

**Sitzungsvorlage DS 2014/263**

Stadtplanungsamt  
Maria Jäger  
(Stand: 25.08.2014)

Mitwirkung:

**Gemeinderat**

öffentlich am 06.10.2014

Aktenzeichen:

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd"  
- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bebauungsplanung für den  
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd"**

**Beschlussvorschlag:**

1. Zur Sicherung der Planung des künftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" wird gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.
2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Sicherung der Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Handwerksbetriebe, hat der Technische Ausschuss am 28.04.2010 für das Bebauungsplangebiet "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd" den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

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.

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.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.10.2013 wurden die Planungsziele angepasst.

### **2. Planungsziele**

Dem Bebauungsplanverfahren liegen nach Gemeinderatsbeschluss vom 21.10.2013 folgende geänderte 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 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

### **3. Anlass zum Erlass einer Veränderungssperre**

Neben den bereits im Aufstellungsbeschluß vom 28.04.2010 sowie den in der Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2013 formulierten bzw. modifizierten Planungszielen geht es insbes. auch um die Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Plangebiet und darüberhinaus im gesamten Stadtgebiet. Die Einrichtung eines Laufhauses für erotische Dienstleistungen ist am vorgesehenen Standort städtebaulich unverträglich. Es sind dadurch Trading-Down-Effekte zu befürchten in einem Bereich, der für qualifiziertes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden soll.

Die Stadt lässt derzeit eine Sperrgebietsverordnung erarbeiten. Die Ergebnisse dieser Verordnung sollen den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt werden.

### **4. Erforderlichkeit einer Veränderungssperre**

Zur Sicherung der in Punkt 2 genannten Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens ist eine Veränderungssperre erforderlich.

Der vorliegende Bauantrag wurde zurückgestellt. Die Zurückstellung läuft noch bis November 2014.

### **5. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd".

Im Einzelnen sind dies die Flurstücke 1219/2, 1221/1, 1255/1, 1270/2, 1270/3, 2338, 3061, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3114, 3115, 3116, 3117, 3182, 3183, 3184, 3185, 3188, 3191, 3192, 3193, 3193/1, 3193/2, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3198/1, 3198/2, 3198/3, 3198/4, 3199, 3200, 3200/1, 3200/2, 3200/3, 3201, 3242/1, 3242/2, 3242/3, 3243, 3244/2, 3247, 3247/1, 3248, 3249 und auf Teilen der Flurstücke 1211, 3241, 3242 und 3244/1 der Gemarkung Ravensburg, Flur Ravensburg

Zur räumlichen Abgrenzung siehe Lageplan vom 07.10.2013 (Anlage 2).

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Satzung über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße - Süd"

Anlage 2: Lageplan vom 07.10.2013, Maßstab 1:2500