

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2012 / V 00103	Ausfertigungen: AVL,BOA,RA,SBV
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL611-13 117/4-VS/Wai	13.06.2012, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____ <input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____	

Betreff: Satzung über eine Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 117/4				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Frau Marion Klose Frau Preiß Frau Morlock 10 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	19.06.2012	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	02.07.2012	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR 25.07.2011, Nr.194/2011

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten Betrag: EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR
bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo:
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1) Es wird keine Veränderungssperre erlassen. Die Bauvoranfrage der Fa. Aldi für den Standort Rheinstraße/ Gutenbergstraße wird auf Grundlage des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 117/2 entschieden.

Begründung

Die Neuansiedlung im GE „Äußere Ailingen Straße“ widerspricht grundsätzlich den bisherigen Ansiedlungszielen und Steuerungsgrundsätzen der Stadt, wie sie im gültigen Einzelhandelskonzept 2001 formuliert wurden.

Jedoch befindet sich das Einzelhandelskonzept momentan im Verfahren der Fortschreibung. Dazu wurde eine Projektgruppe zur Begleitung der Konzeption eingerichtet. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Momentan wird auf Grundlage aktualisierter Daten aus Bestandsaufnahme und Befragungen die Bestandsanalyse erarbeitet. Ein Abschluss des Gutachtens ist zur Jahreswende vorgesehen.

Im Rahmen dieser Fortschreibung werden aufgrund der aktuellen Bestandsaufnahme und der -analysen die Leitziele der Einzelhandelsentwicklung überprüft und ggf. neu festgelegt. Dabei werden aktuelle Entwicklungen und Vorhaben im Friedrichshafener Einzelhandel berücksichtigt. Zu diesen Entwicklungen gehört neben dem ALDI-Vorhaben auch die weitere Entwicklung des Einzelhandelsprojektes in der Bodenseestraße Ailingen.

Daher ist nicht auszuschließen, dass vor dem Hintergrund einer Neuausrichtung der Entwicklungsziele das ALDI-Vorhaben anders zu bewerten ist.

Jedenfalls erscheint aus jetziger Sicht die Neuansiedlung in direkter Nachbarschaft eines großen Vollsortimenters verglichen mit der von ALDI ins Gespräch gebrachten Alternative - die beiden bestehenden Aldi-Märkte aufzurüsten – als die verträglichere, weil für die Nahversorgungsstruktur unschädlichere Variante.

Diese Einschätzung basiert auf der Annahme, dass ein relativ kleiner Discountermarkt mit 600qm VKF in direkter Nachbarschaft eines bestehenden viel größeren Vollsortimenters (Marktkauf) eher die Kaufkraft dieses Vollsortimenters abzieht, aber relativ wenig Umsatzverteilung zu entfernteren Nahversorgungsbereichen erwarten lässt.

Dies ist auch die Auffassung des Fachgutachters der Stadt, Herrn Dr. Acocella, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile beider Varianten der Stadt dazu rät, den Markt in der Gutenbergstraße zuzulassen.

Nicht zuletzt spricht auch gegen eine Veränderungssperre, dass die Fa. Aldi, vertreten durch Kanzlei Dohle aus Freiburg, für diesen Fall mit einer Klage auf Schadensersatz droht in Höhe des Gewinns, der ihr durch die Versagung der dritten Filiale entgeht. Gestützt wird die Forderung darauf, dass die Bauvoranfrage nicht innerhalb der Drei-Monats-Frist nach § 54 LBO genehmigt wurde, obwohl sie damals planungsrechtlich noch genehmigungsfähig gewesen wäre und die Zurückstellung des Baugesuchs noch nicht wirksam geworden war. Die WGV als Haftpflichtversicherer der Stadt hat zwar bereits schriftlich ihre Eintrittspflicht im Falle einer Verurteilung der Stadt zur Zahlung von Schadensersatz bestätigt. Der Erlass der Veränderungssperre wäre aber mit einem rechtlichen Risiko behaftet, das nicht eingegangen werden sollte, wenn stadtplanerisch wie dargestellt keine zwingenden Gründe für die Ablehnung eines Aldimarktes an dem fraglichen Standort mehr bestehen.

Wird von der Veränderungssperre abgesehen, müsste die Bauvoranfrage der Fa. Aldi nach Ablauf seiner Zurückstellung genehmigt werden. Allerdings ist damit noch nicht über die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden und noch keine endgültige Baugenehmigung erteilt.

Eine Veränderungssperre ist unabhängig vom Aldi-Vorhaben nicht erforderlich, da andere der künftigen Planung widersprechende neue Bauanträge derzeit in dem Gebiet nicht zu erwarten sind, und bei Bedarf durch eine Zurückstellung im Einzelfall bis zur Rechtskraft des Änderungsbebauungsplans abgewehrt werden könnten.