Bürgermeister

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 23.07.2018

Vorlage 2018/675 - öffentlich:

Bebauungsplan "Heilig Wiesle", Gemarkung Weil
1. Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage
2. Beschluss der erneuten Offenlage

Sachverhalt:

I. Planungserfordernis

In der Stadt Tengen stehen nur noch wenige Baugrundstücke in städtischer Hand zur Verfügung, im Ortsteil Weil 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. Die zu überplanende Fläche befindet sich im Besitz der Stadt.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Das geplante Baugebiet umfasst die Flurstücke 1770, 1768, 1766, 1764/1, 1762, 1761, 1786, 1785, 1784, 1783, 1782, 1781, 1780, 1776/2, 21 sowie 22/2 (teilweise) und 1775 (teilweise). In der Anlage 1 finden Sie die Abgrenzung des Plangebiets.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 0,87 Hektar, wovon 81,5% auf die Baugrundstücke entfallen.

III. Entwurf des Bebauungsplans

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht ein allgemeines Wohngebiet mit 13 Baugrundstücken zwischen 432 m² und 779 m² vor. Die Erschließung erfolgt über die Lindenstraße (K6134). Im Bereich WA I des Plangebietes sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie Wandhöhen von 3,90 Metern und Firsthöhen von 9,00 Metern vorgesehen. Im Bereich WA II, in dem zwei Grundstücke für eine dichtere Bebauung durch Investoren/Bauträger vorgesehen sind, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie Wandhöhen von 6,75 Metern und Firsthöhen von 9,00 Metern vorgesehen.

Die weiteren Festsetzungen können Sie dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften entnehmen.

IV. Verfahren nach §13a BauGB

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB handelt, können die Verfahrensregeln des beschleunigten Verfahrens angewendet werden - die

Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

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.

V. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 26. Juni 2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die Planoffenlage und Behördenbeteiligung beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB lief vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2018. Die Planoffenlage wurde am 07.07.2017 im Mitteilungsblatt öffentlich bekanntgemacht und vom 17.07.2017 bis einschließlich 17.08.2018 durchgeführt. Die Stellungnahmen liegen mit Beschlussvorschlägen als Anlage vor. Es wird vorgeschlagen, den Beschlussvorschlägen zu folgen.

Dadurch wird eine erneute Planoffenlage notwendig, die ebenfalls beschlossen werden soll.

Anlagen

- Stellungnahmen aus der ersten Offenlage und Behördenbeteiligung mit Beschlussvorschlägen
- Entwurf des Bebauungsplans „Heilig Wiesle“ vom 23.07.2018
- Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Heilig Wiesle“ vom 23.07.2018
- Begründung zum Bebauungsplan „Heilig Wiesle“ vom 23.07.2018
- Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung vom 11.07.2018

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. Die Beschlussvorschläge zu den eingegangen Stellungnahmen werden beschlossen.

2. Der Bebauungsplanentwurf samt Anlagen wird gebilligt.

3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die erneute 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 11.07.2018