

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 11.06.2012

Drucksache Nr. **2012/133**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Ludwig Petzoldt
Stand 21.05.2012
Aktenzeichen 615.21
Mitwirkung

Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt das vorliegende Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu als städtebauliche Leitlinie.
2. Der Gemeinderat beschließt das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu als städtebauliche Leitlinie.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die betroffenen Bebauungspläne gemäß der vorstehend genannten Leitlinien anzupassen, sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert.

Sachdarstellung

Dem Gemeinderat wurde in der vergangenen öffentlichen Sitzung am 07.05.2010 vom Büro Dr. Acocella aus Lörrach das Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu vorgestellt.

Es wurden zum Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu der Teilbericht I (Gewerbeflächenkonzept – Endbericht) sowie der Teilbericht II (Vergnügungsstättenkonzept – Endbericht) erstellt.

Alle für die Beschlussfassung maßgeblichen Unterlagen liegen dem Gemeinderat nunmehr vor; in der Anlage erhalten Sie zusätzlich die Unterlagen der Präsentation aus der vergangenen Sitzung.

Zusammenfassend wollen wir nochmals die wichtigsten Punkte des Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzeptes darstellen:

- A) Das Angebot an Gewerbeflächen in Wangen ist sehr begrenzt. Im Eigentum der Stadt Wangen sowie des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet Geiselharz-

Schauwies befinden sich wenige Flächen, die privaten Flächen sind aufgrund ihres Preisniveaus für typische Gewerbegebietsnutzungen kaum geeignet.

Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten für eine gewerbliche Entwicklung hat sich die Stadt Wangen dem Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Waltershofen angeschlossen und entsprechend der Forderung des Landratsamtes zwei im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen aus der Planung heraus genommen und dem dortigen Gewerbeflächenpool zur Verfügung gestellt.

Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs entsprechend der vom Wirtschaftsministerium aufgestellten „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ ist erfolgt.

Um den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf sowohl quantitativ als auch qualitativ ermitteln zu können, hat das Büro Dr. Acocella eine Bestandsaufnahme der bauplanungsrechtlichen und der tatsächlichen gewerblichen Situation in Wangen sowie eine umfangreiche Erhebung von Kenndaten durchgeführt auf deren Basis eine Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs vorgenommen werden kann. Alle örtlichen gewerbegebietsrelevanten Betriebe in Wangen (insgesamt 855 Firmen) wurden schriftlich befragt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die wenigen noch zur Verfügung stehenden gewerblich nutzbaren Flächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollten.

B) Vergnügungsstätten sind entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich nur in „Kerngebieten“ zulässig.

Im Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebiete gibt es in Wangen an der Ecke Isnyer Straße / Ebnetstraße (Bebauungspläne „Hinteres Ebnet – Teil 1 und 2“) sowie an der Ravensburger Straße (BP „Kirchberg“).

Letztere Fläche ist überplant worden durch den Bebauungsplan „Ravensburger Vorstadt“, der hier ein „Besonderes Wohngebiet“ ausweist. Kleine Vergnügungsstätten können auch in Mischgebieten und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein.

Die Altstadt von Wangen selbst ist nicht überplant; es kann aber davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich nicht als Kerngebiet einzustufen ist, da die Wohnfunktion hier eine sehr hohe Bedeutung aufweist und im Kerngebiet Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig wären.

Eine Einstufung wäre daher als „Mischgebiet“ oder als „Besonderes Wohngebiet“ denkbar, was für Vergnügungsstätten grundsätzliche Einschränkungen zur Folge hätte.

Das Büro Dr. Acocella hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Lösungsmöglichkeiten entwickelt, wo Vergnügungsstätten bauleitplanerisch zugelassen werden können.

Favorisiert wird eine Zulassung in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel, (z.B. Haidösch (toom-Baumarkt), Zeppelinstraße (Rewe, Edeka)) verbunden mit einer vertikalen Steuerung in die dortigen Ober- sowie Untergeschosse. Gegebenenfalls ist noch eine Feinsteuerung der Emissionen unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (teilweise Wohnen) erforderlich.

Der Gemeinderat wird gebeten, das Gewerbeflächenkonzept wie auch das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu als städtebauliche Leitlinien zu beschließen.

Die Leitlinie beim Gewerbeflächenkonzept gilt insbesondere als Grundlage für Entscheidungen zum Flächennutzungsplan und zur Neustrukturierung innerstädtischer Potenzialflächen im Stadtentwicklungsplan.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Leitlinien ist es nicht erforderlich sofort sämtliche Bebauungspläne daran anzupassen. Bebauungspläne sind aufzustellen sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert. Es ist darauf zu achten, dass die Entwicklungen auf dem Markt die notwendigen städtebaulichen Entscheidungen nicht überholen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Präsentation vom 07.05.2012 zum Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzept