

Sitzungsvorlage DS 2015/039

Stadtplanungsamt
Maria Jäger
(Stand: 22.01.2015)

Mitwirkung:
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Tiefbauamt

Gemeinderat
öffentlich am 02.02.2015

Aktenzeichen:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center"
- Städtebaulicher Vertrag**

Beschlussvorschlag:

1. Dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ravensburg und der Vorhabenträgerin R & G GmbH&Co. Objekt Ravensburg KG zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center") wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin abzuschließen und die erforderlichen Beurkundungen vornehmen zu lassen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Gänsbühl-Center" ist vor Satzungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abzuschließen (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Gegenstand des Vertrages ist insbesondere die 1-geschossige Erweiterung des bestehenden Gänsbühl-Centers an dessen Süd-Ost-Seite sowie die landschaftsgärtnerische Gestaltung der Dachfläche der geplanten Erweiterung, die Gestaltung von Teilbereichen der Fassade, des Eingangsbereichs, innere Umbaumaßnahmen, der Nachweis eines Lebensmittelmarktes mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.350m² und der 24-Stunden Betrieb der Tiefgarage.

Gleichzeitig sind grundstücksrechtliche Angelegenheiten vertraglich zu regeln. Daher bedarf es einer notariellen Beurkundung des gesamten Vertrages. Diese hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

2. Inhalte des städtebaulichen Vertrages

Insbesondere auf folgende Vertragsregelungen wird hingewiesen:

- Bezüglich der Einzelhandelsnutzung sind sortimentsbezogen maximale Verkaufsflächen zunächst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
Eine Anhebung der Verkaufsflächenobergrenzen ist grundsätzlich möglich, vorausgesetzt, dass diese im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen (gutachterlicher Nachweis erforderlich) und eine Beteiligung nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch und eine anschließende Abwägung durch den Gemeinderat erfolgt ist (vgl. § 4)
- Als Ausgleich für den Verlust des Varazdiner Gartens ist auf dem Anbau ein hochwertiger, intensiv begrünter Dachgarten zu entwickeln.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den angelegten Wegen und den angelegten Freiflächen auf dem Dach der geplanten Erweiterung des Gänsbühl-Centers der Allgemeinheit ein Nutzungsrecht zum Zwecke der Begehung und Erholungsnutzung im Rahmen der städtischen Polizeiverordnung einzuräumen und dieses dauerhaft zu erhalten (vgl. §§ 5, 6 und 9)
- Durchführung einer Mehrfachbeauftragung und Umsetzung des Siegerentwurfes (vgl. § 7)
- Zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes „Oberstadt“ und der damit verbundenen Entlastung vom nächtlichen Parksuchverkehr ist die Tiefgarage des Gänsbühl-Centers rund um die Uhr sowie am Wochenende und an Feiertagen zu öffnen (24-Stunden-Öffnung, vgl. § 8). Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist nach zwei Jahren zu überprüfen. Sollte die 24-Stunden-Öffnung für die Vorhabenträgerin hinsichtlich der laufenden Betriebskosten im 2. Betriebsjahr nicht wirtschaftlich tragfähig sein, entfällt die Verpflichtung ersatzlos.

- Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Bereich der geplanten Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums eine Treppenanlage zu errichten (vgl. § 10); sie räumt dabei ein Recht zur Nutzung der Treppenanlage für die Allgemeinheit ein (vgl. § 22).
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sicherzustellen, dass mindestens eine Person während der üblichen Geschäftszeiten des Einkaufszentrums als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung steht (vgl. § 11).
- Erschließungsmaßnahmen (vgl. § 12)
- Grundstücksangelegenheiten/ Grundstücksverkauf (vgl. §§ 13 ff); vgl. auch Sitzungsvorlage DS 2014/312 (GR am 03.11.2014 nicht-öffentlich)
- Kostentragung (vgl. §§ 30, 30a)

Ein bereits in Auftrag gegebenes Gutachten soll den Nachweis erbringen, dass das sog. Beeinträchtungsverbot eingehalten wird.

Das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen dürfen. Auch dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte, z.B. Weingarten, nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei Veränderungen der Sortimentsstruktur ist im Übrigen zu einem späteren Zeitpunkt der städtebauliche Vertrag zu ändern. Dies ist unter der Maßgabe, dass ein Gutachten den Nachweis erbringt, dass die Veränderung städtebaulich verträglich und für den Betrieb des Gänsühl-Centers sinnvoll ist.

Teil II (Kaufvertragsbestimmungen) des städtebaulichen Vertrages wird/wurde in nicht-öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen.

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebaulicher Vertrag, Stand 22.01.2015
(Anmerkung: Teil II Kaufvertragsbestimmungen ist Teil der nicht-öffentlichen Sitzung)
- Anlage 2*: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus Lageplan mit textlichen Festsetzungen, Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften vom 03.09.2014/10.11.2014/16.01.2015
- Anlage 3*: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Sortimentsdarstellung vom 16.01.2015
- Anlage 4: Lageplan Grunderwerbsplan/Bodenordnungsplan, Stand 14.10.2014
- Anlage 5: Lageplan mit Kennzeichnung der zu verpflanzenden Linde

* Die Anlagen 2 und 3 sind bereits Bestandteil der Sitzungsvorlage
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " Erweiterung Gänsbühl-Center"
-Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
Sie werden daher nicht nochmals ausgeteilt.