

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN „GEe-BRÜHL“, 1. ÄNDERUNG

1. ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Daisendorf hat im amtlichen Bekanntmachungsorgan, dem Gemeindemitteilungsblatt des Verwaltungsverbandes Meersburg, am 26. Oktober 1995 den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan „GEe-Brühl“ bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Parallel zum Anzeigeverfahren wurde die Detailplanung zur Ansiedlung des geplanten Lebensmittelkleinverbrauchermarktes im „GEe-Brühl“ erarbeitet und dabei festgestellt, daß eine Änderung des festgesetzten Baufensters erforderlich ist. Maßgebend dafür sind veränderte marktspezifische Gegebenheiten zu einem dauerhaften Betrieb eines Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes als Kleinverbrauchermarkt mit 600 bis 700 qm reiner Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der besonderen Umstände innerhalb des Verflechtungsraumes Daisendorf-Meersburg.

Da in der Gemeinde Daisendorf nun bereits seit über fünf Jahren kein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mehr vorhanden ist und darüber hinaus auch keine Einzelhandelsbetriebe als Metzgerei und Bäckerei in der Gemeinde vorhanden sind, muß ein neu zu eröffnender Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als sogenannter Vollsortimenter ausgestattet sein, um wirtschaftlich im sehr harten Konkurrenzkampf der Lebensmittelbranche bestehen zu können. Dabei ist zu beachten, daß die Preisleistung wesentlich von der Kostenstruktur einer Vertriebsform abhängig ist. Mit besonderen Preisleistungen warten Vertriebseinrichtungen auf, die nur ein begrenztes Sortiment anbieten und über hohen Warenumsatz günstige Kostenrelationen erreichen (sogenannte Discounter). Diese Vertriebsformen bieten keine Vollversorgung der Verbraucher und brauchen als Ergänzung Frischwareneinrichtungen, wie Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft und ähnliches. Da derartige Frischwareneinrichtungen in der Gemeinde Daisendorf nicht vorhanden sind, ist die Ausstattung des Kleinverbrauchermarktes als Vollversorger unabdingbar. Dies ist aber durch die zukünftige Betreiberfirma nur möglich, wenn zusätzlich um Markenartikel im Trockensortiment auch Frischwaren, wie Fleisch und Wurst in Bedienung, Käse/Feinkost, Brot und Backwaren, ebenfalls in Bedienung, sowie Tiefkühlartikel und erweitertes Molkereiproduktsortiment, Obst und Gemüse, sowie Getränke in Selbstbedienung zur Verfügung stehen.

Zusätzlich zu den genannten Frischeabteilungen wird für eine rationelle und damit kostensparende Platzierung des Trockensortiments eine Fläche benötigt, die es ermöglicht, die Artikel durchgängig vom Lieferanten bis zum Laden in Originalpaletten, Originalkartons und ähnlichem anbieten zu können. Es wird auf ein Lager verzichtet. Der Laden wird zum Lager. Damit werden innerbetrieblich Transportarbeiten -Ware vom Lager zum Laden und wieder zurück- erspart. Nur mit diesem kombinierten System der Frischeabteilungen und

des preisgünstigen Trockensortimentes können derzeit die Forderungen der Kunden nach einem guten Preis/Leistungsverhältnis nachgekommen werden. Dabei ist zusätzlich zu beachten, daß im Gegensatz zu früher der Kunde heute Lebensmittel für einen größeren Zeitraum bei einem Einkaufsgang abdeckt. Es ist heute z. B. üblich, einen Kasten Bier, Sprudel, Saft, zuhause zu haben. Auch in anderen Produktbereichen werden Großgebilde und Mehrstückpackungen gekauft. Frischwaren, wie Fleisch und Wurst, werden, z. B. bei Sonderangeboten, auf Vorrat gekauft. In der Regel bieten sowohl die Großpackungen, als auch die Mehrstückpackungen Preisvorteile gegenüber kleineren Gebinden. Vorratskauf wird auch durch Kühl- und Tiefkühleinrichtungen im Haushalt ermöglicht. Diese Groß- und Mehrstückpackungen weiten die Durchschnittseinkäufe erheblich aus, so daß dort eingekauft wird, wo auf kurzen Wegen zentral die gesamte Produktpalette kombiniert mit zur Verfügung stehenden Parkplätzen angeboten werden. Zum Kauf der größeren Mengen wird das Auto benötigt, wobei heute bereits jeder zweite Haushalt über einen Zweit-Pkw verfügt.

Um die genannten Voraussetzungen erfüllen zu können, wird eine Gesamtgrundstücksfläche von rund 3.500 qm benötigt. Die darauf zu realisierende reine Verkaufsfläche kann sich auf 600 bis 700 qm beschränken. Zusätzlich sind aber Nebenflächen für Vorlager, Hauptlager, Leergutlager, Vorbereitungsräume für Feinkost und Fleisch, jeweils mit Nebenräumen (Vorraum, Kühlraum, Büro, WC) sowie die Thekenbereiche für Feinkost und Fleisch/Wurst notwendig. Dazu reichen die bisher geplanten 800 qm überbaubare Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GEe-Brühl“ nicht aus und bedingen eine Erweiterung des Baufensters.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE DAISENDORF

Die Gemeinde Daisendorf hat im Rahmen des Verwaltungsverbandes Meersburg eine erneute Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und dabei eine gewerbliche Nutzfläche analog der Fläche des „GEe-Brühl“ aufgenommen. Nach zwei öffentlichen Auslegungen hat der Verwaltungsverband am 12. Oktober 1995 diese Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verabschiedet. Die Genehmigungsvorlage wird derzeit vorbereitet.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „GEe-Brühl“ fügt sich, wie auch der ursprüngliche Plan, vollständig in die ausgewiesene gewerbliche Nutzfläche des Flächennutzungsplanes ein. Abweichungen oder Überschreitungen sind nicht vorgesehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, daß auf Anregung der Gemeinde Daisendorf die jeweils bis zu den Gemarkungsgrenzen der Stadt Meersburg und der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen seit 10. August 1995 rechtskräftig in das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ integriert sind. Somit sind 42 % der Gemarkungsfläche der Gemeinde durch Landschaftsschutzgebiet belegt. Insgesamt liegt die Gemeinde Daisendorf weit über den Richtwerten des Umweltprogrammes für den Bodenseeraum des Landes Baden-Württemberg.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

3.1 Nutzung

Die Nutzung ist im Plangebiet, wie schon im ursprünglichen Plan, als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Dies ist möglich, da durch die Bebauungsplanänderung und die dadurch mögliche größere Fläche des Kleinverbrauchermarktes nachwievor deutlich die Grenzwerte für einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ mit 1.200 qm Geschoßfläche und 800 qm Verkaufsfläche unterschritten werden. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Verkaufsfläche unter 700 qm und eine Gesamtgeschoßfläche von rund 1.120 qm ermöglicht werden. Eine derartige Nutzung ist im „GEe-Brühl“ möglich und erfordert keine Änderung zu einem Sondergebiet.

Zur Bebauungsplanänderung und zu dem im Zusammenhang stehenden Projekt des Neubaus eines Kleinverbrauchermarktes ist zusätzlich festzustellen, daß keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach § 11, Abs. 3, Satz 2 der Baunutzungsverordnung zu befürchten sind. Das Bauvorhaben verursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Auch Belästigungen, die durch einen übermäßig hohen Kfz-Verkehr auf dafür nicht geeigneten Straßen verursachen würden, sind nicht zu erwarten, da der Markt an einer überörtlichen Verkehrsachse, der K 7783, gebaut wird, die ohnehin schon seit vielen Jahren als Hauptzubringer für Einkaufsfahrten für die Einwohner der Gemeinde Daisendorf, der Gemeinde Meersburg und der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen dient. Wie auch schon in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan „GEe-Brühl“ dargestellt, werden vielmehr durch die Positionierung dieses Marktes an der K 7783 bisher wesentlich längere Einkaufsfahrten in die umgebenden Orte und in das Hinterland entfallen und dadurch schädliche Umwelteinwirkungen reduziert. Auch Auswirkungen auf den Verkehr, die den fließenden oder den ruhenden Verkehr beeinträchtigen würden, sind nicht zu erwarten, da die Verkehrsfrequenz auf der K 7783 lediglich eine mittlere Belastung von rund 3.000 Fahrzeugen pro Tag umfaßt. Eine Verbreiterung dieser Kreisstraße wird durch den Neubau des Kleinverbrauchermarktes keinesfalls erforderlich werden. Vielmehr besteht dadurch die Möglichkeit von weiteren verkehrsberuhigenden Einbauten im Bereich der Einfahrt zur gewerblichen Nutzfläche „Brühl“. Diese Umgestaltung ist bereits mit dem Landratsamt Bodenseekreis und der Straßenbauverwaltung in Überlingen abgestimmt.

Auch negative Auswirkungen auf die Versorgung im Einzugsbereich des zu bauenden Kleinverbrauchermarktes sind nicht zu befürchten, da die Gemeinde Daisendorf, wie schon genannt, bereits seit über fünf Jahren über keine Lebensmittelmarkt-Fläche mehr verfügt. Besonders zu beachten ist dabei auch die Tatsache, daß selbst die Stadt Meersburg als Unterzentrumsgemeinde in der Versorgungsstruktur nicht negativ beeinträchtigt wird, sondern durch dieses neue Angebot im unmittelbaren Grenzbereich Meersburg/Daisendorf, insbesondere auch für das gemeinsame Neubaugebiet „Wohrenberg“ ein dringend notwendiges zusätzliches Lebensmittel-Angebot erhält. Wie schon in der Begründung zum Bebauungsplan „GEe-Brühl“ dargestellt, ist unter analoger Betrachtung des GEMA-Gutachtens der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen auf den Verwaltungsraum Meersburg/Daisendorf deutlich ein Unterangebot im Lebensmittelversorgungsbereich zu erkennen. Wie auch schon dargestellt, liegen keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden vor, da weder in Meersburg, in Daisendorf noch in Uhldingen-Mühlhofen zentrale Versorgungsbereiche vorhan-

den sind. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, daß schon bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes speziell zur Ausweisung des „GEE-Brühl“ zur Ansiedlung eines Kleinverbrauchermarktes die Gemeinden Meersburg und Uhdlingen-Mühlhofen mehrfach angehört wurden und jeweils die Zustimmung zur Ausweisung dieser Fläche erfolgte. Dabei war jeweils den Beratungsunterlagen ergänzend die Situation der dringlichen Ansiedlung dieses Lebensmittel-Kleinverbrauchermarktes detailliert dargestellt.

Auch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch eine dorfrandverträgliche Gestaltung des Lebensmittelmarktes und eine intensive Eingrünung nicht zu befürchten. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da entsprechend dem vorliegenden Wasserrechtsantrag das gesamte Regen- und Oberflächenwasser nicht dem Abwasserkanal, sondern über eine Retentionsfläche dem benachbarten Vorfluter zugeleitet wird und dabei möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Selbst die Parkplätze müssen wasserdurchlässig gestaltet sein.

Im Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch durch die Änderung deutlich unterschritten. Die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschosflächenzahl mit 1,0 werden in der konkreten Planung mit einer Grund- und Geschosflächenzahl von 0,3034 erheblich unterschritten. Die zulässige Wandhöhe von 4,25 m wird eingehalten. Die zulässige Firsthöhe von 8,0 m wird um 1,0 m unterschritten. Aufgrund der genannten Fakten ist dementsprechend eine Änderung dieser Festsetzungen nicht erforderlich. Notwendig ist jedoch die Ausweitung der Tiefe des Baufensters von 20,0 auf 28,0 m. Nachwievor liegt das Maß der baulichen Nutzung weit unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und ermöglicht eine landschafts- und dorfbildverträgliche Gestaltung.

3.2. Gestaltung der Bebauung

Auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird verwiesen. Die Detailgestaltung des Lebensmittel-Kleinverbrauchermarktes ist durch den vorliegenden Bauantrag bereits konkret sichtbar. Dabei werden alle Forderungen des Bebauungsplanes erfüllt. Die zulässige Höhengestaltung wird allerdings um 1,0 m unterschritten. Die angestrebte Bauform mit Ziegeldach, Putzfassaden und Holzverschalungen wird im Bauantrag detailliert übernommen.

3.3 Landschaftliche Einbindung

Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen. Auf der Nordwestseite des Baufensters zur Ansiedlung des Kleinverbrauchermarktes kann die Randbegrünung zusätzlich zum Bebauungsplan durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer gesichert werden. Der Grundstückseigentümer wird zusätzlich zu den Pflanzgeboten des Bebauungsplanes auch auf dem angrenzenden eigenen Grundstück hochstämmige Obstbäume pflanzen und dauerhaft unterhalten.

4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Ordnung der Baugrundstücke und der Erschließungsflächen ist die Vermessung bereits durchgeführt und liegen auch bereits Grundstückstauschverträge vor.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Zur Ableitung der Oberflächenwässer in den benachbarten Vorfluter ist bereits seit März 1995 ein konkreter Wasserrechtsantrag eingereicht. Die zuständige Fachbehörde hat inzwischen bestätigt, daß sämtliche geforderten Unterlagen vorliegen und die ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen ist.

5.3 Wasserversorgung

5.4 Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen.

Daisendorf, den 07. November 1995

Keser

Helmut Keser
Bürgermeister

Die Unterschrift Helmut Keser / Fotokopie
mit der vorgelegten und zurückgegebenen Ur-
schrift ~~Ausfertigung~~ wird hiermit beglaubigt.

Daisendorf, den

31.11.95
Bürgermeister

