



Die Übereinstimmung dieser

Urschrift wird beglaubigt

Immenstaad, den

Bürgermeisteramt

Fotokopie

03.12.98 i. A. Jander

### 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Steigwiesen“

#### 1.

#### Bebauungsvorschriften

Nach Ziff.2.1 des Textteils des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Steigwiesen“ vom 25.11.1984 i.d.F. der Änderungssatzungen vom 10.02.1984 und 26.12.1994 wird der folgende neue Abs.2 eingefügt:

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Andere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen (§ 1 Abs.5 BauNVO)

#### Begründung:

Der vom Gemeinerat in seiner Sitzung am 01.03.1982 als Satzung beschlossene und seit 25.11.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steigwiesen“ setzt hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (1977) fest mit der Maßgabe, daß nach Ziff. 2.1 der Bebauungsvorschriften im Gewerbegebiet

„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahme zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und diese Wohnungen in das Betriebsgebäude integriert sind.“

Weitere Nutzungsausschlüsse enthalten die Bebauungsvorschriften nicht; daran hat sich auch durch die späteren Planänderungen vom 10.02.1984 und 26.12.1994 nichts geändert.

Nach § 8 der hier maßgeblichen BauNVO 1977 sind im Gewerbegebiet u.a. auch Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 allgemein zulässig.

In der dem Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung zugrunde gelegenen Planbegründung wird darauf hingewiesen, der Gemeinderat habe die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen, „um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachzukommen“. Das Plangebiet solle u.a. einer sinnvollen Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe dienen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung tragen den im Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandenen (Gewerbe-)betrieben Rechnung.

Die erklärte Absicht eines Grundstückseigentümers, im Bereich der auf dem Grundstück Flst.Nr. Nr. 2811/1 bestehenden Lackierhalle ein Tanzlokal mit einer Nutzfläche von 200 qm und 68 Stellplätzen einzurichten, nahm der Gemeinderat zum Anlaß in seiner Sitzung vom 26.05.1998 den Bebauungsplan „Steigwiesen“ mit der Maßgabe zu ändern, daß Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen.

Die mit der Neuregelung unter Ziff.2.1 der Bebauungsvorschriften näher bezeichneten Nutzungen widersprechen den mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Zielen der Gemeinde zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, insbesondere des produzierenden Gewerbes und damit zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Unabhängig davon stehen der Gemeinde nur in sehr begrenztem Umfang weitere Gewerbeflächen zur Gewerbeansiedlung und Gewerbeentwicklung zur Verfügung; diejenigen Nutzungen, die durch die Planänderung ausgeschlossen werden sollen, beeinträchtigen mit Blick auf die Planungsziele der Gemeinde die Erhaltung und Sicherung der Gewerbestruktur, die darauf gerichtet ist, insbesondere dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben zu angemessenen Bedingungen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Im übrigen wird auf die vorgelegte „Konzeption zur Zukunftssicherung der Gewerbegebiete“ verwiesen; sie ist Bestandteil der Begründung in der vom Gemeinderat am 27.07.1998 beschlossenen Form.

Diese Konzeption legt die Funktion der einzelnen Gewerbegebiete der Gemeinde und die Sicherung ihrer jeweiligen Struktur fest:

**Gewerbegebiet Bürglen**

- Büronutzung, Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe

**Gewerbegebiet Ziegelei**

- Büronutzung, nicht störendes Gewerbe

**Gewerbegebiet Dornier**

- Büronutzung, Werkstatt, Labore

**Gewerbegebiet Steigwiesen**

- produzierendes und verarbeitendes Gewerbe

Durch den Ausschluß von untypischen Nutzungen, wie Beherbergungsbetriebe, Einzelhandel oder eben Vergnügungstätten sollen die Flächen gewerblichen Nutzungen erhalten bleiben.

Dem Gewerbegebiet Steigwiesen kommt dabei die besondere Funktion als einziger Standort für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu. Diese Funktion ist zu erhalten.



Insbesondere Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe (auch unterhalb der Regelgeschosßfläche des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 ) sind in der Regel auf größeren und auch überörtlichen Bereich ausgerichtet.

Es besteht u.a. auch die Gefahr, daß solche Nutzungen der Verkehrswert der im Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke in einem Maße ansteigt, daß die Ansiedlung weiterer produzierender Gewerbe und Handwerksbetriebe zumindest erschwert wird.

Die Gemeinde hat darüber hinaus im Rahmen der hier der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans mitberücksichtigt, daß die ausgeschlossenen Nutzungen in aller Regel größere Stellplatzflächen in Anspruch nehmen, die wiederum die (begrenzt) zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen schmälern.

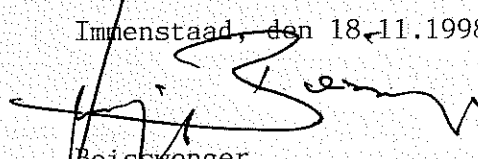
Die Gemeinde hat durchaus im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigt, daß mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung eine nach den bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung unzulässig wird. Sie mißt jedoch diesen, durchaus nicht unerheblichen, Interessen der privaten Grundstückseigentümer gegenüber den oben dargestellten, insbesondere den öffentlichen Belangen verpflichteten Planungszielen geringeres Gewicht zu. Eine weitere gewerbliche Nutzung wie bisher ausgeübt steht nichts entgegen.

Die Gemeinde erkennt in diesem Zusammenhang nicht das Bedürfnis, insbesondere weiter Kreise der Jugend, daß im Gemeindegebiet auch Vergnügungsstätten, wie z.B. Tanzlokale oder Diskotheken zur Verfügung stehen. Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, daß diesen Bedürfnissen nicht im Geltungsbereich bestehender Gewerbegebiete Rechnung getragen werden sollte. Sie wird prüfen, ob bei gebotener Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für die Ansiedlung und Ausweisung solcher Nutzungen im Gemeindegebiet eine geeignete Fläche zur Verfügung gestellt werden kann.



ausgefertigt

Immenstaad, den 18.11.1998

  
Beisswenger  
Bürgermeister