

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 08.07.2020

Vorlage 2020/141 - öffentlich:

Bebauungsplan "Oberes Zelgle III, 3. Änderung", Gemarkung Wiechs am Randen

1. Aufstellung des Bebauungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

3. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Sachverhalt:

I. Planerfordernis

Im Stadtteil Wiechs am Randen wurde im Jahr 1998 der Bebauungsplan „Oberes Zelgle III“ aufgestellt um der Nachfrage an Baumöglichkeiten nachzukommen und die innerörtliche Bebauung zu regeln. Der Bebauungsplan wurde in Teilbereichen geändert, um ihn an aktuelle Anforderungen anzupassen. Im Teilbereich der durch die 1. Bebauungsplanänderung geändert wurde, mussten in den letzten Jahren wiederholt Befreiungen im Genehmigungsverfahren bezüglich Gebäudehöhen, Dachform und -neigung erteilt werden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt schon 2012 dem Landratsamt eine Änderung des Bebauungsplans zugesagt. Der Bebauungsplan muss nun an die erteilten Befreiungen angepasst werden und soll zudem für künftige Bauvorhaben die zeitgemäße Gestaltung ermöglichen.

Es werden ausschließlich Festsetzungen des schon bestehenden Bebauungsplanes geändert, von denen im Genehmigungsverfahren Befreiungen erteilt werden mussten. Alle anderen bestehenden Festsetzungen werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Wiechs am Randen an der Hauptstraße, Rathausstraße, Feldstraße und Ahornweg. Innerhalb des Gebiets, das in den bestehenden Bebauungsplänen als „Dorfgebiet“ ausgewiesen ist, sind Wohnhäuser, Ökonomiegebäude und Gewerbebetriebe sowie eine Narrenscheune angesiedelt. Es gibt noch wenige freie Bauflächen.

Der Geltungsbereich umfasst 18 Grundstücke mit insgesamt einer Fläche von ca. 2 ha. Der genaue Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan dargestellt.

III. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung war in den bestehenden Bebauungsplänen durch die Zahl der Vollgeschosse, in Abhängigkeit davon maximale Wand- und Firsthöhen und die GRZ festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet der 1. Änderung ist in drei Teilbereiche aufgeteilt, die unterschiedliche Geschoszzahlen aufweisen.

Für eingeschossige Gebäude ist die maximale Wandhöhe von 3,90 m über EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und die maximale Firsthöhe von 9,00 m über EFH festgesetzt, für zweigeschossige Gebäude die maximale Wandhöhe von 6,50m über EFH und die maximale Firsthöhe von 11,50 m über EFH. Da sich innerhalb des Plangebietes mit gemischter Nutzung auch Hallen befinden, die eine weit größere Geschosshöhe als im Wohnungsbau haben, ist die Festsetzung von maximalen Geschoszzahlen nicht zweckdienlich. Die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Geschosse wird deshalb gestrichen und die Kubatur der Gebäude über die maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt. Innerhalb des Teilbereichs „D“ des bestehenden Bebauungsplans sind eingeschossige Gebäude mit den entsprechenden Gebäude-höhen zulässig. Hiervon musste in Genehmigungsverfahren bereits befreit werden. Zukünftig sollen Gebäude mit Wand- und Firsthöhen für zweigeschossige Wohn-gebäude oder Hallen mit größeren Geschosshöhen möglich sein.

Aus den Teilbereichen „D“ und „E“ wird deshalb ein Bereich mit einheitlichen Festsetzungen gebildet.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) bleiben wie die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.

2. Örtliche Bauvorschriften

In den bestehenden örtlichen Bauvorschriften sind die Dachneigungen in den Teilbereichen zwischen 35° bis 45°, bzw. 40° bis 45° mit den Dachformen Satteldach und Walmdach festgesetzt. Hiervon musste in mehreren Fällen bei Baugenehmigungen befreit werden. Der Teilbereich „F“ ist recht homogen mit Gebäuden älterer Baujahre mit steilen Dachneigungen und Satteldächern. Hier sollen die örtlichen Bauvorschriften nicht verändert werden. In den weiteren Teilbereichen soll die Spanne der Dachneigung nach unten erweitert werden, so dass zeitgemäße Wohngebäude mit flacheren Dachneigungen und Dachformen möglich sind.

Hallen mit gewerblicher Nutzung haben erfahrungsgemäß flachere Dachneigungen als 35°, deshalb ist die Anpassung der Dachneigung auch in diesem Fall sinnvoll. Die Dachform wird zukünftig als „Geneigtes Dach – GD“ ausgewiesen, um auch andere geneigte Dachformen wie Zeltdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer (insbesondere für kleinere Hallen) zu ermöglichen.

IV. Verfahren

Das geplante Vorhaben kann aus folgenden Gründen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden:

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- der Bebauungsplan und die Änderung begründen nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes „Oberes Zelgle III, 3. Änderung“
 - Satzung (mit den Bestandteilen: Rechtsplan, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften)
 - Begründung
 - Abgrenzungslageplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Oberes Zelgle III, 3. Änderung“ für den im Abgrenzungslageplan vom 29.06.2020 dargestellten Bereich aufzustellen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

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

Tengen, den 30.06.2020