

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

**"ERWEITERUNG GÄNSBÜHL-CENTER – 1. ÄNDERUNG"**

---

Fassung vom: 01.02.2022

Reg.-Nr.: 397-1  
1. Fertigung

---

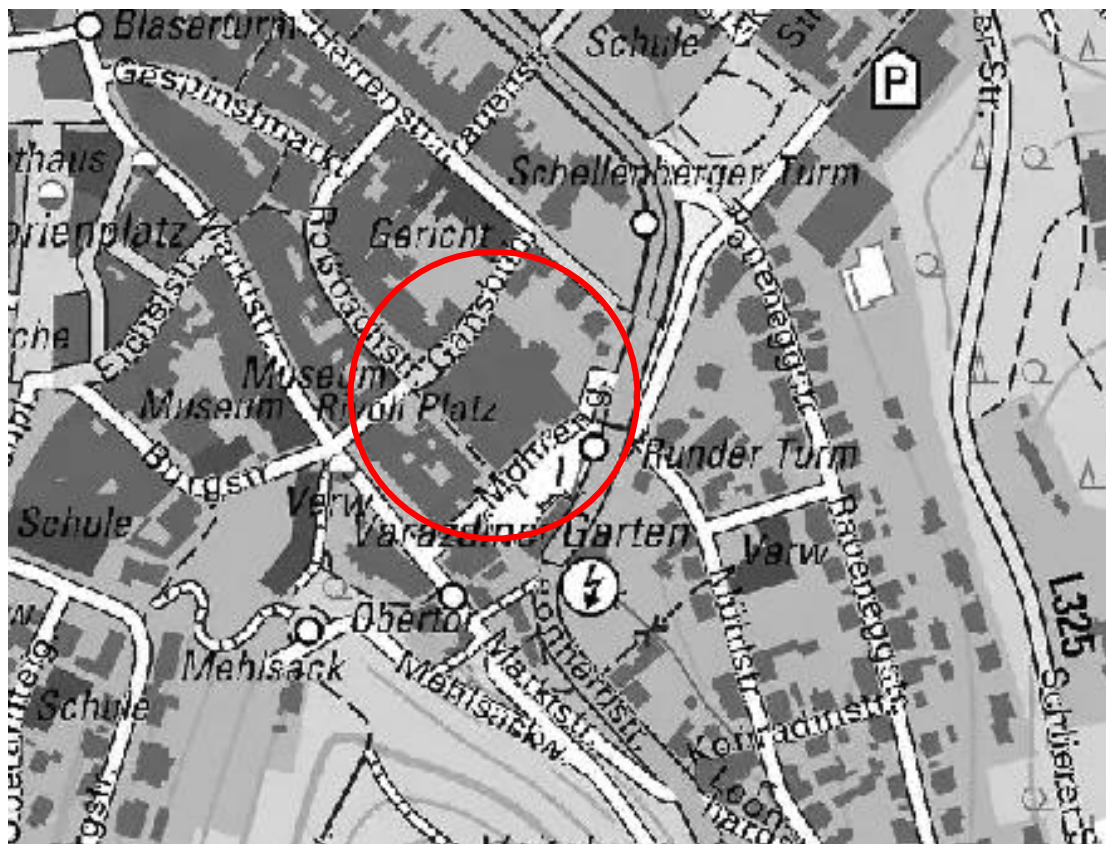
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**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	27.02.2023

Ravensburg, 28.02.2023

.....  
gez. Bastin  
(BAUDEZERNENT)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 27.02.2023 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 01.03.2023 .....

.....  
gez. Dr. Rapp  
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes  
am 04.03.2023

Ravensburg, den 06.03.2023

.....  
gez. Herrling  
(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 <sup>2</sup>
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:

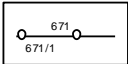
- Kunstgewerbe/ Bilder,
- Sanitätswaren - ebenso Akustik - und
- Waffen, Jagdbedarf.

## 2. SONSTIGE PLANZEICHEN

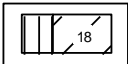


2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 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 01.02.2023  
Stadtplanungsamt

gez.

Herrling