

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 IV BauGB zum Bebauungsplan "Seelbachstraße", Kippenhausen

Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung

Im neuen Flächennutzungsplan vom Juli 2006 hat der Gemeinderat eine Gewerbebaufläche nördlich des bestehenden Betriebs „Publiplast“ als Erweiterungsoption für diesen Betrieb vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Seelbachstraße“ soll dem Gewerbebetrieb „Publiplast“ die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Zudem soll durch eine Erweiterungsoption der Standort Immenstaad- Kippenhausen für die Zukunft gesichert werden.

Die Firma „Space Tech“ ist ebenfalls bereits in Kippenhausen (in der Seelbachstraße 21) angesiedelt und braucht aufgrund der guten Auftragslage und der mittlerweile zehn eingestellten Mitarbeiter mehr Platz. Sie hat die notwendigen Grundstücke bereits erworben.

Beide Firmen haben ein gemeinsames Bau- und Nutzungskonzept erarbeitet.

Die Gemeinde hat mit einem darauf abgestimmten Bebauungsplan die planungsrechtlichen und städtebaulichen Grundlagen für eine Realisierung der Unternehmenserweiterungen geschaffen.

Verfahrensverlauf

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 11.12.2006 wurde eine erste Beteiligung der Behörden und Bürger beschlossen, um in einem ersten Grobkonzept zu klären, ob dieser Bebauungsplan möglich und umsetzbar ist. Die öffentliche Auslegung fand vom 22.12.2006 bis 22.01.2007 im Rathaus statt. Es gingen keine privaten Anregungen ein.

Gleichzeitig wurden die durch die Planung berührten Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB angehört.

Nach Ansicht des Landratsamtes Bodenseekreis konnte der Bebauungsplan, der nach Nordosten über das im Flächennutzungsplan vorgesehene Maß hinausgeht, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Da sich diese Fläche jedoch im regionalen Grünzug befindet, sprach sich der Regionalverband zunächst gegen eine Ausweisung von Flächen, die über die im Flächennutzungsplan genehmigten Flächen hinausgehen, aus.

Da eine Erweiterung jedoch für das Konzept der beiden Firmen Publiplast und SpaceTech erforderlich ist und die zusätzlich benötigte Fläche nicht unverhältnismäßig groß ist, hat die Verwaltung noch einmal um ein gemeinsames Gespräch mit dem Regionalverband gebeten. Bei dem Gespräch am 13.02.2007 mit dem Regionalverband konnte man sich auf eine Bebauung von 17,50 Metern über die Flächennutzungsplan-Grenze hinaus einigen. Das bedeutet, dass insgesamt um 60,00 Meter in den regionalen Grünzug eingegriffen wird, wobei

davon der größte Teil bereits im Flächennutzungsplan-Verfahren genehmigt wurden. Einem Eingriff in dieser Größe konnten die Vertreter des Regionalverbandes zustimmen.

Vom 18.05. 2007 bis zum 18.06.2007 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine weitere Beteiligung der betroffenen Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Es gingen vier private Anregungen ein, die sich hauptsächlich auf die 3-geschossige Bauweise und die Gebäudehöhe richten. Es wurde mehrfach vorgeschlagen, die Vollgeschosse auf zwei zu reduzieren und die Gebäudehöhe zu verringern. Die Gebäudehöhe wurde danach auf 11,00 Meter reduziert und der Gebäudekörper noch einmal verschoben, so dass er nicht so dominant in die freie Landschaft ragt.

Weiterer Kritikpunkt war die Bebauung allgemein, die nicht in den Charakter Kippenhausens passen soll. Da Bedenken in der ersten, dafür vorgesehen Auslegung nicht eingingen und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, konnte diesen Bedenken nicht entsprochen werden.

Während der zweiten öffentlichen Auslegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2007 bis 05.10.2007, bei der neben dem Plan selbst mit Begründung auch der Umweltbericht sowie die örtliche Bauvorschriften ausgelegt wurden, gingen keine privaten Einwendungen mehr ein.

Gleichzeitig wurden die durch die Planung berührten Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angehört. Die Einwände der ersten Anhörung konnten soweit eingearbeitet werden, dass zum größten Teil keine weiteren Bedenken eingingen. Lediglich das Bauordnungsamt der Stadt Friedrichshafen und das Landratsamt Bodenseekreis äußerten weitere Bedenken bzw. Anregungen, die untersucht und eingearbeitet wurden.

Der Bebauungsplan "Seelbachstraße" wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am 12.11.2007 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 16.11.2007 ortsüblich in den Immenstaader Nachrichten bekannt gegeben.



Immenstaad, 18.12.2007