

**Änderungsvertrag des Durchführungsvertrags  
"Erweiterung Gänsbühl-Center" vom 20.02.2015  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung"**

zwischen

der Stadt Ravensburg  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Rapp,  
Marienplatz 26, 88212 Ravensburg

(nachfolgend "Stadt" genannt)

**einerseits und**

der Gänsbühlcenter Ravensburg GmbH & Co. KG  
(vormals R&G GmbH & Co. Objekt Ravensburg KG)  
Wilhelm-Geiger-Straße 1, 87561 Oberstdorf  
vertreten durch Herrn Josef Geiger

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

**andererseits**

Der Durchführungsvertrag vom 20.02.2015 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center", rechtskräftig seit 07.03.2015, wird wie folgt geändert:

### **§ 1 Präambel**

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 momentane 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 Bestandteile des Vertrags**

- 1) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" vom 01.02.2022, im Originalmaßstab 1:500 (Anlage 1)
- 2) Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.01.2023 (Anlage 2)

### **§ 3 Festsetzung Verkaufsflächenobergrenzen**

Der bisherige § 4 Abs. 3 des Durchführungsvertrags vom 20.02.2015 wird gestrichen und wie folgt ersetzt:

Aufgrund der "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg - Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen" des Büros Dr. Acocella, Lörrach, vom 30.10.2015 und der Stellungnahme des Büros Dr. Acocella "B-Plan

Gänsbühl-Center – Festsetzung für nicht untersuchte Sortimente" vom 18.10.2021 werden die Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsbeschränkungen in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" formuliert.

#### **§ 4 Vereinbarung einer Mindestverkaufsfläche Lebensmittelvollsortiment**

§ 5 des Durchführungsvertrags vom 20.02.2015 wird um Abs. 8 wie folgt ergänzt:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dauerhaft eine Mindestverkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> mit einem Lebensmittelvollsortiment zu belegen. Sollten wirtschaftliche Bedingungen oder Betreiberbedingungen eine dauerhafte Belegung nicht ermöglichen, ist eine zu beantragende Ausnahme hiervon möglich. Dies jedoch nur, insofern die Parameter für eine Nichtbelegung nachgewiesen werden. Die Ausnahme ist bei der Stadt, Stadtplanungsamt, zu beantragen.

#### **§ 5 Löschung Baulast "Sicherung der Verkaufsflächenobergrenzen und der Sortimentsbeschränkung"**

§ 16 Abs. 3 des Durchführungsvertrags vom 20.02.2015 wird gestrichen.

Hinweis:

Der Vorhabenträger beantragt und die Stadt Ravensburg bewilligt die Löschung der Baulast 15.026/BB vom 01.04.2015 (7809), eingetragen im Baulastenbuch der Stadt Ravensburg.

#### **§ 6 Andienung**

Die Anlieferung hat primär über die Leonhardstraße zu erfolgen. Soweit dies nicht möglich ist und eine Anlieferung über die Roßbachstraße erfolgt, wird die Anlieferungszeit über die Roßbachstraße für Verkaufseinheiten mit Verkaufsflächen über 1000 m<sup>2</sup> vorbehaltlich der verkehrsrechtlichen Zulässigkeit von maximal 7:00 bis 20:00 Uhr zugelassen. Die Andienung hat so zu erfolgen, dass die Passierbarkeit der Roßbachstraße insbesondere für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge jederzeit gewährleistet ist. Während des Be- und Entladens ist vor allem in den Morgen- und Abendzeiten erhöht Rücksicht auf die Anwohnerschaft zu nehmen. Sollte die Stadt Ravensburg in der Zukunft Regelungen beabsichtigen, die wesentlich in die geregelte Anlieferungssituation über die Leonhardstrasse oder die Roßbachstrasse eingreifen, wird sie im Vorfeld die geplanten Änderungen mit dem Vorhabenträger abstimmen. Die Belange des Vorhabenträgers bezüglich der erforderlichen Anlieferung der einzelnen Geschäfte im Gänsbühl-Center sollen seitens der Stadt Berücksichtigung finden.

#### **§ 7 Reallasten**

Die Verpflichtungen nach

- § 4 – Vereinbarung einer Mindestverkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> mit einem Lebensmittelvollsortiment

– § 6 – Andienung

werden durch Eintragung je einer Reallast gesichert. Die Stadt beantragt und der Vorhabenträger bewilligt die Eintragung der Reallasten zulasten des Flst. 81, Gemarkung Ravensburg.

### **§ 8 Kostentragung**

Die Kostenregelungen des ursprünglichen Vertrags vom 20.02.2015, insbesondere die §§ 30 und 30a, gelten auch hinsichtlich dieses Änderungsvertrages. Der Vorhabenträger hat insbesondere die der Verwaltung entstehenden Kosten durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Kosten für die "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg - Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen" des Büros Dr. Acocella, Lörrach, vom 30.10.2015, für die Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg vom 16.09.2014 und für die Stellungnahme "B-Plan Gänsbühl-Center – Festsetzung für nicht untersuchte Sortimente" des Büros Dr. Acocella vom 18.10.2021 zu erstatten.

### **§ 9 Inkrafttreten**

- 1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 1) in Kraft tritt.
- 2) § 8 (*Kostentragung*) wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

Ravensburg, den

---

Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp  
Stadt Ravensburg

, den

---

Josef Geiger  
Gänsbühlcenter Ravensburg GmbH & Co. KG  
(Vorhabenträger)