

Stadtverwaltung · Postfach 21 80 · 88191 Ravensburg

Stadt Weingarten
Stadtplanungsamt
Kirchstraße 2

88250 Weingarten

Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg
Tel.-Zentrale (0751) 82-0
www.ravensburg.de

Peter Klink
Zimmer 2.1
Telefon (0751) 82-273
Telefax (0751) 82-60273
peter.klink@ravensburg.de

28.06.2012

**Bebauungsplan „Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel“
- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4
BauGB**

Öffnungszeiten
Mo bis Fr 8 bis 12 Uhr
Di und Mi 14 bis 16 Uhr
Do 14 bis 17:30 Uhr

Bus, Auto
H Kornhaus
P am Haus

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 31.05.2012 haben Sie uns gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplans „Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ innerhalb der bis zum 29.06.2012 laufenden Auslegungsfrist, die bereits am 25.05.2012 begonnen hatte, Stellung zu nehmen. Nachdem Sie uns die erbetene Fristverlängerung bis 13.07.2012 gewährt haben, nehmen wir zu dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Bankverbindungen
KSK Ravensburg
Konto 48 000 206
BLZ 650 501 10

Voba Ravensburg
Konto 300 300 000
BLZ 630 901 00

Der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans „Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ verstößt

1. gegen das interkommunale Abstimmungsgebots des § 2 Abs. 2 BauGB und
2. gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, weil er die maßgeblichen Ziele der Raumordnung nicht beachtet.
3. Der Entwurf kann daher nicht Gegenstand einer gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sein.

zu 1: Verstoß gegen das Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden verpflichtet, ihre Bauleitpläne formell und materiell aufeinander abzustimmen.

Vorliegend fehlt es jedoch vollständig an einer materiellen Abstimmung. Wie in der beigefügten gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Accella näher ausgeführt ist, fehlt es an jeglicher substantieller Auseinandersetzung mit den Auswirkungen dieser Planung im Sinne des § 11 Abs. 3

Satz 2 BauNVO auf die Stadt Ravensburg. Dies betrifft sowohl das SO 1, in dem Einzelhandel mit allen Sortimenten zulässig sein soll, als auch das SO 2, in dem Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste der Stadt Weingarten zugelassen werden sollen.

1.1 SO 1 – alle Sortimente zulässig

Nach Nr. 1.1.1 des Textteils des Bebauungsplanentwurfs sollen im SO 1 „Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe ... ohne Einschränkung der Sortimente“ zugelassen werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet der Stadt Ravensburg. Die Lage – einerseits am südwestlichen Stadtrand von Weingarten, andererseits am nordwestlichen Stadtrand von Ravensburg – erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den Auswirkungen dieser Planung auf die Stadt Ravensburg und hier insbesondere auf deren zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und deren Nahversorgungsbereiche. Ebenfalls hat das Regierungspräsidium Tübingen in mehrerer Abstimmungsrunden darauf hingewiesen, dass bei einer Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Sortiment die Auswirkungen für jedes Teilsortiment im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Ravensburg dargestellt werden soll¹.

Dieses ist nicht geschehen. Dabei ist offensichtlich, dass unbeschränkter großflächiger Einzelhandel an diesem Standort erhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Ravensburg und auch den Nahversorgungsbereich Gartenstraße der Stadt Ravensburg haben kann. Die Wirkung, die dieses SO 1 entfalten kann, wird mit Blick auf den Einzelhandelsausschluss im angrenzenden Gewerbegebiet unter Nr. 7.1.1 der Begründung zutreffend wie folgt beschrieben:

„Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel, der über den Nahbereich hinauswirkt, würde weiträumig Kaufkraft abziehen und dadurch nicht zuletzt auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr vergrößern, dass verbrauchernahe Geschäfte schließen, auf die insbesondere ältere Menschen und Bürger ohne Pkw angewiesen sind. Die Einschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet kann damit uneingeschränkt auf das Mischgebiet ausgedehnt werden, um dadurch die Entwicklung der Innenstadt zu stärken und die verbrauchernahe Versorgung in Wohngebieten zu sichern.“

Dies gilt für das Stadtgebiet von Ravensburg ebenso wie für das Stadtgebiet von Weingarten.

¹ siehe u.a. Aktennotiz zum Gespräch zwischen dem RP Tübingen, der Stadt Weingarten und der Stadt Ravensburg am 11.01.2012; erstellt durch Stadtplanungsamt Weingarten. In diesem Gespräch wurden die Rahmenbedingungen für eine Ansiedlung des Media-Marktes erörtert. Diese Rahmenbedingungen sind, obwohl sie konkret das SO 2 betreffen, auch auf das SO 1 übertragbar.

Ein weiterer offensichtlicher Beleg dafür, dass die Belange der Stadt Ravensburg nicht berücksichtigt worden sind, ist die Darstellung des „Einzugsgebiets“ bzw. des „Marktgebiets“ im Gutachten der GMA vom November 2008 zur „Fortschreibung der GMA-Markt- und Standortuntersuchungen aus den Jahren 1987, 2005“. Dort wird unter Nr. 1.2 kartographisch² dargestellt, dass das „Einzugsgebiet“ bzw. „Marktgebiet“ der Stadt Weingarten an der Stadtgrenze zu Ravensburg endet. Dies ist eine vollständige Verkennerung der Realität, vielmehr handelt es sich in diesem Bereich um einen engmaschigen Verflechtungsraum, der auch städtebaulich keiner der beiden Städte eindeutig zu zuordnen ist. Zudem ist davon auszugehen, dass der bestehende Real-Markt aufgrund der räumlichen Nähe zu Ravensburg einen nicht unerheblichen Anteil seines Umsatzes durch Kunden erwirtschaftet, die in Ravensburg wohnen.

Ein Verweis auf den bestehenden Real-Markt hilft im Übrigen nicht weiter. Denn wie in der Begründung unter Nr. 8.1.1 ausgeführt wird, wird durch das neue SO 1 „der Bestand des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis zu 40 % gesichert“. Damit wird eindrucksvoll klargestellt, dass das geplante SO 1 hinsichtlich der realisierbaren Verkaufsfläche ein erhebliches Entwicklungspotential beinhaltet, das sich – über den Bestand hinaus – zusätzlich im umfänglichen Maß negativ auf den Einzelhandel in der Stadt Ravensburg auswirken wird.

Es ist somit offensichtlich, dass das geplante SO 1 in keiner Weise auf die städtebauliche Situation in der Stadt Ravensburg abgestimmt ist.

1.2 SO 2

Im SO 2 sollen nach Nr. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Weingarten bei einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² und Einschränkungen für die Randsortimente zugelassen werden.

Die Zulassung großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an einem nicht integrierten Standort wie vorliegend dem Gebiet „Stadtesch-Süd“ ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Zu beanstanden ist allerdings, dass der Umfang der Sortimentsliste nicht abgestimmt ist. So gelten im Gegensatz zur Sortimentsliste Ravensburg in der Sortimentsliste Weingarten Getränke, Elektrowaren sowie Bettwaren und Matratzen als nicht zentrenrelevant.

Das geplante SO 2 würde somit für die Stadt Ravensburg zentrenrelevante Sortimente zulassen. Es ist offensichtlich, dass dies negative Auswirkungen

² siehe Abgrenzung der Zone I auf Seite 6 des o.g. Gutachtens der GMA

gen insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Ravensburg hätte.

Seite 4

Es ist daher zwingend erforderlich, im Rahmen der gem. § 2 Abs. 2 BauGB gebotenen interkommunalen Abstimmung die Sortimentslisten abzugleichen. Dies könnte in der Form erfolgen, dass im SO 2 nur diejenigen Sortimente zugelassen werden, die sowohl nach der Sortimentsliste Weingarten als auch nach der Sortimentsliste Ravensburg nicht zentrenrelevant sind.

Als Grundlage für diesen Abgleich könnte auch die in der Anlage zum Einzelhandelserlass des Landes vom 21.02.2001 enthaltene Auflistung dienen. Danach ist das Sortiment „Bettwaren, Matratzen“ nicht zentrenrelevant; die beiden anderen betroffenen Sortimente – „Getränke“ und „Elektrowaren“ – sind danach zentren- bzw. nahversorgungsrelevant.

Festzuhalten ist jedenfalls, dass auch die geplanten Festsetzungen für das SO 2 nicht abgestimmt sind und damit den Anforderungen des interkommunalen Abstimmungsgebots des § 2 Abs. 2 BauGB nicht gerecht werden.

1.3 Fazit

Die geplanten Festsetzungen sowohl für das SO 1 als auch für das SO 2 sind abstimmungsbedürftig, weil sie erhebliche Auswirkungen auf das Stadtgebiet von Ravensburg haben. Eine Abstimmung hierzu ist bisher nicht erfolgt. Daher liegt mit dem Bebauungsplanentwurf ein Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB vor.

zu 2: Anpassungsgebot - § 1 Abs. 4 BauGB

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die vorliegend relevanten Ziele der Raumordnung ergeben sich in Form des „Integrationsgebots“ und des „Beeinträchtigungsverbots“ insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002).

2.1 Integrationsgebot

Das erste in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan relevante Ziel der Raumordnung ist im Plansatz (PS) 3.3.7 (Z) des LEP 2002 enthalten. Danach sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher, bezeichnet als Einzelhandelsgroßprojekte, in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Dementsprechend soll nach PS 3.3.7.1 (Z) die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und

die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Begründung des LEP 2002 zu diesem Integrationsgebot ist dieses dahingehend näher erläutert, dass Einzelhandelsgroßprojekte „vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden“ sollen. Nur bei Vorhaben, „die aufgrund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder aufgrund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich“ (LEP 2002, B37).

Diesen Anforderungen wird das SO 1, in dem Einzelhandel großflächig mit sämtlichen zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein soll, nicht gerecht. Denn bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort (s. hierzu auch beigefügtes Gutachten des Büros Dr. Acocella, Kap. 2.4.2). Der Entwurf des Bebauungsplans verstößt somit gegen die in 3.3.7 (Z) und 3.3.7.1 (Z) des LEP 2002 festgelegten Ziele der Raumordnung.

2.2 Beeinträchtungsverbot

Nach PS 3.3.7.2 (Z) des LEP 2002 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Auch aus diesem Grunde sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Das SO 1 liegt weit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Weingarten. Wie im beigefügten Gutachten des Büros Dr. Acocella eingehend dargelegt, ist ein funktionaler Zusammenhang des SO 1 mit dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Weingarten nicht vorhanden. Der Entwurf des Bebauungsplans verstößt bezüglich des SO 1 daher auch gegen den PS 3.3.7.2 (Z) des LEP 2002.

Das SO 2 soll Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste Weingarten aufnehmen. Da diese Sortimentsliste nicht mit der Sortimentsliste Ravensburg übereinstimmt, sondern für Ravensburg zentrenrelevante Sortimente enthält, ist auch hier ein Verstoß gegen PS 3.3.7.1 (Z) und PS 3.3.7.2 (Z) des LEP 2002 gegeben. Denn die Zulassung zentrenrelevanter Sortimente nach der Sortimentsliste kann die Funktionsfähigkeit von Ravensburg als Zentralem Ort und insbesondere die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns von Ravensburg mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wesentlich beeinträchtigen. Beides hätte Ver-

stöße gegen das in PS 3.3.7.1 (Z) und PS 3.3.7.2 (Z) des LEP 2002 enthaltene Beeinträchtigungsverbot zur Folge.

Seite 6

Auch daraus ergibt sich die Notwendigkeit, im SO 2 nur solche zentrenrelevanten Sortimente zuzulassen, die auch in Ravensburg nicht zentrenrelevant sind.

2.3 Fazit

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans verstößt sowohl hinsichtlich des SO 1 als auch des SO 2 gegen Ziele der Raumordnung in Form der PS 3.3.7 (Z), 3.3.7.1 (Z) und 3.3.7.2 (Z) des LEP 2002. Er ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen anzupassen.

zu 3: Interkommunales Abwägungsgebot - § 1 Abs. 7 BauGB

Ein einzelhandelsbezogener Bebauungsplan „Stadtesch-Süd“ kann nur dann den Anforderungen des interkommunalen Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht werden, wenn er das Ergebnis einer intensiven Abstimmung zwischen Weingarten und Ravensburg ist. Dies ist bisher nicht erfolgt.

Auch genügt die in Nr. 8.1.1 der Begründung formulierte Absicht, bei einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Prüfung der Verträglichkeit und die Ermittlung der Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Ravensburg in das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern, nicht dem Erfordernis einer gerechten Abwägung im Bebauungsplanverfahren.

Im Übrigen werden die in der gutachterlichen Stellungnahme von Dr. D. Acocella aufgeführten Punkte (s. Anlage) hiermit ebenfalls gerügt.

Die Stadt Ravensburg ist bereit, die o.g. Abstimmung gemeinsam mit der Stadt Weingarten anzugehen. Ein gemeinsames Einzelhandelskonzept könnte hierfür eine tragfähige Grundlage ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Stephanie Utz
Bürgermeisterin

Anlage

Dr. Donato Acocella, Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ in Weingarten vom 27.06.2012