

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 08.07.2020

Vorlage 2020/126 - öffentlich:

Bebauungsplan "Vogelwies", Gemarkung Blumenfeld, gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

- 1. Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage**
- 2. Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

I. Verfahrensstand

Im Stadtteil Blumenfeld liegt nördlich der Altstadt mit dem Schloss Blumenfeld eine Fläche, die bislang als öffentliche Parkfläche und Grünland (Wiese) genutzt wurde. Der Parkplatz diente vorwiegend Besuchern der Altstadt und des früheren Pflegeheims. Da diese Nutzung nicht mehr gegeben ist, kann die gut erschlossene Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden. In Tengen und den Ortsteilen gibt es dringenden Bedarf an Gewerbeflächen für kleinere Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, die expandieren möchten.

Aus diesem Grund soll die Fläche, die weitgehend brach liegt, als Gewerbegebiet für kleinere, nicht störende Betriebe ausgewiesen werden. Eine Mischnutzung mit Wohngebiet kann aufgrund der vorhandenen Emissionen nicht ausgewiesen werden. Der Bereich eignet sich besonders für kleinere und mittlere Handwerksbetriebe sowie Gewerbe, das gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein muss. Dies ist durch die unmittelbare Nähe der B314 und die Erschließung des Parkplatzes gegeben.

Für den nordöstlichen Bereich gibt es konkrete Planungen einer in Blumenfeld ansässigen KFZ – Werkstatt, die expandieren möchte. Ein Teil der bestehenden Wirtschaftsgebäude sind in das Vorhaben integriert, die neue Werkstatt soll daran angebaut werden. Der Wohnteil des Betriebsinhabers ist als separates Gebäude an nördlichen Rand des neuen Grundstücks (ca. 5.900m²) geplant.

Für die restlichen Flächen wurde ebenfalls von kleineren Handwerksbetrieben Interesse zur Ansiedlung bekundet. Es können maximal drei bis vier Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe ansiedeln.

II. Stellungnahmen aus der Offenlage/Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung liegen Ihnen als Anlage 3. (Querliste) mit Beschlussvorschlägen vor. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Es wird empfohlen, den Beschlussvorschlägen der Planerin zu folgen.

III. Planentwurf

Für die Grundzüge der Planung wird auf die Vorlage zur Sitzung vom 05.03.2020 verwiesen. Aus der Offenlage werden die Vorgaben und Anregungen des Landratsamtes, Abt. Baurechtsamt, Abt. Abfallrecht/Gewerbeaufsicht und Abt. Naturschutz aufgenommen. Demnach wurde die Begründung zum Bebauungsplanentwurf betreffend des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in den Ausführungen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes präzisiert und plausibilisiert. Der Hinweis der Abt. für Abfallrecht/Gewerbeaufsicht hinsichtlich der emittierenden Betriebe wurde in der Begründung angepasst. Ebenso wurde die vom Naturschutz eingeforderte Anpassung des Umweltberichts vorgenommen.

Die Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf (planungsrechtliche Festsetzung und Begründung) sind in roter Schrift verfasst. Der Umweltbericht wurde überarbeitet und zum 05.06.2020 auf den aktuellen Stand gebracht.

Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig. Der Bebauungsplan kann daher als Satzung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht werden

Anlagen:

1. Bebauungsplan „Vogelwies“ – Gesamtfassung mit den Teilen

- Deckblatt
- Satzung
- Rechtsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Abgrenzungslageplan

2. Umweltbericht inkl. Artenschutzgutachten

3. Querliste (Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen)

4. Schalltechnische Untersuchung

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen wird wie vorgeschlagen beschlossen.

2. Der Bebauungsplanentwurf vom 21.02.2020, ergänzt am 10.06.2020, mit allen Teilen wird gebilligt.

3. Der Bebauungsplan „Vogelwies“ in der Fassung vom 21.02.2020, ergänzt in der Begründung zum Bebauungsplan am 10.06.2020, wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Tengen, den 16.06.2020

