

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am

Vorlage 2019/856 - öffentlich:

Bebauungsplan "Roosäcker, 1. Änderung", Gemarkung Tengen

1. Aufstellung- und Offenlagungsbeschluss 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. Planerfordernis

Für den Bereich „Roosäcker“ – „Zum Junkholz“ im Südwesten der Kernstadt Tengen gibt es seit 1974 einen Bebauungsplan. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen noch unbebaute Grundstücke, für die es aktuelle Planungen für eine Wohnbebauung gibt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans von 1974 entsprechen nicht mehr den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen und sollen deshalb geändert werden, damit eine zeitgemäße Bebauung möglich wird. Durch die Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baumöglichkeiten nicht vergrößert, sondern städtebaulich neu strukturiert. Der Bebauungsplan „Roosäcker“ von 1974 wird für den gleichen Bereich aufgehoben, um Planungssicherheit zu erlangen.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nrn. 3549,3550 und 3552 mit insgesamt einer Fläche von ca. 1.750 m². Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Entwurf des Bebauungsplans

Auf den Grundstücken sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohnungen entstehen. Die Wohnungsgrößen mit 1-Zimmer-Appartements, 2-, 3- und 4 Zimmerwohnungen orientieren sich am aktuellen Bedarf.

Die Gebäude liegen weitestgehend in den Baugrenzen des Bebauungsplans von 1974. Nur der Grenzabstand zum Flurstück Nr. 2309 wurde an die Vorgaben der aktuellen Landesbauordnung angepasst.

Die Grundflächen betragen 220 m² und 230 m². Die Gebäude haben zwei- bis drei Geschosse mit flach geneigten Walmdächern.

Die notwendigen Stellplätze sind offen und in Garagen angelegt.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich an der vorliegenden Planung. Es wurden Toleranzen eingeräumt, um das Bauvorhaben in der Werksplanung gegebenenfalls noch anpassen zu können. Konkret werden die Baugrenzen angepasst, die überbaubare Fläche durch Baugrenzen wird deutlich reduziert, die GRZ nur geringfügig erhöht und somit die städtebauliche Ordnung verbessert. Die Festsetzungen bezüglich der Kubatur der Gebäude, insbesondere die Höhenfestsetzungen, Dachneigung und Örtliche Bauvorschriften zu Grenzabständen und zur Gestaltung werden durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzt.

IV. Verfahren nach § 13 a 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 „Roosäcker“, rechtsverbindlich seit 31.12.1974 mit Rechtsplan und Textteil
- Entwurf Bebauungsplan „Roosäcker, 1. Änderung“ vom 25.03.2019 (Rechtsplan, Satzung, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung, Abgrenzungsplan)

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Roosäcker, 1. Änderung“ für den im Abgrenzungslageplan vom 18.03.2019 dargestellten Bereich sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich „Roosäcker, 1. 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 28.03.2019