

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN „OB DEM HITNERECK“ (KURGEBIET), 3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG TEXTTEIL in der Fassung vom 8. Februar 2012

Durch die Aufgabe der Wiedemann-Kliniken besteht für die Stadt Meersburg die Chance das städtebaulich hochwertige Gebiet „Ob dem Hintereck“ an der Kurallee einer neuen adäquaten Nutzung zuzuführen.

Mit der Augustinum Wohnstift gGmbH konnte ein Interessent gefunden werden, der mit dem Betrieb hochwertiger Seniorenwohnanlagen und -pflegeanlagen (Wohnstift) über große Erfahrung verfügt und der bereit ist, für das Teilgebiet eine neue Nutzung zu entwickeln.

Da die Entwicklungsabsichten für das Gebiet nicht mehr mit der Bauleitplanung übereinstimmen, ist es für die Umsetzung des Planungsziels notwendig, den Bebauungsplan „Ob dem Hintereck“ (Kurgelbiet) für das Planungsgebiet zu ändern.

Diese Bebauungsplanänderung ermöglicht eine Nachverdichtung und dient damit der Innenentwicklung. Sie wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Einzelnen betreffen die Änderungen folgende Festsetzungen:

- Die maximale Gebäudehöhe wird für die Appartementshäuser mit 17,00 m festgesetzt. Die Verbindungsbauten an der Kurallee dürfen höchstens 7,00 m hoch sein. Unterer Bezugspunkt für beide Höhen ist 499,50 m ü. NN, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.
- Die Baugrenzen werden an die gegliederte Bebauung des Architektorentwurfs angepasst. Die Grundflächenzahl wird in diesem Zusammenhang auf 0,4 festgesetzt.
- Da der Baukörper an der Kurallee länger als 50 m ist, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- Hinsichtlich der Frage der Versickerung auf dem Grundstück wird auf Ziffer 5.4 des Baugrund- und Gründungsgutachten von Herrn Dr.-Ing. Georg Ulrich vom 30.03.2010 verwiesen.

Zum Immissionsschutz wird auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine+Jud vom 2. April 2010 verwiesen. Der Lärmpegelbereich III ist in den Lageplan eingearbeitet.

Maßnahmen des passiven Lärmschutzes wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan festgesetzt, da für die konkrete Festlegung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwand, lärmindernder Fahrbahnbelag, Überdeckung, Geschwindigkeitsregelungen noch Verhandlungsbedarf mit der Straßenbauverwaltung besteht. Diese Gespräche werden sich über einen längeren Zeitraum hinziehen. Sie sind inzwischen eingeleitet.

Falls eine Einigung erzielt wird, kann gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan auf Maßnahmen an den Gebäuden verzichtet werden.

Die Schutzbedürftigkeit des Gebiets wird nach wie vor an der Definition „Kur- und Erholung“ ausgerichtet.

Zu Umweltbelangen wird auf den naturschutzfachlichen Beitrag des Büros 365° freiraum + umwelt verwiesen. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen der Grünordnung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Standort ist im Lageplan gekennzeichnet.

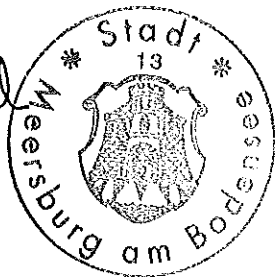
Trochtelfingen, 8. Februar 2011

Ausfertigung:

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 8. Februar 2011 zugrunde.

Meersburg, 11. Februar 2011

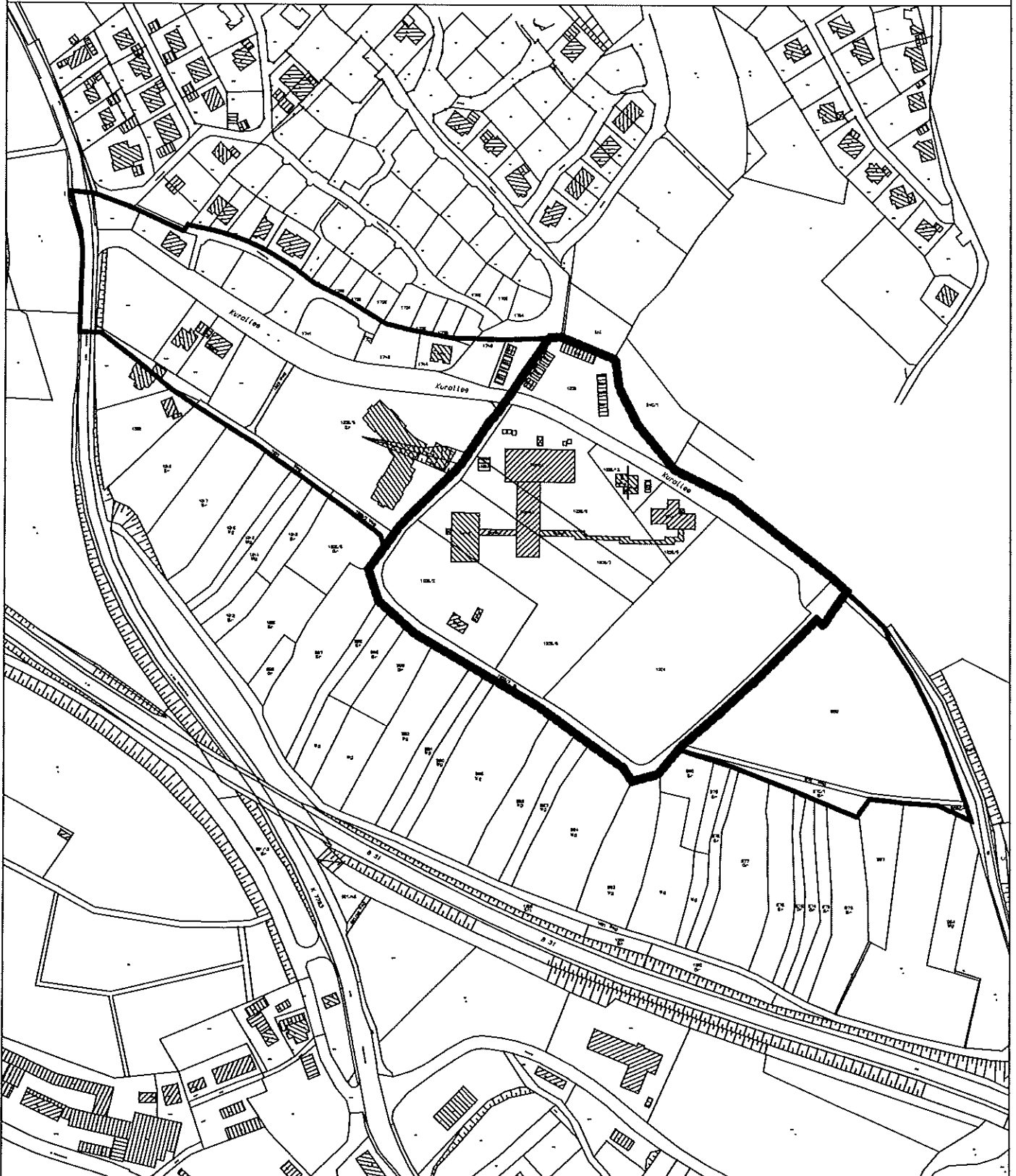
Dr. Brüttsch
Dr. Brüttsch
Bürgermeister



Stadt Meersburg, Bodenseekreis 3. Änderung des Bebauungsplans "Ob dem Hintereck" (Kurgebiet)

Übersichtsplan

M 1:3500



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Geltungsbereich der Änderung