

Technischer Ausschuss
öffentlich am 28.05.2008

**Bebauungsplan "Henri-Dunant-Straße, Angerstraße, Sperberweg"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße", Nr. 188, rechtsverbindlich seit dem 03.02.1967, ist in einem Teilbereich zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung im Gebiet "Zwischen Schmalegger Straße, Anwesen Angerstraße 23 – 37, Angerstraße, Falkenweg und Sperberweg", Nr. 191, rechtsverbindlich seit dem 26.07.1967, ist in einem Teilbereich zu ändern.

2. Für das Gebiet "Henri-Dunant-Straße, Angerstraße, Sperberweg " ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 09.05.2008 ein Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
Es wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Beim Gemeindeverband Mittleres Schussental ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Anlage 1 zu beantragen.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die gesamte gewerbliche Liegenschaft Henri-Dunant-Straße Nr. 6 (ehemals Feneberg und Kundendienstzentrum Kleinelektrogeräte) ist seit geraumer Zeit leerstehend. Es wurde ein Bauantrag gestellt, um dort zwei Spielotheken mit jeweils ca. 160 m² Nutzfläche betreiben zu können.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Gebiet zwischen der Henri-Dunant-Straße im Westen, der Angerstraße im Norden und dem Sperberweg im Osten ist geprägt durch eine Mischung von Wohngebäuden und Gewerbegebäuden unterschiedlicher Prägung.

Die gewerbliche Nutzung reicht von derzeit leerstehenden Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen in größeren Gebäudeeinheiten (ehemals Feneberg-Markt) über Betriebsstätten für produzierendes Gewerbe im Bereich des Falkenweges bis hin zu Gesundheits(dienstleistungs)einrichtungen in der Angerstraße (Dialysestation und Physiotherapiepraxis).

Die Wohnnutzung ist geprägt durch Geschosswohnungsbauten in der Henri-Dunant-Straße und im Sperberweg, vereinzelt Betriebswohnungen im Bereich Falkenweg und einer Reihenhauszeile an der Angerstraße.

Die Geschossigkeit der Gebäude liegt zwischen zwei und drei Geschossen. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine viergeschossige Wohnbebauung mit Stellplatzflächen an.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage (Plan für Aufstellungsbeschluss).

4. Rechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bis auf die Reihenhausbauung Angerstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu berichtigen. Es soll Mischbaufläche dargestellt werden.

Der Teilbereich westlich des Falkenweges ist im Änderungsbebauungsplan "Zwischen Schmalegger Straße, Anwesen Angerstraße 23 – 37, Angerstraße, Falkenweg und Sperberweg", Nr. 191, rechtsverbindlich seit dem 26.07.1967, als Gewerbegebiet festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind drei Reihenhausgrundstücke an der Angerstraße, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Der sich östlich daran anschließende Bereich ist im Bebauungsplan "Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße", Nr. 188, rechtsverbindlich seit dem 03.02.1967, ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da auf der Grundlage der für dieses Gebiet gültigen BauNVO von 1962 Gewerbebetriebe aller Art und somit auch Vergnügungsstätten/Spielotheken zulässig sind. Diese gewerblichen Nutzungen sind jedoch städtebaulich nicht verträglich mit der umliegenden Nutzung, die überwiegend durch Wohnen geprägt ist.

Das Plangebiet hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem Mischgebiet gewandelt, in dem sich Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gleichwertig nebeneinander befinden. Diese Nutzungsstruktur soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes gesichert werden, um hier gewerbliche Nutzungen, die unverträglich mit der benachbarten Wohnnutzung sind, ausschließen zu können.

Spielotheken, die auf Grund der zu erwartenden verlängerten Öffnungszeiten in den Abendstunden und am Wochenende auch in den Ruhestunden erheblichen Verkehr in das Gebiet eintragen, sind daher städtebaulich unverträglich mit dem Gebietscharakter.

Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht somit der Eigenart des Gebietes und gibt die Möglichkeit, die bereits vorhandene Wohnnutzung zu stärken und diese gleichwertig neben den Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu sichern. Zudem sind dann dort lediglich solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen.

Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum.

6. Planungsziele

- Festsetzung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten/Spielotheken
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO)
- Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen bei Flachdachgebäuden

7. Anlagen

Anlage 1: Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 09.05.2008, Maßstab 1:1000

Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:2500

Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:2500

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000