

Sitzungsvorlage 2023/045

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Claudia Rothenhäusler, Sebastian Hagedorn

Stand: 15.02.2023

Az.

Beteiligung:

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

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

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß Anlage Nr. 5.1 und Nr. 5.2 beschieden.
2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung (LBO) den Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung", bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 vom 01.02.2022 sowie die Textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 01.02.2022 und den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.01.2023 als Satzung.
Es gilt die Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange vom 01.02.2022.

1. Vorgang

Am 06.07.2022 hat der Technische Ausschuss die öffentliche Auslegung der ersten Änderung des Bebauungsplans "Erweiterung Gänsbühl-Center" beschlossen. Von der Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen wurde von Seiten der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht. Die Behördenbeteiligung ergab wenige unkritische Stellungnahmen, welche unter Anlage 5.2 dargestellt sind.

Darüber hinaus wurde der Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger Gänsbühlcenter Ravensburg GmbH & Co. (vormals R&G GmbH & Co. Objekt Ravensburg KG) unterzeichnet.

Der Anlass zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" liegt darin begründet, dass der im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" definierte Nutzungskatalog, welcher sich auf das momentane durch die Mieter angebotene Sortiment beschränkt, keine ausreichende Flexibilität zur weiteren Entwicklung des Gänsbühl-Centers bietet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die vorläufige Verträglichkeitsuntersuchung, welche im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - in der von der Genehmigungsbehörde (Regierungspräsidium) geforderte Form - erstellt wurde, zunächst nur darstellen konnte, welche Auswirkungen die damals absehbaren Mieter und deren Ladenkonzepte auf die umliegenden Oberzentren (insbesondere Weingarten) haben. Bis zur Fertigstellung der finalen Untersuchung konnten nur "festsetzungsähnliche" Vereinbarungen im Rahmen einer Baulast im Durchführungsvertrag geschlossen werden, welche jedoch einer langfristigen Entwicklung des Gänsbühl-Centers im Wege stehen. Die "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg – Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen" konnte Ende 2015 fertiggestellt werden. Eine 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nun, wie bereits damals vorgesehen, von Nöten, da die Regelung im Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" dazu führt, dass bei möglichen zukünftigen Veränderung (z.B. Mieterwechsel oder Veränderungen der Verkaufsfläche) im Gänsbühl-Center eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans oder des Durchführungsvertrags notwendig ist, bzw. die Prüfung einer Befreiung erforderlich wird. Ein höherer Grad der Flexibilisierung für das Gänsbühl-Center, wie durch die vorliegende 1. Änderung angestrebt, soll die langfristige gesamtwirtschaftliche Basis des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums stärken und notwendigen Änderungen Raum schaffen.

Die "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg – Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen" durch das Büro Dr. Acocella gibt sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenze vor, welche bei der maximalen Ausschöpfung mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar sind. Diese sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" unter A.1.1 Kerngebiet in Anlage 2 festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass nicht alle Sortimente die jeweilige nach dem Gutachten verträgliche Verkaufsfläche gleichzeitig ausschöpfen können, da die Kubatur des Gänsbühl-Centers bestehen bleibt und so nur momentane Nebenflächen zusätzlich in Verkaufsfläche umgewandelt werden können. Im Übrigen werden lediglich Veränderungen der Sortimentsstruktur innerhalb der vorhandenen Verkaufsfläche flexibilisiert.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan " Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" wurde am 20.09.2021 durch den Technischen Ausschuss gefasst. Der Technische Ausschuss hat am 06.07.2022 die Auslegung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1. Änderung" beschlossen.

Anlieferung Gänsbühl-Center

Am 10.05.2017 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen, dass im Rahmen einer Änderung des städtebaulichen Vertrages eine Anpassung der Anlieferung des Gänsbühl-Centers von der Roßbachstraße aus eingearbeitet wird. Konkret wurde folgender Beschluss gefasst:

"Die Verwaltung wird beauftragt den mit Nachbarn und Eigentümern ausgehandelten Vorschlag für die Anlieferung (7:00 – 20:00 Uhr für Läden mit einer Verkaufsflächen über 1000 qm, mit festgelegtem LKW-Standort zur Anlieferung) in einem anzupassenden städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen und den geänderten Vertrag dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen."

Die Änderung wurde in den Durchführungsvertrag eingearbeitet und dem Gemeinderat vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Dabei werden auch zukünftige Änderungen, insbesondere der verkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die Flexibilität hierfür wird dauerhaft erhalten.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 25.09.2021 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 04.10.2021 bis einschließlich 25.10.2021 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt.

Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 09.07.2022 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.07.2022 bis einschließlich 19.09.2022 angekündigt. Der Bebauungsplanentwurf lag während dieser Zeit im Technischen Rathaus zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Beteiligungsplattform "Bauleitplanung Online" (<https://bw.bauleitplanung-online.de>) zur Verfügung gestellt.

Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 27.09.2021 bis zum 25.10.2021. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage 5.1 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.10.2021" enthalten, wurden aber auch bereits beim Auslegungsbeschluss am 06.07.2022 behandelt.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 18.07.2022 bis zum 19.09.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5.2 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2023" enthalten.

2. Änderungen


Es mussten keine Änderungen vorgenommen werden.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich gegenüber der Stadt zur Tragung der durch das Vorhaben verursachten Kosten verpflichtet.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz

	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ [Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]	Nein <input type="checkbox"/> [In diesem Fall sind keine weiteren Eintragungen nötig]

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
 mittel → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
 erheblich → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
 mittel → 1 Jahr bis 10 Jahre
 langfristig → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen (angelehnt an Schulnoten):

CO₂- Relevanz: 1,4
 Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 1,4

Durch die Stärkung des Gänsbühl-Centers in Form von sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen wird ein zentraler Einzelhandelsstandort in Ravensburg unterstützt. Dies dient dem Leitbild der "Stadt der kurzen Wege". Das innerstädtische Gänsbühl-Center ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Außerdem ist es zentral in den dichtesten Siedlungsteil der Stadt Ravensburg eingebettet und damit für große Teile der Bevölkerung auch fußläufig attraktiv. Dadurch werden für viele die Rahmenbedingungen unterstützt, um auf eine CO2-intensive Anfahrt mit dem MIV verzichten zu können.

Klimawirkungsprüfung entfällt

Beschlussgegenstand wurde bereits im Gremium am Datum bewertet.

Anlage/n:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1.Änderung" vom 01.02.2022, DIN A3
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center – 1.Änderung" vom 01.02.2022, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 01.02.2022
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.01.2023
- Anlage 5.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.10.2021
- Anlage 5.2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2023
- Anlage 6: "Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg - Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen" des Büros Dr. Donato Acocella, Lörrach, vom 30.10.2015
- Anlage 7: Stellungnahme Büro Dr. Donato Acocella "B-Plan Gänsbühl-Center – Festsetzung für nicht untersuchte Sortimente" vom 18.10.2021