

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

26.03.2013

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.03.2013 haben Sie uns gebeten, zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ innerhalb der bis zum 12.04.2013 laufenden Auslegungsfrist Stellung zu nehmen. Wir nehmen zu dem ausgelegten geänderten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Bus, Auto
H Kornhaus
P am Haus

Wir begrüßen, dass das im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf enthaltene SO1 für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entfallen ist. Der derzeit ausliegende Entwurf des Bebauungsplans „Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ verstößt dennoch auch in der geänderten Fassung

Bankverbindungen
KSK Ravensburg
Konto 48 000 206
BLZ 650 501 10

Voba Ravensburg
Konto 300 300 000
BLZ 630 901 00

1. gegen das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB und
2. gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, weil er dem landesplanerischen Beeinträchtigungsverbot des PS 3.3.7.1 (Z) Satz 2 des Landesentwicklungsplans 2002 nicht gerecht wird.
3. Auch der geänderte 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.

Auf der Grundlage unserer Stellungnahme zum ersten Entwurf vom 09.07.2012 haben auf Ebene der Stadtplanungsämter von Ravensburg und Weingarten erste Abstimmungsgespräche stattgefunden. Dies hat allerdings nicht dazu geführt, dass die im Anschluss daran erfolgte Änderung des Bebauungsplanentwurfs den Belangen der Stadt Ravensburg in angemessenem Umfang Rechnung tragen würde.

Dabei ist wie beim bisher geplanten SO2 beim nunmehrigen SO die vorge-sehene Zulassung großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an einem nicht integrierten Standort wie dem Gebiet „Stadt-esch-Süd“ grundsätzlich nicht zu beanstanden. Allerdings ist, wie auch der beigefügten Stellungnahme des Büros Dr. Acocella zu entnehmen ist, die in Nr. 1.1 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs behauptete „funktionale Zuordnung“ zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Weingarten offensichtlich nicht gegeben.

Der Beurteilungsmaßstab hinsichtlich der Betroffenheit der Stadt Ravensburg sind die Auswirkungen des geplanten Sondergebiets auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Ravensburg. Da es um die Zulassung großflächigen Einzelhandels geht, ist die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Ravensburg, insbesondere der der Innenstadt, von zentraler Bedeutung. Für die Ermittlung des Ausmaßes der Betroffenheit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ravensburg ist dabei ohne Bedeutung, welche Sortimente nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Weingarten zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant sind. Beurteilungsmaßstab ist allein und ausschließlich das für die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels erstellte Einzelhandelskonzept Ravensburg mit den darin enthaltenen Festlegungen, welche Sortimente für Ravensburg zentrenrelevant und welche Sortimente für Ravensburg nicht zentrenrelevant sind.

Dem wird das Vorgehen der Stadt Weingarten nicht gerecht. Wie im beigefügten Gutachten des Büros Dr. Acocella näher ausgeführt ist, hat sich die Stadt Weingarten darauf beschränkt, die Auswirkungen ihrer Planung auf die Stadt Ravensburg in einer allein auf „Elektrosortimente“ fokussierten Betrachtung zu überprüfen.

Die Stadt Weingarten hat dabei nicht berücksichtigt, dass das geplante Sondergebiet nicht nur einen Betrieb mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche, sondern aufgrund seiner Größe mehrere solche Betriebe zulassen würde, die zudem neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten jeweils noch bis zu 800 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente aufweisen könnten. Wie in der Stellungnahme des Büros Dr. Acocella ausgeführt ist, wäre nicht nur ein zweiter großflächiger Elektrofachmarkt möglich; zusätzlich wären auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie z.B. ein Sportfachmarkt, ein sehr großer Lampenmarkt, ein sehr großer Tierfachmarkt, ein Matratzenmarkt oder ein Teppichmarkt möglich.

Die Stadt Weingarten hat weder die Betroffenheit der Stadt Ravensburg anhand der Ravensburger Sortimentsliste überprüft, noch hat sie neben den „Elektrosortimenten“ andere mögliche Sortimente und deren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ravensburg betrachtet. Schließlich hat die Stadt Weingarten außer Acht gelassen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs im Sondergebiet hinsichtlich Grundfläche und vor allem Geschossfläche mehr als nur einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² zulassen.

Aus diesen Gründen ist – nach wie vor – mangels ausreichender Ermittlungen der Auswirkungen des geplanten Sondergebiets auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ravensburg das Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB verletzt.

Zu 2: Anpassungsgebot - § 1 Abs. 4 BauGB

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierauf kann sich die Stadt Ravensburg gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinsichtlich der ihr durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen und hinsichtlich der Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Das vorliegend relevante Ziel der Raumordnung ergibt sich in Form des „Beeinträchtigungsverbots“ aus dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002). Nach PS 3.3.7.1 (Z) Satz 2 des LEP 2002 darf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich durch Einzelhandelsgroßprojekte beeinträchtigt werden. Die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte ist in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn dort wegen des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen (LEP 2002, Begründung zu PS 3.3.7, B 37).

Zentrales Element der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Ortes ist die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralörtlichen Versorgungskerns. Deswegen Funktionsfähigkeit ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei einem Kaufkraftabfluss (Umsatzverlust) von ca. 10 % wesentlich beeinträchtigt. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes ist zudem bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei einem Kaufkraftabfluss von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment beeinträchtigt (Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001, Nr. 3.2.3 am Ende, GABI. 2001, S. 296).

Der Begründung zum Bebauungsplan zufolge hätte allein die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Sortimentsstruktur eines Elektrofachmarkts mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² bei einer Durchschnittsbetrachtung einen Kaufkraftabfluss aus den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Ravensburg von ca. 13 % zur Folge (siehe Begründung Bebauungsplanentwurf, Nr. 8.1.3, S. 5). Damit ist das Beeinträchtigungsverbot offensichtlich verletzt.

Dies wäre im Übrigen für das Sortiment „Weiße Ware“ mit einem Kaufkraftabfluss aus Ravensburg von 21-22 % bei der im Entwurf festgesetzten Verkaufsfläche von 700 m² selbst dann der Fall, wenn „Weiße Ware“ wie in Weingarten auch in Ravensburg ein nicht zentrenrelevantes Sortiment wäre.

Weitere mögliche Auswirkungen des geplanten Sondergebiets Einzelhandel auf die Stadt Ravensburg in Form mehrerer auch großflächiger Betriebe, die aufgrund der Grundstücksflächen und der zulässigen Geschossfläche möglich sind, sind dabei noch nicht einmal berücksichtigt.

Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs -Innenstadt- der Stadt Ravensburg im Bereich „Gänsbühl“ oder die im Jahr 2006 erfolgte Verlagerung eines Elektrofachmarkts von einem dezentralen Standort an einen zwar näher zum zentralen Versorgungsbereich gelegenen, aber dennoch weiterhin dezentralen Standort in Ravensburg, worauf sich die Stadt Weingarten in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs beruft, sind in diesem Zusammenhang städtebaulich ohne Belang. Genauso wenig spielt eine Rolle, ob durch den festgestellten Kaufkraftabfluss im Bereich der „Elektrosortimente“ „fast ausschließlich der unmittelbare Systemwettbewerber „Media Markt“ tangiert sein“ würde (so im Auftrag der Stadt Weingarten die GMA, Wirkungsanalyse Elektrosortimente vom Oktober 2012, S. 50, 52).

All dies ändert nichts daran, dass der Kaufkraftabfluss im Bereich „Elektrosortimente“ von laut Begründung ca. 13 % das Beeinträchtigungsverbot des PS 3.3.7.1 (Z) Satz 2 des LEP 2002 verletzt. Diese Verletzung hätte über das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB die Rechtswidrigkeit und damit die Unwirksamkeit der Planung der Stadt Weingarten zur Folge.

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 sichergestellt ist, dass den Belangen der Stadt Ravensburg in ausreichendem Maße Rechnung getragen ist. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf seine möglichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Ravensburg als Zentralem Ort nicht gegeben.

Im Übrigen werden die in der beigefügten gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Acocella aufgeführten Punkte ebenfalls gerügt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Utz
Bürgermeisterin

—
Anlage

Büro Dr. Acocella, Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan
„Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ der Stadt Weingarten
(2. Entwurfsberatung) vom 26.03.2013

Mehrfertigung

Verbandsverwaltung Gemeindeverband Mittleres Schussental
—

—