

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 IV BauGB zum Bebauungsplan "Nahversorgung Ruhbühl-Stockwiesen"

Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung

Anlass der Planung ist die Aufgabe der bestehenden Tennishalle zum 30.4.2005, da der Pächter den Pachtvertrag gekündigt hat und das bestehende Gebäude u. a. durch die schlechte Bausubstanz keinen neuen Pächter einer Tennishalle oder ähnlichen Sport- bzw. Freizeiteinrichtung anzieht. Um das Grundstück sinnvoll nutzen zu können, ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Im Grundstücksvertrag von 1980 zwischen der Neuen Heimat und den heutigen Eigentümern wurde vereinbart, dass eine freizeit-orientierte Nachfolgenutzung bei Aufgabe der Tennisnutzung verpflichtend sei. Die Neue Heimat hat jedoch erklärt, dass im Einvernehmen mit der Gemeinde eine andere sinnvolle Nutzung möglich ist. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass aktuell wie langfristig eine seit langem angestrebte Verbesserung der Nahversorgung des Ortsteils, des Ferienwohnparks und der künftigen Wohngebiete wichtiger und dem öffentlichen Interesse dienlicher ist als eine stark den Modeströmungen unterworfenen Freizeitnutzung.

Die Planung soll den Standort eines Nahversorgungsbetriebes sowie eines Getränkemarktes und einer neuen Gastronomie sichern und einem ortsansässigen Einzelhandelsbetrieb eine sinnvolle, maßvolle und adäquate Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeit bieten.

Städtebaulich ist eine bessere Versorgung des Wohngebietes "Siedlung" mit einem Einzelhandelsbetrieb, insbesondere unter Berücksichtigung der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan, geboten.

Das Grundstück ist im bestehenden Flächennutzungsplan von 1983 als „Wohnbaufläche“ dargestellt, nachdem das Gebiet im Bebauungsplan "Ruhbühl-Speckwiesen" von 1975 als öffentliche Grünfläche und in den Bebauungsplan-Änderungen "Ruhbühl-Speckwiesen 2. Änderung" von 1978 bzw. "Ruhbühl-Speckwiesen 15. Änderung, Teil A" von 1991 die Nutzung als "Sondergebiet Sport- und Freizeitanlage" festgelegt wurde.

Verfahrensverlauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 24.10.2005 bis 24.11.2005 im Rathaus statt. Es gingen drei private Anregungen ein.

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

Während der öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.03.2006 bis 13.04.2006, bei der neben dem Plan selbst mit Begründung auch ein Marktgutachten der Firma BBE sowie ein Lärmgutachten von Frau Schulze ausgelegt wurde, gingen sieben private Einwendungen ein, die sich hauptsächlich auf die Verkehrssicherheit und den Lärm durch den zusätzlich entstehenden Verkehr richten. Es wurde mehrfach vorgeschlagen, die Zufahrt zum Fachmarktzentrum von Westen einzurichten. Von direkten Nachbarn wurde befürchtet, dass das neue Gebäude größer und höher wird als die bestehende Tennishalle.

Die Bedenken der Einwender konnten zum großen Teil berücksichtigt werden. Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes wurde auf 7,50 Meter gesenkt. Zudem wurde eine maximale Wandhöhe festgelegt, so dass nicht durch eine flache Dachneigung der Gebäudekörper vergrößert werden kann. Die Wohneinheiten wurde auf fünf begrenzt, die sich im westlichen Teil des Gebäudes befinden müssen.

Die Verlegung der Zufahrt auf die Westseite macht derzeit noch keinen Sinn, da die Gemeinde auch das westlich des überplanten Grundstücks liegende Gebiet „Stockwiesen“ mit einem Bebauungsplan überplanen wird und zu gegebenem Zeitpunkt eine gemeinsame Zufahrt zum Wohngebiet und dem Fachmarktzentrum erfolgen soll.

Zur Verbesserung des Verkehrs soll eine weitere Haltestelle des Ortsbusses eingerichtet werden, weitere Maßnahmen werden nach Bedarf erfolgen, sobald die verkehrlichen Auswirkungen absehbar sind.

Gleichzeitig wurden die durch die Planung berührten Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB angehört. Bei einer gemeinsamen Besprechung zwischen Landratsamt Bodenseekreis, Regierungspräsidium Tübingen, Regionalverband, Stadt Friedrichshafen und Gemeinde Immenstaad am 13.04.2006 wurden die Bedenken der Behörden zur Großflächigkeit ausgeräumt und die Pläne entsprechend des Ergebnisses dieser Besprechung geändert.

Aufgrund dieses Gespräches erfolgte eine positive Stellungnahme aller Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan "Nahversorgung Ruhbühl-Stockwiesen" wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am 08.05.2006 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 12.05.2006 ortsüblich in den Immenstaader Nachrichten bekannt gegeben.

