

Sitzungsvorlage DS 2012/394

Stadtplanungsamt
Peter Klink
Jens Herbst
(Stand: 12.11.2012)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Ortsverwaltung Taldorf

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Taldorf

öffentlich am 20.11.2012

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 28.11.2012

**Künftige Entwicklung eines Grundstückes (Flurstück 512/3) an der
Bodenseestraße in Dürnast
- Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Verfahren**

Beschlussvorschlag:

Dem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Verfahren zur Entwicklung des Grundstückes wird zugestimmt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Für den sich derzeit als Wiese darstellenden nördlichen Bereich eines Grundstückes an der Bodenseestraße liegen Planungen vor, diesen Teil baulich als Produktions- und Verkaufsstätte zu entwickeln. Das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung 512/3 liegt in Dürnast zwischen den Grundstücken der Fensterfabrik Wachter und dem Landmaschinenhandel Lang. Die im benachbarten Alberskirch ansässige Saftkellerei Schlenkerhof möchte dort im Wesentlichen eine Halle für die Direktvermarktung der in Alberskirch hergestellten Produkte sowie eine Abfüllanlage für sog. "Bag-in-Box"-Verpackungen und eine LKW-Garage erstellen. Die Verlagerung der bestehenden Direktvermarktung vom Standort Alberskirch ist notwendig, da zur Erweiterung der dortigen Produktions- und Lagerflächen sonst keinerlei Expansionsmöglichkeiten mehr bestehen.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Der betreffende Grundstücksteilbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung "Abrundungsplan für den Ortsteil Dürnast, Ortschaft Taldorf", T 15, rechtsverbindlich seit dem 18.03.1993. Die Abrundungssatzung setzt auf dem Grundstücksteilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine private Grünfläche und Pflanzstandorte für Baumpflanzungen fest. Eine gewerbliche Nutzung ist somit grundsätzlich innerhalb der Grenzen, die ein eingeschränktes Gewerbegebiet darstellt, möglich.

Da es sich bei der geplanten Verkaufsstätte um eine Einzelhandelseinrichtung für zentrenrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel) entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste handelt, ist bei der Beurteilung der Planung auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg zu berücksichtigen. Entsprechend der Zielsetzung der Einzelhandelskonzeption sollen Einzelhandelseinrichtungen für zentrenrelevante Sortimente zum Schutz und zur Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsbereiche grundsätzlich nur in diesen und in sonstigen integrierten Lagen zulässig sein. Der grundsätzliche Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente für die übrigen Bereiche innerhalb der Stadt Ravensburg und innerhalb der Ortschaften ist erforderlich, um die nur begrenzt vorhandene Kaufkraft gezielt in die Versorgungsbereiche lenken zu können und somit diese Zentren zu stärken.

Im begründeten Einzelfall kann entsprechend den Vorgaben der Zentrenkonzeption unter engen Vorgaben von diesem Ziel abgewichen werden. Vor dem Hintergrund einer zu stärkenden bzw. zu sichernden Nahversorgung in den kleinräumigen Stadt- und Ortsteilen wie z.B. in Dürnast können besondere Handelseinrichtungen zur Deckung der Grundversorgung zulässig sein. Als Beispiel nennt das Einzelhandelskonzept (auf S. 136) u.a. explizit Direktvermarkter oder Hofläden, die in direkter Verbindung mit den, den Waren erzeugenden Betrieben stehen oder auch Verkaufswagen, die ein Ergänzungsangebot zu den o.g. Einrichtungen darstellen können.

3. Vorschlag zum weiteren Verfahren

Daher wird vorgeschlagen, die Entwicklung des Grundstückes durch die Firma Schlenkerhof planungsrechtlich auf der Grundlage der Abrundungssatzung zu beurteilen und zusätzlich durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Firma Schlenkerhof eine Sortimentsbeschränkung im Sinne der Zentrenkonzeption verbindlich zu regeln. Im städtebaulichen Vertrag sind die zulässigen Sortimente und die Verkaufsflächen dergestalt zu regeln, dass die Einzelhandelseinrichtung in Gänze den Charakter eines Direktvertriebes einer Saftkellerei beibehält und ergänzende Artikel lediglich als untergeordnetes Randsortiment angeboten werden dürfen.

Unabhängig von den einzelhandelskonzeptionellen Fragestellungen wäre eine Integration des Betriebes in eine künftige Ortsmitte Bavendorf wünschenswert gewesen. Die begleitenden Bemühungen scheiterten jedoch am Fehlen geeigneter bzw. verfügbarer Liegenschaften. Auswirkungen auf die aktuellen Bemühungen zur künftigen Entwicklung der Ortsmitte Bavendorf können derzeit nicht abgeschätzt werden.

Anlagen:

Lage des Projektgebietes