

Gemeinderat

öffentlich am 14.07.2008

Aktenzeichen: 621.41/173

**1. Änderung der Bebauungsplanänderung "Bereich Eywiesenstraße"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Bebauungsplanänderung "Bereich Eywiesenstraße", Nr. 267, rechtsverbindlich seit dem 09.05.1980, ist in einem Teilbereich zu ändern und auf die BauNVO 1990 umzustellen.
2. Für das Gebiet "Bereich Eywiesenstraße" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 03.07.2008 ein Änderungsbebauungsplan im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
Es wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

1. Vorgang

Der östliche Teilbereich der gewerblichen Liegenschaft Eywiesenstraße Nr. 4 (ehemals Mega-Company) ist seit geraumer Zeit leerstehend. Es wurde ein Bauantrag mit Datum vom 22.04.2008 gestellt, um einen Teil der bisherigen Verkaufsfläche für zwei Spielhallen (2x 158 m²) und zwei Casinoräume (144 m² und 165 m²) sowie eine weitere Teilfläche (1.038 m²) zu Werkstätten und Büros für "Die Weissenau" umzunutzen.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Gebiet wird im Nordosten und im Nordwesten von der Eywiesenstraße, im Südosten von der Schützenstraße sowie im Südwesten von der Freifläche der Oberschwabenhalle abgegrenzt.

Nutzungsstrukturell wird der Planbereich überwiegend von größeren Gebäudestrukturen geprägt. Dieses sind Einzelhandelseinrichtungen (z.B. Bad- und Sanitärhandel), Büronutzungen (z.B. Firma Vetter) sowie das Autohaus Wald mit einer angegliederten Kfz-Werkstatt und einem großflächigen Stellplatzbereich. Am südlichen Plangebietsrand liegt rückwärtig der Schützenstraße die Moschee der Türkisch-Islamischen Gemeinde mit einem Wohngebäude an der Schützenstraße.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich nördlich größere Gewerbebetriebe und das Arbeitsamt sowie nordwestlich das Eissportstadion. Entlang der Ostseite der Schützenstraße wiederum ist eine Struktur von kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen vorherrschend.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Nordöstlicher Teilbereich des Änderungsbebauungsplans "Bereich Eywiesenstraße", Nr. 267.

Siehe Anlage (Plan für Aufstellungsbeschluss).

4. Rechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Änderungsbebauungsplan "Bereich Eywiesenstraße", Nr. 267, rechtsverbindlich seit dem 09.05.1980, setzt innerhalb des Plangebietes Gewerbegebiet und auf einem südlichen zur Freifläche der Oberschwabenhalle gehörenden Teil "Gemeinbedarf innerhalb eines Gewerbegebietes" fest. Die Eywiesen- und die Schützenstraße sind in der gebauten Abgrenzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung 1977.

Eine Änderung des Änderungsbebauungsplanes ist erforderlich, um die bisherige Baunutzungsverordnung auf die heutige BauNVO 1990 umzustellen.

Nach geltendem Recht sind auf der Grundlage der für dieses Gebiet gültigen BauNVO 1977 Gewerbebetriebe aller Art und somit auch Vergnügungsstätten zulässig sind. Vergnügungsstätten sind jedoch städtebaulich nicht verträglich mit den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Nutzungen wie der von vielen Jugendlichen frequentierten Eissporthalle, dem Arbeitsamt sowie den Wohnnutzungen in der Schützenstraße und der Nähe zu den Wohnquartieren der Nordstadt. Daher wurden in dem östlich benachbarten Bebauungsplan "Schützenstraße / Weidenstraße" Nr. 324 Vergnügungsstätten bereits ausgeschlossen.

Eine Ansiedlung von Spielhallen hätte neben den negativen städtebaulichen Auswirkungen auch negative Auswirkungen auf die Kriminalprävention (siehe Stellungnahme Polizeidirektion Ravensburg; Anlage 5).

Daher sind auf der Grundlage des heute geltenden § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten auszuschließen.

Des Weiteren ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente entsprechend des Entwurfs der Ravensburger Sortimentsliste des Einzelhandelsgutachtens 2008 erforderlich.

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.

Im Plangebiet bleiben die durch die Bebauungsplanänderung nicht berührten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes Nr. 267 wie bisher rechtsverbindlich. Das Bauplanungsrecht wird somit durch die weiterhin rechtsverbindlichen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes Nr. 267 und durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 267 bestimmt.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die Straßengrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.

6. Planungsziele

- Umstellung des Bebauungsplanes auf die derzeit gültige Baunutzungsverordnung 1990
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend des Entwurfs der Ravensburger Sortimentsliste des Einzelhandelsgutachtens 2008 des
Büros Dr. Acocella

7. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 03.07.2008, Maßstab 1:2500
- Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:2500
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:2500
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000
- Anlage 5: Stellungnahme der Polizeidirektion zum Bauantrag "Umnutzung Eywiesenstraße" vom 30.05.2008
- Anlage 6: Entwurf der Ravensburger Sortimentsliste des Einzelhandelsgutachtens des Büros Dr. Acocella 2008