

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>		Ausfertigungen:	
<b>Sitzungsvorlage</b>		Amt für Stadtplanung und Umwelt, BOA, BSO, SBA	
<b>Drucksache-Nr. 2019 / V 00012</b>			
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt		16.01.2019, Unterschrift:	
Aktenzeichen: SU 611-13 BP 189/1 "SO Einzelhandel Ravensburger Str.- 1. Änderung"-Win			
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
BM Stauber	_____	EBM Dr. Köhler	_____
BM Köster	_____	OB Brand	_____

<b>Betreff: Bebauungsplanänderung 189/1 "SO Einzelhandel Ravensburger Straße -1. Änderung" - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss nach § 13a BauGB</b>			
Anlage(n): Anlage 1 Planteil, Entwurf vom 10.01.2019 Anlage 2 Textteil, Entwurf vom 10.01.2019 Anlage 3 Begründung, Entwurf vom 10.01.2019 Anlage 4 Verträglichkeitsgutachten Acocella vom 25.10.2017			
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<b>MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)</b>	<b>.pdf-, htm-Dateien</b>	<b>DVD</b>	<b>Video</b>

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus 10 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	12.02.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	25.02.2019	Beschluss	öffentlich

GR 15.11.2010 – Satzungsbeschluss BP 189 (DS Nr. V00212/2010):

<b><u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u></b>		ja	nein
<b>Kosten:</b>	einmaliger Aufwand (konsumtiv)		Betrag: EUR
	einmalige Auszahlung (investiv)		Betrag: EUR
	jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten		Betrag: EUR
	Sachkosten		Betrag: EUR
<b>Zuschüsse</b>	einmalige Einzahlung		Betrag: EUR
<b>bzw.</b>			
<b>Beiträge:</b>	laufende (jährlich)		Betrag: EUR
<b>MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:</b>			
Stadt	Ergebnis-HH	Finanz-HH	Kontierungen:
Stiftung	Ergebnis-HH	Finanz-HH	Kontierungen:
<b>Zur Verfügung stehende Mittel</b>			
	Planansatz im lfd. Jahr:		EUR
	Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:		EUR
	Noch bereitzustellen:		EUR
	Deckungsvorschlag:		EUR

### **Beschlussantrag:**

1. Der Aufstellung und dem Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 189/1 „SO Einzelhandel Ravensburger Straße – 1. Änderung“ wird zugestimmt. Grundlage ist der Entwurf des Planteils zum Änderungsbebauungsplan, der Entwurf des Textteils sowie die Begründung, jeweils vom 10.01.2019.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats durchgeführt.
3. Die zu beteiligenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

### **Begründung:**

#### *Anlass der Planänderung*

Der bestehende Lebensmitteldiscounter möchte seine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 auf 1.200 qm erweitern.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 189 beschränkt jedoch die maximale Verkaufsfläche des Discounters auf 1.000 qm.

Eine Vorhabengenehmigung mittels einer Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 189 kommt hier nicht in Frage, da es sich bei der Verkaufsflächenregelung um einen Grundzug der

Planung handelt, der die Erteilung einer Befreiung auf der Grundlage des § 31 BauGB ausschließt.

Daher ist eine baurechtliche Genehmigung für die geplante Verkaufsflächenerweiterung nur auf der Grundlage einer Bebauungsplanänderung möglich.

Die Bebauungsplanänderung dient der planungsrechtlichen Absicherung dieser Erweiterung.

#### *Verträglichkeitsprüfung zur Verkaufsflächenvergrößerung*

Zentraler Prüfpunkt für das Erweiterungsvorhaben ist die Frage nach der Verträglichkeit der vergrößerten maximalen Verkaufsfläche. Über ein Fachgutachten war sowohl die raumordnerische als auch die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens zu überprüfen.

Zunächst wurde die grundsätzliche Verträglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung von 1.000 auf 1.200 qm geprüft.

Die Beschränkung in den textlichen Festsetzungen auf 1.000 qm leitete sich ab aus einem Verträglichkeitsgutachten des Fachgutachterbüros Dr. Acocella aus dem Jahr 2009. Unter den damaligen Rahmenbedingungen war das Gutachten für den Lebensmitteldiscounter zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Verkaufsfläche von max. 1.000 qm verträglich ist.

Seit 2010 haben sich allerdings einige Randbedingungen des Standorts Ravensburger Straße geändert. Daher kommt das aktuelle Gutachten, ebenfalls vom Fachgutachterbüro Dr. Acocella, zu dem Ergebnis, dass das landesplanerische Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot durch die Erweiterung eingehalten werden. Daher werden 1.200 qm Verkaufsfläche nunmehr als verträglich angesehen (siehe Anlage 4).

Mit dieser gutachterlichen Feststellung der Verträglichkeit ist das maßgebliche Hindernis für eine Erweiterung des Discounters aus dem Weg geräumt.

#### *Zentrale Inhalte der Änderung*

Die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 189/1 gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan beziehen sich im Wesentlichen auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

#### Neue Festsetzungen zur Sortimentssteuerung

Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung war nicht nur die Verkaufsfläche. Der Gutachter stellt gleichzeitig klar, dass zur Sicherung der Verträglichkeit eine weitergehende Reglementierung der Sortimentsstruktur innerhalb des Discounters sinnvoll ist.

Der Gutachter macht dazu Vorschläge zu den Sortimentsfestsetzungen die mit der Bebauungsplanänderung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, z. B.:

- \* Einführung einer Begrenzung für wechselnde Aktionswaren
- \* Einführung einer Obergrenze für bestimmte innenstadtrelevante Sortimentsgruppen
- \* Einführung einer sog. „Kleinstflächenregelung“.

#### Geänderte Festsetzungen zu den Teilgebieten des Sondergebiets (SO)

Um diese Festsetzungen vorhabenabhängig und rechtssicher regeln zu können, wird mit dieser Änderungsplanung auch die Aufteilung des SO in Teilgebiete neu geregelt. Die Stadtplanung reagiert damit auf neuere Rechtsprechung, die eine vorhabenunabhängige Regelung von Sortimenten für ein einziges SO als unzulässig ansieht.

Statt zwei Teilgebieten (SO1 und SO2) werden für die vier Einzelhandelsbetriebe (inklusive Backshop) vier Teilflächen festgesetzt. Dadurch lassen sich die Sortimente vorhabenbezogen regeln.

### Sonstige Änderungen

Weitere Änderungen betreffen z. B. Konkretisierungen / Aktualisierungen zum Hochwasserschutz / Altlastenproblematik oder sind rein redaktioneller Art, wie z. B. die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.

### *Umweltbericht*

Ein Umweltbericht für das Plangebiet wurde 2010 für den Bebauungsplan Nr. 189 erstellt. Eine Überarbeitung des Umweltberichts im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 189/1 ist nicht erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keinerlei zusätzliche Baumöglichkeiten getroffen. Die Veränderungen finden innerhalb des bestehenden Gebäudes des Discounters statt. Zusätzliche planungsrechtliche Mehrnutzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht geschaffen, daher erfolgen auch keine zusätzlichen Eingriffe, die eine erneute Prüfung von Minimierungsmaßnahmen erfordern würden.

Der Umweltbericht vom 13.09.2010 behält nach wie vor Gültigkeit für den Bereich des Plangebiets.

### *Verfahrenswahl*

Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Änderungsverfahren wurde eine sog. nichtselbstständige Änderung gewählt. Das bedeutet, dass in Planzeichnung und Textteil die Inhalte des Ursprungsbebauungsplans und die Inhalte der Änderungen jeweils zusammengeführt werden; durch farbige/kursive Markierungen lassen sich die Änderungen gut nachvollziehen. Dennoch bleibt der Ursprungsbebauungsplan formell weiter gültig und wird nicht aufgehoben.

Das Änderungsverfahren bezieht sich daher nur auf die geänderten Inhalte und lässt die nicht geänderten Inhalte unberührt. Diese sind daher auch nicht Gegenstand des Beteiligungsverfahrens; d.h. Anregungen können im Verfahren nur zu den Änderungen vorgebracht werden.

=====