

Tischvorlage

Stadt Meersburg
Bürgermeister

Nummer: **19/1363**
Datum: 17.10.2019

Beratungsfolge Gemeinderat	Termin 17.10.2019	Status öffentlich Anlagen:
--------------------------------------	-----------------------------	--

1. Regionalplanung Bodensee-Oberschwaben - Fortschreibung des Regionalplans

Sachvortrag:

Ergänzende Erläuterungen zum Sachvortrag 19/1324 vom 30.09.2019:

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (RVBO) hat am 20. Juli 2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den erarbeiteten Fortschreibungsentwurf das Beteiligungsverfahren nach § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG alt) i. V. m. § 12 Abs. 2 Landesplanungs-gesetz (LplG) durchzuführen.

Der vorliegende Entwurf zur Anhörung soll den verbindlichen Regionalplan aus dem Jahre 1996 (inklusive der in den Folgejahren vorgenommenen Änderungen) ersetzen. Mit Ausnahme der Kapitel 3.4 Rohstoffe und Kapitel 4.2 Energie, die im gesonderten Verfahren fortgeschrieben werden, umfasst der Planentwurf alle Festlegungen, die gemäß § 11 Absatz 1 LplG für die räumliche Entwicklung und Ordnung der Region erforderlich sind.

Für das Gebiet der Stadt Meersburg ist ein Augenmerk auf die regionale Siedlungsstruktur, die regionale Freiraumstruktur mit den Regionalen Grünzügen und den Gebieten für besondere Nutzungen im Freiraum zu legen. Denn die gemeindliche Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und städtebauliche Satzungen) hat sich zwingend an die Vorgaben (Ziele) aus dem Regionalplan zu richten. Diese Vorgaben unterliegen auch keiner Abwägung, weshalb die noch verbleibenden Entwicklungspotentiale bis zum Jahr 2035 einer genauen Prüfung unterzogen werden müssen.

Die verbleibenden Potentiale, um die Stadt Meersburg im Bereich Wohnungsbau auch weiterhin entwickeln zu können, sind sehr eingeschränkt und nur mit durchdachten Modellen weiterzuentwickeln. Daher sind einseitige Bebauungen in diesem Zuge mit einer Ausweitung der parallel liegenden Flächen zu erweitern (San-Gimignano-Weg). Dies sind erforderliche Anpassungen des Regionalplans welche auch im jetzigen Planungsstand der B 31 neu möglich sind. Das von der Verwaltung vorgeschlagene Wohnbaupotential im San-Gimignano-Weg beträgt mit ca. 1 ha eine kleine aber wichtige Potentialfläche für den Wohnbau.

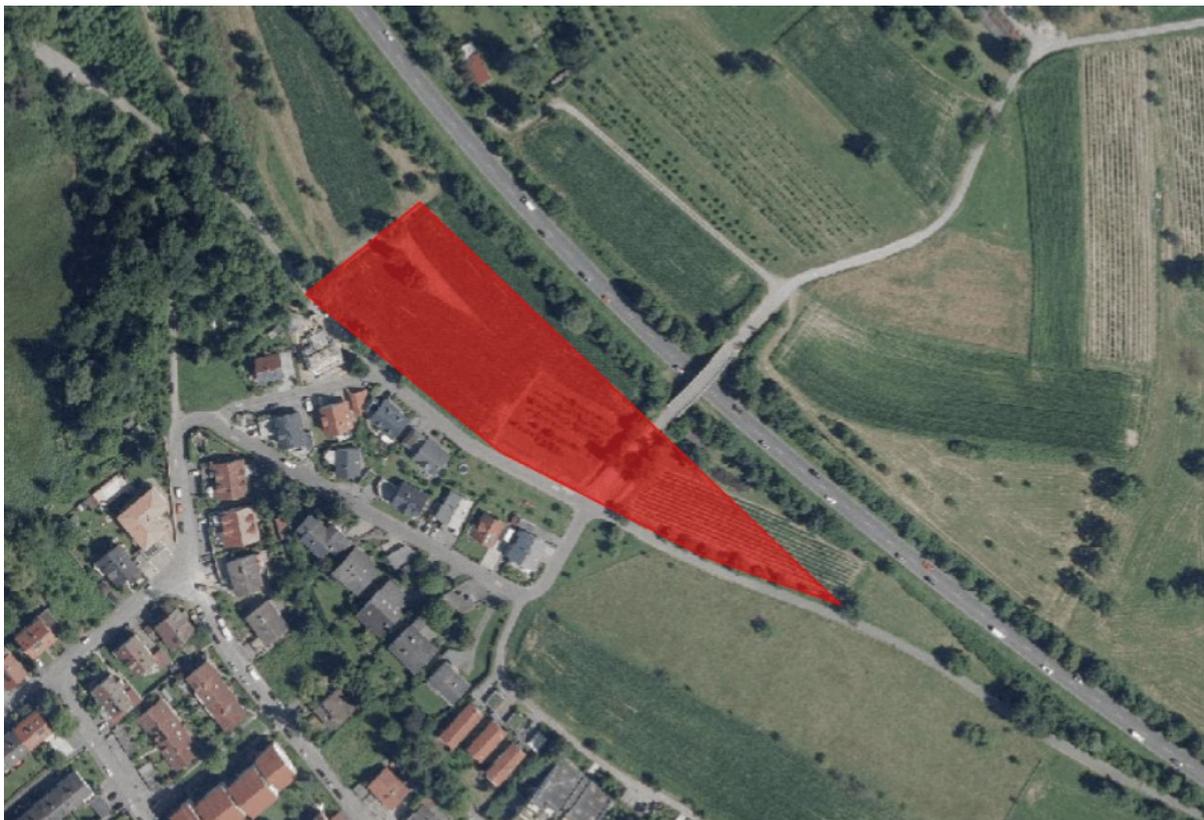


Bild 1: Wohnbaupotentialfläche im San – Gimignano-Weg

Bei der gewerblichen Entwicklung ist dies jedoch nur sehr eingeschränkt der Fall. Leider wurden in der Eingabe der Stadt Meersburg die Vorschläge nicht berücksichtigt. Dies ist zu hinterfragen, da der Gewerbeflächenbedarf im Bodenseekreis bis zum Jahr 2035 mit einer Richtgröße von 711 ha ermittelt worden ist. Der nun vorliegende Planentwurf des RVBO deckt jedoch lediglich eine Fläche von 159,8 ha für den Landkreis Bodenseekreis ab. Neben den möglichen Gewerbeflächen innerhalb des GVV Meersburg mit einer eventuellen Umsetzung als interkommunales Gewerbegebiet in Uhdingen-Mühlhofen, welches erst noch überplant und umgesetzt werden muss, ergeben sich aufgrund der aktuellen Festsetzungen des Planentwurfs keine Potentiale für eine gewerbliche Entwicklung in Meersburg. Dies bedeutet für bestehende Gewerbebetriebe dass sie keine Erweiterungsmöglichkeiten für eine gesunde Weiterentwicklung zur Verfügung haben und somit keine weiteren Arbeitsplätze anbieten zu können.

Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen geht es zwar vorrangig um die Schaffung von Arbeitsplätzen, aber nicht ausschließlich, sondern auch um die Generierung weiterer Einnahmepotentiale durch die Gewerbesteuer. So muss in den Überlegungen und Planungen für eine sowieso sehr eingeschränkte Gemarkung Meersburg, ebenso die finanzielle Situation der Stadt Meersburg in berücksichtigt werden.

Dies zeigen die in der Vergangenheit erforderlichen und notwendigen Investitionen in die vorhandene Infrastruktur, dessen Unterhalt und Betrieb finanziell weiterhin gesichert werden muss. Dies sein u. a.:

- der große Kindergarten im Sommertal
- die Grundschule im Sommertal
- die Gemeinschaftsschule im Sommertal
- der Stadtbus für den ÖPNV
- das Freibad und Therme Meersburg
- die touristischen Einrichtungen

Darüber hinaus steht in der Zukunft noch eine Vielzahl von Investitionen an, welche erhebliche finanzielle Anstrengungen in Anspruch nehmen werden. Dies sind u. a.:

- Sanierung des Feuerwehrhauses
- Neubau der Kindergartenerweiterung im Sommertal
- Neugestaltung der großen Außenanlage vor der Stadthalle, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Kindergarten
- Neubau eines weiteren Parkhauses für Gäste und Bürger an der Fähre
- Sanierung des bestehenden Parkhauses in der Stefan-Lochner-Straße
- Ausbau des Breitbandnetzes zum Aufbau und Sicherung der Netzinfrastruktur
- Sanierung der Gemeindeverbindungsstraßen
- Sanierung und Weiterentwicklung der kommunalen Gebäuden
- Weitere Investitionen in das städtische Dr.-Zimmermann-Stift zur Pflege unserer älteren Mitbürger

- Verbesserung des städtischen ÖPNV aufgrund der topografischen Lage des Stadtkerns zur Anbindung der Wohnquartiere und Teilorte
- Weiterentwicklung und Anbindung der Teilorte
- Investitionen in Wahrung der Altstadt unter Berücksichtigung der kommenden Generationen und deren Mobilität
- Investitionen in den weltweit bekannten touristischen Standort am Bodensee
- usw.

In der Vergangenheit wurden Investitionen durch den Verkauf von kommunalen Grundstücken finanziert. Derzeit verfügt die Stadt Meersburg jedoch über sehr eingeschränkte Baulandpotentiale, mit der auch die Einnahmeseite deutlich gestärkt werden kann. Darüber hinaus wird zum 1. Januar 2020 die kaufmännische Buchführung (Doppik) die bisherige Kameralistik ablösen. In der Doppik kommt es in erster Linie auf die Ergebnisrechnung an. Diese ist Grundlage für die Genehmigung des Haushalts. Nur wenn die Abschreibungen erwirtschaftet werden, ergibt sich ein ordentliches Ergebnis und der Haushalt wird genehmigt. In der Ergebnisrechnung müssen die Erträge die Aufwendungen decken.

In den letzten Jahren wurden hohe Investitionen getätigt, wofür nunmehr hohe Abschreibungen erwirtschaftet werden müssen. Diese zusätzlichen Abschreibungen pro Jahr werden den Haushaltsausgleich nicht einfacher machen.

Um auch künftig an der Verbesserung der Infrastruktur arbeiten zu können, ist die Stärkung der Einnahmeseite unabdingbar. Sollte dies nicht durch weitere kommunale Einnahmen möglich sein, würden verschiedene Maßnahmen (z.B. Erhöhungen von Steuern und Gebühren) sehr wahrscheinlich sein, welches unmittelbare Auswirkungen auf die Bürgerinnen und Bürger hat.

Zur besseren Einnahmenseite kann die Gewerbesteuer einen Beitrag leisten. Dies, zumal Meersburg, mit dem kleinen vorhandenen Gewerbegebiet und dem Angebot an Gewerbeflächen sowieso sehr eingeschränkt ist. Hierzu ist jedoch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen erforderlich. Am bestehenden gewerblichen Standort „Toren“ fehlen hierfür die notwendigen Flächenpotentiale, insbesondere durch Einschränkungen durch die B 31 und den derzeitigen Planungen sowie der Sonderkulturen im Umfeld. Die bestehenden Gewerbeflächen können nicht den jetzt schon bestehenden Bedarf abdecken (derzeit sechs stark Interessierte Anfragen für Gewerbefläche). Und die zukünftige Abdeckung ist noch nicht berücksichtigt. Daher hat die Verwaltung Flächenpotentiale am Rande des bestehenden Gewerbegebiets (Bild 2) sowie eine Fläche an der bestehenden B 31 (Bild 3) mit unwesentlichem Einfluss aber guter Anschlussmöglichkeit an die Infrastruktur vorgeschlagen.

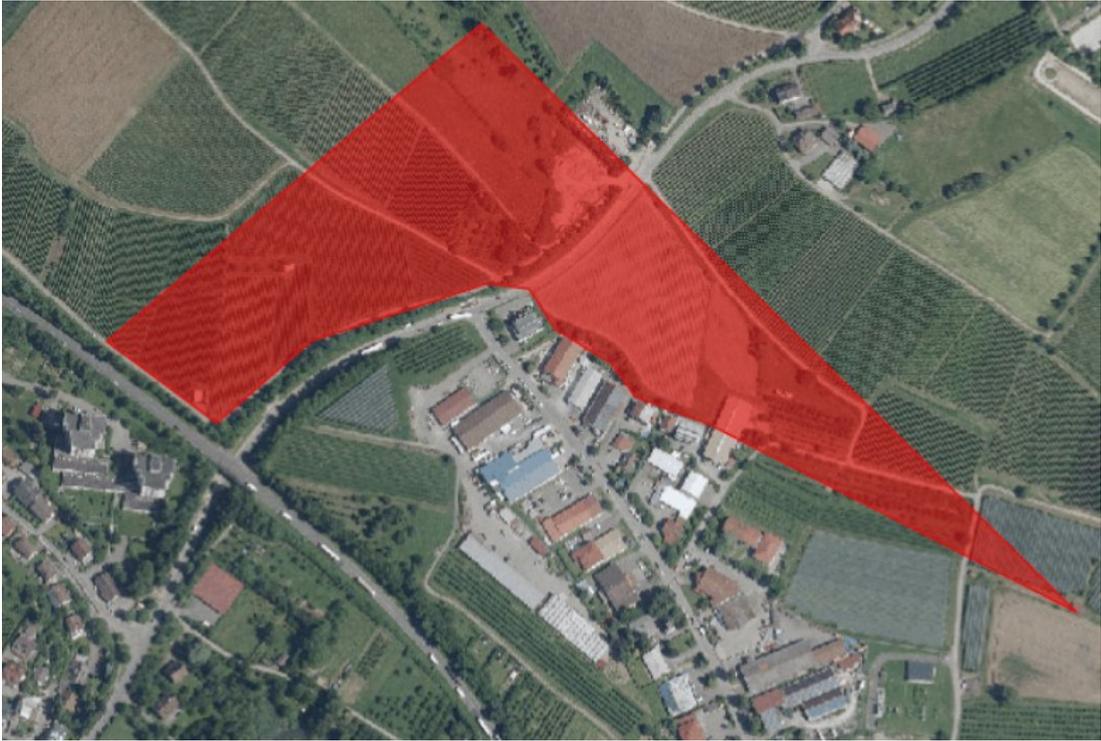


Bild 2: Gewerbegebietserweiterung „Toren“

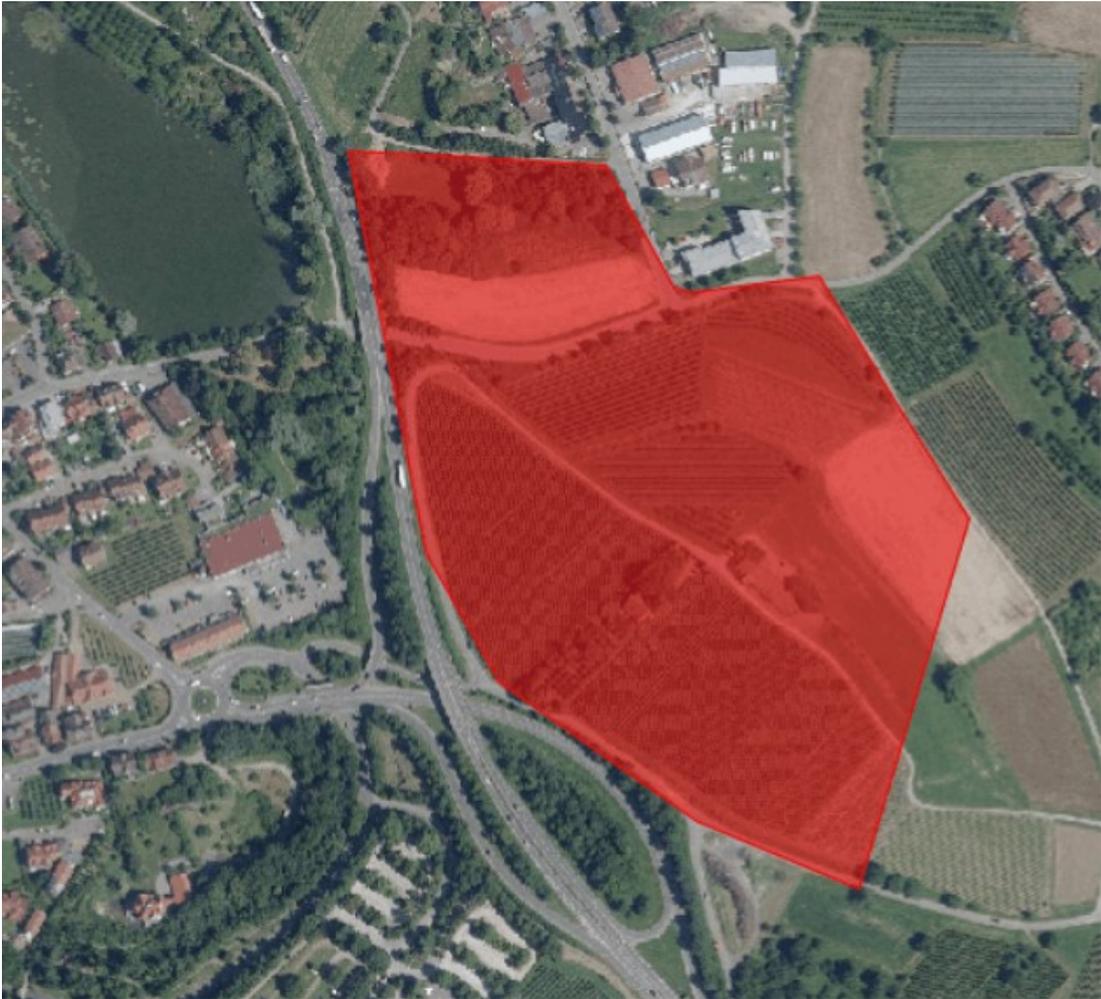


Bild 3: Gewerbeflächen an der B 31

In welchem Rahmen diese Flächen dann tatsächlich einer kommunalen Bauleitplanung zugeführt werden, sei zum jetzigen Zeitpunkt dahingestellt. Darüber hinaus muss seitens des Regionalverbandes noch das aus dem Landesentwicklungsplan verbindliche Anbindungsgebot mit dem Wirtschaftsministerium abgestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, insbesondere der regionalen Siedlungsstruktur mit Einschränkungen im Bereich Wohnen, grundsätzlich zu.

2. Darüber hinaus sollen folgende Regionalen Grünzüge zurückgenommen werden:

a) Eine ca. 1 ha große Fläche (Bild 1) südlich der B 31 auf der nördlichen Straßenseite des San-Gimignano-Weges zur Abrundung des vorhandenen Wohnquartiers für bezahlbaren Wohnraum.

b) Eine ca. 8 ha große Fläche (Bild 2) nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Toren“ sowie nord-westlich der Kreisstraße K 7749, um dort ein Vorranggebiet für die steigende Nachfrage nach Industrie- und Gewerbegebiet in direkter Angrenzung als künftiges Entwicklungspotential festzusetzen.

c) Eine ca. 11 ha große Fläche (Bild 3) östlich der B31 sowie östlich der Gemeindeverbindungsstraße Meersburg - Stetten, um dort ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe als künftiges Entwicklungspotential festzusetzen.

Scherer