

**Sitzungsvorlage DS 2010/175**

Stadtplanungsamt  
Jens Herbst  
(Stand: **21.04.2010**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 185

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 28.04.2010

**Bebauungsplan "Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße"  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Bebauungsplanentwurf "Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung, jeweils vom 21.04.2010, wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung, jeweils vom 21.04.2010, wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Gemeinderat hat am 10.06.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Mischgebiet zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße" gefasst. Der Beschluss wurde mit amtlicher Bekanntmachung vom 13.06.2009 veröffentlicht.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde der Titel des Bebauungsplanes in Bebauungsplan "Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße" umbenannt.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde für die Privatgrundstücke mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.03.2010 eine Veränderungssperre erlassen. Der Beschluss wurde mit amtlicher Bekanntmachung vom 13.03.2010 veröffentlicht.

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 13.02.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 22.02.2010 bis einschließlich 08.03.2010 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Es wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

In den Stellungnahmen wird im Wesentlichen die Rechtmäßigkeit des Ausschlusses von (zentrenrelevantem) Einzelhandel, verbunden mit einer zu engen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Mittelschloß und dem Ausschluss des Plangebietes aus diesem Bereich angezweifelt. Des Weiteren wird sich gegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes ausgesprochen und das Planerfordernis "Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben" für beide gewerblich genutzten Grundstücke angezweifelt.

Wertung der Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes bezüglich der öffentlichen und privaten Belange gewertet. Unter Berücksichtigung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2008, der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme<sup>1</sup> und der der Planung zugrundeliegenden Planungsinhalte (siehe Kapitel 4 und 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan) sowie der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung konnten die Anregungen nicht berücksichtigt werden.

Im Einzelnen werden die Stellungnahmen wie folgt gewertet:

- Stellungnahme 1 Bürger 1 (siehe Anlage 5):

zu Punkt 1:

Die Größe und die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Örtlichkeit. Städtebaulich funktional wird das Plangebiet zum einen

---

<sup>1</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Ford Zwirger in der Weststadt; aktualisierte Fassung 2010: Büro Dr. Acocella, April 2010

durch die Meersburger Straße und durch die Schmalegger Straße begrenzt, zum anderen durch den westlich gelegenen Grünsaum mit dem dahinterliegenden Wohngebiet und der östlich gelegenen Tankstelle mit der dahinterliegenden Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße.

Des Weiteren begründet sich die Abgrenzung des Plangebietes auf das städtebauliche Erfordernis, den Planungsbereich entsprechend den vorhandenen Nutzung und den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) neu zu ordnen. Die Entwicklung hat gezeigt, dass das ursprüngliche Ziel, Wohnen und nicht störendes Gewerbe gleichermaßen an diesem Standort zu etablieren aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen (v.a. Verkehrslärmimmissionen) nicht erreicht werden konnte (s. Kap. 9 der Begründung zum Bebauungsplan). Die umliegenden Bereiche sind von diesem städtebaulichen Erfordernis nicht betroffen.

Die Abkoppelung des Plangebietes von dem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Mittelösch ist bedingt durch die städtebauliche und funktionale Zäsur, die sich durch die o.g. Straßeneinmündung, durch das unmittelbar benachbarte Tankstellengrundstück und durch die Entfernung von gut 200 Metern zum ZVB ergibt.

Damit besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Erfordernis, das von der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept umzusetzen, so dass zur Sicherung und Entwicklung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet auszuschließen sind.

Mit einer städtebaulichen Umplanung des Bereiches Mittelösch könnten weitere Flächen für Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden, so dass auch zusätzliche Handelseinrichtungen in der Größenordnung bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden könnten. Eine Ausweitung der Abgrenzung des ZVB ist daher nicht erforderlich. Die o.g. gutachterliche Stellungnahme zeigt beispielhaft Flächenpotenziale im südlichen Bereich des Mittelöschplatzes auf.

Unabhängig hiervon ist eine rein quantitative Betrachtung der Versorgungssituation nicht zielführend, da eine Kaufkraftrückholung durch ein Planvorhaben außerhalb des ZVB keine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Sinne des Einzelhandelsgutachtens zur Folge hätte.

zu Punkt 2:

Grundlage für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ravensburg und damit auch des ZVB Mittelösch sind die Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, infrastrukturelle und städtebauliche Merkmale sowie funktionale Zäsuren.

Für den Bereich Mittelösch ist dies gegeben durch den vorhandenen Besatz von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie durch die städtebauliche und verkehrlich-funktionale Gestaltung des öffentlichen Raums, der diesen Bereich als zusammenhängendes Zentrum erlebbar macht.

Die Begrenzung dieses zentralen Versorgungsbereiches ergibt sich insbesondere aus den verkehrlichen Barrieren der beiden umliegenden Straßenzüge der Meersburger Straße und der Schmalegger Straße sowie in süd-westlicher Richtung städtebaulich funktional durch die Zäsur des Tankstellengrundstückes.

Daher hätte eine Realisierung des Planvorhabens außerhalb des ZVB keine positiven Auswirkungen auf die bestehende Funktionalität des ZVB Mittelösch, da aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum ZVB und der o.g. städtebaulich funktionalen Zäsuren keine Synergien zu erwarten sind. Vielmehr ist zu befürchten, dass sich die derzeit vorhandene und für die Weststadt wichtige Nahversorgungsstruktur negativ verändert.

Mit einer städtebaulichen Umplanung des Bereiches Mittelösch könnten weitere Flächen für Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden, so dass auch zusätzliche Handelseinrichtungen in der Größenordnung bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden könnten. Eine Ausweitung der Abgrenzung des ZVB ist daher nicht erforderlich. Die o.g. gutachterliche Stellungnahme zeigt beispielhaft Flächenpotenziale im südlichen Bereich des Mittelöschplatzes auf. Unabhängig hiervon ist eine rein quantitative Betrachtung der Versorgungssituation nicht zielführend, da eine Kaufkraftrückholung durch ein Planvorhaben außerhalb des ZVB keine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Sinne des Einzelhandelsgutachtens zur Folge hätte.

zu Punkt 3:

Das o.g. Einzelhandelskonzept ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliche Entwicklungsplanung zu berücksichtigen. Auf der Grundlage dieser Planung und der ergänzenden o.g. gutachterlichen Stellungnahme, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche als Belang in die Abwägung einzustellen. Daher ist ein Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich und verhältnismäßig, da sonst das städtebauliche Ziel, die Sicherung und Entwicklung des ZVB Mittelösch gefährdet wäre.

- Stellungnahme 2 Bürger 1 (siehe Anlage 5.2):

zu Punkt 1:

siehe Wertung Punkt 1 bis 3 der Stellungnahme 1 des Bürgers 1

- Stellungnahme Bürger 2 (siehe Anlage 6):

zu Punkt 1:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind städtebaulich erforderlich, da der Planungsbereich entsprechend den vorhandenen Nutzungen und den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung neu zu ordnen ist. Die Entwicklung hat gezeigt, dass das ursprüngliche Ziel, Wohnen und nicht störendes Gewerbe gleichermaßen an diesem Standort zu etablieren aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen (v.a. Verkehrslärmimmissionen) nicht erreicht werden konnte. Die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten genießen einen Bestandsschutz (s. Kap. 9 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der städtebaulichen Erfordernisse getroffen. Im Plangebiet bestehen diese Erfordernisse bezüglich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unabhängig der derzeitigen liegenschaftlichen Situation.

Bezüglich der Ausführungen zu der Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen, siehe Punkte 1-3 der Wertung der Stellungnahme des Bürgers 1.

## 2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen wurde mit Schreiben vom 16.02.2010 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung der im Plangebiet liegenden Freileitung, der Kanäle und eines Erdkabels
- Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser
- Anregungen zur Gliederung, zur Einschränkung und zum Ausschluss einzelner Nutzungen im Gewerbegebiet (Handwerkskammer Ulm)

Wertung der Stellungnahmen:

Die Anregungen zu den ersten beiden Punkten sind im Bebauungsplanentwurf teilweise berücksichtigt.

Die Anregungen der Handwerkskammer Ulm zur Gliederung, zur Einschränkung und zum Ausschluss einzelner Nutzungen werden zum Teil berücksichtigt. So beziehen sich die Anregungen zur Sortimentsbeschränkung für im Plangebiet ansässige Betriebe teilweise auf nicht zentrenrelevante Sortimente bzw. auf Randsortimente, für die im Bebauungsplan keine Einschränkungen bzw. Ausnahmeregelungen vorgesehen sind. Zum anderen gilt für bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Bestandsschutz.

Die weiteren Anregungen hinsichtlich der Gliederung des Baugebietes und des Ausschlusses einzelner Nutzungen werden in der Wertung der öffentlichen und privaten Belange ebenfalls teilweise berücksichtigt (siehe Kapitel 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan).

Im Einzelnen wird die Stellungnahmen der Handwerkskammer Ulm (siehe Anlage 7) wie folgt gewertet:

- Stellungnahme Handwerkskammer  
zu Punkt 1:

Die Betriebe im Plangebiet genießen in der derzeitigen Ausprägung und Nutzungsstruktur auch künftig Bestandsschutz. Bei einer firmenspezifischen Weiterentwicklung bzw. bei einer Nutzungsänderung unterliegen die Betriebe den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bezüglich des Ausschlusses bestimmter Sortimente ist dann im Einzelfall zu prüfen, ob die in Frage stehenden Sortimente zentrenrelevant sind und über der Schwelle eines Randsortimentes liegen. Gemäß der Ravensburger Sortimentsliste von 2008 sind "Weiße Waren" als Elektrogroß- und Kleingeräte zentrenrelevante Sortimente und nicht zulässig. Jedoch ist fraglich, ob ein Einzelhandelsbetrieb mit einem derartigen Kernsortiment vor dem Hintergrund der derzeitigen Ausrichtung der Gewerbebetriebe der Firma Burk noch als firmenspezifische Weiterentwicklung betrachtet werden kann. Ein Verkauf von weißer Ware wäre als Randsortiment der derzeit von der Firma vertriebenen, nicht zentrenrelevanten Produkte in einer Größenordnung von bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. Hinsichtlich des Verkaufs von Autoteilen/ -zubehör durch die Fa. Zwerger ist festzustellen, dass es sich hierbei um nicht zentrenrelevante Sortimente der Gruppen "Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und

Zubehör" und "Kinderwagen/ -sitze" handelt. Diese sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes uneingeschränkt zulässig.

zu Punkt 2:

Die Anregung ist berücksichtigt worden. Die zur Frage stehende Festsetzung (Einschränkung der Wohnnutzung im Gewerbegebiet) wurde in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gestrichen. Mit Ausnahme des GE.e 2 ist die Wohnnutzung im Plangebiet nach den Maßgaben des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ohne weitere Einschränkungen zulässig.

zu Punkt 3:

Die Anregung ist berücksichtigt worden. Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes und der herausragenden und hochwertigen Lage am Siedlungsrand und an einer stark frequentierten Einfallstraße ist der Ausschluss von (selbstständigen) Lagerplätzen städtebaulich erforderlich. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll an diesem Standort eine qualitätvolle und herausragende städtebauliche Struktur geschaffen werden, dieses schließt jedoch (selbstständige) Lagerplätze aus.

zu Punkt 4 und 5:

Die Anregung ist teilweise berücksichtigt worden. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist städtebaulich erforderlich, da der Planungsbereich entsprechend den vorhandenen Nutzung und den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung neu zu ordnen ist. Die Entwicklung hat gezeigt, dass das ursprüngliche Ziel, Wohnen und nicht störendes Gewerbe gleichermaßen an diesem Standort zu etablieren aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen (v.a. Lärmimmissionen) nicht erreicht werden konnte.

Zum Schutz der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen im und außerhalb des Plangebietes sind die Teilbereiche entlang der Schmalegger Straße und entlang der westlichen Plangebietsgrenze als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE.e 1 und GE.e 2) festgesetzt. Innerhalb dieser Teilbereiche sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungseinschränkung entspricht dem eines Mischgebietes, das bereits Grundlage für die planungsrechtliche Zulassung der bestehenden Gewerbebetriebe war. Eine Einschränkung der bestehenden Nutzungsrechte ist daher nicht gegeben.

Die Wohnnutzung im GE.e 2 genießt gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO einen erweiterten Bestandsschutz, der eine langfristige, über den ausschließlichen Bestandsschutz hinausgehende Sicherung der Nutzung gewährleistet und im Rahmen der Festsetzungen eine Erweiterung der Nutzung ermöglicht.

### **3. Anlagen**

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 21.04.2010, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 21.04.2010 im Originalmaßstab 1:500 mit integrierten Textfestsetzungen für die Fraktionen
- Anlage 3: Entwurf der textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 21.04.2010
- Anlage 4: Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Ford Zwerger in der Weststadt; aktualisierte Fassung 2010
- Anlage 5: Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: Bürger 1\*
- Anlage 5.1: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Ravensburg Weststadt; beauftragt von Bürger 1
- Anlage 5.2: Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: Bürger 1\*
- Anlage 6: Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: Bürger 2\*
- Anlage 7: Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung: Handwerkskammer Ulm\*

\* In den Stellungnahmen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen personenbezogene Textpassagen geschwärzt.