

## ANLAGE 7.1

### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, Stellungnahme vom 16.10.2014:                      Vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet "Erweiterung Gänsbühl-Center" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt zum oben angeführten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
2.	<p>Netze BW GmbH, Biberach, Stellungnahme vom 23.10.2014:                      Die sich im Geltungsbereich befindenden elektrischen Anlagen befinden sich im Eigentum der Technischen Werke Schussental. Daher haben wir keine Einwände oder Anmerkungen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
3.	<p>Transnet BW, Stuttgart, Stellungnahme vom 13.10.2014:                      Im Ausübungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gänsbühl-Center" unterhalten und planen wir keine Höchstspannungsleitung. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb auch nicht notwendig.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
4.	<p>Amprion GmbH, Dortmund, Stellungnahme vom 20.10.2014:                      Mit Schreiben vom 19.05.2014 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen beteiligt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>den nun eingereichten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Stellungnahme vom 19.05.2014: Im Planbereich der o.g. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	
5.	<p>terraneets bw GmbH, Stuttgart, Stellungnahme vom 13.10.2014: In dem bezeichneten Gebiet / räumlichen Geltungsbereich liegen keine Anlagen der terraneets bw GmbH und des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung an diesem Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
6.	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege Stellungnahme vom 12.11.2014: Weitere Anregungen oder Bedenken, die über die unten angefügte Stellungnahme zur ersten Anhörung hinausgehen würden, werden prinzipiell nicht vorgetragen. Wir gehen davon aus, dass die Absprachen mit Frau Seyfert gem. Besprechungsnotiz vom</p>	<p>Beim Ortstermin mit Frau Seyfert vom Regierungspräsidium Tübingen am 24.06.2014 wurden Varianten für eine Erweiterung des Einkaufszentrums erörtert. Die in dieser Besprechung vorgebrachten Anregungen der Denkmalschutzbehörde sind z. T. in den Bebauungsplan eingearbeitet worden und z.T. als zu beachtende Vorgabe im Auslobungstext für den noch durchzuführenden Gestaltungs-</p>

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>24.06.2014 Eingang in die Planungen gefunden haben. Die archäologische Denkmalpflege verweist nachdrücklich auf die SN vom 28.05.2014.</p> <p>Stellungnahme vom 28.05.2014: Vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. Die Stellungnahme seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde inhaltlich mit der zuständigen Gebietsreferentin Frau Seyfert vorab grob abgestimmt:</p> <p><b>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</b> Das Vorhaben befindet sich im näheren und weiteren Umgebungsbereich mehrerer Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, z. B. dem Anwesen Marktstraße 59 mit Mohrengasse 8. Zudem grenzt es fast unmittelbar an die dort noch erhaltene Stadtmauer mit dem Stadtmauerturm Mohrengasse 12. Grundsätzlich bestehen bezüglich der Planung, die abgesehen von den Planskizzen noch keine genaueren Festsetzungen trifft, keine Bedenken. Zu beachten ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bezüglich der Stadtmauer: Sofern ein mauerbegleitender Erschließungsweg geplant wird, sollte dieser so gestaltet werden, dass die Mauer durch den zu erwartenden Lieferverkehr keine Sekundärschäden erleidet. Ferner ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu gewährleisten, dass die Stadtmauer in ihrer Statik und auch substanziell keine Schäden erleidet.</li> <li>• bezüglich des Umgebungsschutzes: Die Kubaturen und das Material der Neubauteile sollten so gewählt werden, dass eine Beeinträchtigung der umgebungsgeschützten Bauten ausgeschlossen werden kann.</li> </ul>	<p>wettbewerb für den Erweiterungsbau und die Eingangsseite des Einkaufszentrums eingeflossen. Die Preisgerichtssitzung unter Beteiligung des Beirates für Städtebau findet noch vor Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes statt.</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b></p> <p>Die Baumaßnahmen werden durch die Denkmalpflege begleitet. Während der Baudurchführung obliegt es dem Vorhabenträger die notwendigen Schutzmaßnahmen für die Stabilität der Stadtmauer zu gewährleisten.</p> <p>Für das Bauvorhaben wird eine Mehrfachbeauftragung zur (Fassaden-) Gestaltung durchgeführt, dessen Gegenstand die Eckausbildung an der Roßbachstraße sowie die Gestaltung des Erweiterungsvorhabens einschl. Dachgartengestaltung ist. Dabei ist</p>

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Es wird darum gebeten, bei der weiteren Detailplanung Frau Seyfert als zuständige Gebietsreferentin einzubeziehen.</p> <p><b>2. Archäologische Denkmalpflege:</b>                      Sofern der geplante Anbau im SO des Gänsbühl-Centers das bereits unterbaute Areal nicht überschreitet, bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege dagegen keine Bedenken. Sollten für die Anbauten Erdbauarbeiten notwendig werden, sind diese bereits im Planungsstadium mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen, um ggf. eine archäologische Begleitung zu ermöglichen. Die Kosten der archäologischen Begleitung hat der Vorhabensträger zu übernehmen.</p> <p>Hingewiesen wird auf die Regelungen des §20 DSchG B.-W.:  <i>"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."</i></p> <p>Ansprechpartner sind:                      Herr Wolfgang Thiem (Planungsberatung): Tel. 07071/757-2473;                      Fax 07071/757-2431, wolfgang.thiem@rpt.bwl.de;                      Frau Susann Seyfert (Gebietsreferentin): Tel. 07071/757-2474;                      FAX 07071/757-2431, susann.seyfert@rpt.bwl.de;                      Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie): Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, beate.schmid@rpt.bwl.de</p> <p>Stellungnahme vom 15.08.2014:</p>	<p>die Berücksichtigung des unmittelbar angrenzenden Denkmals eine wesentliche Aufgabenstellung. Hierdurch sollen Lösungen erarbeitet werden, die eine Beeinträchtigung der umgebungsgeschützten Bauten ausschließen lassen.</p> <p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b>                      Der Erweiterungsbau überschreitet die bereits unterbaute Fläche geringfügig. Im Bebauungsplan ist der Hinweis auf § 20 DSchG enthalten.</p> <p>Durch die Erweiterung des Gänsbühl-Centers entfällt eine begrünte</p>

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Zu einem eingeschossigen Anbau in Richtung Stadtmauer hatte sich die Denkmalpflege bereits geäußert. Da eine schmalere, dafür zweigeschossige Variante für den Investor nicht in Frage kommt, erübrigt sich eine Stellungnahme. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen eine Begrünung des Daches, sofern es bei einer flachen Begrünung bleibt und keinerlei Begleiterscheinungen wie Lärmschutzwände etc. zur Folge hat. Dann bestehen unsererseits erhebliche Bedenken.</p> <p>Umgang mit der Gebäudeecke Rossbachstraße: Die Diskussion im Kollegenkreis ergab, dass eine grundsätzliche Beruhigung der Ecke und ein einheitlicheres Erscheinungsbild (vor allem im Bereich der Werbung sowie der Fassaden Vor- und Rücksprünge) mehr als wünschenswert wäre. In der dargestellten Beispielvariante geht der Architekt jedoch von einer Rasterung der Fassade aus (er selbst hat wohl den Bezug zum Fachwerk hergestellt). Die Konservatoren des Referates Denkmalpflege waren sich jedoch einig, dass die Rasterung zwar zur Vereinheitlichung, aber nicht unbedingt zur Beruhigung der Gebäudeecke beiträgt. Hier sollte vielmehr der Ansatz einer Flächen- anstelle einer Rastergestaltung aufgegriffen werden. (Interessanterweise wurde bereits 1981 in der erteilten Baugenehmigung das Verputzen der Außenwandflächen beauftragt)</p>	<p>und begehbare Tiefgaragendachfläche, die als wichtige Grünfläche mit Aufenthaltsqualität wahrgenommen wird und mit Bäumen bestanden ist. Die Begrünung des Erweiterungsvorhabens an dieser Stelle soll hierfür einen möglichst gleichwertigen Ausgleich schaffen. Daher wird im Bebauungsplan eine intensive Begrünung mit Bäumen festgesetzt. Die Gebäudehöhe des Erweiterungsvorhabens im Bereich des Varazdiner Gartens ist durch entsprechende Festsetzungen begrenzt. Lediglich Brüstungen und technische Bauteile dürfen die festgesetzte Wand- bzw. Gebäudehöhe überschreiten. Eine Lärmschutzwand auf dem Erweiterungsvorhaben fällt nicht hierunter und darf daher nicht errichtet werden. Die Begründung wird hierzu entsprechend ergänzt.</p> <p>Für das Bauvorhaben wird eine Mehrfachbeauftragung zur (Fassaden-) Gestaltung durchgeführt, dessen Gegenstand die Eckausbildung an der Roßbachstraße sowie die Gestaltung des Erweiterungsvorhabens einschl. Dachgartengestaltung ist. Die Preisgerichtssitzung findet unter Beteiligung des auch mit externen Fachleuten besetzten Beirates für Städtebau noch vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes statt, um zu gewährleisten, dass qualitätvolle Entwürfe umgesetzt werden können.</p>
7.	<p>Kabel BW GmbH, Kassel, Stellungnahme vom 21.10.2014: Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Deshalb haben wir keine Einwände gegen die o. a. Planung. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
8.	<p>Landratsamt Ravensburg, Koordinierungsstelle, Stellungnahme vom 13.11.2014</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Stellungnahme der Sachbereiche: Bauordnung Städtebau; Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz; Gewerbeaufsicht; Altlasten; kommunales Abwasser Keine Anregungen</p> <p>Stellungnahme Sachgebiet Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung) 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG entsteht, müssen die Forderungen aus der artenschutzrechtlichen Einschätzung von Löderbusch/Ramos vom August 2014 aufgenommen werden. Dies sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Um Verstöße gegen das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Baumfällungen und Rodungen von Gebüsch nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen.</li> <li>b) Um Verletzung oder Tötung von fassadenbewohnenden Tieren und damit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen die Arbeiten an der Fassade nur in der Zeit ab Oktober bis spätestens 15. März (nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Löderbusch) durchgeführt werden.</li> </ul> <p>Auch im Verfahren nach § 13 und 13 a BauGB ist der Artenschutz abzarbeiten. Deshalb sind diese Auflagen verbindlich bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.</p> <p>Stellungnahme vom 15.11.2014: Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Es wird</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Im Bebauungsplan ist der Hinweis enthalten, dass die Baufelder zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar freigeräumt werden dürfen. Die Arbeiten an der Fassade werden in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde artenschutzrechtlich begleitet.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im Bebauungsplan sind die Zufahrts-, Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr hinweislich dargestellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird für das Bauvorhaben ein Brandschutzkonzept erstellt, in dessen Abstimmung die Brandschutz-</p>

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
9.	<p>ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.v.m. § 15 Landesbauordnung.</li> <li>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.</li> </ol> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p> <p>Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 22.10.2014: Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 //14-04300 vom 03.06.2014) zur Planung. Die dortigen Ausführungen – insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen, die nur z. T. in die Planunterlagen übernommen wurden (vgl. Ziffer B.7 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, Stand 03.09.2014) - gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung und sollten beachtet werden:</p> <p><i>"Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbe- reich von setzungsfähigen jungen Talfüllungen, Abschwemm- massen und Kalktuffen. Im tieferen Untergrund stehen unter ggf. weiteren quartären Sedimenten Molassegesteine des Tertiärs an. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen. Die Kalktuffsedimente stellen einen sehr stark setzungsfähigen Bau- grund dar. Es werden daher objektbezogene Bau-grundunter- suchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein pri- vates Ingenieurbüro sowie ggf. die Durchführung eines Beweis-</i></p>	<p>dienststelle eingebunden wird.</p> <p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Durchführung von Beweis- sicherungsverfahren enthalten.</p> <p>Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut. Im Bereich der ge- planten Erweiterung des Einkaufszentrums ist bereits eine 2-ge- schossige Tiefgarage vorhanden. Die geplante Überbauung der Tiefgarage greift nur geringfügig in noch nicht über- oder unter- baute Flächen ein, sodass der Hinweis zur Durchführung von Bau- grunduntersuchungen entbehrlich ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p><i>sicherungsverfahrens im Vorfeld der Baumaßnahmen empfohlen."</i> Stellungnahme vom 03.06.2014: Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken: <u>Geotechnik</u> Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbe- reich von setzungsfähigen jungen Talfüllungen, Abschwemm- massen und Kalktuffen. Im tieferen Untergrund stehen unter ggf. weiteren quartären Sedimenten Molassegesteine des Tertiärs an. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen. Die Kalktuffsedimente stellen einen sehr stark setzungsfähigen Bau- grund dar. Es werden daher objektbezogene Baugrund-unter- suchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein pri- vates Ingenieurbüro sowie ggf. die Durchführung eines Beweis- sicherungsverfahrens im Vorfeld der Baumaßnahmen empfohlen. <u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, An- regungen oder Bedenken vorzutragen. <u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine</p>	

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
10.	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 13.11.2014</p> <p><b>Belange der Raumordnung</b></p> <p>1. Nach den vorgelegten Planunterlagen plant die Stadt Ravensburg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung GänsbühlCenter". In dem Vorhabengebiet soll ein Kerngebiet festgesetzt werden, in dem u. a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Der räumliche Geltungsbereich beträgt ca. 8.900m<sup>2</sup>. Das bisher bestehende Gebäude hat eine Mietfläche von ca. 9.100m<sup>2</sup>. Der Vorhabenträger plant neben vielfältigen Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren auch Mietflächenerweiterungen im Umfang von ca. 900 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung ist in Form eines eingeschossigen Anbaus an der südöstlichen Gebäudeseite geplant. Gemäß der gutachterlichen Kurzstellungnahme zu den raumordnerischen Auswirkungen soll die Verkaufsflächenerweiterung von max. 900m<sup>2</sup> ausschließlich den Sortimentsbereich Bekleidung betreffen. Zusätzlich sollen durch Verschiebungen in der Angebots-</p>	<p><b>Noch keine abschließende Behandlung möglich</b></p> <p><i>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geht es zunächst um die Vorbereitung der Umsetzung eines konkreten Vorhabens. Ein detailliertes Gutachten zu den Auswirkungen der konkret vorliegenden Planung sowie der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wird noch erstellt. Das gutachterliche Ergebnis bezüglich des Sortiments "Bekleidung aller Art" wird noch vor Satzungsbeschluss erarbeitet und damit Bestandteil der Abwägung. Bezüglich der übrigen Sortimente erfolgt die Fixierung der Verkaufsflächenobergrenzen durch Änderung des Durchführungsvertrages nach Vorliegen der gutachterlichen Ergebnisse.</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>struktur weitere 560m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen, die ebenfalls mit dem Sortimentsbereich Bekleidung belegt werden sollen.</p> <p>Am 12.11.2014 fand zur Klärung einzelner sowohl bauleitplanerischer als auch raumordnungsrechtlicher Fragen eine Besprechung zwischen Vertretern des Regierungspräsidiums, der Stadt Ravensburg, dem Investor und dem Büro Dr. Acocella statt. Die Stadt bekräftigte dabei, dass zunächst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgewiesen werden sollte. Der Investor beabsichtigt momentan die Nutzung der zusätzlichen Verkaufsflächen mit dem Sortimentsbereich Bekleidung. Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums geht von der Vorgabe aus, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag die Nutzung der zusätzlichen Verkaufsfläche mit dem Sortimentsbereich Bekleidung erfolgt, alle anderen Nutzungen jedoch unverändert bleiben. Es betrachtet daher im Folgenden die Einhaltung der raumordnerischen Ziele ausschließlich anhand des Sortimentsbereichs Bekleidung.</p> <p>2. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten sind u. a. im verbindlichen Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 enthalten. Bei dem Gänsbühl-Center handelt es sich um ein Einkaufszentrum. Nach 3.3.7 (Z) des Landesentwicklungsplans (LEP 2002) dürfen Einkaufszentren in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Ravensburg ist im LEP 2002 gemeinsam mit Weingarten und Friedrichshafen als Oberzentrum ausgewiesen. Damit ist in Ravensburg ein Einkaufszentrum gemäß 3.3.7 (Z) möglich. Bei einem innerstädtischen Einkaufszentrum in einem Oberzentrum steht insbesondere das Beeinträchtigungsverbot und damit der Blick in die Innenstädte der benachbarten zentralen Orte im Mittel-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>bereich im Mittelpunkt einer raumordnerischen Bewertung: Beeinträchtigungsverbot</p> <p>Der LEP 2002 führt in seinen Plansätzen 3.3.7.1 Z und 3.3.7.2 Z zum Beeinträchtigungsverbot folgendes aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PS 3.3.7.2 Z Satz 1: "Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen."</li> <li>• PS 3.3.7.1 Z Satz 2: "Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden."</li> </ul> <p>Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20% im vorhabenspezifischen Sortiment.</p> <p>In der gutachterlichen Kurzstellungnahme des Büros Dr. Acocella wird bei der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes auf Seite 2 sowie auf Seite 5ff. davon ausgegangen, dass Umverteilungen nur durch die Erweiterungen ausgelöst werden und das Beeinträchtigungsverbot daher nur anhand der Erweiterungen zu prüfen ist. Es wird hierzu auf eine Rechtsprechung des OVG NRW vom 06.11.2008, Az.: 10 A 2601/07 verwiesen. Wie in der Besprechung vom 12.11.2014 darauf hingewiesen ist diese Rechtsprechung bei</p>	

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>der Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplans zur Erweiterung des Gänsbühlcenters jedoch nicht anwendbar. Denn das Urteil ist zur Prüfung der schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden gemäß § 34 Abs. 3 BauGB ergangen (siehe Urteil des OVG vom 06.11.2008, Az.: 10 A 2601/07, juris Rn 80 ft.). Im vorliegenden Fall einer Bauleitplanung hat sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Überprüfung demgegenüber auf das gesamte Vorhaben in seiner durch die beantragte Erweiterung geänderten Gestalt zu erstrecken (BVerwG, Urteil v. 24.11.2005, Az.: 4 C 10104).</p> <p>In der Kurzstellungnahme wurde die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots nicht anhand der Auswirkungen des gesamten Vorhabens, sondern nur anhand der Auswirkungen der Erweiterung geprüft. Zudem wurde das Beeinträchtigungsverbot nicht im Hinblick auf andere zentrale Orte im Mittelbereich, insbesondere Weingarten, geprüft. Der im Gutachten gezogene Rückschluss, dass eine Beeinträchtigung der Innenstadt Ravensburgs nicht gegeben wäre und deshalb auch eine Beeinträchtigung anderer zentraler Orte ausgeschlossen werden könne, reicht als Nachweis nicht aus. Das Regierungspräsidium benötigt für eine abschließende Stellungnahme den Nachweis, dass die Gesamtfläche der mit Bekleidungs-sortimenten geplanten Verkaufsfläche - gemäß dem Gutachten sind dies 4.560m<sup>2</sup> – das Beeinträchtigungsverbot einhält. Auf dieser Grundlage ist der Nachweis zu führen, dass schädliche Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich in den zentralen Orten des Mittelbereichs - insbesondere auch in Weingarten - nicht zu befürchten sind.</p> <p>3. Das Regierungspräsidium weist zudem darauf hin, dass mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur die Realisierung</p>	

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>des Vorhabens mit zusätzlichen Bekleidungsangeboten und den derzeit geplanten Verkaufsflächengrößen gesichert wird. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu weiteren Verkaufsflächenerweiterungen oder Veränderungen der Sortimentsstruktur kommen, ist hierfür jedes Mal der vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. der Durchführungsvertrag zu ändern und damit einhergehend die Einhaltung der raumordnerischen Ziele erneut vollumfänglich zu überprüfen.</p> <p><b>Belange des Bauplanungsrechts</b> Ergänzend zur raumordnerische Beurteilung wird auf § 12 Abs. 3a BauGB hingewiesen. "Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig".</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Im Bebauungsplan wird im Wege einer redaktionellen Ergänzung unter "Art der baulichen Nutzung" festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>
11.	<p>Energieagentur Ravensburg gGmbH, Ravensburg, Stellungnahme vom 16.10.2014 Hierzu sind von unserer Seite keine Anmerkungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>