

Technischer Ausschuss
öffentlich am 28.04.2010

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" ist entsprechend des umgrenzten Bereichs gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 14.04.2010 ein Bebauungsplan aufzustellen.
2. Der Beschluss über die Bebauungsplanaufstellung ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet zwischen Jahnstraße und Bahnlinie" vom 21.11.2001 wird für die Flächen, die nicht Gegenstand der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Jahnstraße – Mitte" und "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" sind, aufgehoben.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Im Zusammenhang mit den Planungen zur Einzelhandelskonzeption für die Stadt Ravensburg wurde für einen Planungsbereich zwischen Wilhelm-Hauff-Straße/Jahnstraße/Robert-Bosch-Straße/Bahnlinie durch den Technischen Ausschuss am 21.11.2001 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen Jahnstraße und Bahnlinie" gefasst. Als Planungsziele sind insbesondere der Ausschluss von Einzelhandelsverkaufsflächen sowie die Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung und von Nutzungseinschränkungen zum Schutz der Wohnbevölkerung genannt. Zwischenzeitlich wurden die nördlichen Grundstücke dieses damaligen Plangebiets in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße – Mitte" einbezogen und werden in diesem Verfahren planungsrechtlich weiterbearbeitet. Für die verbliebenen Grundstücke wurde das Bebauungsplanverfahren bislang nicht weitergeführt.

Im Jahr 2009 wurden zur Einschätzung des Handlungsbedarfes im Hinblick auf die Umsetzung des Einzelhandels- sowie des Gewerbeentwicklungskonzeptes die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Ravensburg überprüft. Gegenstand dieser Überprüfung waren auch die Bebauungspläne zwischen Jahnstraße und Bahnlinie. Die Ergebnisse wurden am 08.03.2010 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats vorgestellt. Für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" ergibt sich hieraus ein Handlungsbedarf.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan - Plan für Aufstellungsbeschluss - vom 14.04.2010 dargestellt (siehe Anlage 1).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird überwiegend gewerblich genutzt. Für große Teile des Plangebietes gelten der "Teilbebauungsplan Schubertstraße", rechtsverbindlich seit 04.11.1965 sowie der nicht qualifizierte Bebauungsplan "Ortsbauplan Ziegelwiesen-Jahnstraße", rechtsverbindlich seit 22.09.1960 mit vorläufiger Billigung des Regierungspräsidiums vom 22.09.1960.

Vorhaben auf den Grundstücken zwischen Schubertstraße und Jahnstraße sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Grundstücke westlich der Schubertstraße sind als Gewerbegebiet auf Rechtsgrundlage der BauNVO 1962 festgesetzt.

Darüber hinaus werden durch das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes weitere räumliche Geltungsbereiche von Ortsbau- und Bebauungsplänen angeschnitten. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke Robert-Bosch-Straße 3 - 7 aus dem "Gemeinsamen Bebauungsplan Ravensburg-Süd/Eschach", rechtsverbindlich seit 15.11.1972 - welche als Gewerbegebiet auf Basis der BauNVO 1968 festgesetzt sind - sowie Verkehrsflächen der Jahnstraße.

4. Erfordernis der Planung

Nach der Zielsetzung des vom Gemeinderat der Stadt Ravensburg am 23.03.2009 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes soll zur Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Nahversorgungsstandorte eine Zulassung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht erfolgen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht-integrierten Standort im Hinblick auf den Einzelhandel, weshalb auch bereits im Gewerbeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 eine Empfehlung für keinen weiteren zentrenrelevanten Einzelhandel ausgesprochen wurde. In diesem Gewerbeentwicklungskonzept wird für das als sehr heterogen beschriebene Gewerbegebiet insbesondere die Schwerpunktsetzung auf produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe empfohlen.

Entsprechend den zuvor genannten Konzepten sowie den Ergebnissen der 2009 durchgeführten Überprüfung von rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Ravensburg ergibt sich für die gewerblich genutzten Flächen im Bereich zwischen Goethestraße, Jahnstraße, Robert-Bosch-Straße und Bahnlinie Handlungsbedarf im Sinne eines Planungserfordernisses. Die gegenwärtigen Regelungsinhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne reichen nicht aus, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne dieser Konzepte zu steuern und die Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe zu sichern. Darüber hinaus kann mit dieser Bauleitplanung die gegenwärtig vorhandene vielschichtige Rechtslage im Sinne einer Planungs- und Investitionssicherheit für Betriebe und Investoren verbessert werden.

Des Weiteren liegen für das Plangebiet dem Bauordnungsamt derzeit zwei Anträge auf Bauvorbescheid bzw. Baugenehmigung zur Einrichtung von Spielhallen vor. Dabei handelt es sich jeweils um Umnutzungen bestehender Gebäude, in deren unmittelbarem Umfeld sich bereits weitere Vergnügungsstätten befinden. Generell sind Spielhallen den Vergnügungsstätten zuzuordnen, die sich auf das Stadt- und Straßenbild negativ auswirken und bei einer Häufung oder falschen räumlichen Verteilung zu städtebaulich negativen Effekten führen. Hierdurch kann es in der Folge zu Leerständen oder aber Neuan siedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen und somit ein so genannter Trading-Down-Effekt ausgelöst werden. Gegenwärtig befindet sich ein Konzept zur gesamtstädtischen Steuerung von Vergnügungsstätten in Erarbeitung, das bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung als Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dienen soll. Mit einer Genehmigung dieser nunmehr vorliegenden Anträge würde die-

sem Konzept im Sinne einer weiteren Verfestigung von Vergnügungsstätten-Ansiedlungen in dem Planbereich vorgegriffen und eine sowohl gesamtstädtisch wie auch gebietsbezogene zukünftige Steuerung zumindest deutlich erschwert. Auf Basis des bestehenden Planungsrechtes können die sich abzeichnenden Veränderungstendenzen nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gesteuert werden. Somit soll auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets im Rahmen des Planverfahrens überprüft werden.

5. Planungsziele

Dem aufzustellenden Bebauungsplan werden auf Basis der vorgenannten Ausführungen folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990 mit Gliederung der Nutzungsarten und –anlagen entsprechend den Ergebnissen einer umfassenden Prüfung
- Prüfung, ob die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten zum Schutz umliegender Wohngebiete erforderlich ist, auch hinsichtlich Umfang und Grad der Einschränkung
- Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten entsprechend den Ergebnissen des in Erarbeitung befindlichen Konzeptes
- Umstellung der den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet zu Grunde liegenden BauNVO's 1962 und 1968 auf die BauNVO 1990
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen entsprechend dem Bestand
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung

6. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.11.2001 für die verbleibenden Restflächen

Für die aus dem räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 21.11.2001 verbleibenden Restflächen, die nicht Bestandteil der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Jahnstraße-Mitte" und "Gewerbegebiet Jahnstraße-Süd" sind, wird der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet zwischen Jahnstraße und Bahnlinie" aufgehoben. Hierbei handelt es sich um die Verkehrsflächen der Schubertstraße und der Jahnstraße, für die gegenwärtig kein Planungserfordernis besteht.

7. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan als Plan für Aufstellungsbeschluss vom 14.04.2010, Maßstab 1:2500
- Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:2500
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:2500
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000