

## **Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 23.07.2018**

**Vorlage 2018/681 - öffentlich:**

### ***Bebauungsplan "Kalkgrube II, 2. Änderung", Gemarkung Tengen***

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

***2. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB***

### **Sachverhalt:**

#### **I. Planungserfordernis**

Im Zentrum des Sondergebiets Kalkgrube entsteht eine Pflegeeinrichtung in privater Trägerschaft. Östlich davon befindet sich eine Restfläche von ca. 5.900 Quadratmeter. Auf dieser Fläche sollen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Für das Sondergebiet gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 mit erster Änderung aus dem Jahr 2010. Die geplanten Wohneinheiten sollen in dem Bereich entstehen, welcher im Bebauungsplan die Zweckbestimmung „Tennishalle“ hat. Der Bebauungsplan soll geändert werden, um die planungsrechtlichen Grundlagen für das neue Vorhaben zu schaffen.

#### **II. Abgrenzung des Plangebiets**

Das Planungsgebiet umfasst einen Teil des Grundstücks Flst. 2830 und hat insgesamt eine Fläche von ca. 0,59 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

#### **III. Entwurf des Bebauungsplans**

Auf dem Grundstück sollen fünf Wohngebäude in U-Form errichtet werden. Der durch Anordnung der Gebäude entstehende Hof soll teilweise von ruhendem Verkehr freigehalten werden und Möglichkeiten für gemeinschaftliche Nutzungen bieten. Die Planung sieht drei- und zweigeschossige Gebäude vor.

Die dreigeschossigen Häuser erstrecken sich entlang der Straße Kalkgrube mit jeweils acht Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befinden sich je drei barrierefreie Wohnungen mit Gartenanteil, in den beiden Obergeschossen sind Wohnungen mit Balkon vorgesehen.

Die zweigeschossigen Gebäude mit insgesamt sechzehn Wohnungen werden über eine Privatstraße erschlossen. Die Wohnungen sind im Erdgeschoss mit Gartenanteil und barrierefrei, im Obergeschoss sind Wohnungen mit Balkonen.

Die geplanten Flachdächer haben eine Dachneigung von maximal 10 °. Es besteht die Möglichkeit die Dachflächen mit einer Photovoltaik zu versehen. Zu jeder Wohneinheit gehört ein PKW-Stellplatz, davon sind acht Behindertenstellplätze.

Die neuen Gebäude sollen in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. Als Maß der baulichen Nutzung wurde 0,35 gewählt. Diese Grundflächenzahl entspricht weitgehend der Umgebungsbebauung und trägt der Lage am Ortsrand Rechnung. Sowohl die Bauweise, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch die Dachneigung wurden als Übergang zwischen der Pflegeeinrichtung, der bestehenden Wohnbebauung und den Gewerbegebäuden angepasst.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Lage der Baugrenzen entspricht einer Bebauung für zwei Gebäudezeilen mit der dazwischenliegenden Erschließung und lässt ausreichend Flexibilität für das potentielle Vorhaben im Planungsprozess.

### Schallschutz

Angrenzend an die geplante Wohnanlage befinden sich das Gewerbegebiet und insbesondere die Firma Geisinger. Im Zuge der Bauleitplanung sind möglich Konflikte zu minimieren bzw. auszuschließen. Daher ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden, das als Anlage vorliegt. Aufgrund des Gutachtens sind Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden:

Die geplanten Gebäudekörper werden als Schallschutzbebauung festgesetzt. Zusätzlich sind die zwischen den Einzelgebäuden bestehenden Lücken durchgehend mit Schallschutzwänden zu schließen, die mit der Oberkante der geplanten Gebäude abschließen. Die Lärmschutzbebauung ist dauerhaft zu erhalten.

Zudem sind an den Fassaden der Gebäude zur Einhaltung der Richtwerte nach der TA – Lärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die sicherstellen, dass vor den geöffneten Fenstern die Richtwerte eingehalten werden. Auf die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer und Wohnräume) auf der lärmzugewandten Seite nach Osten hin ist grundsätzlich zu verzichten. Alternativ können auch auf der lärmzugewandten Seite schutzbedürftige Räume angeordnet werden, wenn die belasteten Fassaden mit einer Festverglasung, Prallscheiben (vor Fenstern) und Verglasung von Balkonen und Loggien oder einer vorgehängten Fassade versehen werden

Laubengänge sind in Bereichen der Überschreitung geschlossen auszuführen.

Durch Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen werden die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten. Ferner ist keine Einschränkung der Firma Geisinger notwendig.

## **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.

## **Anlagen**

- Bebauungsplan „Kalkgrube II“, rechtsverbindlich seit 20.08.1993
- Entwurf Bebauungsplan „Kalkgrube II, 2. Änderung“ vom 14.07.2018 (Zeichnerischer Teil, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung)
- Umweltanalyse vom 23.07.2018
- Schalltechnische Untersuchung vom 13.07.2018

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Kalkgrube II, 2. Änderung“ für den im Lageplan vom 12.07.2018 dargestellten Bereich sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich „Kalkgrube II, 2. Änderung“ aufzustellen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a 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 13.07.2018