

ANLAGE 7

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 13.11.2014: Belange der Raumordnung 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. 8.900m². Das bisher bestehende Gebäude hat eine Mietfläche von ca. 9.100m². Der Vorhabenträger plant neben vielfältigen Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren auch Mietflächenerweiterungen im Umfang von ca. 900 m². 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. 900m² ausschließlich den Sortimentsbereich Bekleidung betreffen. Zusätzlich sollen durch Verschiebungen in der Angebotsstruktur weitere 560m² Verkaufsfläche entstehen, die ebenfalls mit dem Sortimentsbereich Bekleidung belegt werden sollen. 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 solle. Der Investor beabsichtigt momentan die Nutzung der zusätzlichen Verkaufsflächen</p>	<p>Ein Gutachten, in dem nachgewiesen wird, dass das Vorhaben den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht, ist noch in Bearbeitung und wird zur Beschlussfassung als Tischvorlage nachgereicht und in der Sitzung ausführlich erläutert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>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 Beeinträchtungsverbot und damit der Blick in die Innenstädte der benachbarten zentralen Orte im Mittelbereich im Mittelpunkt einer raumordnerischen Bewertung:</p> <p>Beeinträchtungsverbot</p> <p>Der LEP 2002 führt in seinen Plansätzen 3.3.7.1 Z und 3.3.7.2 Z zum Beeinträchtungsverbot folgendes aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Standortgemein- 	

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>de wesentlich beeinträchtigen."</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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." <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 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 Bun-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>des Verwaltungsgerichts 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 Weingärten, 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 Bekleidungsartikeln geplanten Verkaufsfläche - gemäß dem Gutachten sind dies 4.560m² - 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 Weingärten - nicht zu befürchten sind.</p> <p>3. Das Regierungspräsidium weist zudem darauf hin, dass mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur die Realisierung 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</p>	

Nr.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Einhaltung der raumordnerischen Ziele erneut vollumfänglich zu überprüfen.</p>	
2.	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 19.12.2014: I. Belange der Raumordnung: Zu dem Vorhaben wurde im Schreiben vom 13.11.2014 aus raumordnerischer Sicht Stellung genommen. Die erfolgten Änderungen zum Bebauungsplanentwurf, der dem Regierungspräsidium in seiner Stellungnahme vom 13.11.2014 vorlag, betreffen keine raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkte. Die Stellungnahme vom 13.11.2014 gilt daher aus raumordnungsrechtlicher Sicht unverändert fort.</p>	