

Sitzungsvorlage DS 2008/512

Stadtplanungsamt
Christian Storch
(Stand: **26.11.2008**)

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

Aktenzeichen: 621.41/177

Gemeinderat

öffentlich am 01.12.2008

**Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bebauungsplanung
"Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte"**

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung der Planung im künftigen Bereich des Bebauungsplanes

"Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte" wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Planungsbereich des künftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte" unterliegt städtebaulichen Veränderungen. Eine vielschichtige Genehmigungs- und Verfahrenslage hat seit 2004 in dem faktischen Gewerbegebiet nach § 34 BauGB zwischen Goethestraße, Schubertstraße, Jahnstraße und Wilhelm-Hauff-Straße zur Ansiedlung von Anlagen gesundheitlicher Zwecke auf dem Flst. Nr. 3055 geführt.

Der Technische Ausschuss hat 2007 die Aufstellung der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte" und Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte-Ost" beschlossen, denen das grundsätzliche Planungsziel zu Grunde lag, dem produzierenden Gewerbe Vorrang einzuräumen. Der Umfang der Zulässigkeit von Anlagen gesundheitlicher Zwecke sollte überprüft werden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der Bebauungspläne nicht zu Einschränkungen von Betriebsabläufen führen dürfe.

2. Planungsziele

Dem Bebauungsplanverfahren liegen folgende Planungsziele zu Grunde:

- 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.

3. **Anlass und Erforderlichkeit zum Erlass einer Veränderungssperre**

Dem Bauordnungsamt liegt eine Bauvoranfrage vom 16.07.2007 zum Neubau eines Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäudes für gesundheitliche Zwecke auf dem Grundstück Gottlieb-Daimler-Straße 6 vor. Mit Bescheid vom 16.07.2008 wurde diese bis zum 15.01.2009 zurückgestellt. Außerdem liegt ein Bauantrag vom 02.07.2008 zum Einbau einer Arztpraxis mit Einrichtungen für ambulante Operationen im Bestand des EG-Ostflügel auf dem Grundstück Wilhelm-Hauff-Straße 41 vor, für den mehrfach das Ruhen des Verfahrens beantragt wurde.

Insbesondere die mittelfristig geplante Umorganisation der betrieblichen Verkehrswege auf den Grundstücken nördlich der Wilhelm-Hauff-Straße sowie die mögliche Betriebserweiterung auf dem westlich der Dreiländerklinik angrenzenden Grundstück können zu Beeinträchtigungen der stöempfindlichen Tätigkeiten in der Tagesklinik führen. Ohne qualifiziertes Planungsrecht werden sich die bereits bestehenden bodenrechtlichen Spannungen vertiefen. Insbesondere besteht die Gefahr, dass durch einen weiteren erheblichen Ausbau von Anlagen zu gesundheitlichen Zwecken eine Gemengelage in Richtung eines Mischgebiets entsteht. Dies hätte zur Folge, dass sich das für die ansässigen Gewerbebetriebe bisher zulässige Immissionsniveau reduzieren würde. Hieraus könnten betriebliche Einschränkungen für die Gewerbebetriebe folgen.

Durch die Bebauungsplanung soll einerseits der Charakter des Gebietes als Gewerbegebiet erhalten, andererseits das Fortbestehen der Dreiländerklinik ermöglicht werden. Da die Zurückstellungsfrist im Januar 2009 abläuft und die Genehmigung der geplanten Vorhaben die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wesentlich erschweren würde, ist zur Sicherung der Planungsziele der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Auf Grundlage des vorliegenden Rechtsgutachtens ist eine zügige Fortführung des Bebauungsplanverfahrens möglich.

4. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte". Dieser umfasst die Flurstücke 1208, 1208/1, 1208/2, 1208/3, 1209, 1210/1, 1210/2, 1210/3, 1212, 1212/1, 1212/2, 1213/1, 1213/2, 1213/3, 1213/4, 1213/6, 1277/1, 3055, 3059, 3062, 3063, 3063/1, 3063/2, 3065, 3097, 3098, 3106, 3107, 3112, und 3113 sowie einen Teil des Flurstücks 1197 der Gemarkung Ravensburg, Flur Ravensburg.

Zur räumlichen Abgrenzung siehe den Lageplan vom 24.11.2008.

5. **Anlagen**

- Anlage 1: Satzung für eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte"
- Anlage 2: Lageplan vom 24.11.2008, Maßstab 1:2500
- Anlage 3: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2008