

FRIEDRICHSHAFEN

Seeblick mit Weitsicht

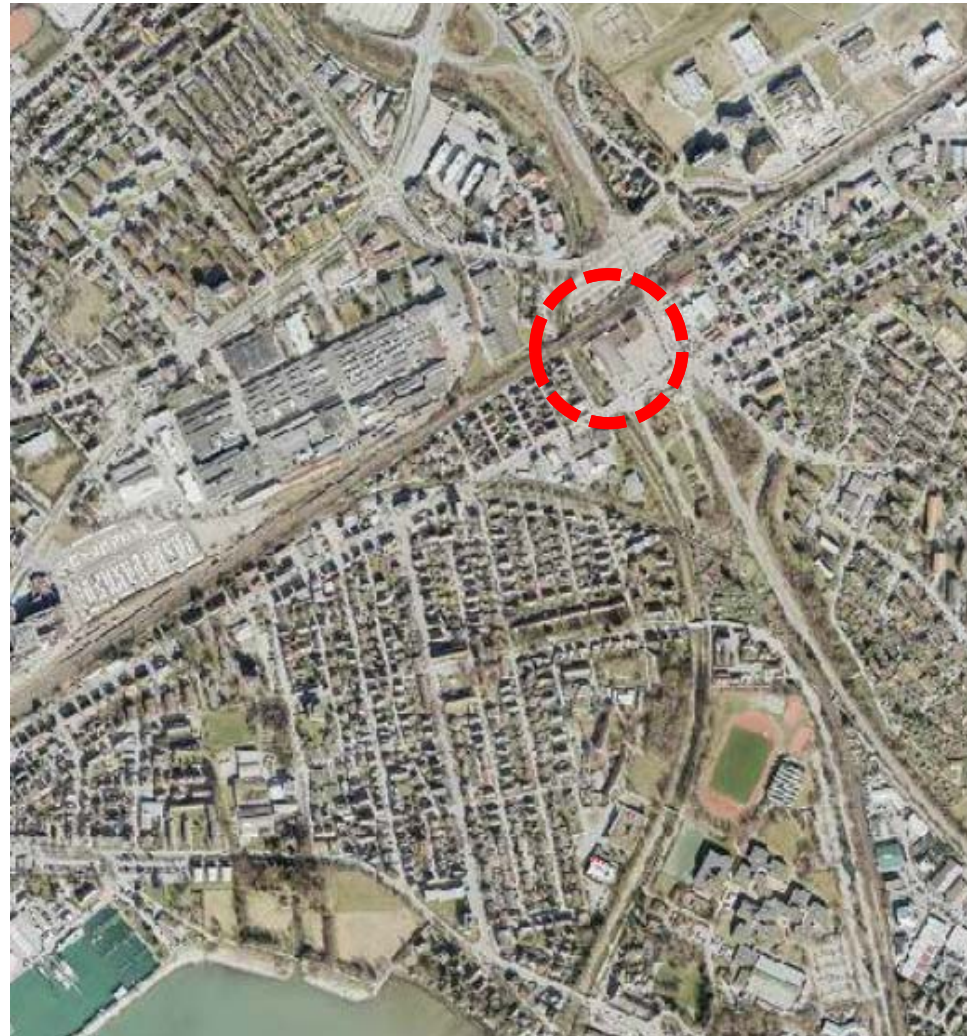
Bebauungsplanänderung Nr. 189-1 „SO Einzelhandel Ravensburger Straße, 1. Änderung“

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

PBU 12.02.2019

GR 25.02.2019

Lage in der Stadt



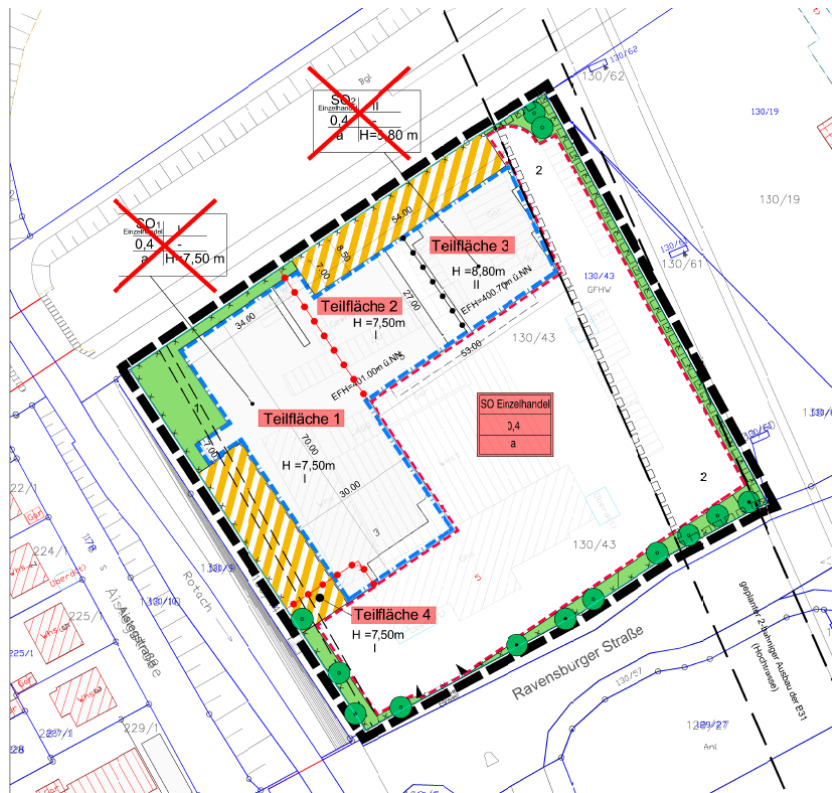
Anlass für das Änderungsverfahren

- Erweiterungsabsicht des bestehenden Discounters von 1.000 auf 1.200 qm Verkaufsfläche
 - * Vergrößerte VKF wurde bereits als Flächenreserve „mitgebaut“
 - * Keine bauliche Veränderung der Außenhülle notwendig
 - * Erweiterung lässt sich durch bloße Grundrissänderung realisieren
- *Dennoch:* Vorhabengenehmigung mittels Befreiung nicht möglich, da Grundzüge der Planung berührt
- *Daher:* Änderungsverfahren des BPlans erforderlich

Fachgutachten

- **Verträglichkeitsgutachten Dr. Acocella zur Einzelhandelsverträglichkeit (Anlage zur Beschlussvorlage);**
Ergebnis: Geplante Erweiterung auf 1.200 qm verträglich;
Feindifferenzierung bei Festsetzungen der Sortimente wird empfohlen
- **Ergänzende Untersuchung zur verkehrstechnischen Verträglichkeit**
Ergebnis: Zusätzliches Verkehrsaufkommen ohne Probleme auf Verkehrsabwicklung und Verkehrsfluss
- **Neuer Umweltbericht nicht erforderlich;**
Begründung: Der BPlan ist vollständig plankonform umgesetzt und durch die Änderung werden keine zusätzlichen Bau- oder Eingriffsoptionen ermöglicht

Bebauungsplan-Lageplan Ursprungsplan und Änderungsplan



Änderungsplan Nr. 189-1



Ursprungsplan Nr. 189

Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan

- Vergrößerung der Höchstgrenze der Verkaufsfläche des Discounters von 1.000 auf 1.200 qm
- Neue Festsetzungen zur Sortimentsstruktur
 - * Einführung einer Begrenzung für wechselnde Aktionswaren
 - * Einführung einer Obergrenze für bestimmte innenstadtrelevante Sortimentsgruppen
- Neuregelung der Gebietsaufteilung
 - * Statt zwei Teilgebieten (SO1 und SO2) werden für die vier Einzelhandelsbetriebe (inklusive Backshop) vier Teilflächen festgesetzt
- Textliche Anpassungen / Aktualisierungen zu rechtlichen Anforderungen
 - z. B. zu Hochwasserschutz und Altlasten
- Kleinere redaktionelle Änderungen

Zum Verfahren

- Wahl des Verfahren einer „Nichtselbständigen Bebauungsplanänderung“ mit farbiger Markierung der Änderungen
- Verkürztes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB
- Weiterer Verfahrensablauf:
 - * Öffentliche Auslegung nach 3 Abs. 2 BauGB
 - * Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 - * Satzungsbeschluss voraussichtlich September 2019



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !