

Sitzungsvorlage DS 2013/015

Stadtplanungsamt
Peter Klink
(Stand: **08.01.2013**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 23.01.2013

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße Süd"
- Antrag der Freien Wähler vom 18.10.2012

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der Freien Wähler vom 18.10.2012, die Planungsziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße Süd" mit dem Inhalt zu modifizieren, innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs zwischen Gewerbe- und Mischgebiet zu unterscheiden, wird abgelehnt.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.10.2012 beantragt die Freie Wählervereinigung Ravensburg für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße Süd" einen erneuten Aufstellungsbeschluss vorzulegen mit dem Inhalt, innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs zwischen GE und MI zu unterscheiden. Einen nach der Auffassung der Antragsteller für ein Mischgebiet geeigneten Bereich wurde in einem beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Hier befindet sich u. a. die Liegenschaft Schubertstraße 29/31, auf der die Freien Wähler nach einem Bericht der Schwäbischen Zeitung vom 04.12.2012 die Errichtung von Wohnungen für Studenten vorschlagen.

Zunächst einmal ist jeder kreative Vorschlag zur Folgenutzung der genannten Liegenschaft wie auch zur Verbesserung der Wohnraumsituation von Studenten in Ravensburg zu begrüßen. In diesem Fall ist jedoch der Antrag zum einen aus bau- und planungsrechtlichen Gründen, aber auch aus städtebaulich strategischen Erwägungen nicht umsetzbar.

Die Planungsziele für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße-Süd" wurden mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2010 wie folgt beschlossen:

- 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 Vergnügungstätten 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

Der Bebauungsplan verfolgt demnach im Wesentlichen zwei Ziele: Neben der in dem Antrag angesprochenen Umsetzung der Vorgaben aus Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzept steht primär die Sicherung des bestehenden Gewerbegebiets als Standort für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe im Vordergrund. Dieses Ziel entspricht auch einer Empfehlung aus dem Gewerbeentwicklungskonzept der Stadt Ravensburg von 2008. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits durch die vorliegenden Bebauungs- und Ortsbaupläne sowie den Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Entgegen den Ausführungen wurde für das Bebauungsplangebiet keine Veränderungsperre erlassen. Zwar wurde in die Sitzung des Gemeinderates am 04.04.2011 eine entsprechende Sitzungsvorlage (DS 2011/131) zum Erlass einer Veränderungsperre eingebracht, dieser Beratungspunkt wurde jedoch auf Grund der Beschlusslage zum Vergnügungstättenkonzept von der Tagesordnung abgesetzt. Ebenso liegen derzeit keine Zurückstellungen für Baugesuche innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Das Angebot an Gewerbeflächen ist in Ravensburg und im Mittleren Schusental sehr begrenzt. Erst vor kurzem hat eine von der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben in Auftrag gegebene Studie festgestellt, wie wichtig ein ausreichendes Flächenangebot für die regionale Wirtschaft ist. Da bekanntermaßen eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen aufgrund immer knapper werdender Flächenressourcen und des gesetzlich vorgeschriebenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zunehmend schwierig ist, nennt auch die IHK-Studie als klare Handlungsempfehlung zur Bewältigung des regionalen Flächenbedarfs unter anderem die Wiedernutzung frei gewordener Flächen sowie Pflege und Unterhalt bestehender Gewerbegebiete. Dies zeigt, dass die im April 2010 beschlossenen Planungsziele für das Gewerbegebiet Jahnstraße-Süd nichts an ihrer Aktualität eingebüßt haben.

Hinsichtlich der Feststellung im Antrag der Freien Wähler, dass der westliche Geltungsbereich geprägt sei durch Mischbebauung, also auch Wohnungen, wurde als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine Erhebung der bestehenden Nutzungen sowie der genehmigungsrechtlichen Zustände der vorhandenen Gebäude mit Wohnnutzung durchgeführt. Diese Prüfung ergab, dass

1. Wohnungen und Wohngebäude im Plangebiet entweder als Betriebswohnungen genehmigt oder bereits vor Rechtskraft der jeweiligen Bebauungspläne errichtet wurden bzw. das Baualter der Gebäude dieses vermuten lässt, obgleich sie in den damaligen Katasterkarten nicht eingetragen sind,
2. im Plangebiet teils auf großen Flächen produzierende Betriebe oder solche Betriebe vorhanden sind, die mit einer Mischgebietsnutzung nicht verträglich sind. Dies trifft auch auf den im Antrag als MI gekennzeichneten Bereich zu,
3. das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Nutzungen und seiner Lage zwischen emittierenden Verkehrswegen einem Gewerbegebiet entspricht.

Insofern sind die mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgten Ziele der Ausweisung eines Gewerbegebietes weiterhin zutreffend. Die Festsetzung eines Mischgebietes - und sei es auch nur in Teilbereichen - würde durch die dann damit zulässigen Nutzungen den Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen deutlich erhöhen. Eine Verschlechterung der Ausnutzbarkeit der gewerblich genutzten Grundstücke ist somit die Folge, da auch vorhandene Gewerbebetriebe (nicht nur bei Betriebsänderungen/-erweiterungen) zusätzliche immissionsschutzrechtliche Einschränkungen im Betrieb hinnehmen müssten. Des Weiteren hätte die Ausweisung von Mischgebiet mit großer Wahrscheinlichkeit auch eine deutliche Erhöhung der Bodenwerte zur Folge, was dem Interesse der Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes als Standort für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetrieben entgegensteht. Diese Schaffung von erheblichen Konfliktpotenzialen kann nicht Ziel sein – vielmehr muss dem Gewerbe in diesem deutlich vorgeprägten Bereich der Vorrang eingeräumt werden und es vor störepfindlichen und damit konkurrierenden Nutzungen geschützt werden.

Auf Grund dieser Ausführungen ist eine Modifizierung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes mit dem Inhalt, innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs zwischen Gewerbe- und Mischgebiet zu unterscheiden, nicht zielführend. Der Antrag der Freien Wähler vom 18.10.2012 ist daher abzulehnen.

Anlagen:

Antrag der Freien Wähler vom 18.10.2012