

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 05.12.2019

Vorlage 2019/021 - öffentlich:

Bebauungsplan "Wannenstraße", Gemarkung Watterdingen

1. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und §74 LBO

2. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß §13 b BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB

Sachverhalt:

Es wird auf die Vorlage Nr. 2019/963 verwiesen.

I. Planerfordernis

Die Wannenstraße im Ortsteil Watterdingen der Stadt Tengen ist beidseitig mit Wohnbebauung bebaut, von denen zum Teil noch Ökonomieteile vorhanden sind. Anschließend ist auf der nördlichen Seite der Wannenstraße eine geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Innerhalb der Wohnbaufläche wurden auf dem Grundstück Nr. 2000/4 ein Vorhaben für Geschosswohnungsbau geplant, für das Planungsrecht über ein Bauleitplanverfahren gesichert werden soll. In Tengen besteht derzeit großer Bedarf an Wohnungen in diesem Sektor.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 2000/4 mit Fläche von ca. 817qm.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Entwurf des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als Wohnbaufläche entwickelt, um die Voraussetzung für Geschosswohnungsbau zu schaffen.

Da das Gebiet nach § 13b BauGB entwickelt wird, ist kein Ausgleich erforderlich. Es werden jedoch naturschützende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den örtlichen Bauvorschriften sind Gestaltungsvorschriften enthalten, die eine zeitgemäße Bebauung möglich machen und zudem gestalterische Festsetzungen enthalten. Die besondere Lage am Ortsrand wurde beachtet.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und maximale Gebäudehöhen als Wandhöhe und Firsthöhe bestimmt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da in erster Linie die maximale Höhe des Gebäudes wichtig ist und sich an die Bestandsbebauung anpassen soll. Die maximale Firsthöhe ist ca. 40 cm höher als das Gebäude Wannenstraße 44, die Wandhöhe (Traufe) ist

niedriger.

Die GRZ ist mit 0,4 die übliche Größe für ein WA und an das Vorhaben angepasst. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um maximal 1,50m überschritten werden und durch Tiefgaragen unterbaut werden. Diese Überschreitungen dienen einer angemessenen Ausnutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Höhenunterschiede.

Es wird die offene Bauweise, festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Die Größe des Grundstücks lässt keine Baukörper mit Längen zu, die der Bestandsbebauung der Wannenstraße nicht entsprechen würden.

Die weiteren Festsetzungen sind dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

I. Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Der Bebauungsplan „Wannenstraße“ erfüllt diese Voraussetzungen, in Verbindung mit den Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten in diesem Fall die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 entsprechend. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan „Wannenstraße“ vom 26.11.2019

(Rechtsplan, Satzung, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung, Abgrenzungsplan)

Anlage 2: Umweltanalyse

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Wannenstraße“ für den im Abgrenzungslageplan vom 26.11.2019 dargestellten Bereich sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich „Wannenstraße“ aufzustellen.

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren entsprechend den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. Der Bebauungsplanentwurf wird gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Tengen, den 27.11.2019