

STADT MEERSBURG, BODENSEEEKREIS

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER DAZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „DR. ZIMMERMANN-STRASSE“

BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 05. Dezember 2006

In seiner Sitzung am 9. Dezember 2003 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dr. Zimmermann-Straße“ von 1987 an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen und hinsichtlich einer Fläche für Stellplätze zu erweitern.

Grundlage für diesen Beschluss war die damalige Aussage des Eigentümers, dass ein Investor das Bürogebäude für gewerbliche Zwecke reaktivieren will und dazu auch ein erweitertes Stellplatzangebot benötigt.

Vor Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und die entsprechende Behördenanhörung hat sich gezeigt, dass diese Investition nicht erfolgt. In der Zwischenzeit haben sich die Verhandlungen endgültig zerschlagen.

Da bislang sämtliche Bemühungen, gewerbliche Nutzung oder Dienstleistungen unterzubringen und auch Verhandlungen zur Schaffung von Studentenwohnungen fehlgeschlagen sind, kann nach allgemeiner Einschätzung, auch aus dem Blickwinkel der Sanierungsdurchführung eine Modernisierung des früheren Bürogebäudes nur zu Wohnzwecken erfolgen.

Aktuell hat der Investor eine derartige Bauabsicht bekundet. Das bestehende Bürogebäude soll entsprechend umgebaut und durch einen zur Dr. Zimmermann-Straße hin gelegenen neuen Anbau ergänzt werden. Stellplätze werden auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück untergebracht.

Aus der Sicht der Sanierung und auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist gegen dieses Bauvorhaben nichts einzuwenden.

Das eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren wird an diesen Sachverhalt angepasst.

Bislang liegen sowohl das Grundstück 1104/5 wie auch die Grundstücke des Verbrauchermarktes und des Bürogebäudes in einem als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereich. Für den Verbrauchermarkt und das Bürogebäude bietet sich die Festsetzung als Mischgebiet an.

Dieses Mischgebiet ist baulich so gegliedert, dass der Bereich des Marktes statt als eingeschränktes Gewerbegebiet als gewerblicher Teil des Mischgebiets und das jetzt in Rede stehende Grundstück als Wohnnutzung innerhalb des Mischgebiets gelten.

Für die benachbarten gewerblichen Betriebe entstehen hierdurch keine Nachteile. Bereits in der Begründung des ursprünglichen Planes ist ausgeführt: „Durch die Einschränkung des Gewerbegebietes sollen die vom Gewerbegebiet ausgehenden Immissionen soweit in Grenzen gehalten werden, dass keine wesentliche Störwirkung für die nahe liegende Wohnbebauung im Osten und Westen des Plangebiets entsteht.“

Die im Planungsgebiet befindlichen bzw. an es angrenzenden Betriebe sind in ihrer Entwicklung nicht anders zu beurteilen als im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanes.

Die Landschaftsschutzgebietsgrenze und die vorhandenen Waldflächen wurden im Lageplan gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis ergänzt bzw. aktuell angepasst.

Gleiches gilt für den Text zu Altlasten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an zwei Stellen geändert. Einmal handelt es sich um die Anpassung an veränderte Grundstücksgrenzen, zum zweiten um die Herausnahme eines Grundstücks mit bestehenden, privaten Stellplätzen ohne weiteren Planungsbedarf.

Die maximale Gebäudehöhe wurde aufgrund privater Stellungnahmen von 18 m auf 17 m für das Bestandsgebäude und 15 m für den geplanten neuen Anbau reduziert. Sie wird gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 5. Dezember 2006 auf 14,50 m bzw. 12,00 m reduziert. Für den Bauteil, in dem der bisherige Turm integriert ist, wird die maximale Gebäudehöhe mit 17,00 m festgesetzt.

Die bei privaten Stellungnahmen aufgeworfene Frage der Begründung ist infolge vor der Änderung des Bebauungsplanes geschaffener Tatsachen und bedingt durch die für das Wohngebäude beengten Grundstücksverhältnisse nur ansatzweise zu lösen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Anpassung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Infolge der in der Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis aufgeworfenen Frage der Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl hat der Gemeinderat beschlossen, die Grundflächenzahl in die neu festgesetzte westliche Mischgebietsfläche auf 0,6 zu reduzieren. Für die östliche Mischgebietsfläche erfordert der Bestand die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8, wobei das Gebäude selbst lediglich eine Grundflächenzahl von 0,5 erfordert. Die große Parkplatzfläche macht aber die höhere Festsetzung erforderlich.

Trochtelfingen, 05. Dezember 2006

Ausfertigung:

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 23. Januar 2007 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg, **21. 11. 2016**



Scherer
Bürgermeister

