

Stadt Friedrichshafen

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 189 / 1
„SO Einzelhandel Ravensburger Straße – 1. Änderung“
nach § 13 a BauGB

Entwurf

10.01.2019

Inhaltsübersicht

Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht	2
3.1 Früherer und aktueller Rechtsstand	2
3.2 Wahl des Satzungsverfahrens.....	2
3.3 Belange der Raumordnung	3
4. Planinhalt	3
4.1 Anlass und Ziel der Planänderung.....	3
4.2 Verfahrenswahl.....	3
4.3 Verträglichkeitsgutachten	4
4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5. Umweltbericht	6
5.1 Allgemeine Grundlagen und UB-Erfordernis	6
5.2 Hochwasserschutz	6
5.3 Geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring	7
6. Verkehrstechnik	7
7. Bodenordnung	7
8. Kosten	7

Begründung

Inhalt dieser Begründung sind die Änderungen des Änderungsbebauungsplans Nr. 189/1.

Für alle nicht geänderten Inhalte gilt die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 189 weiterhin.

Für die Vorhabengenehmigung wird künftig der Änderungsbebauungsplan Nr. 189/1 in Plan und Textteil angewendet.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 130/43 an der Ravensburger Straße.

Damit ist der Änderungsbereich räumlich deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 189.

Es handelt sich bei der Änderung um eine nichtselbstständige inhaltliche Teiländerung im unveränderten Geltungsbereich.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

3. Planungsrecht

3.1 Früherer und aktueller Rechtsstand

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 189 „SO Einzelhandel Ravensburger Straße“ aus dem Jahre 2010 wurde mittlerweile baulich vollständig nach den Vorgaben des Bebauungsplans umgesetzt. Das Grundstück wird komplett und plangemäß durch Einzelhandelseinrichtungen genutzt.

3.2 Wahl des Satzungsverfahrens

Als Satzungsverfahren für die Bebauungsplanänderung wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gewählt. Dieses Verfahren wurde auch bereits für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 189 angewendet.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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 Markierungen lassen sich die Änderungen gut nachvollziehen. Dennoch bleibt der Ursprungsbebauungsplan formell weiter gültig und wird nicht aufgehoben.

3.3 Belange der Raumordnung

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters von 1.000 auf 1.200 qm sind raumordnerische Belange berührt. Die Beeinträchtigung durch das Planvorhaben wurde daher hinsichtlich landesplanerischer Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel fachgutachterlich überprüft (siehe auch unter 4.3). Eine Beeinträchtigung der Ziele auf der Ebene der Raumordnung wurde nicht festgestellt.

4. Planinhalt

4.1 Anlass und Ziel der Planänderung

Der bestehende Lebensmitteldiscounter soll von 1.000 auf 1.200 qm Gesamtverkaufsfläche erweitert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 189 beschränkt jedoch die maximale Verkaufsfläche des Discounters auf 1.000 qm. Diese Beschränkung in den textlichen Festsetzungen leitete sich ab aus einem Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahr 2008.

Mit der nun vorgesehenen Erweiterung der Verkaufsfläche sind keine äußeren baulichen Veränderungen verbunden. Da beim Neubau des Discounters auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 189/1 bereits eine spätere Erweiterung in der Kubatur mitgeplant wurde, lässt sich die Verkaufsflächenerweiterung lediglich durch interne Grundrissänderung realisieren.

Neue Baumöglichkeiten oder zusätzliche planungsrechtliche Mehrnutzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht geschaffen. An den beiden anderen Betrieben sind keine Veränderungen geplant.

Die Bebauungsplanänderung Nr. 189/1 dient der planungsrechtlichen Absicherung dieser Erweiterung.

4.2 Verfahrenswahl

Eine rechtliche Prüfung des Sachverhalts kam zu dem Ergebnis, dass eine Vorhabengenehmigung mittels einer Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 189 nicht in Frage kommt.

Zwar ist durch die Verkaufsflächenerweiterung nur eine einzige textliche Festsetzung betroffen, jedoch handelt es sich bei der Verkaufsflächenbegrenzung um einen Grundzug der Planung.

Der Bebauungsplan Nr. 189 hat die wesentliche Funktion, Verkaufsflächengrößen zu steuern. Daher gehören die Festsetzungen zur Verkaufsfläche zum Inhaltskern des Bebauungsplans, stellen also einen Grundzug der Planung dar, 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.

4.3 Verträglichkeitsgutachten

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

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

Mit dieser gutachterlichen Stellungnahme wurde das Büro Acocella beauftragt. Dieses Büro hat auch bereits den Ursprungsbebauungsplan Nr. 189 fachgutachterlich betreut. Unter den damaligen Rahmenbedingungen war das Gutachten 2009 für den Discoun-ter 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. Unter anderem hat ein Mitbewerber im Bereich der Nahversorgung im angrenzenden Stadtteil Kitzenwiese geschlossen.

Daher war die Verträglichkeitsprüfung unter den geänderten Rahmenbedingungen erneut durchzuführen.

Folgende Fragen wurden durch das Gutachten geprüft:

1. Landesplanerisches Konzentrationsgebot
2. Integrationsgebot bezüglich des Makrostandorts
3. Kongruenzgebot (standortgerechte Dimensionierung)
4. Beeinträchtigungsgebot (Umsatzverteilung gegenüber zentralen Versorgungsbereichen und der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich).
5. Abgleich mit den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl das Konzentrationsgebot aus dem Raumordnungsrecht als auch das Integrationsgebot eingehalten sind. Auch Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot werden durch die Erweiterung eingehalten. Daher werden 1.200 qm Verkaufsfläche nunmehr als verträglich angesehen.

Zusammenfassend kommt die gutachterliche Stellungnahme zu folgendem Ergebnis bezüglich der Verträglichkeit:

- * *Das Vorhaben liegt an einem integrierten Standort, so dass die erste Ausnahmenvoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für eine Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Angebote erfüllt ist.*
- * *Zwar wird durch eine Erweiterung bestehender Vorhaben die Nahversorgungssituation nicht verbessert, aber der Kaufkraftabfluss im Kernsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel aus Friedrichshafen-Ost wird reduziert.*

- * *Der erweiterte Markt ist zwar unter dem Aspekt einer zu Fuß zu erreichenden Nahversorgung groß dimensioniert. Dies ist allerdings zu relativieren, wenn nicht ausschließlich auf den engen fußläufigen Einzugsbereich (500 Meter) abgestellt wird: Der Anteil an der Kaufkraft in einem erweiterten fußläufigen Einzugsbereich liegt unter dem Marktanteil von Lebensmitteldiscountern.*
- * *Die geplante Erweiterung entspricht den (verbindlichen) Zielen der Regional- und Landesplanung:*
 - *Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.*
 - *Das Integrationsgebot wird eingehalten.*
 - *Das Kongruenzgebot wird eingehalten*
 - *Auch ohne umfassende Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.*

4.4 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. Aufgrund dieser Vorschläge wurden folgende Regelungsinhalte mit der Bebauungsplanänderung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

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

Daher werden die bisherigen Festsetzungen zur Verkaufsfläche um diese Regelungen ergänzt. So wird in den Festsetzungen eine Regelung zu den wechselnden Aktionswaren ergänzt, die auf maximal 15% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.

Sowohl die mit der Änderung neu eingeführten Regelungsinhalte als auch die konkret in den Festsetzungen formulierten Flächengrößen und Flächenanteile wurden direkt aus dem Gutachten des Büros Acocella abgeleitet.

Damit dürfen diese in den textlichen Festsetzungen genannten Werte als gutachterlich hergeleitet angesehen werden.

Geänderte Festsetzungen zu den Teilgebieten des 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 geänderte 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.

5. Umweltbericht

5.1 Allgemeine Grundlagen und UB-Erfordernis

Da der Bebauungsplan nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 a BauGB nicht erforderlich. Auch die Regelungen zu Eingriff / Ausgleich werden bei diesem Verfahren nicht angewendet.

Im Sinne der Umweltvorsorge wurde dennoch zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 189 im Jahre 2010 ein sog. „Einfacher Umweltbericht“ erstellt, der inhaltlich weitgehend einer Umweltprüfung entspricht.

Im diesem Umweltberichts wurden alle naturschutz-, immissionsschutz- und sonstige umweltbezogene Belange aufgearbeitet und nachvollziehbar gemacht. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen dargestellt.

Diese umweltbezogenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan Nr. 189 rechtsverbindlich aufgenommen.

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.

Zudem ergibt sich aus der zukünftigen Betriebsbeschreibung des Discounters, dass sich durch die innere Vergrößerung weder die Art der Andienung / Lage der Lieferzone noch die Anzahl der Warenlieferungen ändern werden, die eine Änderung in der Lärmexposition zur Folge haben könnten. Die Zahl der täglichen Lieferverkehre bleibt gleich, es ändert sich lediglich das höhere angelieferte Warenvolumen.

Somit gibt es keinerlei Veranlassung, den Umweltbericht zu überarbeiten oder umweltrelevante Festsetzungen zu ändern / zu ergänzen.

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

5.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt direkt an die Rotach. Nachdem die offiziellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für das Gebiet vorliegen, lässt sich mittlerweile das Hochwasserrisiko besser einschätzen. Zwischenzeitlich wurden bereits Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Rotach durchgeführt.

Zwar liegt das Plangebiet nicht (mehr) im Bereich des HQ100, allerdings teilweise im Überschwemmungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) der Rotach.

Somit spielt das Thema Hochwasser für das Plangebiet nach wie vor eine Rolle. Daher wurden in den Hinweisen im Textteil geänderte bzw. erweiterte Textpassagen zum Hochwasserschutz aufgenommen.

Auch eine Ergänzung zur Höhenlage der Gebäude ist diesem Thema geschuldet; in den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 3.14 ergänzt, dass eine Unterschreitung der EFH nicht mehr möglich sein soll.

5.3 Geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring

Im Umweltbericht von 2010 sind Vorschläge für Monitoringmaßnahmen beschrieben. Diese Monitoringmaßnahmen sind auch nach der Bebauungsplanänderung geeignet, die Wirksamkeit der grünordnerischen und umweltbezogenen Festsetzungen zu überwachen.

6. Verkehrstechnik

Erweitertes verkehrstechnisches Gutachten

Die einzige Veränderung, die nach außen eine Auswirkung entfachen könnte, ergibt sich aus dem ggf. etwas erhöhten Publikumsverkehr durch die höhere Verkaufsfläche. Deswegen wurde dieses Thema gutachterlich untersucht.

Das ergänzende verkehrstechnische Gutachten von modus consult hat ermittelt, wie hoch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die zusätzliche Verkaufsfläche sein wird und ob dies Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung, insbesondere auf die Zu- und Ausfahrt auf das LIDL-Gelände und den Kreuzungsbereich auf die Ravensburger Straße hat.

Gegenüber der Bestandsituation wird mit max. 344 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro 24 h gerechnet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der geplanten Erweiterung des bestehenden LIDL-Marktes um 200 qm Verkaufsfläche aus verkehrstechnischer Sicht nicht mit Problemen hinsichtlich der verkehrlichen Abwicklung zu rechnen ist.

7. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen durchzuführen.

8. Kosten

Es fallen für die Stadt Friedrichshafen keine Kosten an.

SU / Win 10.01.2019