

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Claudia Rothenhäusler, Sebastian Hagedorn

Stand: 02.09.2021

Az.

Beteiligung:

Technischer Ausschuss	20.09.2021	öffentlich
-----------------------	------------	------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center - 1. Änderung"
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss "Gänsbühl-Center Erweiterung - 1. Änderung"

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der R&G GmbH & Co. Objekt Ravensburg KG, Sitz Oberstdorf, Wilhelm-Geiger-Str 1, 87561 Oberstdorf vom 24.08.2021 auf Durchführung einer ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Erweiterung Gänsbühl-Center" wird stattgegeben. Für das Plangebiet wird ein Aufstellungsverfahren für eine erste Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center", Nr. 397, rechtsverbindlich seit dem 07.03.2015, ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB zu ändern.
3. Der Beschluss über die Aufstellung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat am 02.02.2015 den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ravensburg und der Vorhabenträgerin R & G GmbH & Co. Objekt Ravensburg KG zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" beschlossen. Nach der notariellen Beurkundung wurde am 02.03.2015 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" als Satzung beschlossen. Dieser trat am 07.03.2015 in Kraft. Gegenstand des Vertrages war die 1-geschossige Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Gänsbühl-Centers um ca. 10% (ca. 900m²) im Bereich Varazdiner Garten/Mohren-gasse.

Zur Sicherung der Verkaufsflächenobergrenzen und der Sortimentsbeschränkung wurde lt. Durchführungsvertrag vom 02.02.2015, notariell beurkundet am 20.02.2015, eine Baulast bestellt, die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Verkaufsflächen je Sortiment entsprechend den vermieteten Flächen verbindlich festlegte.

Von einer verkaufsflächenbegrenzenden Festsetzung im Bebauungsplan hatte man damals noch abgesehen, da ein entsprechendes Gutachten, das die Grundlage für eine tragfähige Sortimentsfestsetzung im Bebauungsplan bildet, noch nicht vorlag.

Eine spätere Anhebung der Verkaufsflächenobergrenzen wurde von der Stadt in Aussicht gestellt, vorausgesetzt, dass diese im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen, keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte zu befürchten sind und ein entsprechender Beschluss durch den Gemeinderat gefasst werde.

2. Auslöser / Impuls für die Planung

Zwischenzeitlich wurde im Auftrag des Vorhabenträgers nachträglich eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers (VBB Erweiterung Gänsbühl-Center) mit Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen durch das Büro Dr. Acocella zu allen zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erarbeitet.

Im Rahmen des Gutachtens vom 30.10.2015 wurde insbesondere geprüft, ob das Gesamtvorhaben Gänsbühl-Center dem Beeinträchtungsverbot gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 entspricht. Es wurde festgestellt, dass angesichts der Lage in der Innenstadt das Beeinträchtungsverbot im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns der Standortgemeinde eingehalten wird und dass bei Beschränkung der Erweiterung im Gänsbühl-Center auf die ermittelten maximalen sortimentsweisen Obergrenzen in der Stadt Ravensburg auch keine Beeinträchtigung anderer Zentren oder der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten ist. Eine Verletzung des Beeinträchtungsverbots in Bezug auf Nachbargemeinden (wie vom RP gefordert) ist somit auszuschließen.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Angesichts der Einstufung von Ravensburg gemeinsam mit Weingarten und Friedrichshafen als Oberzentrum und der Lage in der Innenstadt von Ravensburg sind auch das Konzentrations- und Integrationsgebot erfüllt.

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten wird.

Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt wird. Im Gutachten wurde festgestellt, dass das Vorhaben auch bei Ausschöpfen der maximal möglichen Erweiterungsspielräume dem Kongruenzgebot (Nachfrage im Verflechtungsbereich) entspricht.

3. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens setzt voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dass kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, welches der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" wurde unter anderem ein Nutzungsspektrum definiert, welches mit der hier in Rede stehenden Ergänzung um weitere Nutzungen im Rahmen der "Sortimentsliste Ravensburg" erweitert wird und durch sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen reglementiert wird. Alle weiteren Planinhalte bleiben unverändert. Die hier in Rede stehende Ergänzung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Ergänzung des Nutzungsspektrums um weitere Einzelhandelsnutzungen nach Ravensburger Sortimentsliste zuzulassen und die Festsetzung von sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen löst keine Notwendigkeit zur Umweltverträglichkeitsprüfung aus. Insofern ist die Durchführung des vereinfachten Verfahrens angezeigt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center - 1. Änderung" ist im Lageplan dargestellt (siehe Anlage Nr. 2). und umfasst vollständig den Geltungsbereich des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center".

5. Rechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Rechtswirksamkeit vom 01.04.1995 stellt die abgegrenzte Fläche als gemischte Baufläche dar (siehe Anlage Nr. 5). Der bestehende Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" vom 07.03.2015 setzt für den abgegrenzten Bereich ein Kerngebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest (siehe Anlage Nr. 6). Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebiets "Altstadt und Erweiterung".

6. Erfordernis der Planung

Auch wenn für den Standort ein Kerngebiet ausgewiesen ist, in dem grundsätzlich Einzelhandel, auch großflächig, ohne jede Beschränkung zulässig ist, dürfen von einem Vorhaben keine Beeinträchtigungen ausgehen. Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im verbindlichen Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 enthalten.

Die Modernisierung und der Umbau des Gänsbühl-Centers (u.a. Supermarkt, Elektrofachmarkt) stellen lt. Einzelhandelsgutachten vom 30.05.2017 eine wichtige Voraussetzung für die Erhaltung der östlichen Altstadt als lebendigen Einkaufsbereich dar. Auf Grund der Topographie und der überwiegend kleinteiligen Strukturen ist ein funktionierendes Gänsbühl-Center als Frequenzbringer und Eingangsbereich für die östliche Altstadt von wesentlicher Bedeutung. Ein starres Sortimentskonzept, bei dem die Verkaufsfläche bis auf den letzten Quadratmeter auf Sortimente verteilt wird ist nicht zielführend.

Um bei Verkaufsflächenerweiterungen, Änderungen der inneren Flächenaufteilungen, Veränderungen der Sortimentsstruktur bei Neuvermietungen hinsichtlich der Sortimente und Verkaufsflächengrößen flexibel zu sein, werden für einzelne Sortimentsgruppen jeweils Obergrenzen festgesetzt. Durch die Obergrenzen soll eine flexible Angebotsstruktur ermöglicht werden, wobei die für die einzelnen Sortimentsgruppen festgesetzten Obergrenzen in der Summe deutlich über die mögliche Gesamtverkaufsfläche hinausgehen können. Durch den Flexibilisierungsansatz sind mit der Genehmigung von Veränderungen in der Sortimentsstruktur deutlich geringere formale Hürden verbunden. So ist später keine erneute Änderung des Bebauungsplans oder des Durchführungsvertrags bzw. keine erneute Prüfung der Einhaltung raumordnerischer Ziele erforderlich. In der Umsetzung wird die Gesamtverkaufsfläche durch die Kubatur des Gänsbühl-Centers weiterhin im bestehenden Rahmen gehalten, weil keine baulichen Maßnahmen für eine Erweiterung in der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplant sind, sondern nur die Möglichkeit einer Nutzungsänderung auf den vorhandenen Flächen.

7. Planungsziele

Der Bebauungsplanänderung werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung von sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen

Die bisher geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Gänsbühl-Center" bleiben unberührt und werden um die Festsetzung von sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung " lediglich ergänzt.

Die Stadt wird auf die Löschung der Baulast zur einmaligen Sicherung der Verkaufsflächen hinwirken. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Gänsbühl-Center" wird entsprechend geändert, damit keine abweichende vertragliche Verpflichtung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans existiert.

Kosten und Finanzierung:

Die Stadt Ravensburg schließt hierzu mit dem Vorhabenträger einen Vorvertrag zur Kostenübernahme insbesondere der Planungskosten und verwaltungsinternen Kosten ab.

Anlage/n:

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers auf Änderung des VBP vom 24.08.2021

Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2020

Anlage 3: Orthobild vom 14.09.2020

Anlage 4: Bebauungsplanübersicht vom 14.09.2020

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 14.09.2020

Anlage 6: VBB "Erweiterung Gänsbühl-Center", rechtskräftig seit 07.03.2015, DIN A3

Anlage 7: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.01.2015, DIN A4