

**Sitzungsvorlage DS 2013/323**

Stadtplanungsamt  
Christian Storch  
(Stand: **02.10.2013**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Gemeinderat**

öffentlich am 21.10.2013

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße – Süd"  
- Modifizierung der Planungsziele**

**Beschlussvorschlag:**

Den modifizierten Planungszielen wird zugestimmt. Sie sind der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu Grunde zu legen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Technische Ausschuss hat am 28.04.2010 für das Bebauungsplangebiet "Gewerbegebiet Jahnstraße-Süd" den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde bisher noch nicht durchgeführt.

Dem Bebauungsplan liegen folgende beschlossene Planungsziele zu Grunde:

- 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

Der Bebauungsplanung liegt der Beschlusslage zufolge die Grundhaltung zur Festsetzung von Gewerbegebieten zu Grunde, um auch in Innenstadtnähe Flächen für produzierende und verarbeitende Betriebe sowie für Handwerksbetriebe anbieten und sichern zu können und gleichzeitig die Vorgaben des Einzelhandels- sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes umsetzen zu können. Dieses Ziel entspricht auch einer Empfehlung des Gewerbeentwicklungskonzeptes aus dem Jahre 2008.

Für ein Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegt dem Bauordnungsamt ein Bauantrag zum Einbau eines Laufhauses für erotische Dienstleistungen vor. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, zuletzt zusammengefasst vom 5. Senat des VGH aus dem Jahre 2012 handelt es sich bei einem Laufhaus nicht um eine Vergnügungsstätte, sondern eindeutig um einen Gewerbebetrieb.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Jahnstraße-Süd" ist die Erhaltung und Stärkung des Gewerbegebietes. Auch das vom Gemeinderat am 04.04.2011 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept unterstellt die Erhaltung eines Gewerbegebietes. Im Vergnügungsstättenkonzept sind reine Bordelle nicht Gegenstand des Konzeptes, weil es sich bei diesen grundsätzlich um Gewerbebetriebe handelt, die einer anderen planungs- und ordnungsrechtlichen Steuerung unterliegen.

## 2. **Rechtliche Situation, Erfordernis zur Modifizierung der Planungsziele**

Vom geplanten Vorhaben werden auf Grund der Nähe zu Wohngebieten und zu Betrieben namhafter Hersteller von Spielwaren und Kinder- und Jugendbüchern erhebliche negative Auswirkungen und milieubedingte Störungen erwartet.

Für das Grundstück des geplanten Vorhabens gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 (2) BauGB. Die nähere Umgebung wurde und wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft. Die im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele reichen nicht aus, um die Ansiedlung von Bordellen zu steuern. Die Planungsziele sind deshalb dahingehend zu modifizieren. Zur Sicherung der Planung ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Die übrigen im Aufstellungsbeschluss am 28.04.2010 gefassten Planungsziele haben weiterhin Gültigkeit und werden daher beibehalten bzw. an die geänderte Beschlusslage angepasst.

## 3. **Modifizierte Planungsziele**

Folgende Planungsziele sind der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans zu Grunde zu legen:

- 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 25.06.2012
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten entsprechend des Vergnügungsstättenkonzeptes
- Steuerung der Ansiedlung von Bordellen entsprechend den Ergebnissen einer umfassenden Prüfung
- 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