
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"ERWEITERUNG GÄNSBÜHL-CENTER – 1. ÄNDERUNG"

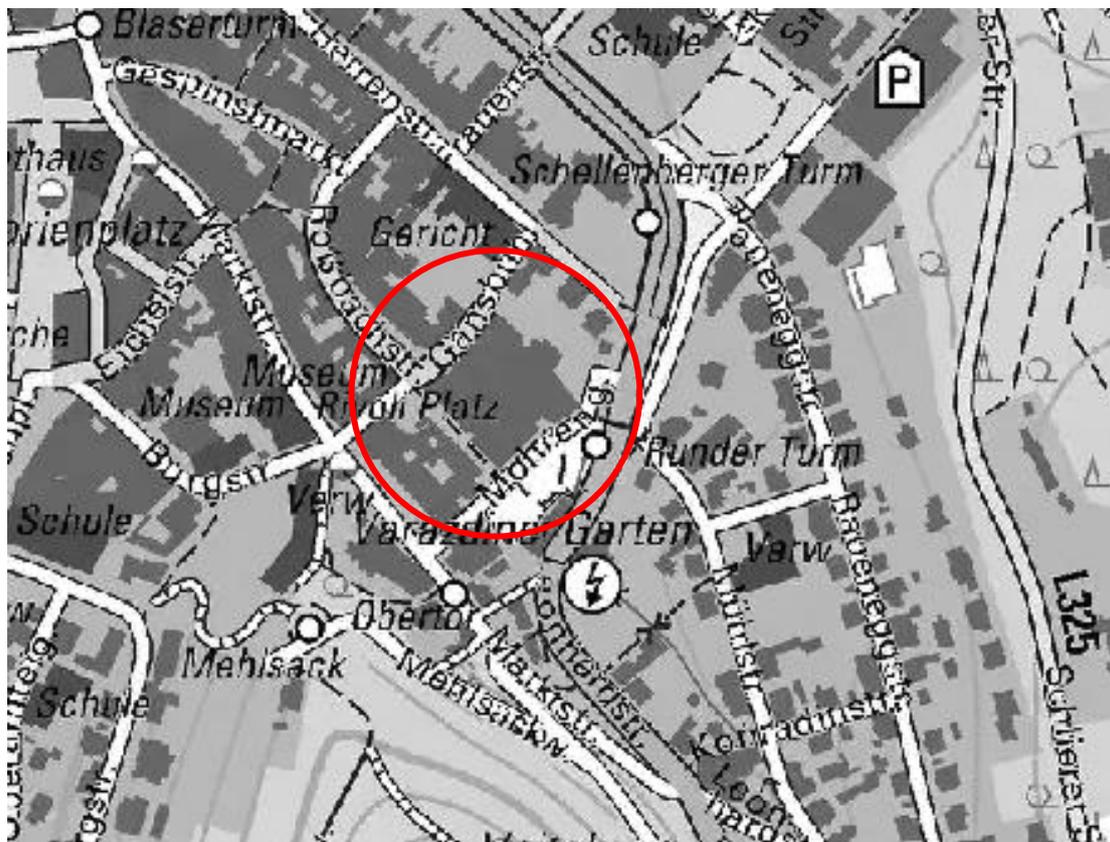
Fassung vom: 01.02.2022

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:

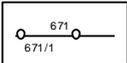
- Kunstgewerbe/ Bilder,
- Sanitätswaren - ebenso Akustik - und
- Waffen, Jagdbedarf.

2. SONSTIGE PLANZEICHEN

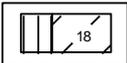


2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

INHALT:

1 ANLASS.....	8
2 VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BauGB	8
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	9
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	9
5. PLANERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	9
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG	9
7. ÄNDERUNG VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	10
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
9. BELANGE DER RAUMORDNUNG.....	12
10. ERSCHLIEßUNG	12
11. ALTLASTEN, ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE	12
12. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....	12
13. FLÄCHENBILANZ	13
14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME	13
15. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN	13

1 ANLASS

Der Technische Ausschuss der Stadt Ravensburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" gefasst. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt auf Basis der Vorgaben des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Auch wenn in einem verkürzten Verfahren nach § 13 BauGB keine frühzeitige Beteiligung notwendig ist, wurde ein Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss gefasst. Da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, wird parallel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens der Durchführungsvertrag und der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert und von den beiden Vertragspartnern noch vor Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Der Anlass zur Durchführung einer 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" liegt darin begründet, dass der im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" definierte Nutzungskatalog, welcher sich auf das momentane durch die Mieter angebotene Sortiment beschränkt, keine ausreichende Flexibilität zur weiteren Entwicklung des Gänsbühl-Centers bietet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die vorläufige Verträglichkeitsuntersuchung, welche im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der von der Genehmigungsbehörde (Regierungspräsidium) geforderte Form erstellt wurde, zunächst nur darstellen konnte, welche Auswirkungen die damals absehbaren Mieter und deren Ladenkonzepte auf die umliegenden Oberzentren (insbesondere Weingarten) haben. Bis zur Fertigstellung der finalen Untersuchung konnte nur "festsetzungsähnliche" Vereinbarungen im Rahmen einer Baulast im Durchführungsvertrag geschlossen werden, welche jedoch einer langfristigen Entwicklung des Gänsbühl-Centers im Wege steht.

Die "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg – Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen" konnte am 30.10.2015 fertiggestellt werden, somit nach dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" (16.01.2015). Eine 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nun von Nöten, da die momentane Regelung dazu führt, dass bei möglichen zukünftigen Veränderung (z.B. Mieterwechsel oder Veränderungen der Verkaufsfläche) im Gänsbühl-Center eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans oder des Durchführungsvertrags notwendig ist, bzw. die Prüfung einer Befreiung erforderlich wird. Ein höherer Grad der Flexibilisierung für das Gänsbühl-Center, wie durch die vorliegende 1. Änderung angestrebt, soll die langfristige gesamtwirtschaftliche Basis des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums stärken und notwendigen Änderungen Raum schaffen.

2 VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens setzt voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dass kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, welches der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" wurde unter anderem ein Nutzungsspektrum definiert, welches mit der hier in Rede stehenden Ergänzung um weitere Nutzungen im Rahmen der "Sortimentsliste Ravensburg" erweitert wird und durch sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen reglementiert wird. Alle weiteren Planinhalte bleiben unverändert. Die hier in Rede stehende Ergänzung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Ergänzung des Nutzungsspektrums um weitere Einzelhandelsnutzungen nach Ravensburger Sortimentsliste zuzulassen und die Festsetzung von sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen, löst keine Notwendigkeit zur Umweltverträglichkeitsprüfung aus. Insofern ist die Durchführung des vereinfachten Verfahrens angezeigt.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center - 1. Änderung" umfasst das Flurstück Nr. 81 der Gemarkung Ravensburg.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der Planbereich als Mischbaufläche mit Parkierungseinrichtungen dargestellt.

Im Plangebiet gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" Nr. 397 rechtsverbindlich seit 07.03.2015. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Erhaltungssatzung "Altstadt" rechtskräftig seit 07.07.1990 und im Geltungsbereich der "Allgemeinen Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" vom 24.05.1976 sowie im Geltungsraum der "Erhaltungssatzung" vom 25.06.1990.

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum.

5. PLANERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Das Gänsbühl-Center ist als Einkaufszentrum Standort für flächenintensive Einzelhandelsnutzungen und ein gelungenes Beispiel für die Ansiedlung großflächiger Betriebe innerhalb historischer Strukturen. Es ist ein wichtiger Frequenzbringer für den gesamten östlichen Bereich der Ravensburger Innenstadt und mit seinen Dachgauben und abwechslungsreichen Fassaden gut in die Altstadtstrukturen integriert. (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg, Dr. Acocella, 2008)

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1. Änderung "Erweiterung Gänsbühl-Center" sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich das Gänsbühl-Center in einem flexiblen sowie geordneten Rahmen entwickeln kann und gleichzeitig dem Antrag des Regierungspräsidiums Tübingen Folge geleistet wird, dass eine Verträglichkeit mit den umliegenden Oberzentren (besonders Weingarten) gewährleistet ist. Mit der Flexibilisierung der Sortimentsliste und der Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen auf Grundlage der "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg – Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geordnete Veränderungen im Gänsbühl-Center geschaffen und die gesamtwirtschaftliche Basis des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums langfristig gestärkt. "Bei einem solchen Flexibilisierungsansatz werden für die einzelnen Sortimentsgruppen jeweils Obergrenzen festgesetzt, die in der Summe deutlich über die mögliche Gesamtverkaufsfläche, die beim Gänsbühl-Centers durch seine bauliche Kubatur beschränkt wird, hinausgehen können" (Dr. Acocella 2015: S.2). Durch den Flexibilisierungsansatz wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung im Gänsbühl-Center eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans oder des Durchführungsvertrags (bzw. die Prüfung einer möglichen Befreiung) erforderlich.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" wird die Art der baulichen Nutzung geändert. Alle weiteren Festsetzungen bleiben bestehen.

Die folgenden Festsetzungen fußen auf der rechtlichen Grundlage §12 Abs. 3a BauGB, welche regelt, dass im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben festgesetzt werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist hierbei nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB gebunden. Die folgenden flächigen Festsetzungen von sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen in einem Kerngebiet fallen somit unter den Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Nr. 1.1 "Kerngebiet (§ 7 BauNVO)" des Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" aus dem Jahr 2015 und der damit definierte Nutzungskatalog, welcher sich auf das momentane durch die Mieter angebotene Sortiment beschränkt, bietet keine ausreichende Flexibilität zur weiteren Entwicklung des Gänsbühl-Centers. Um diese strikte Festsetzung flexibler zu gestalten, werden in der ersten Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage des Einzelhandelsgutachtens "Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg" zwischen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach "Ravensburger Sortimentsliste" unterschieden (siehe Anlage 1 der textlichen Festsetzungen). Den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten werden durch die "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg – Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen" sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen zugewiesen (siehe Anlage 2 der textlichen Festsetzungen). Diese Obergrenzen sind notwendig, damit eine Beeinträchtigung zentraler Orte von naheliegenden Oberzentren (insbesondere Weingarten) verhindert wird. Für die zentrenrelevanten Sortimente "Kunstgewerbe/ Bilder, Sanitärwaren – ebenso Akustik – und Waffen, Jagdbedarf" werden keine sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen festgeschrieben (siehe Anlage 3 der textlichen Festsetzungen), da aus gutachterlicher Sicht "einerseits nicht von einer größer dimensionierten Realisierung [dieser Sortimentsgruppen] auszugehen ist und andererseits wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in Ravensburg (außer der Innenstadt selbst; vgl. Verträglichkeitsuntersuchung, z.B. S. 34) und den Nachbargemeinden, der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralörtlichen Funktion nicht zu erwarten sind" (Stellungnahme Büro Dr. Donato Acocella vom 18.10.2021).

Ebenfalls werden bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine Verkaufsflächenobergrenze festgeschrieben, da hier keine Beeinträchtigung andere zentralen Versorgungsbereich in Ravensburg und den Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Die bisherigen Regelungen im Durchführungsvertrag (§ 4 "Durchführungsverpflichtung" und § 16 "Bestehende Baulasten Vertragsgegenstände sowie Flst. 81 – Kaufhausgrundstück") bezüglich Zulässigkeit von Sortimenten und Verkaufsflächen werden angepasst bzw. entfallen.

Abschließend ergeben sich somit zwei zentrale Änderung im Plangebiet:

- Erweiterung der Sortimentsliste für die Einzelhandelsbetriebe im Gänsbühl-Center nach "Ravensburger Sortimentsliste" und
- Einführung einer sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenze für einzelne Sortimente, welche eine Beeinträchtigung naher Oberzentren (insbesondere Weingarten) verhindern soll.

Auswirkungen Änderung BauNVO 2021

Die zwischenzeitliche Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat keine Auswirkungen auf die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Gänsbühl-Center". Die BauNVO zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021 sagt, dass die Festlegung einer Geschossflächenzahl keine Obergrenze mehr ist, wie bisher, sondern nur einen Orientierungsrahmen darstellen soll. In der vorliegenden ersten Änderung ist dies jedoch nicht von Bedeutung, da durch die Grundstücksgröße, die Festsetzung der Baugrenze und Baulinie (Festsetzung Nr. 3 im VBB "Erweiterung Gänsbühl-Center") und durch die Festsetzung der Höhe (Festsetzung Nr. 2 im VBB "Erweiterung Gänsbühl-Center"), weiterhin eine angemessene Regulierung der Geschossflächenzahl gewährleistet ist.

7. ÄNDERUNG VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des BP "Erweiterung Gänsbühl-Center" und der VEP zur ersten Änderung des Bebauungsplanes unterscheiden sich in zulässigen Umbauten seit der Eröffnung des neuen Centers, sowie zulässige kleinteilige Verschiebungen von Einzelhandelsflächen. Hierzu zählen auch die Optimierung der Tiefgarage und der Rettungswege. Außerdem ist nun die umgesetzte Gestaltung des Dachgartens dargestellt. Diese Änderungen betreffen Details, zu denen der VEP keine

verbindlichen Vorgaben gemacht hat, weshalb die Aktualisierung der Planzeichnung in diesen Punkten im Bauleitplanverfahren keine relevante, sondern lediglich eine redaktionelle Änderung darstellt.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Plangebiet ist städtisch geprägt mit hohen Ausnutzungsziffern. Das Plangebiet ist vorwiegend überbaut. Die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Folgenden dargestellt:

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um weitere mögliche Nutzungen im Rahmen des Ravensburger Einzelhandelskonzept zu ermöglichen (Art der baulichen Nutzung). Eine weitere Anpassung und/ oder Ergänzung des bereits vorhandenen Planungsrechts ist nicht erforderlich. Mit der Ergänzung des Nutzungskatalogs wird kein Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst.

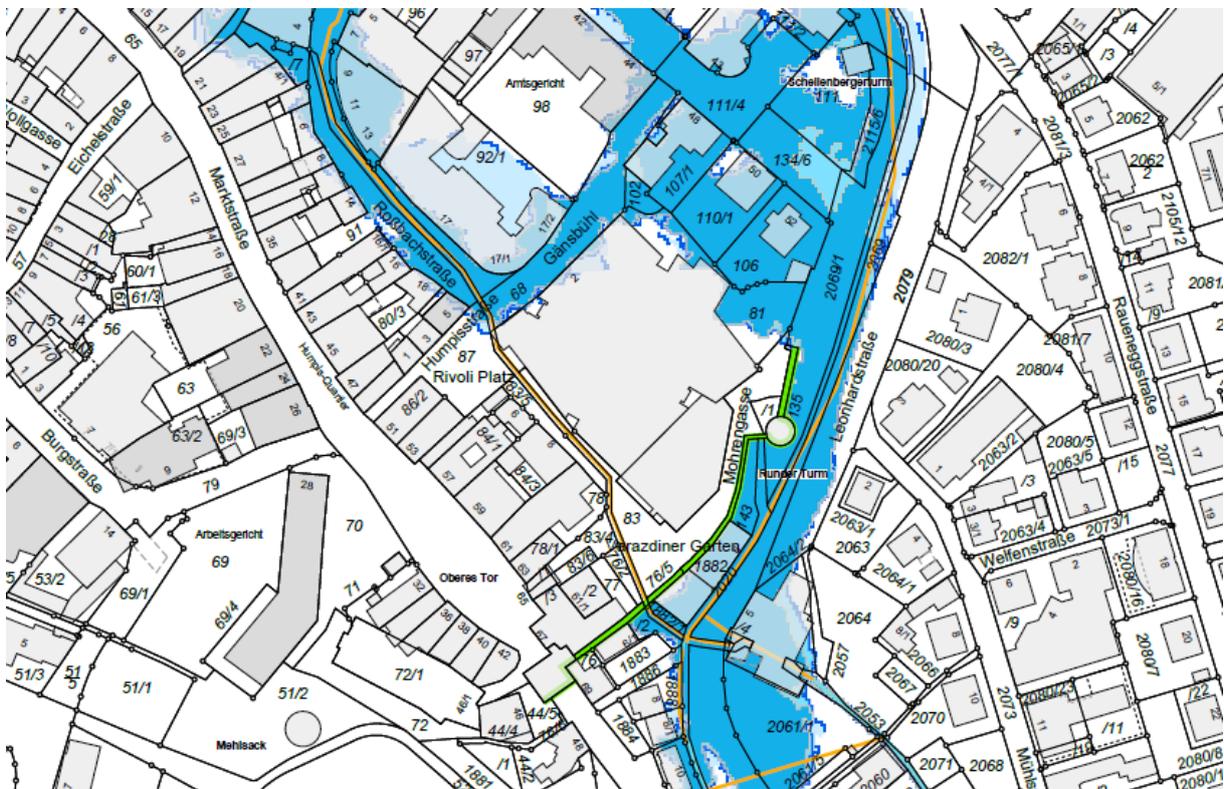
Schutzgut Mensch - Lärmschutz

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" lösen keine weitere Auseinandersetzung mit dem Immissionsschutz aus. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" liegt eine schalltechnische Stellungnahme des Büros MODUS CONSULT ULM GmbH vom 03.04.2014 zugrunde.

Somit ergeben sich für das Schutzgut keine negativen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Wasser - Hochwasserschutz

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" lösen keine Auseinandersetzungen mit dem Themenbereich Hochwasser aus.



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aus der Planung ergeben sich keine erheblich negativen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter und keine zusätzlichen Belastungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter.

9. BELANGE DER RAUMORDNUNG

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" dient dem Erhalt eines zentralen, für die gesamte Innenstadt bedeutsamen Einzelhandelsstandorts, der angemessen in die Altstadtstruktur integriert ist und der Nahversorgung der östlichen Innenstadt dient.

Das Vorhaben entspricht angesichts der Einstufung Ravensburgs als Teil-Oberzentrum dem Zentralitäts-/ Konzentrationsgebot. Aufgrund der Lage des Vorhabens in der Innenstadt wird das Integrationsgebot eingehalten, es entspricht dem Einzelhandelskonzept und damit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Auswirkungen auf die Ravensburger Innenstadt sind nicht relevant, da es sich bei Umverteilungen um Wettbewerbswirkungen handelt. Das Kongruenzgebot wird in jedem Fall eingehalten, wenn die mit dem Beeinträchtigungsverbot kompatiblen sortimentsweisen Erweiterungsspielräume voll ausgeschöpft werden (siehe Anlage 2 der textlichen Festsetzungen). Abschließend ist festzuhalten, dass laut der "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg - Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen" allen Zielen der Regional- und Landesplanung entsprochen wird, wenn die Erweiterung des Gänsbühl-Centers auf die in Anlage 2 der textlichen Festsetzungen dargestellten maximalen sortimentsweisen Obergrenzen beschränkt wird.

10. ERSCHLIEßUNG

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" sind bereits vollständig erschlossen.

11. ALTLASTEN, ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE

Die Inhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" lösen keine weitere Auseinandersetzung mit den Themen Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte aus.

12. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der Durchführungsvertrag wird im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" angepasst und vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes fixiert. Die Verpflichtung zur Sicherung der Verkaufsflächenobergrenze und der Sortimentsbeschränkungen nach Punkt § 4 (3) "Durchführungsverpflichtung" und die zugehörige Verpflichtung in Form einer Baulast unter § 16 (3) "Bestehende Baulasten Vertragsgegenstände sowie Flst. 81 - Kaufhausgrundstück" werden gestrichen, da dies nun im Festsetzungskatalog aufgenommen wurde.

Der Durchführungsvertrag wird um eine Festlegung einer Mindestverkaufsfläche Lebensmittelvollsortiment ergänzt, in welcher sich der Vorhabenträger verpflichtet dauerhaft eine Mindestverkaufsfläche von 600m² mit einem Lebensmittelvollsortiment zu belegen.

Darüber hinaus wird die Andienung des Gänsbühl-Centers auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses vom 10.05.2017 angepasst. Die Anlieferung von der Roßbachstraße muss bei Geschäften mit einer Verkaufsfläche über 1000m² zwischen 07 Uhr und 20 Uhr geschehen, wobei dies vorbehaltlich zur verkehrsrechtlichen Zulässigkeit steht.

13. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insges.:	ca. 8.900 m ²
Kerngebiet:	ca. 5.650 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 3.250 m

14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung voraussichtlich keine Kosten. Weder für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes, noch für die öffentlichen Grünflächen oder Kompensationsmaßnahmen. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

15. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 1. Änderung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg - Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen" des Büros Dr. Donato Acocella, Lörrach, vom 30.10.2015

Aufgestellt:
Ravensburg, den