
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"ERWEITERUNG GÄNSBÜHL-CENTER – 1. ÄNDERUNG"

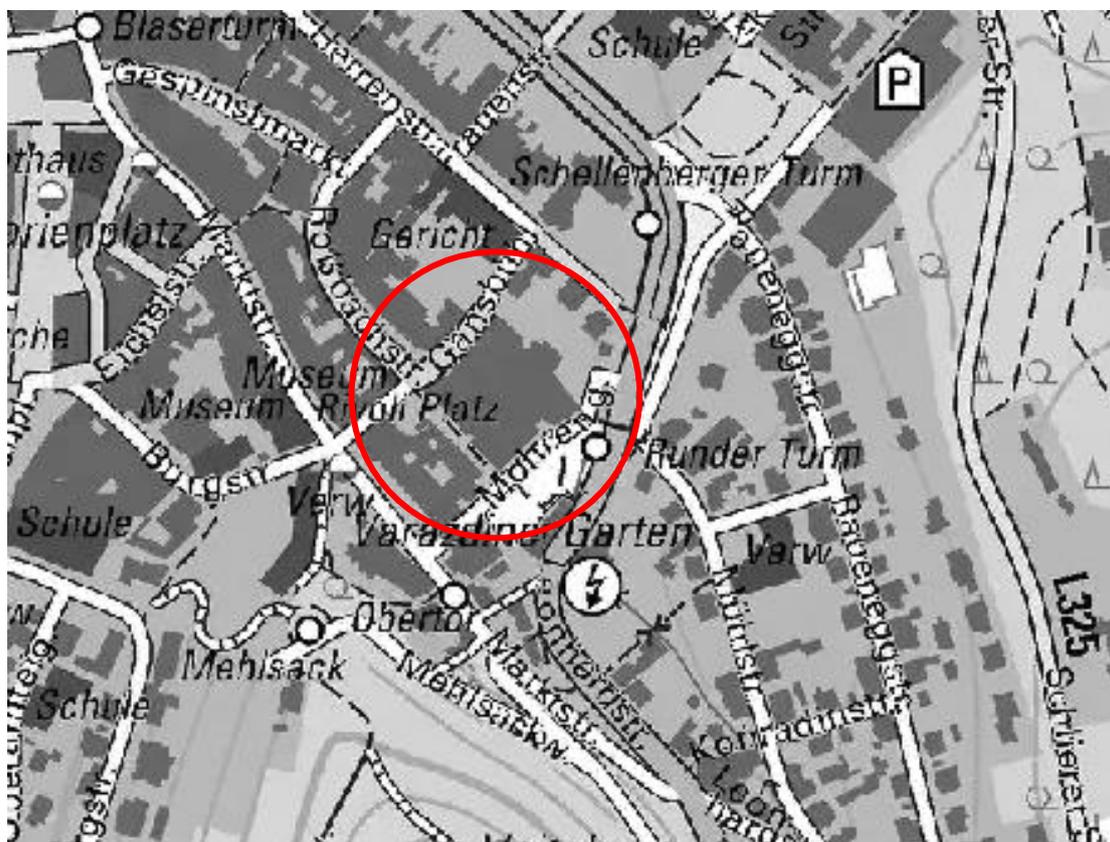
Fassung vom: 01.02.2022

Reg.-Nr.: 397-1
1. Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1)
Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG)	i. d. F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

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

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	20.09.2021
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	25.09.2021
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	25.09.2021
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	04.10.2021 25.10.2021
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom bis	27.09.2021 25.10.2021
6.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am	06.07.2021
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	09.07.2022
8.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 01.02.2022 mit Begründung vom 01.02.2022 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	18.07.2022 19.09.2022
9.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom bis	18.07.2022 19.09.2022
10.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	xx.xx.xxxx
11.	Ausfertigung erfolgt	am	xx.xx.xxxx

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK

1.1. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage 1),
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage 1) mit sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen entsprechend dem Gutachten "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg" (siehe Anlage 2),
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ohne Verkaufsflächenobergrenzen (siehe Anlage 3),
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 genannten Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sowie folgende Arten von Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen
- Diskotheken
- Tanzclubs
- Tabledance Bars
- Swingerclubs
- Nachtlokale jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlage 1: Ravensburger Sortimentsliste

Quelle: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.

Zentrenrelevante Sortimente

Bastel- und Geschenkartikel
Bekleidung aller Art
Bücher
Computer, Kommunikationselektrik
Elektroklein- und -großgeräte
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Bestecke
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Kunstgewebe/Bilder und Rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerwaren
Musikalien
Optik und Akustik
Sanitätswaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgeräte
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Arzneimittel
(Schnitt-) Blumen
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
Kosmetika, Parfümerieartikel
Nahrungs- und Genussmittel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Zeitungen, Zeitschriften
Zooartikel- Tiernahrung und Zubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Baustoffe, Bauelemente
Beleuchtungskörper, Lampen
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Boote und Zubehör
Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Büromaschinen (ohne Computer)
Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenhäuser, -geräte
Kamine, (Kachel-)Öfen
Holz
Installationsmaterial
Kinderwagen/ -sitze
Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Matratzen
Maschinen und Werkzeuge
Möbel incl. Matratzen
Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune,
Gitter
Rollläden und Markisen
Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel,
einschließlich Tiernahrung als Großgebinde

Anlage 2: Sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen (max. VK)

Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg - Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen vom 30.10.2015, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH.

Sortiment	max. VK in m ²
Nahrungs-/ Genussmittel	3.200
Lebensmittelhandwerk	275
Drogerie/ Parfümerie	1.025
Apotheke	250
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften	225
Blumen/ Zoo	550
Bekleidung und Zubehör	5.900
Schuhe/ Lederwaren	1.000
Sport/ Freizeit	1.450
Spielwaren	1.050
Bücher	525
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat	825
Haus-/ Heimtextilien	1.175
Uhren/ Schmuck	150
Foto/ Optik	450
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	2.275
Elektro/ Leuchten	1.500

Anlage 3: Zentrenrelevante Sortimente ohne Verkaufsflächenobergrenze

Quelle: Stellungnahme "B-Plan Gänsbühl-Center - Festsetzung für nicht untersuchte Sortimente" vom 18.10.2021, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind ohne eine Verkaufsflächenobergrenze zulässig:

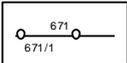
- Kunstgewerbe/ Bilder,
- Sanitätswaren - ebenso Akustik - und
- Waffen, Jagdbedarf.

2. SONSTIGE PLANZEICHEN

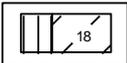


2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

C. VERHÄLTNIS ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 397

Die Festsetzung unter Nr. 1.1 "Kerngebiet (§ 7 BauNVO)" dieses Änderungsbebauungsplanes ersetzt die bisher geltenden Festsetzungen Nr. 1.1 "Kerngebiet (§ 7 BauNVO) des Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center", Nr. 397, rechtsverbindlich seit dem 07.03.2015.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 397 bleiben unberührt und gelten unverändert fort.

Aufgestellt:
Ravensburg, den
Stadtplanungsamt

Herrling