

Sitzungsvorlage 2023/044

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Claudia Rothenhäusler

Stand: 15.02.2023

Az.

Beteiligung:
Ordnungsamt
Rechtsamt
Stadtkämmerei

Gemeinderat	27.02.2023	öffentlich
-------------	------------	------------

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung"
- Durchführungsvertrag**

Beschlussvorschlag:

Dem Änderungsvertrag des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger Gänsbühlcenter Ravensburg GmbH & Co. KG (vormals R&G GmbH & Co. Objekt Ravensburg KG), Sitz Oberstdorf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" wird zugestimmt.

1. Vorgang

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

"Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" ist vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein Änderungsvertrag des Durchführungsvertrags vom 20.02.2015 abzuschließen (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Der Anlass zur Durchführung einer 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" liegt darin begründet, dass der im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" definierte Nutzungskatalog, der sich auf das bisherige durch die Mieter angebotene Sortiment beschränkt, keine ausreichende Flexibilität zur weiteren Entwicklung des Gänsbühl-Centers bietet.

Der Gemeinderat hat am 02.02.2015 den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger R&G GmbH & Co. Objekt Ravensburg KG zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" sowie am 02.03.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" als Satzung beschlossen.

Zwischenzeitlich liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg mit Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen zu allen zentrenrelevanten Sortimenten des Büros Dr. Acocella vom 30.10.2015 und eine Stellungnahme "B-Plan Gänsbühl-Center – Festsetzung für nicht untersuchte Sortimente" des Büros Dr. Acocella vom 18.10.2021 vor.

Im Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" wird die Sortimentsliste für Einzelhandelsbetriebe im Gänsbühl-Center nach "Ravensburger Sortimentsliste" erweitert und zudem sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen eingeführt, welche eine Beeinträchtigung naher Oberzentrenten (insbesondere Weingarten) ausschließen soll.

Die Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsbeschränkungen werden in den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes formuliert. Damit sollen künftig aufwendige planungsrechtliche Änderungsverfahren bei Nutzungsänderungen im Rahmen der "Ravensburger Sortimentsliste" vermieden werden.

2. Inhalte des Durchführungsvertrags:

Auf folgende wesentliche Vertragsregelungen wird hingewiesen:

- Festsetzung Verkaufsflächenobergrenzen (vgl. § 3 des Vertrags)
- Vereinbarung einer Mindestverkaufsfläche Lebensmittelvollsortiment (vgl. § 4)
- Löschung Baulast "Sicherung der Verkaufsflächenobergrenzen und der Sortimentsbeschränkung" (vgl. § 5)
- Andienung (vgl. § 6)
- Reallasten (vgl. § 7)
- Kostentragung (vgl. § 8)

Kosten und Finanzierung:

keine finanziellen Auswirkungen

Klimawirkungsprüfung:**Klimawirkungsprüfung entfällt**

Beschlussgegenstand wird bereits in der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" zum GR am 27.02.2023 bewertet.

Anlage/n:

- Anlage 1: Durchführungsvertrag, Stand 11.01.2023
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" vom 01.02.2022, im Originalmaßstab 1:500 (Anlage 1 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" vom 01.02.2022, 1:500, DIN A3
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung vom 01.02.2022
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 25.01.2023 (Anlage 2 des Durchführungsvertrags)