

## **Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 13.09.2019**

**Vorlage 2019/962 - öffentlich:**

### ***Bebauungsplan "Amtsgarten", Gemarkung Tengen***

#### ***1. Beschluss der Offenlage nach §3 BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 BauGB***

#### **Sachverhalt:**

##### **1. Planungserfordernis**

In der Stadt Tengen stehen nur noch wenige Baugrundstücke in städtischer Hand zur Verfügung, im Ortsteil Tengen gar keine mehr. Gleichzeitig herrscht dringender Bedarf an Wohnraum – insbesondere von Seiten junger Familien. Um dem Bedarf nachzukommen und die Entwicklung der Stadt nicht zu blockieren, sieht die Stadt Tengen die Notwendigkeit schnellstmöglich baureife Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Für die weitergehende Begründung siehe Anlage.

##### **2. Abgrenzung des Plangebiets**

Das geplante Baugebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2413, 2414 und 2414/7. Die Fläche liegt am Rand der Altstadt zwischen den Straßen „Im Amtsgarten“ und der Marktstraße. Östlich der Straße „Im Amtsgarten“ liegt ein Teil der historischen Altstadt Tengens mit einer mittelalterlichen geschlossenen Bebauung.

In der Anlage finden Sie die Abgrenzung des Plangebiets. Diese umfasst insgesamt 1,03 Hektar.

##### **3. Entwurf des Bebauungsplans**

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage) sieht ein reines Wohngebiet vor. Die Erschließung erfolgt über die Straße Im Amtsgarten und die neu geplante innere Wohnstraße, die als Ringstraße ohne Wendeanlage ausgeführt werden soll. Die neuen Gebäude sollen sich harmonisch an die bestehende Bebauung anschließen. Sie sollen mit Rücksicht auf die Besonderheit der historischen Stadtanlage entwickelt werden. Den Auftakt bildet eine geschlossene Reihe von unterschiedlichen, individuell gestalteten Gebäuden als Antwort auf die historische Bebauung an der Stadtstraße. Diese können als Baugruppe oder alternativ als Einzelhäuser ausgeführt werden. Im übrigen Gebiet ist eine Bebauung von Einzelhäusern, je nach Lage und topographischer Eignung als Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser - vorgesehen.

Die geplanten Gebäude nördlich der Wohnstraße werden aufgrund der Topographie um ca. ein Geschoss über der neuen Verkehrsfläche stehen. Auf der Ebene der Straße können Garagen, Stellplätze und Zugänge auf einer Sockelgeschosebene

angeordnet werden oder so vorgelagert werden, dass die Dächer der Garagen als Terrassen genutzt werden können.

Für die davon südlich liegenden Gebäude werden aufgrund der Höhenlage der Straße wesentlich geringere Höhenunterschiede zu bewältigen sein. Das innerhalb des Rings liegende Grundstück ist aufgrund der erforderlichen Auffüllungen und Abträge nahezu eben. Es wird als Grundstück für ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, um dem zunehmenden Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau Rechnung zu tragen. In diesem Fall ist der größte Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Sofern maximal 3 Wohneinheiten vorgesehen werden, können die Stellplätze auch oberirdisch angelegt werden.

Entlang der neuen Erschließung ist auf der Südseite des nördlichen Teils des Rings ein ca. 3 m breiter Streifen als Grünfläche mit Obstbäumen geplant. Dieser Streifen geht in eine größere Gemeinschaftsgrünfläche zwischen der Erschließungsstraße und der Südgrenze des Planungsgebiets über. Die Fläche soll wie früher als Gartenland genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so gewählt, dass ein harmonischer Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen wird. Dies betrifft sowohl die Bauweise, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch die Dachneigung.

Die weiteren Festsetzungen können Sie dem Entwurf aus der Anlage entnehmen.

### **1. Verfahren nach §13b BauGB und Verfahrensstand**

Die Planung soll als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ – durchgeführt werden. Dieses Verfahren kann angewendet werden für Bebauungspläne, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1, S. 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup>
- Ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen
- Unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

Da die Voraussetzungen für das Gebiet „Im Amtsgarten“ zutreffen, kann das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Damit verbunden ist auch ein Verzicht auf einen formellen Umweltbericht, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung und die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

Der Gemeinderat hat am 13.11.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Diese wurde vom 27.11.-27.12.2017 durchgeführt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung finden Sie in der Querliste in der Anlage zusammengefasst. Es wird empfohlen, den Beschlussvorschlägen der Planerin zu folgen.

Im Folgenden mussten weitergehende arten- und naturschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden. Dies erfolgte im Frühjahr/Sommer 2019.

Mit den beiliegenden Unterlagen soll nun die Offenlage sowie die Behördenbeteiligung beschlossen werden.

**Anlagen:**

- Querliste der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung mit Beschlussvorschlägen
- Entwurf des Bebauungsplans inkl. Planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung, Abgrenzungslageplan und Gestaltungsplan
- Umweltanalyse und artenschutzrechtliches Gutachten
- Bestandsplan
- Maßnahmenplan

**Beschluss:**

1. Die Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf samt Anlagen wird gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planoffenlage nach §3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB

Tengen, den 13.09.2019