

---

**Bebauungsplan:**

**"1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
BEREICH HOLBEINSTRASSE 32 / WANGENER STRASSE"**

---

Fassung vom: 26.06.2012 / 31.08.2012

Reg.-Nr.: 369-1

Fertigung

---

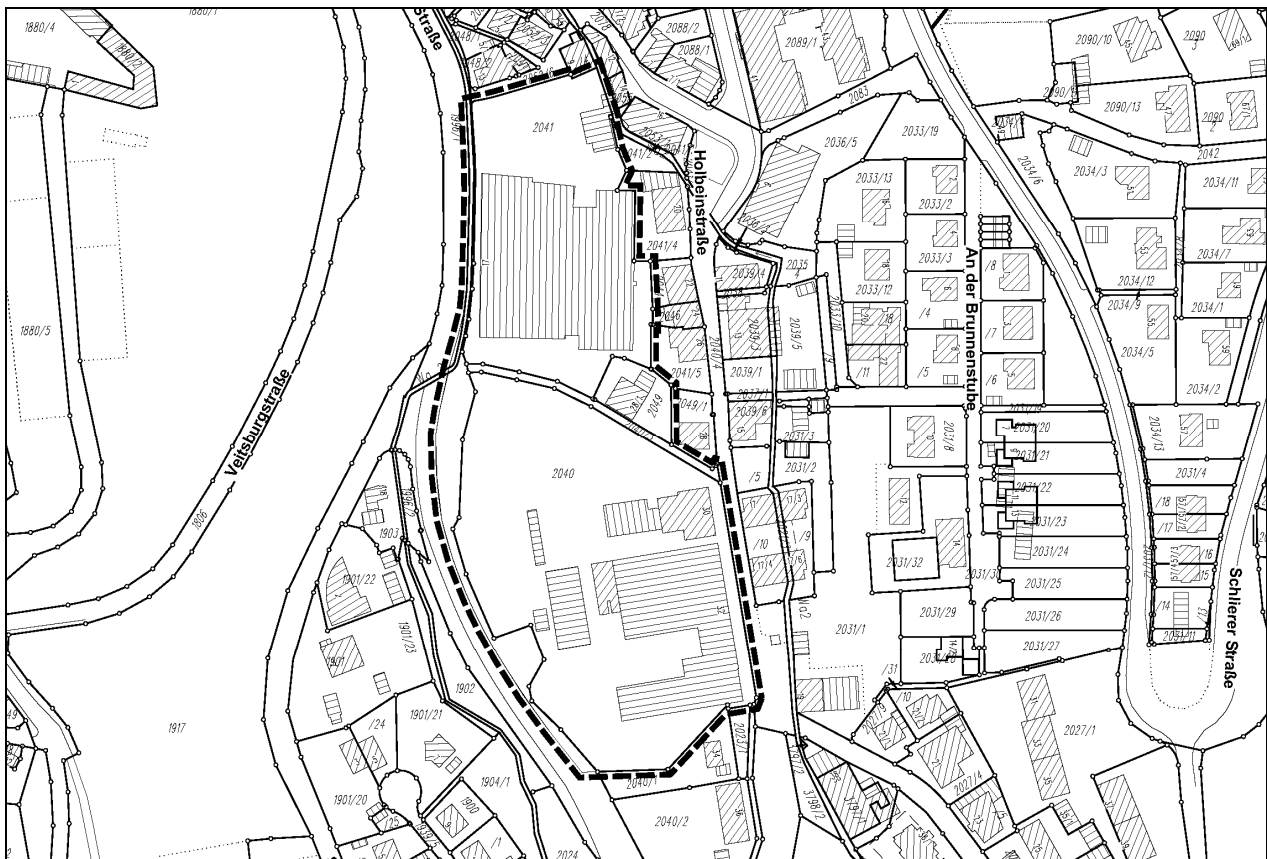
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Satzungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik                           | am         | 04.07.2012               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB                              | am         | 07.07.2012               |
| 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB   | am         | 07.07.2012               |
| 4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 26.06.2012 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | 16.07.2012<br>17.08.2012 |
| 5. 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)

6. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....

.....  
(AMTSLEITER SPA )

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....  
(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. 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

Die Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes treten an die Stelle der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Bereich Holbeinstraße 32 / Wangener Straße", Nr. 369. Die übrigen Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 369 bleiben unberührt. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**Der Bebauungsplan "Bereich Holbeinstraße 32 / Wangener Straße", Nr. 369, rechtsverbindlich seit 07.10.2010, wird wie folgt geändert:**

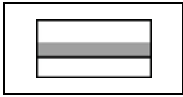
### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |    |   |                 |              |
|----|---|-----------------|--------------|
| 1. | <b>Neufassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung</b> | <b>§ 9 (2a)</b> | <b>BauGB</b> |
|----|---|-----------------|--------------|

- |     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 1.1 | Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (siehe Anlage) nicht zulässig. |  |  |
|-----|--|--|--|

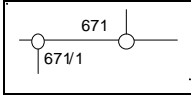
Ausnahmsweise können branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

## 2. Sonstige Planzeichen

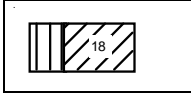


2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

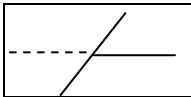
### Planunterlage mit Planzeichenerklärung



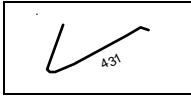
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Neben- und Hauptgebäude, Bestand mit Hausnummer



3. sonstige topographische Linie



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

# Anlage

## Sortimentsliste

Ravensburger Sortimentsliste, beschlossen durch den Gemeinderat am  
25.06.2012

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	Fahrräder und Zubehör
Drogeriewaren	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Elektroklein- und -großgeräte	Farben, Lacke
Foto, Video	Fliesen
Gardinen und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte
Glas, Porzellan, Keramik	Gitter
Haushaltswaren/Bestecke	Herde/Öfen
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Holz
Kosmetika und Parfümerieartikel	Installationsmaterial
Kunstgewerbe/Bilder und –rahmen	Kinderwagen/ -sitze
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Leder- und Kürschnerwaren	Möbel
Musikalien	Pflanzen und –gefäße
Nähmaschinen	Rollläden und Markisen
Nahrungs- und Genussmittel	Werkzeuge
Optik und Akustik	Zäune
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Zooartikel
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, Geschirrspüler etc.

Aufgestellt:

Ravensburg, 26.06.2012 / 31.08.2012

Stadtplanungsamt / Herbst

Klink



### **INHALT:**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. SANIERUNGSGEBIET
7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
12. 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 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 (Wohnmobilmobilbau) mit Wohnen genutzt. Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück Holbeinstraße 30 / 32 ist leerstehend.

Die Nachbarschaft des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und teilweise durch kleinteiliges (Handwerks-) Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen geprägt.



### **3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum.

### **4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Im Geltungsbereich bildet der einfache Bebauungsplan "Bereich Holbeinstraße 32 / Wangener Straße", rechtsverbindlich seit dem 07.10.2010, in Verbindung mit § 34 BauGB die rechtliche Grundlage zur planungsrechtlichen Beurteilung von baulichen Vorhaben.

### **5. 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.

### **6. SANIERUNGSGEBIET**

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

### **7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN**

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung neu fassen zu können. Durch den Änderungsbebauungsplan wird der bisherige Verweis auf die Ravensburger Sortimentsliste mit Stand vom 19.09.2008 geändert in einen Verweis auf die vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossene Ravensburger Sortimentsliste.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes "Bereich Holbeinstraße 32 / Wangener Straße" nicht berührt werden. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen.

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

Im Plangebiet bleiben die durch die Bebauungsplanänderung unveränderten Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 369 unberührt. Das Bauplanungsrecht wird somit durch den weiterhin rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bereich Holbeinstraße 32 / Wangener Straße", Nr. 369 und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "1. Änderung des Bebauungsplans Bereich Holbeinstraße 32 / Wangener Straße", Nr. 369-1 bestimmt.

## **8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Dem Bebauungsplan wurden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Neufassung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

## **9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Keine.

## **10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Mit der Neufassung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird der bisherige Verweis auf die Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 geändert auf die aktualisierte, vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossene, Sortimentsliste. In der neu beschlossenen Sortimentsliste ist das Sortiment "Fahrräder und Zubehör" als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet. Somit ist gewährleistet, dass bei einer planungsrechtlichen Beurteilung von baulichen Vorhaben die aktuelle Sortimentsliste zu Grunde gelegt wird, so dass die modifizierte Sortiments-einordnung im Geltungsbereich Anwendung findet.

## **11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

### **11.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung am 07.07.2012 durch Aushang im Stadtplanungsamt vom 16.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012 durchgeführt.

In diesem Zeitraum wurde keine Stellungnahme abgegeben

## **11.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.07.2012 durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben, die jedoch zu keinen Änderungen führten.

## **12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26.06.2012 / 31.08.2012

Stadtplanungsamt / Herbst

Klink