

Sitzungsvorlage DS 2010/227

Stadtplanungsamt
Christian Storch
(Stand: **02.06.2010**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 177

Technischer Ausschuss
öffentlich am 09.06.2010

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte"
- erneuter Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte", bestehend aus Lageplan und Textlichen Festsetzungen vom 24.03.2009/26.05.2010 wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 01.04.2009 den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße-Mitte" gefasst. Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 14.04.2009 bis einschließlich 14.05.2009 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Ablehnung von Bauanträgen und – voranfragen zu Anlagen gesundheitlicher Zwecke während der Bebauungsplanbearbeitung führten zu einer verwaltungsgerichtlichen Klärung im Oktober 2009. Nach dem Ergebnis der Gerichtsverhandlung und der Wertung der eingegangenen Stellungnahmen ist eine Neustrukturierung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung angezeigt, um dem städtebaulichen Ziel, dem Gewerbe im Plangebiet – insbesondere Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetrieben – den Vorrang einzuräumen und es vor stöempfindlichen Nutzungen zu schützen, gerecht zu werden.

Im Plangebiet sind Zonen unterschiedlicher Nutzungs- und Parzellenstrukturen erkennbar, entsprechend derer das Plangebiet in seiner Nutzungsstruktur gegliedert wird. Der Bereich zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße mit einer großflächigen Parzellenstruktur wird der Sicherung und Entwicklung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben vorbehalten; stöempfindliche Nutzungen und tertiäre Dienstleistungen werden ausgeschlossen. Im kleinteiliger strukturierten Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße und Jahnstraße sind tertiäre Dienstleistungsnutzungen hingegen zulässig.

Auf Grund der Neustrukturierung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie von erforderlichen Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes notwendig.

2. Begründung zum Bebauungsplan

- siehe Anlage -

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 04.04.2009 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.04.2009 bis einschließlich 14.05.2009 durchgeführt. Es wurden drei Stellungnahmen abgegeben (Anlage 4).

Wertung der Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes bezüglich der öffentlichen und privaten Belange im Einzelnen wie folgt gewertet:

Stellungnahme Bürger 1 (Anlage 4 Nr. 4.1)

zu Punkt 1:

Die Einbeziehung des Flurstücks Nr. 1277/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur schlüssigen Gliederung des Plangebietes erforderlich, da das Flurstück strukturell dem eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Jahnstraße zuzuordnen ist. Hierdurch können für die an die Jahnstraße angrenzenden Grundstücke Festsetzungen zum Schutz der östlich gelegenen Wohnbebauung getroffen werden.

zu Punkt 2:

Eine Ausdehnung von gesundheitlichen Nutzungen zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Str. wird ausgeschlossen, da dieser Teil des Plangebiets, entsprechend der in der Begründung dargelegten Konzeption (vgl. Begründung Kap. 6) dem produzierenden und verarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben vorbehalten werden soll.

zu Punkt 3 und 4:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Jahnstraße sowie im GE 1 östlich der Gottlieb-Daimler-Str. sind gesundheitliche Nutzungen sowie Gebäude und Räume für freiberuflich Tätige zulässig.

zu Punkt 5 und 6:

Die vorhandene Nutzung steht im Widerspruch zum vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept, demzufolge Nutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Nahversorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Das Einzelhandelskonzept ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in geringem Umfang ohne Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 1277/1 sind jedoch städtebaulich vertretbar und im Bebauungsplanentwurf entsprechend zulässig. Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig.

zu Punkt 7:

Eine festgesetzte Gebäudehöhe von 17,5 m ist vertretbar, da die Wilhelm-Hauff-Str. die städtebauliche Zäsur zwischen den Gebäuden unterschiedlicher Höhe bildet.

zu Punkt 8:

Nicht wertungsrelevant.

zu Punkt 9:

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist zulässig und in der Begründung dargelegt (vgl. Begründung Kap. 7).

Stellungnahme Bürger 2 (Anlage 4 Nr. 4.2)

zu Punkt 1 und 2:

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine sich andeutende städtebauliche Konfliktlage im Hinblick auf die Struktur des Gebietes zu vermeiden. Die Gliederung der geplanten Nutzungen orientiert sich an der vorhandenen Parzellen- und Nutzungsstruktur, die westlich der Gottlieb-Daimler-Str. durch großzügige Grundstückszuschnitte und überwiegend produzierende und verarbeitende Betriebe gekennzeichnet ist, und dieser Betriebsart auch künftig vorbehalten sein soll.

Das Plangebiet entspricht von seiner Charakteristik einem faktischen Gewerbegebiet, da die überwiegend vorhandenen Nutzungen in einem Mischgebiet entweder nicht zulässig wären oder wegen ihrer städtebaulichen Struktur und der z. T. großen Flächeninanspruchnahme nicht gewünscht sind. Dies entspricht dem Zielkonzept des Flächennutzungsplanes, in dem das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

zu Punkt 3:

Der Bebauungsplan dient nicht dem Konkurrenzschutz, sondern hat u. a. zum Ziel, die sich andeutende Konfliktlage unterschiedlich stöempfindlicher Nutzungen zu steuern.

zu Punkt 4:

Die Gliederung des Plangebietes zur Sicherung der städtebaulichen Ziele nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 9 BauGB zulässig und notwendig, um unterschiedliche Festsetzungen auf den Grundstücken treffen zu können. Nur so ist es möglich, differenzierte Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur emissionsbezogenen Gliederung sowie zu speziellen grundstücksbezogenen Nutzungen (z. B. gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) zu treffen und das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept umzusetzen.

zu Punkt 5:

Eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes wäre räumlich wirksam und würde zur Verfestigung tertiärer Nutzungen führen, die dazu geeignet wäre den Charakter des Gewerbegebietes zu verändern. Die Umnutzung von Flächen innerhalb des vorhandenen Gebäudes ist hingegen städtebaulich vertretbar.

zu Punkt 6 bis 9:

Innerhalb des vorhandenen Gebäudes können gesundheitliche Nutzungen frei angeordnet werden. Westlich der Gottlieb-Daimler-Str. sind freiberufliche und tertiäre Nutzungen nicht zulässig, um dem Vorrang des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes Rechnung zu tragen. Östlich der Gottlieb-Daimler-Str. sind hingegen tertiäre Nutzungen zulässig, da derartige Nutzungen bereits vorhanden sind.

zu Punkt 10 und 11:

Das Plangebiet und das südlich anschließende Gebiet sind durch Gebäude und Nutzungen der Kfz-Branche geprägt, wozu auch Handelsnutzungen gehören. Entgegen der generellen Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen westlich der Gottlieb-Daimler-Str. soll die vorhandene Sortimentsstruktur gesichert werden. Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Nahversorgungsbereiche steht im Einklang mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept.

zu Punkt 12:

Städtebauliches Ziel ist die Flächen westlich der Gottlieb-Daimler-Str. für die Ansiedlung und Entwicklung produzierender und verarbeitender Betriebe sowie Handwerksbetriebe vorzuhalten und diese stöempfindliche Nutzungen zu schützen. Vorhandene Nutzungen haben ausschließlich Bestandsschutz.

zu Punkt 13:

Die Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen ist in der Begründung dargelegt. Die größere Gebäudehöhe im Westen entspricht den Ansprüchen gewerblicher Nutzungen und erfüllt darüber hinaus lärmschützende Funktionen zur Bahntrasse. Die von Westen nach Osten abnehmende Gebäudehöhe stellt den Übergang zu den kleinteiligeren Strukturen im Ostteil des Plangebietes und weiter zur Wohnbebauung an der Jahnstraße dar.

zu Punkt 14:

Wohnungen in Gewerbegebieten sind gem. BauNVO als Betriebswohnungen nur ausnahmsweise zulässig und innerhalb des Plangebietes auch nur als solche genehmigt oder haben Bestandsschutz, weil sie bereits vor 1960 entstanden sind.

zu Punkt 15 und 16:

Die Festsetzung einer Baugrenze, die einen Streifen von 5 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unbebaut lässt ist erforderlich, um den bisherigen Charakter des Straßenraumes zu erhalten. Die stadträumliche Situation mit den prägenden Bäumen sowie die Eingangssituation in das Gewerbegebiet an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1213/2 macht es erforderlich an dieser Stelle die Baugrenze zurückzusetzen. Die Überschreitung der Baugrenze an der Wilhelm-Hauff-Straße durch das vorhandene Ärztehaus hat lediglich Bestandsschutz. Zur Gliederung des Straßenraums und zum Ausgleich der hohen Flächenversiegelung ist die Anpflanzung von Bäumen im nicht überbaubaren Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich und zumutbar ohne die Betriebsabläufe einzuschränken.

zu Punkt 17:

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist zulässig und in der Begründung dargelegt (vgl. Begründung Kap. 7).

zu Punkt 18:

Nicht wertungsrelevant.

Stellungnahme Bürger 3 (Anlage 4 Nr. 4.3)

Die Gliederung des Plangebiets ist zum Schutz der östlich der Jahnstraße gelegenen Wohnbebauung erforderlich. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Jahnstraße werden betriebliche Einschränkungen im östlich angrenzenden Gewerbegebiet nicht gesehen.

3.2 Behördenbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme abgegeben, die wie folgt gewertet wurde:

Stellungnahme Industrie- u. Handelskammer Bodensee-Oberschwaben (Anlage 5)

Eine Regelung durch städtebaulichen Vertrag ist ungeeignet, da mögliche Konstellationen, z. B. nach einer Veräußerung der Liegenschaft, nicht umfassend abgedeckt werden können. Generell kann nur im Bebauungsplanverfahren die sich andeutende Konfliktsituation bewältigt werden.

4. Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2010/26.05.2010, DIN A3
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 24.03.2009/26.05.2010
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2010/26.05.2010, im Originalmaßstab für die Fraktionen
- Anlage 4: Stellungnahmen der Öffentlichkeit / Bürger
- Anlage 5: Stellungnahmen der Behörden / Träger öffentlicher Belange