

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Gemeinderat	21.01.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Azenberg (Meersburger Straße)"**

#### **a) Vorstellung des überarbeiteten Bebauungskonzepts**

#### **b) Zustimmung zum Vorentwurf**

### **Planungsanlass**

Der Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes „Algamarin“ sowie die daran angrenzenden wohnbaulich, gewerblich und gemeinschaftlich genutzten Flächen sind derzeit planungsrechtlich über den Bebauungsplan „Azenberg“ vom 12.03.1993 (einmalig geändert 24.10.2003) erfasst. Der Bebauungsplan hatte zum Ziel, den „dörflichen Charakter“ zu wahren, indem die gewerbliche Nutzung gesichert und Spielräume für die dörflich wohnbauliche Nutzung sowie den gemeinschaftlich genutzten Bereich (Dorfgemeinschaftshaus) unter Ausschluss störender Nutzungen eröffnet wurden.

Nachdem der Stadt vom damaligen Eigentümer eine Konzeption für die Nachnutzung des Algamarin-Geländes dargelegt wurde, nahm die Verwaltung dies zum Anlass, die Situation näher zu betrachten und Planungsüberlegungen für eine verträgliche und strukturstärkende Nachnutzung anzustellen. Nach verschiedenen Eigentümerwechseln liegt nun eine bereits in großen Teilen mit Fachplanern und Behörden abgestimmte Konzeption vor, die dem Ortschaftsrat in verschiedenen Entwicklungsstadien vorgestellt wurde. Der Vorentwurf kann dem Bedarf zur Bereitstellung von gewerblichen und wohnbaulichen Flächen und den Zielvorstellungen des Ortes Ittendorfs sowie den städtebaulichen Erfordernissen und Rahmenbedingungen gerecht werden.

Die planerische Steuerung soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Azenberg (Meersburger Straße)“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, der den bestehenden Bebauungsplan „Azenberg“ überlagert.

## **Grundkonzeption**

Das Plangebiet gliedert sich in einen westlichen wohnbaulichen und einen östlichen gewerblichen Bereich.

Im westlichen Bereich sollen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 insgesamt vier 3-Familienhäuser sowie im WA 2 ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten entstehen. Die Gebäude weisen Höhen von ca. 7,00 m Traufhöhe und ca. 10,20 m Gebäudehöhe auf. Das im südwestlichen Bereich in den Geltungsbereich einbezogene Gebäude wird im Bestand gesichert.

Der östliche Bereich wird als eingeschränktes, mit einer Wohnnutzung verträgliches Gewerbegebiet ausgewiesen. Die bestehenden Gebäude werden integriert und durch Gebäude mit moderner, in der Höhe dem Bestand angepasster Architektur ergänzt. Die Gebäude sollen zum einen dem Betrieb Fetscher Zelte mit Zeltverleih und –verkauf dienen, zum anderen Büroräume, Mensa und Kinderbetreuungsangebote für einen größeren Nutzerkreis aufnehmen. Im Osten ist ein angegliederter Kinderspielplatz vorgesehen. Durch die Lage der gewerblichen Nutzung sowie die Anordnung der Baukörper kann einem möglichen Konflikt zwischen Gemeindehalle und bestehender und geplanter Wohnbebauung städtebaulich begegnet werden.

Im südlichen Bereich ohne Vorhabenbezug liegen öffentliche Flächen, die der Qualifizierung des Straßen- und Parkierungsraums dienen. Die Azenbergstraße ist derzeit an die B33 (Meersburger Straße) nicht optimal angeschlossen und aus Gründen der Verkehrssicherheit änderungsbedürftig. Im Zuge der Baulanderschließung kann dieser Anschluss durch eine Abbiegespur und Aufstellflächen verkehrsgerecht umgestaltet werden. Damit wird der gesamte Bereich um die Azenbergstraße zukünftig deutlich besser angebunden sein.

In diesem Zuge werden zusätzliche Stellplätze für verschiedene öffentliche Nutzungen und Besucherverkehr geschaffen und verkehrsoptimiert angeordnet. Ebenso wird der südliche

und westliche Bereich der Azenbergstraße, der derzeit unzureichende Querschnitte aufweist, verbreitert und damit sicherer.

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt in direkter Linie des Anschlusses an die B33. Um Konflikte zwischen gewerblicher und privater Nutzung zu vermeiden, erhalten die Allgemeinen Wohngebiete einen separaten Verkehrsanschluss als private Stichlösung von Osten über die Azenbergstraße.

Der bestehende, in Teilen offene Kanal wird im Zuge der Erschließung erneuert, verdolt und in den Straßenraum verlegt.

Der Planung liegen unter anderem umweltrechtliche, schalltechnische und verkehrliche Voruntersuchungen zugrunde, die bereits in den vorliegenden Vorentwurf eingearbeitet sind. Insbesondere schlagen sich diese in Festsetzungen zur Begrünung, Verdolung des Kanals (LR2), schalltechnischen Auflagen und die erwähnte neugeordnete Anschlusssituation B33 mit Parkierung nieder.

## **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend der beiliegenden Ausarbeitung zu.

## Anlagen

- 19-08-14 Cover Ittendorf Azenberg
- 19-08-14 Ört Ittendorf Azenberg
- 19-08-14 Pla Ittendorf Azenberg
- 19-08-14 Planzeichnung Ittendorf Azenberg
- 2019-12-19 AV Kosten Azenbergstr
- Vorhabenpläne - 3fam. Wohnhaus Ansichten (18.07.2019)
- Vorhabenpläne - 6fam. Wohnhaus Gesamtpläne (24.06.2019)
- Vorhabenpläne - Gewerbe 3D-Ansichten (18.07.2019)
- Vorhabenpläne - Gewerbe Schnitte (18.07.2019)