- 5.3. Vorhandener Baum



- 5.4. Straßenbord; sonstige topographische Abgrenzung

C**Anlage**

Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008
 aus: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung
 2008 -; Büro Dr. Acocella, vom 19.09.2008

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 Fahrräder und Zubehör 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 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, Mikrowelle, Staubsauger etc.

** Elektrogroßgeräte/ "weiße Ware" sind z.B. Kühlschrank, Waschmaschine, Geschirrspülmaschine et

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage eigene Einzelhandelserhebung/ Einzelhändlerbefragung
 2007

Aufgestellt:
 Ravensburg, den 12.09.2008 / 09.04.2009
 Stadtplanungsamt / Herbst

Dunkelberg

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
 3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
 5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
 6. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
 7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
 8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 9. ALTLASTEN
 10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
 11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
 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 der Bebauungsplanänderung umfasst den nordöstlichen Teilbereich des Änderungsbebauungsplans "Bereich Eywiesenstraße" mit einer Fläche von ca. 3,7 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzung der Eywiesenstraße;
im Osten durch die östliche Straßenbegrenzung der Schützenstraße;
im Süden durch die Grundstücksgrenze zum Freigelände der Oberschwabenhalle;
im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Eywiesenstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 442/18, 446/1, 446/6, 450 und 451/4 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg sowie teilweise die Flurstücke 440, 442/1, 446/2, 446/4 und 477 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Nutzungsstrukturell wird der Planbereich überwiegend von größeren gewerblich genutzten Gebäudestrukturen geprägt. Dieses sind Einzelhandelseinrichtungen (z.B. Bad- und Sanitärhandel), Büronutzungen (z.B. Firma Vetter), Dienstleistungseinrichtungen (Catering und Restaurant Firma Hessler) sowie das Autohaus Wald mit einer angegliederten Kfz-Werkstatt und einem großflächigen Stellplatzbereich. Im südlichen Plangebietsbereich liegt rückwärtig der Schützenstraße die Moschee der Türkisch-Islamischen Gemeinde mit einem Wohngebäude an der Schützenstraße. Daran schließt sich südlich ein Teil der Freifläche der Oberschwabenhalle an, die mit dem Regenüberlaufbecken Oberschwabenhalle unterbaut ist.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich nördlich das Gewerbegebiet "Im Kammerbrühl" mit größeren Gewerbetrieben sowie dem Arbeitsamt und nordwestlich die Eissporthalle. Südlich schließt sich an das Plangebiet die Freifläche der Oberschwabenhalle und das Lagergebäude der Rutenfestkommission an. Entlang der

Ostseite der Schützenstraße ist eine Struktur von kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen vorherrschend.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die Freifläche der Oberschwabenhalle sowie die Straßengrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Änderungsbebauungsplan "Bereich Eywiesenstraße", Nr. 267, rechtsverbindlich seit dem 09.05.1980, setzt innerhalb des Plangebietes Gewerbegebiet und auf einem südlichen zur Freifläche der Oberschwabenhalle gehörenden Teil "Gemeinbedarf innerhalb eines Gewerbegebietes" fest. Die Eywiesen- und die Schützenstraße sind in der gebauten Abgrenzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage des Änderungsbebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung 1977.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schusental ist der überwiegende Teil des Planbereiches als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Lediglich die zur Oberschwabenhalle gehörende Freifläche im Süden des Plangebietes ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Messe" dargestellt. Der Planungsbereich ist als "kontaminierter Standort Altablagerung" gekennzeichnet.

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Änderung des Änderungsbebauungsplanes ist erforderlich, um die bisher geltende Baunutzungsverordnung 1977 auf die heutige BauNVO 1990 umzustellen.

Nach geltendem Recht sind auf der Grundlage der BauNVO 1977 im Geltungsbereich Gewerbebetriebe aller Art und somit auch Vergnügungsstätten zulässig. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist jedoch erforderlich, da ein Eigentümer einen Bauantrag gestellt hat, um einen Teil des Gebäudes Eywiesenstraße Nr. 5 für mehrere Spielhallen mit einer Gesamtfläche von 625 m² umzunutzen. Vergnügungsstät-

ten und damit auch Spielhallen sind jedoch städtebaulich in diesem Bereich nicht verträglich.

Der Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten erfolgt auf der Rechtsgrundlage der BauNVO 1990 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.

Des Weiteren ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ravensburg der weitgehende Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008 (aus: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg – Fortschreibung 2008 -; Büro Dr. Acocella vom 19.09.2008) erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) auslösen.

Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Im Plangebiet bleiben die durch die Bebauungsplanänderung nicht berührten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes "Bereich Eywiesenstraße", Nr. 267 wie bisher rechtsverbindlich. Das Bauplanungsrecht wird somit durch die weiterhin rechtsverbindlichen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes Nr. 267 und durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 267 bestimmt.

7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan wurden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Umstellung des Bebauungsplanes auf die derzeit gültige Baunutzungsverordnung 1990;
- Ausschluss von Vergnügungsstätten;

- Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008 aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg – Fortschreibung 2008 -; Büro Dr. Acocella vom 19.09.2008.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie durch den weitgehenden Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten können negative verkehrliche, nutzungs- und soziostrukturelle Auswirkungen auf das Plangebiet, die umliegende Umgebung sowie den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Ravensburg vermieden werden.

Die Festsetzungen gewährleisten für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung Schutz vor zusätzlichem Verkehrslärm, insbesondere in den Nachtstunden und am Wochenende; sie dienen dem Schutz der jugendlichen Benutzer der benachbarten Eissporthalle und des Arbeitsamtes, der Kriminalprävention und der Sicherung des Wohnquartiers der Nordstadt.

Des Weiteren sind die Festsetzungen Grundlage für die erforderliche Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt.

9. ALTLASTEN

Das gesamte Plangebiet wurde in der Nachkriegszeit in unterschiedlicher Mächtigkeit um bis zu 3 Meter aufgefüllt und eingeebnet. Hierbei wurde teilweise kontaminiertes Material verwendet. Dies hat zur Folge, dass im gesamten Geltungsbereich mit Altablagerungen in unterschiedlichen Ausdehnungen und Konzentrationen zu rechnen ist.

Bisher bekannt sind folgenden Altablagerungen des Altlastenkatasters:

- Altablagerung Autohaus Wald; Objektnummer 4061
- Altablagerung Gartenstraße; Objektnummer 640
- Altablagerung Schützenstraße; Objektnummer 641

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Untersuchungsfläche der "Integralen Altlastenerkundung Ravensburg Nord / Bahnstadt", die noch nicht abgeschlossen ist. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Rammkernsondierungen für Bereiche durchgeführt, die ein erhöhtes Verdachtsmoment anzeigen bzw. die die Außen-

grenzen der Auffüllungsbereiche darstellen. Soweit hier Kontaminationen festgestellt wurden, handelt es sich um punktuelle Auffälligkeiten, die nahezu ausschließlich PAKs (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und vereinzelt Schwermetalle aufweisen. Im Plangebiet selbst wurden auf dem Flurstück 446/1 (Autohaus Wald) zwei Sondierungen durchgeführt, die jedoch keine Kontaminationen aufzeigten. Unabhängig hiervon lassen sich jedoch weitere bisher nicht bekannte Kontaminationen im Plangebiet nicht ausschließen, da die Sondierungen in benachbarten Bereichen zeigten, dass kontaminierte und nicht kontaminierte Bereiche in unmittelbarer Nachbarschaft liegen können.

Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung steht den festgesetzten Nutzungen des Änderungsbebauungsplanes (Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsfläche) nicht entgegen, da die Flächen überwiegend versiegelt sind und für die zulässigen Nutzungen eine Gefährdung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht besteht.

Bei Eingriffen in den Untergrund kann stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden. Daher ist in Abstimmung mit der zuständigen Boden- und Wasser-schutzbehörde im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Prüfung und Sicherung der Altlasten vorzunehmen sind, bzw. der Untergrund ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen.

10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Innerhalb des im Plangebiet befindlichen Teilbereiches des Flurstücks 442/1 (Teil der Freifläche der Oberschwabenhalle) befindet sich das Regenüberlaufbecken II "Oberschwabenhalle" mit den dazugehörigen Zu- und Abläufen. Diese unterirdischen Bauwerke dürfen nicht überbaut werden.

Da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt befindet, sind Festsetzungen zur baulichen Freihaltung des Bereiches nicht notwendig.

11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu der von vielen Jugendlichen frequentierten Eissporthalle, dem Arbeitsamt sowie den Wohnnutzungen in der Schützenstraße und der Nähe zu den Wohnquartieren der Nordstadt ist der Ausschluss dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erforderlich, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Diese Auswirkungen beziehen sich zum einen auf die Gefahr der Verschlechterung des sozialen Umfeldes, welches maßgeblich von den Nutzern der Eissporthalle und des Arbeitsamtes geprägt wird. Zum anderen ergäbe sich aus den erweiterten Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung für die Wohnnutzung in der Schützenstraße, gerade in den Nachtstunden und am Wochenende.

Eine Ansiedlung von Spielhallen hätte neben den negativen städtebaulichen Auswirkungen auch negative Auswirkungen auf die Kriminalprävention.

Aus diesen Gründen wurden bereits in dem östlich benachbarten Bebauungsplan "Schützenstraße / Weidenstraße", Nr. 324, Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Zur Sicherung und als Grundlage für eine weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment gemäß der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008 unzulässig sind. Hiervon ausgenommen sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente, die bis zu einem Verkaufsflächenanteil von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 80 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung 2008 - vom 19.09.2008 und wurde vom Gemeinderat am 23.03.2009 beschlossen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, da langfristig die integrierten Versorgungsbereiche der Stadt nur gesichert und städtebaulich funktional weiterentwickelt werden können, wenn konkurrierende nicht integrierte Standorte ausgeschlossen werden, da jede zusätzliche Einzelhandelsentwicklung regelmäßig zu einem Verdrängungswettbewerb führt. Für standortbezogene Fehlentscheidungen fehlt jedoch dauerhaft die ökonomi-

sche Kraft zum Ausgleich, so dass nicht zielkonforme Standortentscheidungen mit negativen städtebaulichen Folgen verbunden sind.

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 in Verbindung mit einer Obergrenze von max. 80 m², reduziert die Sortimentserweiterung auf einen geringfügigen Umfang. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Beschränkung auf branchentypische Sortimente und der Verkaufsflächenbeschränkung nicht zu erwarten.

12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung am 19.07.2208 durch Aushang im Stadtplanungsamt vom 28.07.2008 bis 11.08.2008 durchgeführt.

In diesem Zeitraum informierten sich einzelne Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

12.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen wurde mit Schreiben vom 28.07.2008 im Zeitraum vom 28.07.2008 bis 29.08.2008 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Altlastenkontaminationen durch verschiedene Altablagerungen; das Plangebiet ist als Altlastenstandort zu kennzeichnen.

Wertung

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche, deren Boden erheblich durch umweltgefährdende Stoffe belastet ist, gekennzeichnet.

- Umgang mit Niederschlagswasser bei überbauten, befestigten oder an die Kanalisation angeschlossenen Flächen; es ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. die Einleitung in einen ortsnahen Vorfluter anzustreben:

Wertung

Das Plangebiet ist an das Kanalsystem angeschlossen, das Niederschlagswasser wird je nach Teilbereich des Plangebietes sowohl im Mischsystem (Bereich Schützenstraße) als auch im Trennsystem abgeführt. Entsprechend einer Vorgabe des Landratsamtes, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Eywiesenstraße Nr. 5 gegeben wurde, ist das Dachflächenwasser der Gebäude dem Regenwassersammler zuzuleiten.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits im Bestand versiegelt ist und zudem mit Altablagerungen zu rechnen ist, ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich.

12.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung am 27.09.2008 durch Aushang im Stadtplanungsamt im Zeitraum vom 06.10.2008 bis einschließlich 06.11.2008 durchgeführt.

In diesem Zeitraum informierten sich einzelne Bürger über die Planung. Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

12.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 29.09.2008 bis zum 31.10.2008 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden über die parallel stattfindende öffentliche Auslegung informiert.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Einige Stellungnahmen konnten durch redaktionelle Änderungen berücksichtigt werden.

13. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	3,7 ha
davon: - Baugebiet:	3,0 ha
- öffentliche Verkehrsfläche:	0,7 ha

14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 12.09.2008 / 09.04.2009

Stadtplanungsamt / Herbst

Dunkelberg