

ANLAGE 9

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, Stellungnahme vom 22.05.2014: Vom vorhaben bezogenen Bebauungsplan für das Gebiet "Erweiterung Gänsbühl-Center" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt zum oben angeführten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
2.	<p>TWS Ravensburg, Stellungnahme vom 28.05.2014: Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren . Die Stromversorgung des Gebäudes Gänsbühl erfolgt über eine gemeinsam genutzte Umspannstation.Diese Umspannstation befindet sich im Keller unterhalb des geplanten Anbaus. Der momentan jederzeit mögliche Zugang zur Umspannstation erfolgt über einem überbauten Treppenabgang (Häuschen mit weißen Holzbrettern), der sich auf der Fläche des geplanten Anbaus befindet. Der spätere jederzeit mögliche Zugang zur Umspannstation muss gesichert sein. Es ist zu überprüfen, dass durch die Überbauung die Belüftung der Umspannstation nicht beeinträchtigt wird. Die Versorgung des Gebäudes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt im Bereich des geplanten Anbaus. Vor Baubeginn ist es erforderlich, mit der TWS Netz GmbH über die geeigneten Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitungen Rücksprache zu halten. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die jedoch nicht dem tatsächlich vorhandenen Standort der Umspannstation entspricht. Die Umspannstation wurde nach dem Bau den Kaufhauses grundbuchrechtlich gesichert und ist im Grundbuch als Recht "zum Bau und zur Unterhaltung einer Umspannstation, von Leitungen und Kabeln und eines Zugangs- und Überfahrrechtes" eingetragen. Da die Umspannstation vom öffentlichen Verkehrsraum zugänglich ist und die grundbuchrechtliche Sicherung ausreichend ist, bedarf es keiner weiteren öffentlich-rechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Die Sicherung des Zugangs und des sicheren Betriebes der Umspannstation ist vom Grundstückseigentümer mit dem Versorgungsträger abzustimmen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.	<p>Netze BW GmbH Biberach, Stellungnahme vom 15.05.2014: Im betreffenden Bereich verlaufen keine Kabel oder Freileitungen unseres Unternehmens. Wir haben daher keine Einwände gegen das Vorhaben. Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
4.	<p>Transnet BW Stuttgart, Stellungnahme vom 15.05.2014: Im Bereich des Bebauungsplans "Erweiterung Gänsbühl-Center" unterhalten und planen wir keine Höchstspannungsleitung, deshalb haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb auch nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5.	<p>Amprion GmbH Stuttgart, Stellungnahme vom 19.05.2014: Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
6.	<p>Terranets BW GmbH Stuttgart, Stellungnahme vom 14.05.2014: In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH und des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO) , so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
7.	<p>IHK Bodensee-Oberschwaben Weingarten, Stellungnahme vom 19.05.2014:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir befürworten das Vorhaben, weil damit das "in die Jahre gekommene" Gänsbühl-Center zeitgerecht modernisiert wird. Ohne diese umfassende Modernisierung hätte dem Center der schleichende Niedergang bevor gestanden. Das Center dient u. a. als Magnet für die gesamte Oberstadt. Vom Gelingen dieses Vorhabens hängt die weitere Entwicklung der Oberstadt als Handelsstandort wesentlich ab. Die Erweiterung dieses kleinen Einkaufszentrums ist notwendig, damit Mieter gehalten und neue gefunden werden können. Die moderate Erweiterung und die damit verbundene Überbauung von Teilen des dort befindlichen Platzes halten wir für eine vertretbare und notwendige Maßnahme. Die Erweiterung der Öffnungszeiten des Parkhauses über 24 Stunden hinweg, ist ein wichtiges Dienstleistungsangebot für die gesamte Oberstadt.</p>	
8.	<p>Handelskammer Ulm, Stellungnahme vom 03.06.2014: Die Handwerkskammer Ulm hat gegen den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9.	<p>BUND Ravensburg, Stellungnahme vom 06.06.2014: Die mit der Erweiterung des Gänsbühl-Centers beabsichtigte Überbauung des Varzdiner Gartens würden wir außerordentlich bedauern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Varzdiner Garten ist eine der wenigen Grün-Oasen in der Innenstadt und sollte als solche erhalten werden. • Ein "Hochpark" auf einer Dachterrasse, wie vorgeschlagen, wäre weder aus ökologischer Sicht noch hinsichtlich der Aufenthaltsqualität ein Ersatz: Dort ließen sich keine Bäume oder Sträucher anpflanzen und nach allen Erfahrungen wird eine 	<p>Wird nicht berücksichtigt Der Vorhabenträger hat mehrere alternative Erweiterungsmöglichkeiten untersucht. Hierbei waren Rahmenbedingungen wie bspw. statisch-konstruktive Machbarkeit / Wirtschaftlichkeit i. S. eines Kosten-Nutzungs-Verhältnisses, funktionale Bindungen durch bspw. vorhandene Erschließungselemente / notwendige Flucht- und Lieferwege, baurechtlich notwendige Abstandsflächen, städtebauliche und architektonische Gestaltqualität und die funktionalen Erfordernisse des Einzelhandels in eine Entscheidung einzustellen. Die eingeschossige Erweiterung im Varzdiner Garten ist die beste</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Parkanlage kaum angenommen, zu der man erst "hinaufsteigen" muss (sei es auch mit einem Aufzug).</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Stadtmauer am Varazdiner Garten bietet einen gute Abschirmung gegen den Verkehrslärm auf der Leonhardstraße. Dieser Lärmschutz ginge verloren, wenn der Garten als Hochpark auf oder über die Höhe der Stadtmauer angehoben würde - eine weitere Verschlechterung der Aufenthaltsqualität! Die Versuche, den Varazdiner Garten schlechztureden ("Hundeklo"), können wir nicht nachvollziehen. Da wir mit unserem Naturschutzzentrum in unmittelbarer Nachbarschaft des Varazdiner Gartens sind, haben wir einen guten Einblick in und einen positiven Eindruck von dieser kleinen Grün-Oase. <p>Wir schlagen daher vor, für die Erweiterung des Gänsbühl-Centers andere Möglichkeiten in Betracht zu ziehen, zum Beispiel im Norden des Gebäudes oder über der Einfahrt zum Parkhaus.</p>	<p>Möglichkeit, um den geforderten Flächenansprüchen und funktionalen Flächenzuordnungen des Einzelhandels unter Berücksichtigung vorhandener Erschliessungselemente gerecht zu werden. Es ist darüberhinaus die einzige der aufgezeigten Varianten, die in einem Dachgarten mehr begrünte Fläche entstehen lässt als bisher vorhanden ist.</p> <p>Der Vorhabenträger wird für die Baumaßnahme einen Gestaltungswettbewerb für die zu verändernden Fassaden des Gebäudes und den Erweiterungsbau sowie die Freianlagengestaltung ausloben. Durch eine intensive Begrünung auf dem Flachdach des Erweiterungsbaus ist vorgesehen einen Ausgleich für die Überbauung des Varazdiner Gartens zu schaffen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine sensiblen Nutzungen wie bspw. Wohnnutzungen, die gegenüber dem Straßenlärm zu schützen wären. Auf Grund der vorhandenen Nutzungen und der Grundrisszonierung im Gebäude sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p>
10.	<p>Regierungspräsidium Tübingen Denkmalpflege, Stellungnahme vom 28.05.2014: Die Stellungnahme seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde inhaltlich mit der zuständigen Gebietsreferentin Frau Seyfert vorab grob abgestimmt.</p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Das Vorhaben befindet sich im näheren und weiteren Umgebungsbereich mehrerer Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, z. B. dem Anwesen Marktstraße 59 mit Mohrengasse 8. Zudem grenzt es fast unmittelbar an die dort noch erhaltene Stadtmauer mit dem Stadtmauerturm Mohrengasse 12. Grund-sätzlich bestehen bezüglich der Planung, die abgesehen von den Planskizzen noch</p>	<p>Wird berücksichtigt In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen vor Beginn der Baumaßnahmen Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Der Vorhabenträger wird für die Baumaßnahme einen Gestaltungswettbewerb für die zu verändernden Fassaden des Gebäudes und den Erweiterungsbau sowie die Freianlagengestaltung ausloben, um eine qualitätvolle Lösung im sensiblen Umfeld der denkmalge-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>keine genaueren Festsetzungen trifft, keine Bedenken. Zu beachten ist</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezüglich der Stadtmauer: Sofern ein mauerbegleitender Erschließungsweg geplant wird, sollte dieser so gestaltet werden, dass die Mauer durch den zu erwartenden Lieferverkehr keine Sekundärschäden erleidet. Ferner ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu gewährleisten, dass die Stadtmauer in ihrer Statik und auch substanzuell keine Schäden erleidet. • bezüglich des Umgebungsschutzes: Die Kubaturen und das Material der Neubauteile sollten so gewählt werden, dass eine Beeinträchtigung der umgebungsgeschützten Bauten ausgeschlossen werden kann. <p>Es wird darum gebeten, bei der weiteren Detailplanung Frau Seyfert als zuständige Gebietsreferentin einzubeziehen.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege: Sofern der geplante Anbau im SO des Gänsbühl-Centers das bereits unterbaute Areal nicht überschreitet, bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege dagegen keine Bedenken. Sollten für die Anbauten Erdbauarbeiten notwendig werden, sind diese bereits im Planungsstadium mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen, um ggf. eine archäologische Begleitung zu ermöglichen. Die Kosten der archäologischen Begleitung hat der Vorhabenträger zu übernehmen. Hingewiesen wird auf die Regelungen des §20 DSchG B.-W.: "Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benach-</p>	<p>geschützten Altstadtgebäude zu erreichen.</p> <p>Wird berücksichtigt Ein Hinweis zum Denkmalschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>richtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."</p> <p>Nachtrag vom 15.08.2014: Zu einem eingeschossigen Anbau in Richtung Stadtmauer hatte sich die Denkmalpflege bereits geäußert. Da eine schmalere, dafür zweigeschossige Variante für den Investor nicht in Frage kommt, erübrigt sich eine Stellungnahme. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen eine Begrünung des Daches, sofern es bei einer flachen Begrünung bleibt und keinerlei Begleiterscheinungen wie Lärmschutzwände etc. zur Folge hat. Dann bestehen unsererseits erhebliche Bedenken. Umgang mit der Gebäudeecke Roßbachstraße: Die Diskussion im Kollegenkreis ergab, dass eine grundsätzliche Beruhigung der Ecke und ein einheitlicheres Erscheinungsbild (vor allem im Bereich der Werbung sowie der Fassadenvor- und -rücksprünge) mehr als wünschenswert wäre. In der dargestellten Beispielvariante geht der Architekt jedoch von einer Rasterung der Fassade aus (er selbst hat wohl den Bezug zum Fachwerk hergestellt). Die Konservatoren des Referats Denkmalpflege waren sich jedoch einig, dass die Rasterung zwar zur Vereinheitlichung, aber nicht unbedingt zur Beruhigung der Gebäudeecke beiträgt. Hier sollte vielmehr der Ansatz einer Flächen- anstelle einer Rastergestaltung aufgegriffen werden. (Interessanterweise wurde bereits 1981 in der erteilten Baugenehmigung das Verputzen der Außenwandflächen beauftragt).</p>	<p>Wird berücksichtigt Bei dem Erweiterungsbau wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt auf die Höhe von erforderlichen Brüstungen zur Absturzsicherung. Der Vorhabenträger wird für die Baumaßnahme einen Gestaltungswettbewerb für die zu verändernden Fassaden des Gebäudes und den Erweiterungsbau sowie die Freianlagengestaltung ausloben. Die Stellungnahme wird Eingang finden in den Auslobungstext zum Gestaltungswettbewerb.</p>
11.	<p>Kabel BW GmbH Kassel, Stellungnahme vom 27.05.2014: Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Kabel</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.	<p>BW GmbH. Deshalb haben wir keine Einwände gegen die o. a. Planung. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 06.06.2014 (ergänzt am 13.06.2014):</p> <p>B. Stellungnahme der Sachbereiche: Bauordnung Städtebau, Gewerbeaufsicht, Oberflächengewässer, Bodenschutz: [x] keine Anregungen</p> <p>C. Stellungnahme Straßenbauamt: Kreisstraßen sind nicht betroffen</p> <p>D. Stellungnahme Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz: Mit der vorliegenden Planung sollen die vorhandenen Bebauungspläne von 1979 und 1996 in Teilbereichen geändert werden. Gemäß Punkt 1 des Sachverhalts sind vielfältige Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren sowie eine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen. Hierfür soll die bereits unterbaute Grünfläche "Varazdiner Garten" an der Stadtmauer überbaut und mit einem Dachgarten versehen werden, sodass sich an der Entwässerungssituation insgesamt nichts ändert. Altlasten oder Überschwemmungsgebiete sind im GIS für den betroffenen Bereich nicht kartiert. Weitere Unterlagen bezüglich einer möglichen Überschwemmung durch Flappach / Triebwerkskanal liegen uns nicht vor, die Situation sollte jedoch überprüft werden.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1 Art der Vorgabe</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt Ein Hinweis zum Bodenschutz und zum Umgang mit belastetem Erdmaterial wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hochwassersituation wurde rechnerisch geprüft und ist in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich dargelegt. Die neu festgesetzten Bauflächen befinden sich nicht innerhalb der HQ₁₀₀-Überflutungsfläche. Planungsrechtliche Festsetzungen von Retentionsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>1.1.1 Der Abbruch und die Entsorgung insbesondere von belastetem Bodenaushub und gegebenenfalls gefährlichen Abfällen sind ordnungsgemäß durchzuführen.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Ziffer 7e BauGB § 7 und § 15 Abs. 2 KrWG</p> <p>2. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>2.1 Sofern der Umbau der Gebäude im Kenntnisgabeverfahren (nach § 51 LBO) erfolgt, können von unserer Seite keine Auflagen hierzu gemacht werden. Im Bebauungsplan sollten deshalb diesbezüglich Regelungen getroffen werden. Sofern ein Hinweis oder begründeter Verdacht auf Verunreinigungen von Abbruch-/Rückbaumaterial besteht sind Abbruch und Entsorgung von einem Fachbauleiter zu begleiten.</p> <p>E. Stellungnahme Sachgebiet Naturschutz:</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung)</p> <p>1.1 Vereinfachtes Verfahren / beschleunigtes Verfahren: Im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach 13/13a BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes müssen aber in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG vorliegt, muss nachgewiesen werden, dass die ökologischen</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung zum geplanten Vorhaben wurde durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Überbauung des Varazdiner Gartens unbedenklich ist, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln stattfinden.</p> <p>Ein Hinweis zum Baumschutz und Freiräumen der Baufelder wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind bei streng geschützten Arten nicht abwägbar; sollte ein Eingriff vorliegen bedarf es immer der Ausnahme bzw. Befreiung. Bei anderen geschützten Arten sind die Beeinträchtigungen im Rahmen von § 1a BauGB i.V.m. § 2a BauGB zu berücksichtigen. (Auf Seite: http://www.wisia.de kann nachgesehen werden, welche Art nach welchem Regelwerk geschützt ist). Der Artenschutz kann als eigener Beitrag oder als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet werden. Auch im Verfahren nach § 13 und 13 a BauGB ist der Artenschutz abzuarbeiten. Im Plangebiet sind einige kleinere Bäume, die im Falle von Fällungen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unterzogen werden müssen, wegen möglicher Vorkommen von Fledermäusen oder europäische Vogelarten. Auch für den Bereich Stadtmauer und beim Umbau/ Abriss von Gebäudeteile ist der Artenschutz zu berücksichtigen, insbesondere auch während der Bautätigkeiten (wg. Eidechsen). Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG muss ausgeschlossen werden. Die Rodung notwendiger Gehölze und Bäume darf nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist aufzunehmen.</p> <p>F. Stellungnahme Sachgebiet Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten - SB Altlasten</p> <p>[x] Fachliche Stellungnahme siehe unten</p> <p>1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Ein Hinweis zum Bodenschutz und zum Umgang mit belastetem Erdmaterial wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und ggf. Rechtsgrundlage: Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentierte Altstandort 'Chemische Reinigung Häbich, Gänsbühl-Center' (Flächennummer 4490). Der Altstandort ist eingestuft in B (Bebaulassen) - Entsorgungsrelevanz. D.h. der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Nach der Bewertung der Ergebnisse der "Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" ist eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser auszuschließen. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Aufgrund der Nutzungshistorie, kann bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der ehemaligen Reinigung (südwestlicher Randbereich Gebäude) stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.</p> <p>G. Stellungnahme Sachgebiet Kommunales Abwasser, Grundwasserschutz - SB Abwasser:</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Die Erschließung der Erweiterung muss nach derzeitigen wasserrechtlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist. Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden. Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden.</p> <p><u>Versickerung:</u> Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Die Entwässerungssituation für das Schmutzwasser des Gebäudes wird nicht verändert.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser aufgenommen.</p> <p>Die Hochwassersituation wurde rechnerisch geprüft und ist in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich dargelegt. Ein Teil des Erweiterungsbaus befindet sich innerhalb der HQ₁₀₀-Überflutungsfläche. Zur Sicherstellung eines geordneten Wasserabflusses wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vereinbart, dass ein ausreichend großes Retentionsvolumen herzustellen ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage. Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen. Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig.</p> <p><u>Einleitung in einen Vorfluter:</u></p> <p>Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$ ermittelt werden. Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - beseitigt wird. Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen. Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: § 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG Niederschlagswasser VO § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u. a.) BauGB § 74 LBO</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z. B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: <u>Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser:</u> Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.</p> <p>Nachtrag vom 13.06.2014 (Brandschutztechnische Beurteilung): Als nach Vwv-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Branschutz-Vorschriften</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (Vvw-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Zif.. 5.1 IndBauRL. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrückliche empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatzfaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. <p><u>Allgemeiner Hinweis:</u> Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den anzusetzenden Sonderbauvorschriften.</p>	
13.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Donaueschingen, Stellungnahme vom 12.05.2014: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
14.	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 03.06.2014: Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vor-</p>	<p>Kenntnisnahme In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen vor Beginn der Baumaßnahmen Beweissicherungsverfahren durchzuführen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>liegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken:</p> <p><u>Geotechnik</u> Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbe- reich von setzungsfähigen jungen Talfüllungen, Abschwemm- massen und Kalktuffen. Im tieferen Untergrund stehen unter ggf. weiteren quartären Sedimenten Molassegesteine des Tertiärs an. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen. Die Kalktuffsedimente stellen einen sehr stark setzungsfähigen Bau- grund dar. Es werden daher objektbezogene Baugrund-unter- suchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein pri- vates Ingenieurbüro sowie ggf. die Durchführung eines Beweis- sicherungsverfahrens im Vorfeld der Baumaßnahmen empfohlen.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, An- regungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau</u></p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15.	<p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 04.06.2014:</p> <p>I. Belange der Raumordnung Ausweislich der beiliegenden Unterlagen ist geplant, das bestehende GänsbühlCenter in Ravensburg umzubauen und zu erweitern. Das Einkaufszentrum ist am östlichen Rand der Ravensburger Altstadt gelegen. Detaillierte Angaben zum Umfang der Planung bzw. zu den geplanten Verkaufsflächen liegen noch nicht vor. Seitens der Raumordnung kann deshalb keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Es wird allerdings auf die verbindlichen Ziele des Landesentwicklungsplans, insbesondere das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot hingewiesen. Weiterhin bedarf nach § 1 Nr. 19 die Errichtung von Einkaufszentren der Durchführung eines Raumordnungsverfahren, sofern das Vorhaben im Einzelfall raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung ist. Es wird deshalb vorgeschlagen, nach Vorliegen weiterer inhaltlicher Details die raumordnerischen Belange des Vorhabens zu besprechen.</p> <p>II. Belange des Naturschutzes Es handelt sich um eine Innenbereichsplanung. Aus den vorgelegten Unterlagen lassen sich Aussagen hinsichtlich einer Betroffenheit der Zugriffs- und Schädigungsverbote des § 44 Abs. 1</p>	<p>Wird berücksichtigt Die Erweiterung des Ravensburger Einkaufszentrums dient dem Erhalt eines zentralen, für die gesamte Ravensburger Innenstadt bedeutsamen Einzelhandelsstandortes. Das Einkaufszentrum befindet sich an einem integrierten innerstädtischen Standort i. S. der Raumordnung und in einem Teil-Oberzentrum, in dem Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich zulässig sind. In einer gutachterlichen Kurzstellungnahme zum Vorhaben wurde herausgestellt, dass es sich bei den Auswirkungen auf die Ravensburger Innenstadt um nicht relevante Umverteilungen im Rahmen des normalen Wettbewerbes handelt und Beeinträchtigungen der städtischen Versorgungszentren und von Nachbarstädten auszuschließen sind. Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot des baden-württembergischen Einzelhandelserlasses sind eingehalten und das Vorhaben entspricht allen Zielen der Regional- und Landesplanung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	BNatSchG nicht ableiten. Es ist deshalb noch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.	