

**Sitzungsvorlage DS 2007/334**

Stadtplanungsamt  
Jens Herbst  
(Stand: **06.09.2007**)

Mitwirkung:

Büro Dr. Acocella

Aktenzeichen: 621.41/156

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 12.09.2007

**Bebauungsplan "Bereich Holbeinstraße 32/Wangener Straße"**  
**- Zustimmung zur gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.08.2007**  
**- Erneuter Aufstellungsbeschluss und Änderung der Planungsziele**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Standort Hårdtner des Büros Dr. Donata Acocella vom 13.08.2007 wird zugestimmt.
2. Den geänderten Planungszielen des Bebauungsplanes gemäß Ziffer 5 der Vorlage wird zugestimmt.
3. Für das Gebiet "Bereich Holbeinstraße 32 / Wangener Straße" ist entsprechend dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 31.08.2007 umgrenzten Bereich ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Um die vorgesehene Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf dem Grundstück Wangener Straße 17 planerisch beurteilen und die hierdurch entstehenden Auswirkungen auf die Innenstadt bewerten zu können, wurde in Ergänzung der Sitzungsvorlage und des Beschlusses im nicht öffentlichen Teil des Technischen Ausschusses vom 02.05.2007 eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Donata Acocella - Büro für Stadt- und Regionalentwicklung in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme zur Beurteilung der Ansiedlung von Einzelhandel für das Grundstück Hårdtner vom 13.08.2007 liegt nun vor.

### **2. Empfehlung des Gutachtens**

Das Gutachten beurteilt das Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 1.600 m<sup>2</sup>, die jeweils zu knapp 800 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss der dort vorhandenen Baulichkeiten der ehemaligen Fabrikgebäude verteilt sind. Das Grundstück Wangener Straße 17 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) von Ravensburg.

Lage des Planstandortes:

Die Stellungnahme geht davon aus, dass der Planstandort aufgrund der Entfernung von rund 200 m zur Innenstadt perspektivisch nicht der Innenstadt zuzuordnen ist, auch wenn Besucher der Innenstadt die Parkplatzflächen zum kostenlosen Parken benutzen. Des Weiteren ist der Standort durch die Umgebungsnutzungen, die überwiegend durch Wohn- mit tlw. Dienstleistungsnutzungen im EG sowie durch Gewerbe geprägt sind, nicht als "sonstiger integrierter Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche" einzustufen.

Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen:

Die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind nicht vereinbar mit dem Ansiedlungswunsch von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Einrichtungen mit mehr als rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) an diesem Standort.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2002 empfiehlt folgende grundsätzliche Standorte für verschiedene Einzelhandelseinrichtungen:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt),
- Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und innerhalb sonstiger zentraler (Versorgungs-) Bereiche der Stadt (zu dem der Standort nicht gehört),

- Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, soweit sie außerhalb zentraler (Versorgungs-) Bereiche liegen, in den dafür vorgesehenen Gewerbegebieten.

Bewertung:

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Standort nur für Einzelhandelseinrichtungen eignet, die nicht großflächig sind und ein nicht zentrenrelevantes Sortiment aufweisen.

Aufgrund der geringen Entfernung zur Innenstadt sollten trotz des für dieses Gebiet gefassten Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 1997, der in den formulierten Planungszielen Verkaufsflächen für den Einzelhandel gänzlich ausschließt, Einzelhandelseinrichtungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment ermöglicht werden.

### **3. Planungsrechtliche Bewertung**

Flächennutzungsplanung

Der FNP stellt für das Plangebiet "gewerbliche Baufläche" dar; Einzelhandelseinrichtungen sind hieraus entwickelbar.

Bebauungsplanung

Die Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens erfordert eine Änderung der Planungsziele des 1997 gefassten Aufstellungsbeschlusses, da dieser bisher den Ausschluss von Einzelhandelsverkaufsflächen vorsieht.

Mit den geänderten Planungszielen kann ein Bebauungsplanverfahren für einen einfachen Bebauungsplan durchgeführt werden. So kann auf eine Gebietsfestsetzung verzichtet werden, um schwierige und langwierige Planungsprobleme insbesondere hinsichtlich der planungsrechtlichen Bewältigung der vorliegenden Gemengelage mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung im Planverfahren nicht abschließend bewältigen zu müssen, und um Vorhaben ermöglichen zu können, die dem bauordnungsrechtlichen Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechen. Hierdurch kann eine erhebliche Verfahrenserleichterung und eine damit verbundene zeitliche Straffung des Verfahrens erreicht werden.

### **4. Bisheriges Planverfahren**

Zur Umsetzung der Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme und um zeitnah eine Rechtsgrundlage für neue Vorhaben schaffen zu können, werden die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes "Bereich Holbeinstraße 32 / Wangener Straße" vom 22.01.1997 nicht mehr weiterverfolgt.

## 5. Neues Planverfahren: Aufstellungsbeschluss mit geänderten Planungszielen

Ziel der weiteren Planung ist, durch einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Einzelhandelseinrichtungen ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste (Tab. 1 der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.08.2007) zuzulassen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben beurteilt sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und nach § 34 BauGB.

So können die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB an sich zulässigen Vorhaben auf dem Grundstück Wangener Straße 17 und Holbeinstraße 32 durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt - auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung - eingeschränkt werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da im Bebauungsplan nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden, und die nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen Vorhaben nicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. einer Vorprüfung zur Feststellung einer UVP-Pflichtigkeit unterliegen. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass die Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen.

Außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens sind die Planungsfragen hinsichtlich der Erschließung und der Stellplatzversorgung zu klären und durch z.B städtebauliche Verträge zu bestimmen.

### Anlagen:

- Anlage 1: Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Standort Hårdtner; Büro Dr. Acocella 13.08.2007
- Anlage 2: Lageplan als Plan für Aufstellungsbeschluss vom 31.08.2007, M 1:2.500
- Anlage 3: Übersicht benachbarter festgesetzter Bebauungspläne, M 1:2.500
- Anlage 4: Orthobild, M 1:2.500
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1:5.000
- Anlage 6: Übersichtsplan, M 1:5.000