

Sitzungsvorlage DS 2008/511

Stadtplanungsamt
Helmut Dunkelberg
Klaus Aisenbrey
Christian Storch
(Stand: **25.11.2008**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
RA Dr. Kupfer, Wurster-Wirsing-Schotten

Aktenzeichen: 621.41/177

Gemeinderat
öffentlich am 01.12.2008

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte"
Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Geltungsbereiche der geplanten Bebauungspläne "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte" und "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte-Ost" werden zusammengefasst.
2. Der Bebauungsplan "Gebiet zwischen Schubertstraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Gottlieb-Daimler-Straße", Nr. 203, rechtsverbindlich seit 25.06.1968, wird im südlichen Teilbereich geändert.
3. Für das umgrenzte Gebiet "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte" wird entsprechend dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 24.11.2008 umrandeten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Für den Bereich zwischen Goethestraße, Schubertstraße, Jahnstraße und Wilhelm-Hauff-Straße einschließlich des unmittelbar nördlich angrenzenden Flst. Nr. 1277/1 hat der Technische Ausschuss am 28.11.2007 die Aufstellung der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte" und "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte-Ost" beschlossen, mit der Maßgabe zu überprüfen, ob für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Planbereich B des Aufstellungsbeschlusses vom 28.11.2007 verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen von Bürgern eingegangen, welche darauf hinweisen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu Einschränkungen ihres Betriebes führen darf.

Dem Bauordnungsamt liegen folgende Bauvoranfragen / Bauanträge vor:

- Bauvoranfrage vom 16.07.2007 " Neubau eines Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäudes für gesundheitliche Zwecke", Gottlieb-Daimler-Straße 6 förmlich zurückgestellt bis 15.01.2009.
- Bauantrag vom 02.07.2008 "Nutzungsänderung - Einbau einer Arztpraxis mit Einrichtungen für ambulante Operationen im Bestand des EG-Ostflügel", Wilhelm-Hauff-Straße 41.
Es wurde mehrfach das Ruhen des Verfahrens beantragt.

Die vielschichtige Genehmigungs- und Verfahrenslage und die mögliche Entstehung einer städtebaulichen Konfliktlage machten die Erarbeitung eines Rechtsgutachtens erforderlich.

Das Rechtsgutachten der Kanzlei Wurster, Wirsing, Schotten vom 22.10.2008, empfiehlt, dass Anlagen für gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und freiberufliche Tätigkeiten, die in Zusammenhang mit gesundheitlichen Zwecken erfolgen, ausgeschlossen werden. Für das Flst. Nr. 3055 sollte eine sogen. "Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1 (10) BauNVO erfolgen. Das Gewerbegebiet sollte entlang der Jahnstraße dahingehend eingeschränkt werden, dass in einem ausreichend tiefen Streifen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen östlich der Jahnstraße nicht wesentlich stören.

Den Empfehlungen des Rechtsgutachtens folgend hat der Technische Ausschuss am 19.11.2008 die Zusammenlegung der beiden Bebauungspläne und die Aufstellung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte" mit Modifikationen der Planungsziele beschlossen. Im Schreiben der F. OMIRA vom 18.11.2008 wurde nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Beibehaltung eines uneingeschränkten Gewerbegebiets unverzichtbare Voraussetzung für eine positive Unternehmensentwicklung am Standort Ravensburg ist. In Abstimmung mit RA Dr. Kupfer wurden die Planungsziele daraufhin präzisiert und werden dem Gemeinderat zur erneuten Beschlussfassung vorgelegt.

Die Bauleitplanung sollte durch den Erlass einer Veränderungssperre gesichert werden.

2. **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan "Gebiet zwischen Schubertstraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Gottlieb-Daimler-Straße", Nr. 203, rechtsverbindlich seit 25.06.1968, und 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 insbes. auf den Grundstücken zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. **Planungsziele**

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin dem produzierenden Gewerbe Vorrang einzuräumen, sollen folgende Planungsziele der Bebauungsplanbearbeitung zu Grunde gelegt werden:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gemäß §§ 8,1 BauNVO 1990 entlang der Jahnstraße, dessen Umfang und Grad der Einschränkung noch zu prüfen sind
- Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausschluss freiberuflicher Tätigkeiten i. w. S., die im Zusammenhang mit gesundheitlichen Zwecken erfolgen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Festsetzung im Gebietsteil 1 des Flst. Nr. 3055:
GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Zulässig sind im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Nutzungsänderungen ohne eine Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes zur Einrichtung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke oder von Anlagen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, soweit diese Anlagen gesundheitlichen Zwecken dienen. Dabei sind die besonders lärm- oder erschütterungsempfindlichen Nutzungen nach Süden und Osten auszurichten. Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) dürfen sich keine Patienten in dem Gebäude aufhalten.
- Festsetzung im Gebietsteil 2 des Flst. Nr. 3055:
GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Zulässig sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen zur Nutzung der vorhandenen Anlagen zur Erbringung von Verwaltungsdienstleistungen zu Gunsten der Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Gebietsteil 1 oder zu Gunsten der Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Gebietsteil 1, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender dienen, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

4. **Bauordnungsrechtliche Belange**

Voraussetzung für eine Baugenehmigung ist u. a. auch der Nachweis einer dauerhaft gesicherten Ver- und Entsorgungssituation auf dem Flst. Nr. 3055 sowie der baurechtliche Stellplatznachweis durch eine rechtsverbindliche und wirksame Baulast auf dem Nachbargrundstück. Die hierfür erforderlichen Regelungen zwischen verschiedenen Eigentümern, Erbbauberechtigten und Mietern sind vor Erteilung von weiteren Genehmigungen zu treffen.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan – Plan für Aufstellungsbeschluss – vom 24.11.2008 dargestellt.

6. Anlagen

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2008
- Anlage 2: Flächennutzungsplanausschnitt
- Anlage 3: Orthobild
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht