
Bebauungsplan:

BEBAUUNGSPLAN
"BEREICH HOLBEINSTRASSE 32 / WANGENER STRASSE"

Fassung vom: 21.05.2010 / 17.09.2010

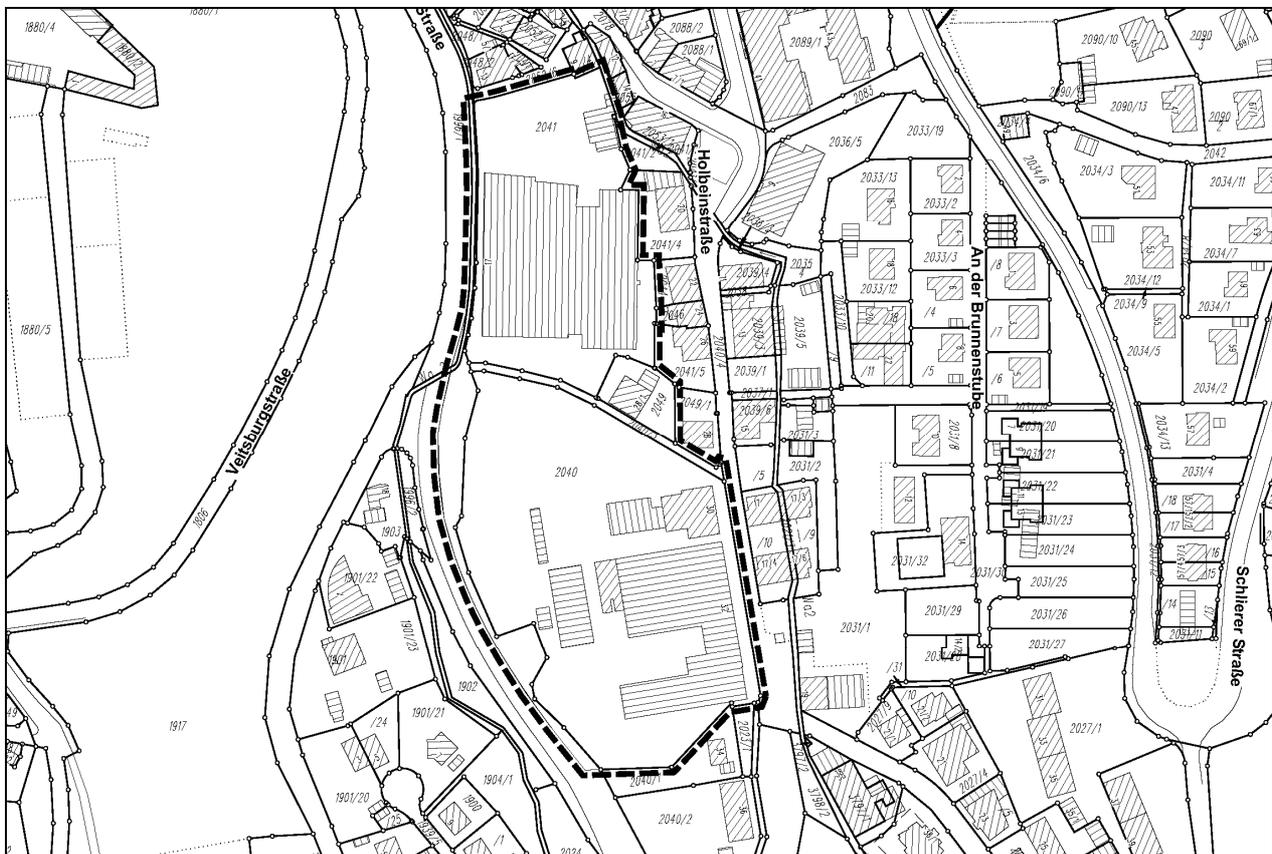
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 12.09.2007 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 15.09.2007 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 15.09.2007 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 24.09.2007
08.10.2007 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 09.06.2010 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am | 12.06.2010 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 21.05.2010 gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | 21.06.2010
21.07.2010 |
| 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

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
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 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (2a) BauGB

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008 (siehe Anlage) unzulässig.

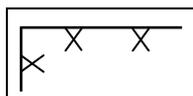
Ausnahme: Innerhalb des Geltungsbereiches können branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

2. Sonstige Planzeichen

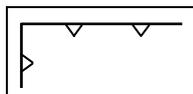


- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

3. Hinweise



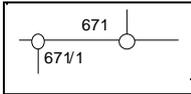
- 3.1 Umgrenzung einer Altlastenverdachtsfläche
hier: Altstandort



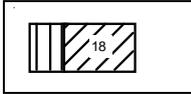
- 3.2 Umgrenzung hochwassergefährdeter Bereich

- 3.3 Die planungsrechtliche Beurteilung von baulichen Vorhaben erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit § 34 BauGB.

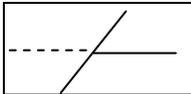
Planunterlage



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Neben- und Hauptgebäude, Bestand mit Hausnummer



3. sonstige topographische Linie



4. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.

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	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Briefmarken, Münzen	Boote und Zubehör
Bücher	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Campingartikel	Büromöbel und -maschinen (ohne Computer)
Computer, Kommunikationselektronik	Erde, Torf
Devotionalien	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Drogeriewaren	Farben, Lacke
Elektroklein- und -großgeräte	Fliesen
Fahrräder und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte
Foto, Video	Gitter
Gardinen und Zubehör	Herde/ Öfen
Glas, Porzellan, Keramik	Holz
Haushaltswaren/ Bestecke	Installationsmaterial
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Kinderwagen/ -sitze
Kosmetika und Parfümerieartikel	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Möbel
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Pflanzen und -gefäße
Leder- und Kürschnerwaren	Rollläden und Markisen
Musikalien	Werkzeuge
Nähmaschinen	Zäune
Nahrungs- und Genussmittel	Zooartikel
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	

* 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, 21.05.2010 / 17.09.2010

Stadtplanungsamt / Herbst

Klink

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
 3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
 4. KULTURDENKMALE
 5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
 6. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
 7. SANIERUNGSGEBIET
 8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
 9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
 10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 11. HOCHWASSERSCHUTZ
 12. ATLASTENVERDACHT
 13. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
 14. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
 15. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 - 13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 13.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - 13.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 13.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 16. FLÄCHENBILANZ
 17. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
-

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Südgrenzen des Straßengrundstückes Ölschwang (Flurstück 2052/6) und des Grundstückes Wangener Straße 9;

im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung der Holbeinstraße und die Westgrenzen der Grundstücke Holbeinstraße 12, 14, 16, 20, 22, 24, 26 und 28;

im Süden durch durch die Nordgrenzen des Grundstückes Holbeinstraße 34 und des Flurstückes 2023/1;

im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Wangener Straße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 2040, 2040/3, 2041 und 2049 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg sowie teilweise die Flurstücke 1996, 1996/1 und 2020 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Nutzungsstrukturell wird der Planbereich von den größeren gewerblich genutzten Grundstücken und Gebäudestrukturen der Wangener Straße 17 und der Holbeinstraße 30 / 32 geprägt. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände Wangener Straße 17 sind die Gebäude teilweise leerstehend, teilweise werden sie von einer Einzelhandelseinrichtung genutzt, die Grundstücksfreiflächen werden als Stellplätze genutzt. Das Grundstück Holbeinstraße 28/1 wird von einem Handwerksbetrieb (Wohnmobilbau) mit Wohnen genutzt. Das Grundstück Holbeinstraße 30 / 32 wird als Gewerbestandort für verarbeitendes Gewerbe und als Verwaltungsstandort (Polizei) genutzt. Die Nachbarschaft des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und teilweise durch kleinteiliges (Handwerks-) Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen geprägt.

Verkehrlich wird der nördliche Teil des Plangebietes von der Wangener Straße (Bundesstraße 32) und der südliche Teil von der Holbeinstraße erschlossen. Die Erschließungssituation des Grundstücks Wangener Straße 17 ist im Bestand eingeschränkt. Aufgrund des Fehlens einer separaten Linksabbiegespur und der hohen Verkehrsbelastung der Wangener Straße führt das Linksabbiegen von aus Norden kommenden Fahrzeugen zeitweise zu Rückstaus und Verkehrsbehinderungen. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Grundstückes ist jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Die Erschließung der Grundstücke an der Holbeinstraße ist geprägt durch das kleinteilige Straßennetz der östlichen Vorstadt, das mit geringen Straßenquerschnitten eine nur begrenzte Verkehrskapazität aufweist.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum.

4. KULTURDENKMALE

Das Plangebiet grenzt im nord-östlichen Teilbereich direkt an den Stadtbachkanal an, der als Kulturdenkmal geschützt ist.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Baulinienplanes "Flappachstraße", Nr. 114, rechtsverbindlich seit dem 20.04.1954, der für die Gebäude Holbeinstraße 30 und 32 eine Baulinie entlang der Holbeinstraße festsetzt.

6. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schusental ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Wangener Straße ist auf dem Grundstück Holbeinstraße 30 / 32 straßenbegleitend ein Streifen als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

7. SANIERUNGSGEBIET

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet östliche Vorstadt. Ziel der Sanierung ist neben der Verbesserung der Gebäudesubstanz auch die Aufwertung der öffentlichen Räume.

8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die bauliche Struktur des Plangebietes und die räumliche Nähe zur Innenstadt erfordert eine städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf der Basis des im Jahr 2009 durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, Fortschreibung 2008. Zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sind daher durch einen Bebauungsplan Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Aktuell wurden in der Vergangenheit mehrere Anfragen für eine Nutzungsänderung gestellt. Ein Bauantrag eines Mieters in dem Gebäude Wangener Straße 17 zur Nutzungsänderung für eine Einzelhandelseinrichtung mit zentrenrelevantem Sortiment wurde aufgrund der im Februar 2010 erlassenen Veränderungssperre abgewiesen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB werden zur Erhaltung und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt - auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung - bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen unzulässig. Die hiervon nicht betroffenen Fragen der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Plangebiet beurteilen sich weiterhin nach § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB).

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

9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan liegt folgender Planungsinhalt zu Grunde:

- Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008

Darüber hinaus beurteilt sich die planungsrechtliche Zulassung von baulichen Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Festsetzungen sind Grundlage für die erforderliche Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt.

Durch den weitgehenden Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten können negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative verkehrliche Auswirkungen auf das Plangebiet und die umliegende Umgebung vermieden werden. So ist auch aus verkehrlichen Gründen der südliche Teil des Plangebietes aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Erschließung, bedingt durch die geringen Breiten der Straßen in der östlichen Vorstadt, nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen, geeignet.

11. HOCHWASSERSCHUTZ

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Stadtbach, der in diesem Bereich verdolt ist und tlw. unterhalb des Gehweges der Wangener Straße liegt. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte für diesen Bereich, die derzeit erarbeitet wird und zur Plausibilitätsprüfung vorliegt, treten bei dem Bemessungshochwasser HQ 50 im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, im Bereich des Parkplatzes des Gebäudes Wangener Straße 17, Ausuferungen auf.

Der Bebauungsplan stellt diesen Bereich daher hinweislich als hochwassergefährdeten Bereich dar.

Nach bestehender Rechtskraft der Hochwassergefahrenkarte ist der entsprechend der Gefahrenkarte überflutete Bereich gemäß § 80 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein hochwassergefährdeter Innenbereich. Zum Schutz der Umwelt und zur Abwehr von Gefahren und Schäden durch Hochwasser kann die Ortspolizeibehörde für diesen Bereich durch Rechtsverordnung oder im Einzelfall die erforderlichen Regelungen (z. B. hochwasserangepasste Bauweisen) treffen (§ 80 Abs. 2 WG). Außerdem gelten in hochwassergefährdeten Gebieten nach § 80 Abs. 3 WG die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

12. ATTLASTENVERDACHT

Das Grundstück Wangener Straße 17 ist ein historischer Gewerbestandort, auf dem im Zeitraum zwischen 1871 und 1979 eine Baumwollfeinweberei mit Schlichterei betrieben wurde. Betriebsbedingt wurde bei der Fabrikation mit umweltgefährdenden

Stoffen hantiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es hierbei zu Leckagen, Handhabungs- und Umfüllverlusten sowie zu der Entsorgung von solchen Stoffresten kam. Das Grundstück ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort gekennzeichnet, es besteht ein Altlastenverdacht. Die Kennzeichnung betrifft zum einen das bestehende Fabrikgebäude, zum anderen eine Fläche im nördlichen Bereich des Parkplatzes, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, an der sich bis 1979 ebenfalls ein Fabrikationsgebäude mit Werkstätten befand.

Bekannt ist folgender Altstandort des Altlastenkatasters:

- Altstandort Wangener Straße 09-17; Objektnummer 884

Im Bebauungsplan wird die Altlastenverdachtsfläche als Hinweis aufgenommen.

Der Altlastenverdacht steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen, da die Flächen versiegelt bzw. überbaut sind und für die zulässigen Nutzungen eine Gefährdung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht besteht. Nach Auskunft des zuständigen Sachbereichs Altlasten des Landratsamtes Ravensburg wird derzeit für die Altlastenverdachtsfläche der notwendige weitere Handlungsbedarf ermittelt.

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.

13. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die technische Erschließung der Privatgrundstücke ist im Bestand vorhanden. Darüber hinaus ist bei Vorhaben nach § 34 BauGB im Baugenehmigungsverfahren die für das konkrete Vorhaben erforderliche Erschließung zu klären.

14. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aufgrund des Erfordernisses, für den in der Nähe der Innenstadt gelegenen gewerblich geprägten Bereich der östlichen Vorstadt, Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels zu treffen.

Zur Sicherung und als Grundlage für eine weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt, dass Einzel-

handelseinrichtungen 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 ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg, Fortschreibung 2008, Stand 19.09.2008.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage außerhalb des baulich klar abgegrenzten Altstadtbereiches und jenseits der als Barriere wirkenden Wangener Straße städtebaulich und funktional nicht dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zuzuordnen. Des Weiteren ist das Plangebiet durch die Umgebungsnutzungen, die überwiegend durch Wohn- mit tlw. Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss geprägt sind, nicht als "sonstiger integrierter Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche" einzustufen. Daher sind Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment auszuschließen. Aufgrund der geringen Entfernung zur Innenstadt (ca. 200 m) und der gewerblichen Prägung des Plangebietes können Einzelhandelseinrichtungen ohne zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, Fortschreibung 2008 vom 19.09.2008, sind diese Festsetzungen ebenfalls erforderlich, da langfristig die integrierten Versorgungsbereiche der Stadt nur gesichert und städtebaulich funktional weiterentwickelt werden können, wenn konkurrierende nicht integrierte Standorte ausgeschlossen werden. Jede zusätzliche Einzelhandelsentwicklung führt auch in den zentralen Versorgungsbereichen regelmäßig zu einem Verdrängungswettbewerb. Für standortbezogene Fehlentscheidungen fehlt auch in diesen Bereichen dauerhaft die ökonomische 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 reduziert eine zentrenrelevante Sortimentserweiterung auf einen geringfügigen Umfang. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Beschränkung auf branchentypische Sortimente und der Verkaufsflächenbeschränkung nicht zu erwarten.

15. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung am 15.09.2007 im Zeitraum vom 24.09.2007 bis 08.10.2007 durchgeführt.

In diesem Zeitraum konnten sich die Bürger im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Von drei Bürgern wurden Stellungnahmen abgegeben.

In den Stellungnahmen wird die Eignung des Grundstücks Holbeinstraße 32 für Einzelhandelsnutzungen aufgrund der damit verbundenen zusätzlichen Verkehre, angesichts der bestehenden hohen Verkehrsbelastung in der Holbeinstraße, in Frage gestellt. Das Grundstück sollte über die Wangener Straße erschlossen werden.

Wertung der Stellungnahmen:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimentsbeschränkungen dienen u.a. auch der Minderung von zusätzlichen Verkehren in der Holbeinstraße. Bei Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belangen kann jedoch eine Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Fragen hinsichtlich einer Änderung der Erschließungssituation werden im Bebauungsplan nicht behandelt, diese sind nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu bewerten.

13.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen wurde mit Schreiben vom 24.09.2007 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden bebauungsplanrelevante Stellungnahmen zu folgendem Sachverhalt abgegeben:

- Altlastenkontaminationen durch einen Altstandort; ein Teilbereich des Plangebietes ist als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.

Wertung

Im Bebauungsplan wird der Altlastenverdacht als Hinweis aufgenommen.

Abgegebene Stellungnahmen zu den Sachverhalten "Kommunales Abwasser", "Naturschutz und Gewässer", "Technische Infrastruktur", "Denkmalschutz", "Verkehrliche Belange der B 32" sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, da in dem Be-

bauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB nur Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Diese Belange sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einzubringen.

13.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung am 12.06.2010 durch Aushang im Stadtplanungsamt im Zeitraum vom 21.06.2010 bis einschließlich 21.07.2010 durchgeführt.

In diesem Zeitraum wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

13.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.06.2010 bis zum 21.07.2010 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden über die vom 21.06.2010 bis einschließlich 21.07.2010 stattfindende öffentliche Auslegung informiert.

Aufgrund einer Stellungnahme wurde in der Planzeichnung ein hochwassergefährdeter Bereich hinweislich dargestellt und in der Begründung (Kap. 11) erläutert.

16. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes: 2,1 ha

17. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 21.05.2010 / 17.09.2010

Stadtplanungsamt / Herbst

Klink