

**Sitzungsvorlage DS 2008/131**

Stadtplanungsamt  
Christian Storch  
(Stand: 10.04.2008)

Mitwirkung:

Büro Waßmann

Aktenzeichen: 621.41/159-E

**Ortschaftsrat Eschach**  
öffentlich am 29.04.2008  
**Gemeinderat**  
öffentlich am 05.05.2008

**Bebauungsplan "Sondergebiet Möbelhaus Rundel"  
- Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Anregungen des Regierungspräsidiums Tübingen vom 03.03.2008 werden im Sinne Ziffer 2.1.1 der Abwägung berücksichtigt.
2. Die Anregungen von Albert Hagn werden im Sinne Ziffer 2.2.1 der Abwägung nicht berücksichtigt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf Grund § 10 BauGB den Bebauungsplan "Sondergebiet Möbelhaus Rundel", bestehend aus dem Lageplan des Planungsbüros Waßmann, M 1:500 und den Textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 20.12.2007/17.03.2008 als Satzung.  
Es gilt die Begründung vom 20.12.2007/17.03.2008.

Hinweis: Originale sind im Sitzungssaal einsehbar.

## Sachverhalt:

### 1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 30.01.2008 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Möbelhaus Rundel" gefasst, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB erfolgte vom 11.02.2008 bis einschließlich 11.03.2008 und die Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) vom 11.02.2008 bis 14.03.2008.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern insgesamt eine Stellungnahme abgegeben. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist eine Stellungnahme eingegangen.

### 2. Abwägung

#### 2.1 Abwägung der Stellungnahmen von Behörden

##### 2.1.1 Schreiben Regierungspräsidium Tübingen vom 03.03.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

#### **Stellungnahme aus Sicht der Raumordnung**

Zu Ziffer I.2.1. der planungsrechtlichen Festsetzungen wird aus Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung genommen:

- Die beispielhafte Aufzählung der im SO 3 zulässigen Sortimente enthält u. a. sogenannte Aktionsflächen für Palettenposten, Restposten und Aktionswaren etc. Hierunter lassen sich viele Warengruppen, insbesondere auch kleinteilige Artikel aus dem Randsortiment subsumieren. Diese Festsetzung ist daher nach Ansicht des Regierungspräsidiums zu unbestimmt. In Sondergebieten kann das Sortiment sowie die Begrenzung des Randsortiments entsprechend der Vorgaben der BauNVO nach Art und Umfang detailliert festgesetzt werden. Hiervon sollte die Stadt Ravensburg im Hinblick auf die vorgesehenen Aktionsflächen Gebrauch machen.
- Des Weiteren ist die nachfolgende planungsrechtliche Festsetzung "*Darüber hinaus sind innenstadtrelevante Randsortimente im Gebiet SO 3 nicht zulässig*" missverständlich. Durch diese Formulierung wird der Eindruck erweckt, dass im SO 3 innerhalb der drei genannten Sortimentsgruppen (Gartenmöbel / -bedarf, Einrichtungsgegenstände, Aktionsflächen) innenstadtrelevante Sortimente durchaus zulässig sind.

In diesem Zusammenhang wird auf das Schreiben des Re-

gierungspräsidiums vom 19.11.2007, Az. 21-2/2473.2-10.4/Ravensburg verwiesen, wonach aus der Sicht des Regierungspräsidiums dann keine raumordnerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Erweiterung des Möbelhauses Rundel bestehen, wenn im Rahmen der Bebauungsplananpassung innenstadtrelevante Randsortimente in den im Parkhaus neu entstehenden Verkaufsf lächen ausdrücklich ausgeschlossen werden. Das Regierungspräsidium regt daher an, die o. a. planungsrechtliche Festsetzung wie folgt zu ändern:

*"Im Gebiet SO 3 sind innenstadtrelevante Randsortimente nicht zulässig."*

### **Abwägung und Ergebnis**

Die vorgeschlagene Änderung wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.

## **2.2 Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern**

### **2.2.1 Schreiben Albert Hagn, Kelterweg 32, 88214 Ravensburg vom 29.01.2008 an das Bauordnungsamt**

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Aus der Zeitung entnehme ich unter TOP 2 "vorgezogener B-Plan Sondergebiet Möbelhaus Rundel".

Ich mußte feststellen, dass sich gegen den geltenden Bebauungsplan an der Rückseite des Möbelhauses zum Kelterweg wieder ein Kundenein- und -ausgang befindet und auf dem Hof zum Kelterweg zunehmend wieder Kunden parken. Ich meinte, die Angrenzer könnten sich darauf verlassen, dass der hart erkämpfte Bebauungsplan Bestand hat, und sie nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden.

Abgesehen davon halte ich das Einverständnis der Stadt zur Verlagerung des Betriebes des Möbelhauses nach Norden wegen der Gefahren durch den zunehmenden Abbiegeverkehr auf das Grundstück des Möbelhauses für unverantwortlich, zumal das Parkhaus des Möbelhauses stets unterbelegt ist. Von der Auswirkung parkender Fahrzeuge entlang der Schokoladenseite des Möbelhauses möchte ich gar nicht sprechen.

Ich bitte um Auskünfte, bevor durch Beschlüsse die Position der Angrenzer erschwert wird.

### **Abwägung**

Das Möbelhaus Rundel verfügt über zwei Kundeneingänge, einen an der Westseite des Gebäudes zur Friedrichhafener Straße und einen zweiten an der Südseite des Gebäudes. Auf der Ostseite des Gebäudes befinden sich Zugänge zum Lager und die Abholzzone.

Die Flächen auf der Ostseite des Möbelhauses Rundel sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E81 "Sondergebiet Möbelhaus / Wohngebiete östl. Friedrichshafener Straße" als überbaubare Flächen. Die Anlieferung in dieser "Nutzungszone 1" ist auf die Zeit von 8:00 bis 18:00 Uhr beschränkt. Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen zulässig, wobei nicht nach Kunden oder Mitarbeitern unterschieden wird.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E81 "Sondergebiet Möbelhaus / Wohngebiete östl. Friedrichshafener Straße". Diese Festsetzungen sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie werden nicht geändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### **Ergebnis**

Die Anregungen beziehen sich nicht auf das vorliegende Bebauungsverfahren und können daher nicht berücksichtigt werden.

### **3. Anlagen**

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf des Büros Waßmann vom 20.12.2007/17.03.2008, DIN A3 farbig
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 20.12.2007/17.03.2008
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf im Originalmaßstab 1:1000 für die Fraktionen
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.12.2007, DIN A3
- Anlage 5: Anlage 4 im Originalmaßstab M 1:1000 / M 1:500 für die Fraktionen