

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZECHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

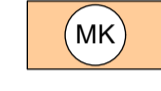
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2017 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) i. d. F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 403)

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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center", Nr. 397, rechtsverbindlich seit 07.03.2015, wird wie folgt geändert:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



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 mit 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
- Tableaudance 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 Accocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel	Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Baustoffe, Bauelemente
Bücher	Beleuchtungskörper, Lampen
Computer, Kommunikationstechnik	Beschläge, Eisenwaren
Elektroklein- und -großgeräte	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Foto, Video	Boote und Zubehör
Gartengeräte und Zubehör	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Glas, Porzellan, Keramik	Büromaschinen (ohne Computer)
Haushaltswaren, Bestecke	Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen	Farben, Lacke
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Fliesen
Leder- und Kürschnerwaren	Gartenhäuser, -geräte
Musikalien	Kamine, (Kachel-)Öfen
Optik und Akustik	Holz
Sanitätswaren	Installationsmaterial
Schuhe und Zubehör	Kinderwagen/-sitze
Spielwaren	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Sportartikel einschl. Sportgeräte	Matratzen
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren	Maschinen und Werkzeuge
Unterhaltungselektronik und Zubehör	Möbel incl. Matratzen
Waffen, Jagdbedarf	Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune, Gitter
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Roßläden und Markisen
Arzneimittel	Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel, einschließlich Tiernahrung als Großgebilde
(Schnitt-) Blumen	
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel	
Kosmetika, Parfümerieartikel	
Nahrungs- und Genussmittel	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Zeitungen, Zeitschriften	
Zooartikel- Tiernahrung und Zubehör	

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 Accocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH.

Sortiment	max. VK in m ²
Nahrungs-/ Genussmittel	3.200
Lebensmittelhandwert	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: Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg - Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen vom 30.10.2015, Dr. Donato Accocella 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. VERHÄLTNISS 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.

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	09.07.2021
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
11. Ausfertigung erfolgt	am

Ravensburg, (BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den (OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am
Ravensburg, den (AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, den (STADTPLANUNGSAMT)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"ERWEITERUNG GÄNSBÜHL-CENTER - 1. ÄNDERUNG"

Planfassung vom 01.02.2022

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
gez. Hagedorn	gez. Bastin	gez. Herrling

M 1 : 500

Reg.Nr. 397-1