Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2016/159

Stadtplanungsamt
Henning Backsmann
(Stand: **24.05.2016**)

Mitwirkung:
Tiefbauamt
Frau Kimmich

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 15.06.2016

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd"
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, vom 25.05.2016 und Begründung vom 25.05.2016 mit Umweltbericht vom 25.05.2016 wird zugestimmt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Im Zusammenhang mit den Planungen zur Einzelhandelskonzeption für die Stadt Ravensburg wurde für einen Planungsbereich zwischen Wilhelm-Hauff-Straße/Jahnstraße/Robert-Bosch-Straße/Bahnlinie durch den Technischen Ausschuss am 21.11.2001 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen Jahnstraße und Bahnlinie" gefasst. Als Planungsziele sind insbesondere der Ausschluss von Einzelhandelsverkaufsflächen sowie die Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung und von Nutzungseinschränkungen zum Schutz der Wohnbevölkerung genannt. Zwischenzeitlich wurden die nördlichen Grundstücke dieses damaligen Plangebiets in den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße – Mitte" einbezogen und wurden in diesem Verfahren planungsrechtlich weiterbearbeitet.

Im Jahr 2009 wurden zur Einschätzung des Handlungsbedarfes im Hinblick auf die Umsetzung des Einzelhandels- sowie des Gewerbeentwicklungskonzeptes die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Ravensburg überprüft. Gegenstand dieser Überprüfung waren auch die Bebauungspläne zwischen Jahnstraße und Bahnlinie. Die Ergebnisse wurden am 08.03.2010 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats vorgestellt. Für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" ergibt sich hieraus ein Handlungsbedarf.
Für das Gebiet besteht eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB. Die Bebauungsplanung ist daher zeitnah zur Rechtskraft zu bringen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" beschlossen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 21.10.2013 die Modifizierung der Planungsziele des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" beschlossen.

Die Planungsziele sind insbesondere:

- Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990 mit Gliederung der Nutzungsarten und –anlagen entsprechend den Ergebnissen einer umfassenden Prüfung
- Prüfung, ob die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten zum Schutz umliegender Wohngebiete erforderlich ist, auch hinsichtlich Umfang und Grad der Einschränkung
- Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 25.06.2012
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten entsprechend des Verknügungsstättenkonzeptes
- Umstellung der den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet zu Grunde liegenden BauNVO's 1962 und 1968 auf die BauNVO 1990

- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen entsprechend dem Bestand
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 24.01.2015 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 02.02.2015 bis einschließlich 17.02.2015 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.
Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 26.01.2015 bis zum 27.02.2015. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr.4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB".

Anlagen:

Anlage 1:	Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.05.2016, DIN A3
Anlage 2:	Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.05.2016, im Originalmaßstab 1:1000 (für die Fraktionen)
Anlage 3:	Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht vom 25.05.2016
Anlage 4:	Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 25.05.2016
Anlage 5:	Schallschutzgutachten von Herrn Spinner, Büro ISIS, April 2016
Anlage 6:	Bestandsplan aus dem Umweltbericht im Originalmaßstab 1:1000, 25.05.2016 (für die Fraktionen)
Anlage 7:	Maßnahmenplan aus dem Umweltbericht im Originalmaßstab 1:1000, 25.05.2016 (für die Fraktionen)