

Die Stadt Ravensburg hat den Bebauungsplan "Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße" aufgestellt, der bestehende Teile der Bebauungspläne Nr. 188 "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße", in Kraft getreten am 03.02.1967 und Nr. 256 "Hochberg I", in Kraft getreten am 03.08.1978, überlagert und diese mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans außer Kraft setzen will.

Anlass war eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters für den Bereich des Autohauses Zwerger. Um die Planungen für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße" zu sichern, hat die Stadt Ravensburg eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen.

Von der Planung sind unmittelbar zwei Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer Ulm betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Betriebsgrundstück der Autohaus Zwerger GmbH & Co. KG und das Betriebsgrundstück der Friedrich Burk GmbH & Co KG.

Die Friedrich Burk GmbH & Co KG wurde ursprünglich 1927 als Handwerksunternehmen für Heizung und Sanitär gegründet, hat ihren Schwerpunkt auf den Gebieten Sanitär, Heizung, Lüftung und Rohrleitungsbau. Seit 2009 gehören die Firmen [REDACTED] zur Firmengruppe Burk. Mit insgesamt [REDACTED] Mitarbeitern gehört das zertifizierte Unternehmen zu den professionellsten und größten Anbietern für Haus- und Gebäudetechnik im süddeutschen Raum.

Das Autohaus Zwerger blickt mit seinen rund 100 Mitarbeitern ebenso auf eine lange Firmengeschichte zurück. 2007 feierte das familiengeführte Unternehmen sein 100-jähriges Bestehen. Mit den Marken Ford, Jaguar und Land Rover bietet es eine große Auswahl an Fahrzeugen (Kleinstwagen, Luxuslimousinen bis hin zu Nutzfahrzeugen und Geländefahrzeugen).

Die Meister-Serviceabteilung ist auf dem modernsten Stand der Technik und als Meisterbetrieb in den Bereichen Service, Karosserie und Lackierung zertifiziert.

Auf dem Burk-Areal haben sich in Teilbereichen der Betriebsimmobilie ein Getränkemarkt (Weinkauff Getränkehandel) und ein weiteres Unternehmen, die Schweißtechnik Oerlikon Wirth GmbH, die am Standort einen Schweißereibedarf-Großhandel betreibt, eingemietet. Das dem Betriebsgelände zugehörige, freistehende Einfamilienwohnhaus wird von einem ehemaligen Mitarbeiter der Fa. Burk Haus-technik bewohnt. Auch das um 1980 erbaute Mehrfamilienwohnhaus, das sich im Plangebiet auf dem benachbarten Betriebsgrundstück der Fa. Burk befindet und zehn Wohnungen enthält, die alle vermietet sind, gehört der Familie Burk.

Der für die betreffenden Flächen gültige Bebauungsplan "Hochberg I" Nr. 256, rechtsverbindlich seit dem 03.08.1978, setzt für den geplanten Standort Mischgebiet (MI) fest. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung sind für den Einzelhandel nicht differenziert.

Der Standort für einen Discounter liegt laut Auffassung der Stadt Ravensburg in diesem Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Mittelösch, in städtebaulich nicht integrierter Lage und widerspricht an diesem Standort der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes und damit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt. Daher sieht die Stadt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 als erforderlich an, um Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 ausschließen zu können.

1

Unter Ziff. 1.1.1 wird nun gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig ist. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig (lt. Sortimentsliste Ravensburg). Der beabsichtigte weitgehende Einzelhandelsausschluss im Plangebiet schränkt die eigentumsrechtlichen Befugnisse der betroffenen Grundeigentümer unverhältnismäßig und ungerechtfertigt ein, da die Fa. Burk auch eine firmenspezifische Weiterentwicklung des Sortiments (u. a. Verkauf von weißer Ware) nicht mehr realisieren könnte. Es stellt sich uns die Frage, welche Folgen sich aus dieser Festsetzung für den bestehenden Einzelhandel (Getränkemarkt) ergeben, der einen Pachtvertrag an diesem Standort hat. Ähnlich verhält es sich für die Fa. Zwerger mit ihrem erweiterbaren Autoteile-/Zubehör-Verkauf. Die Eigentumsrechte dieser Grundeigentümer, die im Vertrauen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 256 "Hochberg I", in Kraft getreten am 03.08.1978, zum Teil erheblich investiert haben, finden in der ausliegenden Planung keine nachhaltige Berücksichtigung.

Aus diesen und aus weiteren Gründen müssen wir den im Bebauungsplan "Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße" enthaltenen Festsetzungen energisch entgegentreten.

2

Die eigentumsrechtlichen Befugnisse des betroffenen Grundeigentums werden unter Ziff. 1.1.4 in gleicher Weise eingeschränkt, da die Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter nur noch auf eine Wohneinheit beschränkt wird. Aufgrund der Größe der vorhandenen Betriebe wären nach der BauNVO auch mehrere Wohnungen zulässig. Im Obergeschoss des Firmengebäudes Zwerger befindet sich zwar eine Betriebswohnung, aber die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung wäre laut Festsetzungen des neuen Bebauungsplans nicht mehr möglich.

3

Unter Ziff. 1.1.2 der Festsetzungen sind gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung Lagerplätze nicht zulässig. Unter Lagerhäuser und Lagerplätze fallen begrifflich selbständige und unselbständige bauliche Anlagen i. S. von § 29 Abs. 1 BauGB zur Lagerung von Gegenständen jeglicher Art, (Bau-) Stoffen, Materialien. Lagerplätze sind in der Regel bauliche Anlagen, die der Lagerung von Materialien (Gütern) oder dem Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern und dergleichen dienen, wie Plätze zur Lagerung von Heiz- und Baumaterial, Holzlagerplätze, Abstellplätze von Spediteuren, so genannte Verkehrshöfe zum Umschlag von Gütern, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe, Schrottlagerplätze, insbesondere Abwrackplätze für Kfz-Bauhöfe.

Soweit es sich um unselbständige Anlagen handelt, die wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb gehören, kommt es für die Beurteilung der Zulässigkeit darauf an, ob die Anlage in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb steht. Ist Letzteres der Fall, richtet sich deren Zulässigkeit nach der des Gewerbebetriebes (OVG Lüneburg, Urteil vom 26.05.1965 - I A 87/63 - BRS 16 Nr. 21; Gelzer/Birk, Rdn. 835). Ziegler, in: Brügelmann (§ 8 Rdn. 26) weist mit Recht darauf hin, dass es sich auch in den Fällen, in denen ein Lagerplatz, z. B. als Abstellplatz, einen (untergeordneten) Betriebsteil darstellt, um keine Nebenanlage - wie etwa ein kleiner Kohlenlagerplatz eines Betriebshofes - handelt.

Bei Lagerplätzen handelt es sich meistens um bauliche Anlagen i. S. von § 29 BauBG (Vorb. Rn 17 - 18). Zweifel könnten im Einzelfall hinsichtlich des Begriffs des Bauens bestehen (so. OVG Münster, Urteil vom 25.01.1974 - XA 116172 - BRS 28 Nr. 91, das das Merkmal möglicher bodenrechtlicher Relevanz jedoch nicht hinreichend gewürdigt hat; dazu auch BayVGH, Urteil vom 16.12.1974 - Nr. 224 11 72 - BRS 28 Nr. 58). Wird ein Grundstück teils betoniert, teils aufgeschüttet und eingeebnet um als Betriebshof einer Fuhrunternehmung zu dienen, so handelt es sich um die genehmigungspflichtige Herstellung einer baulichen Anlage (OVG Saarland, Urteil vom 09.03.1984 - 2 R 175/82 - BRS 42 Nr. 227 = BauR 1984, 616 = NVwZ 1985, 122).

Auf den Außenflächen im Plangebiet werden u. a. Fahrzeuge, Paletten, Material, Maschinen gelagert. Es handelt sich um unselbständige Anlagen, die wirtschaftlich zu den Gewerbebetrieben gehören und stehen mit diesen in einem räumlichen Zusammenhang. Diese Lagerplätze stellen u. a. als Abstell-

/Lagerplätze einen zwar untergeordneten Betriebsteil dar, sind jedoch für die Betriebe unabdinglich. In den Festsetzungen des eingeschränkten Gewerbegebietes bezüglich des Ausschlusses von Lagerplätzen sollte daher unmissverständlicher formuliert werden, dass die Lagerflächen der Betriebe von dieser Festsetzung ausgenommen sind.

4

Ebenso ist für uns die Bewertung des baulichen Bestandes maßgebend. Das rechts vom Plangebiet angrenzende Wohngebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da für die bestehenden Betriebe bereits Baugenehmigungen auf Grundlage des § 9 BauGB unter Berücksichtigung des § 6 BauNVO erteilt wurden, kann - insbesondere auch in Zusammenhang mit der in direkt angrenzender Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung und des Mehrfamilienhauses im Plangebiet - davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Nutzungen auch nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans weiterhin als gebietsverträglich einzustufen sind.

Die Festsetzung unter Ziff. 1.1.5 lässt im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur solche Gewerbebetriebe zu, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für den bestehenden Betrieb bedeutet das, dass er in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur noch Tätigkeiten ausüben kann, die Emissionen verursachen, wie sie für ein Mischgebiet zulässig sind, gleichzeitig wird ihm jedoch nicht ermöglicht, eine Bebauung - wie in einem Mischgebiet zulässig - zu realisieren. Dies bedeutet unseres Erachtens eine doppelte Einschränkung der Nutzungsrechte, die den Eigentümer unangemessen benachteiligt.

5

Das privat genutzte Grundstück in der Schmalegger Str. 25 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut, das sich im Eigentum **der Familie Burk** befindet. Da dieses in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nicht zulässig ist, wird beabsichtigt, im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Regelung zu schaffen, um dessen Bestand und Erneuerung weiterhin zu sichern. Diese Festsetzung kommt einer Wertminderung bis Enteignung gleich. Es stellt sich uns die Frage, warum hier nicht das planungsrechtlich bestehende Mischgebiet erhalten bleiben kann, das Wohnhaus samt Bestand wäre weiterhin geschützt. Ursprünglich würde § 1 Abs. 10 zur Standortsicherung von nichtgebietstypischen Gewerbebetrieben dienen. Auf keinen Fall darf ein durch die vorhandene unzulässig werdende Nutzung bereits bestehender städtebaulicher Mischstand festgeschrieben oder durch Erweiterung sogar noch verstärkt werden. Vielmehr gilt auch bei Anwendung des § 1 Abs. 10 das Ungeschriebene, jedoch hier aus dem Zusammenhang mit den Vorschriften des § 1 Abs. 6 BauGB sich zwingend ergebende Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot. Die Festsetzung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses in einem Gewerbegebiet bedeutet zumindest hinsichtlich der Lärmimmissionen eine deutliche Verschlechterung für die Bewohner.

Als **Eigentümer** der im Plangebiet befindlichen Grundstücke - Schmalegger Str. 21 , 23 und 25 sowie Meersburger Str. 146 - sind unsere Mitgliedsbetriebe durch die geplanten Änderungen erheblich negativ betroffen. Bei einer Überplanung des Mischgebiets mit einem Gewerbegebiet würde sich aufgrund der dargelegten Sachverhalte keine Verbesserung - weder für den Standort und seine Umgebung noch für unser Handwerk - ergeben. Da sich das Plangebiet bisher sozial und wirtschaftlich erfolgreich entwickelt hat, regen wir hiermit an, den rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. die bisher geltenden Regelungen im Mischgebiet beizubehalten und von einer Änderung abzusehen.