Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2007/474

Stadtplanungsamt
Helmut Dunkelberg
Klaus Aisenbrey
Christian Storch
(Stand: **21.11.2007**)

Mitwirkung:

Technischer Ausschuss
öffentlich am 28.11.2007

Aktenzeichen: 621.41/162

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte" ist entsprechend dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 19.11.2007 umgrenzten Bereich ein Bebauungsplan aufzustellen.

2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Für die Nutzung der Gebäude auf dem FlStkNr. 3055 (Wilhelm-Hauff-Str. 41 bzw. Gottlieb-Daimler-Str. 2) bestehen mehrere Baugenehmigungen für Anlagen gesundheitlicher Zwecke, die zwischen Juni 2004 und August 2006 erteilt worden sind. Die erste Genehmigung im Juni 2004 wurde als Ausnahme“ mit einer Befristung bis 31.12.2009 erteilt. Es liegen eine Voranfragen für Anlagen gesundheitlicher Zwecke für das FlStkNr. 3106 (Gottlieb-Daimler-Str. 6) und eine Anfrage für das FlStkNr. 3112 (Gottlieb-Daimler-Str. 10) vor.

Ein Rechtsgutachten der Kanzlei Wurster, Wirsing, Schotten vom 12.09.2007, welches die Zulässigkeit des angefragten Vorhabens Gottlieb-Daimler-Str. 10 beurteilen sollte, kommt zu dem Ergebnis, dass die nähere Umgebung als faktisches Gewerbegebiet zu qualifizieren ist, in dem die angefragte Anlage für gesundheitliche Zwecke bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird empfohlen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Technische Ausschuss hat am 21.11.2001 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen Jahnstraße und Bahnlinie" gefasst dem folgende Planungziele zugrunde lagen:

- Überprüfung des Masses der baulichen Nutzung
- Überprüfung des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen
- Überprüfung von Nutzungseinschränkungen zum Schutz der Wohnbevölkerung

Angesichts des mehrere Jahre zurückliegenden Aufstellungsbeschlusses können dessen Zievorgaben nicht mehr angewendet werden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet besteht der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Ortsbauplan Ziegelwiesen – Jahnstraße“, Nr. 203.2, rechtsverbindlich seit 22.09.1960 mit vorläufiger Billigung des Regierungspräsidiums vom 22.09.1960. Vorhaben in diesem Bereich sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Planungsziele

Um im Gebietsteil A weiterhin dem produzierenden Gewerbe Vorrang einzuräumen sollen folgende Planungsziele der Bebauungsplanbearbeitung zu Grunde gelegt werden:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990 im Gebietsteil A und B
- Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Gebietsteil A
- Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke im Gebietsteil B
- Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gebietsteil A und B
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan – Plan für Aufstellungsbeschluss – vom 19.11.2007 dargestellt.

Anlagen:

Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 19.11.2007
Anlage 2: Flächennutzungsplanausschnitt
Anlage 3: Orthobild
Anlage 4: Bebauungsplanübersicht