



Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 167/2013

Amt:	Stadtplanungsamt	
Verfasser:	Herr Walter Kuon	Aktenzeichen:
Dezernat:	Dezernat II	Auszüge Stadtplanungsamt, Dezernat II
OB:	Markus Ewald	

Gremium	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.10.2013	öffentlich

Betreff

Bebauungsplan "Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel"

- erneute Entwurfsberatung
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel" bestehend aus Lageplan, Textteil und Begründung jeweils in der Fassung vom 01.09.2013 zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem geänderten Entwurf der gleichnamigen örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Lageplan, Textteil und Begründung jeweils in der Fassung vom 01.09.2013 zu.
3. Die Verwaltung wird mit der erneuten Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 25.02.2013 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes "Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel" und den gleichnamigen örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Lageplan, Textteil und Begründung jeweils in der Fassung vom 16.11.2012 zugestimmt. Er hat die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Die Beteiligungsverfahren wurden in der Zeit vom 08.3. bis 12.04.2013 durchgeführt.

Es wurden die folgenden Anregungen bzw. Einwendungen vorgetragen:

1. Öffentlichkeit

1.1. R+G GmbH & Co. Objekt Ravensburg KG.: In Vollmacht RA Lenz und Johlen Schreiben vom 12.04.2013; (Anlage Stellungnahmen)

Die durch den Bebauungsplan mögliche Ansiedlung eines Elektrofachmarktes würde ganz erhebliche, nicht hinnehmbare Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Ravensburg haben. Weingarten würde seine Planungshoheit rücksichtslos zum Nachteil der Stadt Ravensburg ausüben. Das Sortiment Elektrowaren habe eine so dominante Stellung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Ravensburg, dass dieser durch die Planung in Weingarten seine Funktionsfähigkeit einbüßen würde. Es wird gebeten die Sortimentsfestsetzungen entsprechend anzupassen

Abwägung / Berücksichtigung

Die Auswirkungen im kritischen Elektroniksortiment sind dargestellt. Die Sortimentsbeschränkungen schützen die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) in Ravensburg und Weingarten. Die Wichtigkeit des Elektrosortimentes im ZVB Ravensburg wird hier übertrieben dargestellt. Von einer rücksichtslosen Planung kann keine Rede sein. Nach der zu diesem Themenbereich vorliegenden Rechtsprechung muss zwischen wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen unterschieden werden. Städtebauliche Auswirkungen werden erst ab Umsatzverlusten von mehr als 10% als gewichtig angesehen. Dabei ist zu beachten, dass von unmittelbaren städtebaulichen Auswirkungen gewichtiger Art erst gesprochen werden kann, wenn in der Nachbargemeinde ansässige Einzelhandelsunternehmen infolge der ihnen in der Vorhabengemeinde erwachsenen Konkurrenz zur Aufgabe gezwungen wären und darüber hinaus die branchenmäßige Versorgung der Gemeindeangehörigen in Gefahr geriete oder städtebauliche Probleme wie Verödung des Zentrums sich abzeichnen würden. Gewichtig wären die städtebaulichen Auswirkungen auch erst, wenn es in der Gemeinde zu einer Funktionsstörung des Versorgungsbereiches kommt, durch den der Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen könnte. Überschreitun-

gen des Schwellenwertes auf 12% werden regelmäßig als geringfügig bezeichnet.

Um die Auswirkungen auf den ZVB Ravensburg noch weiter zu vermindern, wurden die Sortimentsfestsetzungen und die Festsetzungen zur Verkaufsfläche weiter eingeschränkt.

1.2. Herr Pescheck,

Schreiben vom 11.04.2013; (Anlage Stellungnahmen)

Es wird insbesondere auf die Lärmbelastigungen bei verlängerten Ladenöffnungszeiten und durch die Andienungstätigkeiten hingewiesen.

Abwägung / Berücksichtigung

Durch die Lage der Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

2. Behörden und Träger öffentlicher Belange

2.1. Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnungsbehörde

Schreiben vom 27.03.2013; (Anlage Stellungnahmen)

Es wird darauf verwiesen, dass nach den Vorgaben der Raumordnungsverordnung ein Raumordnungsverfahren zwingend erforderlich wäre.

Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes gegenüber der Stadt Ravensburg wird in Frage gestellt. Die Einordnung des Elektrosortimentes als nicht Zentren relevantes Sortiment im Einzelhandelskonzept der Stadt Weingarten und im strategischen Bebauungsplan "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet" wird in Frage gestellt. Es lasse sich nicht eindeutig erkennen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung entsprechen.

Auf das Schreiben vom 15.06.2013 wird verwiesen.

Abwägung / Berücksichtigung

Im Schreiben vom 15.06.2012 hat die Raumordnungsbehörde darauf verwiesen, dass von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann, wenn die Raumverträglichkeit des Vorhabens auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet sei. Auch in den mit der Raumordnungsbehörde geführten Gesprächen, wurde von dort immer darauf verwiesen, dass ein Raumordnungsverfahren nur dann notwendig sei, wenn nicht auf anderem Wege durch Gutachten die Raumverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Die Grundsätze der Raumordnung sind eingehalten:

Das Integrationsgebot wird nicht verletzt. Wie auch die Raumordnungsbehörde im Schreiben vom 15.06.2012 feststellt, wird dem Integrationsgebot Rechnung getragen indem ausschließlich nicht Zentren relevante Sortimente zugelassen werden und andere Sortimente auf eine Fläche von max. 800 qm beschränkt werden.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Weingarten ist nach den Vorgaben des LEP2002 und des Regionalplanes als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Wie im

Gutachten der GMA dargestellt, überschreitet der Einzugsbereich des mit dem Bebauungsplan möglichen Vorhabens den zentralörtlichen Einzugsbereich nicht wesentlich. Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten. Die von der GMA in den Gutachten dargestellten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Ravensburg wurden durch die GMA im Schreiben vom 27.06.2013 nochmals kommentiert. Es wird dabei festgestellt, dass auch drei Elektrofachmärkte im Bereich des Oberzentrums angesiedelt sein können ohne dass diese sich gegenseitig im Bestand gefährden.

Der Begriff "Braune Ware" hat offensichtlich bei der Raumordnungsbehörde zu einem Missverständnis geführt. Diese "Braune Ware" ist in den Betrachtungen der GMA abgearbeitet. Der im Rahmen der Sortimentsliste Weingarten aus dem Jahr 2008 noch verwendete Begriff der braunen Ware deckt sich weitestgehend mit dem mittlerweile eingeführten Begriff der Unterhaltungselektronik. Die Abgrenzung wird analog der GfU (Gesellschaft für Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik) in vier Hauptgruppen unterteilt. Neben den Elektrohaushaltsgeräten, Telekommunikation sowie Informationstechnologie ist hier die braune Ware als Unterhaltungselektronik gefasst.

Die Einordnung des Elektrosortimentes als nicht Zentren relevant, wurde mit dem Einzelhandelskonzept anhand der örtlichen Situation entwickelt und im strategischen Bebauungsplan "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet" als Satzung beschlossen. Die Stadt Ravensburg hat diesem Bebauungsplan ausdrücklich zugestimmt.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes werden die Verkaufsfläche und die Sortimentsbegrenzung noch weiter eingeschränkt. Damit werden das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot noch stringenter eingehalten.

2.2. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

Schreiben vom 11.04.2013; (Anlage Stellungnahmen)

Die Stellungnahme beinhaltet im Wesentlichen dieselben Punkte wie die der Raumordnungsbehörde. Es wird die Frage aufgeworfen ob nach den getroffenen Festsetzungen nicht eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben angesiedelt werden könnte.

Abwägung / Berücksichtigung

Im vorliegenden Entwurf wurde die GFZ auf 1.0 reduziert und eine Verkaufsfläche als Verhältniszahl zur Grundstücksfläche von 0,25 eingeführt. Damit wird nun auch die letzte rechnerische Möglichkeit zur Ansiedlung mehrerer Märkte entkräftet.

2.3. Stadt Ravensburg

Schreiben vom 26.03.2013; (Anlage Stellungnahmen)

Es wird angeführt, dass mit dem Bebauungsplan eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ravensburg zugelassen würden. Das Abstimmungsgebot nach §2 (2) BauGB und das Abwägungsgebot nach §1 (7) BauGB seien nicht eingehalten. Ebenso sei die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nicht beachtet. Zur Untermauerung der Einwendungen wird ein Gutachten des Büro Dr. Acocella vom 26.03.2013 beigefügt. Im Kern geht es um die Frage ob die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit den Zielen der

Raumordnung und hier speziell mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar ist.

Abwägung / Berücksichtigung

siehe oben 2.1 und 2.2

2.4. Gemeindeverband Mittleres Schussental

Schreiben vom 11.04.2013; (Anlage Stellungnahmen)

Es wird in Frage gestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung nach § 13a (2) BauGB aufgestellt werden kann. Da der Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet des GMS aufgestellt sei, müsste sicher gestellt sein, dass durch den Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verbandsgebiet nicht beeinträchtigt werde. Dies sei aus Sicht der Stadt Ravensburg nicht gegeben. Die Betrachtung allein der Auswirkungen auf das Stadtgebiet in Weingarten werde den gesetzlichen Anforderungen nicht gerecht. Es müsse eine selbständige Teiländerung des FNP durchgeführt werden.

Abwägung / Berücksichtigung

Diese Rechtsauffassung ist nicht haltbar. Sie ist auch durch keine Gesetzeskommentierung, geschweige denn durch eine entsprechende Rechtsprechung gedeckt. Insbesondere widerspricht diese Auffassung den bisherigen Gepflogenheiten im GMS wonach die jeweiligen Planungsvorstellungen der Mitgliedsgemeinden in den FNP aufgenommen wurden ohne dabei die Auswirkungen auf das gesamte Verbandsgebiet im Detail zu prüfen.

2.5. IHK Bodensee-Oberschwaben

Insgesamt positive Stellungnahme

Die in Aussicht genommene Angleichung der Einzelhandelskonzepte wird begrüßt.

Weiterführung des Verfahrens

Auf Grund der vorgetragenen Einwendungen und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erneut überarbeitet und entsprechend angepasst:

- Verringerung der Geschossflächenzahl auf GRZ 1,0 im Sondergebiet und auf GRZ 1,2 im Gewerbegebiet.
- Einführung einer Verkaufsflächenbegrenzung bezogen auf die Grundstücksgröße; VK 0,25; maximal 2500 qm je Betrieb.
- Beschränkung der als Randsortimente zugelassenen Innenstadt relevanten Sortimente auf 10% der gesamten hergestellten Verkaufsfläche in jedem Betrieb.

Mit diesen Festsetzungen wird den Einwendungen weitgehend Rechnung getragen. Für den geänderten Entwurf muss erneut ein Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Anlagen:

- Lageplan des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Stadtesch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ mit Datum vom 01.09.2013
- Zeichenerklärung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Stadtesch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ mit Datum vom 01.09.2013
- Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Stadtesch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ mit Datum vom 01.09.2013
- Begründung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Stadtesch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ mit Datum vom 01.09.2012
- GMA Gutachten vom November 2008
- GMA Gutachten vom Oktober 2012
- GMA Kurzstellungnahme "Elektrosortiment" vom Januar 2013
- GMA Schreiben vom 27.06.2013
- Stellungnahmen aus der 2. Beteiligung