Stadt Ravensburg

**Sitzungsvorlage DS 2009/412**

Stadtplanungsamt
Christian Storch
(Stand: **17.09.2009**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt

Aktenzeichen: 621.41/187

**Technische Ausschuss**
öffentlich am 23.09.2009

**Bebauungsplanverfahren "Jahnstraße, Zwergerstraße, Ziegelstraße"**
**- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

**1.** Der Bebauungsplan "Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Gottlieb-Daimler-Straße, nördlich Flst. 1209, Am Moltkeplatz, Jahnstraße, Schillerstraße, Ziegelstraße, Neuwiesenstraße, Rudolfstraße, Olgastraße und Pfannenstiel", Nr. 203, rechtsverbindlich seit dem 25.06.1968, ist in einem Teilbereich zu ändern.

**2.** Für das Gebiet "Jahnstraße, Zwergerstraße, Ziegelstraße" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 16.09.2009 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
Es wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

**3.** Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

**Sachverhalt:**

## 1. Vorgang

Im Februar 2009 wurden in einem Teilbereich des 1. Obergeschosses des ehemaligen Modehauses Gentner, Ziegelstraße 6, Flurstück Nr. 1178, drei Spielhallen mit jeweils ca. 145 qm reiner Spielhallennutzfläche genehmigt.

Am 04.08.2009 ging der Bauantrag für drei weitere Spielhallen im 1. Obergeschosses des gleichen Gebäudes beim Bauordnungsamt ein. Dies würde nahezu zu einer Verdoppelung der bisher genehmigten Flächen führen. Das Rechts- und Ordnungsamt sowie die Polizeidirektion Ravensburg bringen erhebliche Bedenken gegen eine derartige Konzentration von Spielhallen an diesem Standort vor.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage (Plan für Aufstellungsbeschluss).

## 3. Rechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche und als Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungen dargestellt.

Der Bebauungsplan "Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Gottlieb-Daimler-Straße, nördlich Flst. 1209, Am Moltkeplatz, Jahnstraße, Schillerstraße, Ziegelstraße, Neuwiesenstraße, Rudolfstraße, Olgastraße und Pfannenstiel", Nr. 203, rechtsverbindlich seit dem 25.06.1968, setzt innerhalb des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest.
Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1962 zu Grunde.

Eine Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die künftige Art der Nutzung unter Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Ravensburg festzulegen und um die Verträglichkeit von weiteren Vergnügungsstätten überprüfen zu können.

Nach geltendem Recht sind auf der Grundlage der für dieses Gebiet gültigen BauNVO 1962 Gewerbebetriebe aller Art und somit auch Vergnügungsstätten zulässig. Die Polizeidirektion vertritt die Auffassung, dass eine derartige Konzentration von Spielhallen neben negativen städtebaulichen Auswirkungen auch negative Auswirkungen auf die Kriminalprävention (siehe Stellungnahme Polizeidirektion Ravensburg; Anlage 5) hat. Erfahrungsgemäß können großflächige Vergnügungsstätten zu einer schleichenden Gebietsabwertung führen und die bisherige ausgewogene Mischung von Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen negativ verändern.

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.

## 4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum.

## 5. Planungsziele

- Überprüfung der Art der baulichen Nutzung
- Überprüfung der Verträglichkeit von weiteren Vergnügungsstätten

## 6. Anlagen

Anlage 1: Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2009, Maßstab 1:1000
Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:1000
Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:1000
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000
Anlage 5: Stellungnahme der Polizeidirektion zum Bauantrag "Nutzungsänderung, Erweiterung der 3 bestehenden Spielhallen auf 6 mit je 12 Geldspielautomaten im Teilbereich des 1. OG im ehemaligen Modehaus Gentner" vom 21.08.2009