

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 14.10.2021

Vorlage 2021/397 - öffentlich:

Bebauungsplan "Engener Straße/Friedhofstraße" ehem. Gasthaus Sonne, Gemarkung Watterdingen.

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 74 LBO.

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Gasthaus Sonne an der Engener Straße, Ecke Friedhofstraße in Watterdingen geschaffen werden.

Das Grundstück liegt im nicht überplanten Innenbereich nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), an der Kreuzung der Engener Straße, Friedhofstraße, Wannestraße und Unterdorfstraße, in der Ortsmitte von Watterdingen.

I. Planerfordernis

Das Areal liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Watterdingen in sehr zentraler Lage gegenüber der Kirche mit Pfarrhaus, ehemaligem Rathaus und Platz mit dem Dorfbrunnen. Das ehemalige Gasthaus Sonne bildet direkt an der Engener Straße die nördliche Kante des innerörtlichen Platzes und ist somit in seinen Proportionen wichtig für das Erscheinungsbild der Mitte des Ortes.

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung geregelt werden, insbesondere in der Frage der Kubatur der neuen Gebäude. Das Gelände steigt in Richtung Norden (Friedhofstraße) an, hierdurch ist die Frage der Geschosse der Planung besonders wichtig.

Zudem soll eine maßvolle Nachverdichtung bezüglich angemessener Anzahl von Wohnungen und zugehörigen Stellplätzen geregelt werden.

II. Abgrenzung des Bebauungsplanes

Der geplante Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.Nr. 56 mit 1.746 m².

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Stadt Tengen 2030 ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt.

Anlagen:

01. Begründung zum Bebauungsplan
02. Abgrenzungslageplan (bisheriger Bestand grau eingezeichnet)
03. Abgrenzungslageplan (bisheriger Bestand grau – geplantes Bauvorhaben rot eingezeichnet)
04. Lageplan des gepl. Bauvorhabens – Bauantrag eingereicht am 30.09.2021

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Engener Straße/Friedhofstraße“ (Areal ehem. Gasthaus Sonne) für den im Abgrenzungslageplan vom 04.10.2021 dargestellten Bereich sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich aufzustellen.

Tengen, den 04.10.2021