

## Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 08.04.2019

Vorlage 2019/857 - öffentlich:

### ***Bebauungsplan "Vogelwies" Gemarkung Tengen-Blumenfeld***

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

***2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden***

***3. Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden***

### Sachverhalt:

#### **I. Planerfordernis**

Im Stadtteil Blumenfeld liegt nördlich der Altstadt mit dem Schloss Blumenfeld eine Fläche die bislang als öffentliche Parkfläche und Grünland (Wiese) genutzt wurde. Der Parkplatz diente vorwiegend Besuchern der Altstadt und des früheren Pflegeheimes. Da die Nutzung nicht mehr gegeben ist, kann die gut erschlossene Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden.

In Tengen und Stadtteilen gibt es dringenden Bedarf an Gewerbeflächen für kleine Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, die expandieren möchten. Aus diesem Grund soll die Fläche, die weitestgehend brach liegt, als Gewerbegebiet für kleinere, nicht störende Betriebe ausgewiesen werden. Eine Mischnutzung mit Wohngebiet kann aufgrund der vorhandenen Emissionen nicht ausgewiesen werden.

Für den nordöstlichen Bereich gibt es konkrete Planungen einer in Blumenfeld ansässigen KFZ-Werkstatt, die expandieren möchte. Die bestehenden Wirtschaftsgebäude sind teilweise in das Vorhaben integriert, die neue Werkstatt wird daran angebaut. Der Wohnteil des Betriebsinhabers ist als separates Gebäude am nördlichen Rand des neuen Grundstücks (ca. 5900 m<sup>2</sup>) geplant. Die genaue Lage der Gebäude wird im weiteren Verfahren angepasst.

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

Der Bereich liegt zwischen der Randenstraße (B314) und der Mühlenstraße, die in einem Bogen um die Grundstücke führt und den Parkplatz erschließt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nrn. 79 und 79/2 mit insgesamt einer Fläche von 1,4 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslage zu entnehmen.

### **III. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, dessen Fortschreibungsverfahren abgeschlossen ist und lediglich die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde aussteht, ist das Planungsgebiet als Grünfläche – Parkanlage dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muss deshalb in einem Parallelverfahren geändert werden.

### **IV. Entwurf des Bebauungsplans**

#### Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Gebiets wird als eingeschränktes Gewerbegebiet – Gee - § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Der Bereich eignet sich besonders für kleinere und mittlere Handwerksbetriebe sowie Gewerbe, welche gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein müssen. Dies ist durch die unmittelbare Nähe der B314 und der derzeitigen Erschließung des Parkplatzes gegeben.

Stark emittierende Betriebe sollen ausgeschlossen werden, ebenso nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe, die die Eigenart des Gebiets in der Nähe der historischen Umgebung stören könnten oder zu stark in das natürliche Gelände eingreifen müssten.

Die nach der BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausdrücklich möglich sein.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,5 deutlich unter der 0,8 liegen, die nach BauNVO für Gewerbegebiete möglich wäre. Die Lage und die Eigenart des Gebiets lassen eine großflächige Überbauung nicht zu.

### **IV. Verfahren**

Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein reguläres zweistufiges Verfahren, durchzuführen nach Maßgabe der §§ 2 – 4 BauGB.

Wird mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert, läuft dieses Verfahren parallel (Parallelverfahren).

## Anlagen

- Entwurf Bebauungsplan „Vogelwies“ vom 27.03.2019 (Rechtsplan, Begründung, Abgrenzungsplan)
- Bestandsplan
- Umweltsteckbrief
- Baumbestandsliste erg. zum Umweltsteckbrief
- Schallschutzgutachten zum angrenzenden Gewerbebetrieb

## Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Vogelwies“ für den im Abgrenzungslageplan vom 27.03.2019 dargestellten Bereich sowie eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich „Vogelwies“ aufzustellen.
2. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie der Umweltsteckbrief werden gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und gem. §4 Abs. 1 BauGB die Behördenanhörung durchzuführen.
4. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB.

Tengen, den 29.03.2019