



Bebauungsplan

„Vogelwies“

Grundstücke Flst. Nrn. 79 und 79/2

**Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden**





- Allgemein
- Bestehende Gebäude und Nebengebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Baumbestand
 - bestehende Verkehrsflächen - Straßenkanten
 - Böschungen
 - Höhenlinien
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - geplante Gebäude
 - Schallpegellinien
Pegelwerte tags

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage



Bebauungsplan
"Vogelwies" in Tengen - Blumenfeld

M 1:500

Planfertigung
Radolfzell, den 27.03.2019

planungs-fach
Waltraud Fuchs
Seestraße 41
tel 07732 988 2550 mobil 0173 7595193
mail planungs-fach.de www.planungs-fach.de



Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 08.04.2019	öffentliche Bekanntmachung am
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenvoranhörung	Beschluss am durchgeföhrt vom	öffentliche Bekanntmachung am bis einschließlich
Öffentliche Auslegung	Beschluss am durchgeföhrt vom	öffentliche Bekanntmachung am bis einschließlich
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am		
Beschluss über Bedenken und Anregungen am		Satzungsbeschluss am

Ausfertigung der Satzung
Tengen, den _____

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am _____

Stadt Tengen
Stadtteil Blumenfeld
Begründung
zum Bebauungsplan „Vogelwies“

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

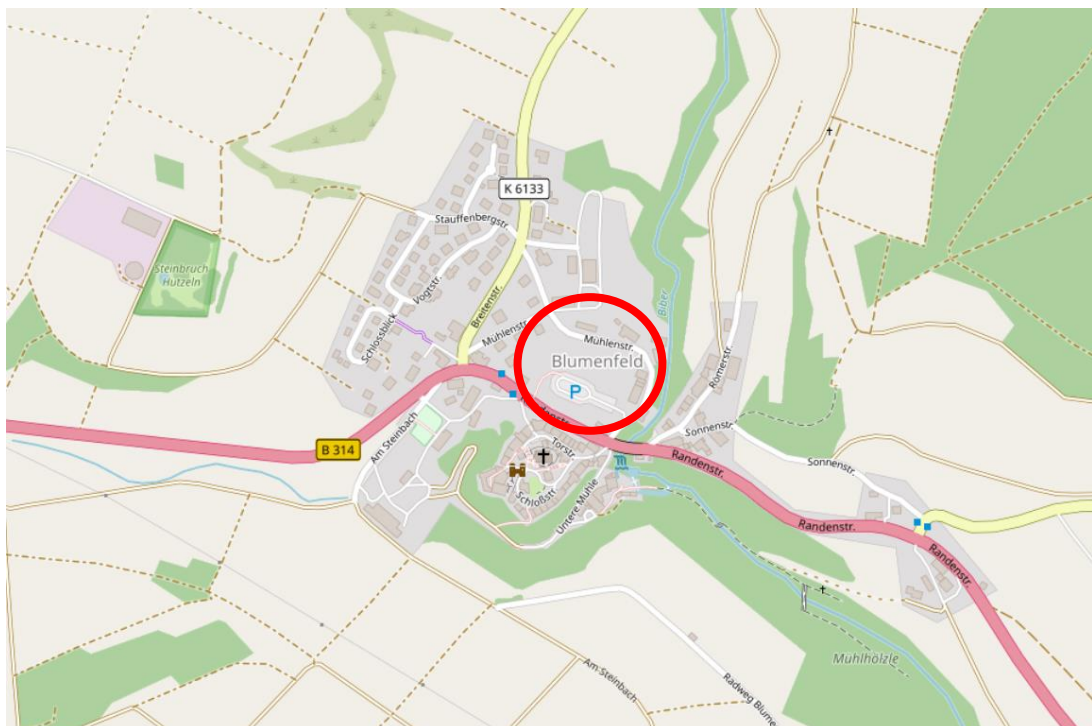
Im Stadtteil Blumenfeld liegt nördlich der Altstadt mit dem Schloss Blumenfeld eine Fläche die bislang als öffentliche Parkfläche und Grünland (Wiese) genutzt wurde. Der Parkplatz diente vorwiegend Besuchern der Altstadt und des früheren Pflegeheims. Da diese Nutzung nicht mehr gegeben ist, kann die gut erschlossene Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden. In Tengen und Ortsteilen gibt es dringenden Bedarf an Gewerbeflächen für kleinere Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, die expandieren möchten.

Aus diesem Grund soll die Fläche, die weitgehend 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 an nördlichen Rand des neuen Grundstücks (ca. 5.900m²) geplant. Die genaue Lage der Gebäude wird im weiteren Verfahren angepasst.

2. Lage, Größe und Beschreibung des Bebauungsplans

Der Bereich liegt zwischen der Randenstraße (B 314) und der Mühlenstraße, die in einem Bogen um die Grundstücke führt und den Parkplatz erschließt.



Quelle open street map

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

Die genaue Abgrenzung ist dem beigegeführten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

Der bestehende Parkplatz liegt in einem Talkessel, das Gelände steigt nach Norden um ca. 13 Meter und nach Westen um ca. 6 Meter zum Teil steil an. Im Westen führt vom Parkplatz ein Fußweg zur Randenstraße in Richtung Altstadt mit dem Schloss.

Im Osten liegt die Mühlenstraße, durch die der Parkplatz angebunden ist und die „Biber“ in einer tiefer gelegenen Schlucht.

An diesem Abschnitt der Mühlenstraße gibt es verschiedene Ökonomiegebäude, danach folgen Gebäude mit Mischnutzungen. Nordwestlich sind Wohngebiete an der Breitenstraße und Mühlenstraße.

Im Norden ist ein holzverarbeitender Betrieb (Forstbetrieb) angesiedelt. Zur Beurteilung der Emissionen, die von dem Betrieb ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es eine Wirtschaftsgebäude mit ehemaligen Fahrsilos. Die angrenzende Grünfläche, die zum Teil sehr ansteigt, wird zeitweise als Pferdekoppel genutzt.

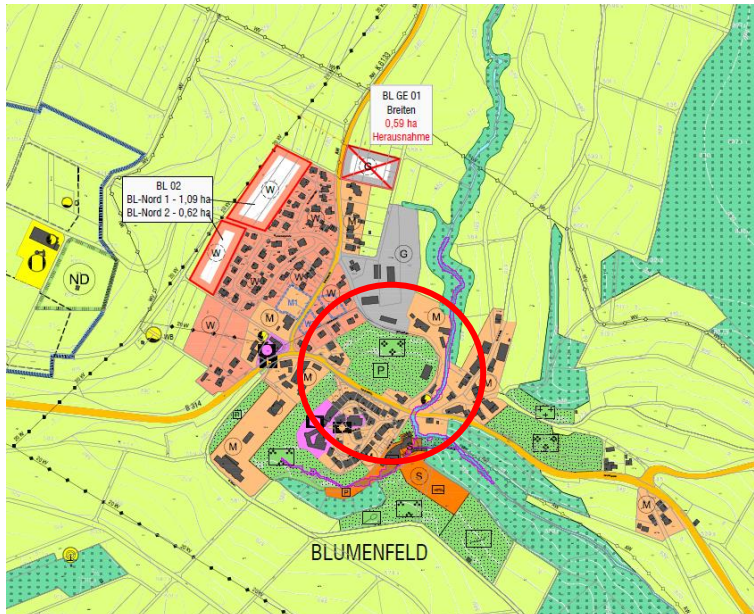


3. Flächennutzungsplan

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

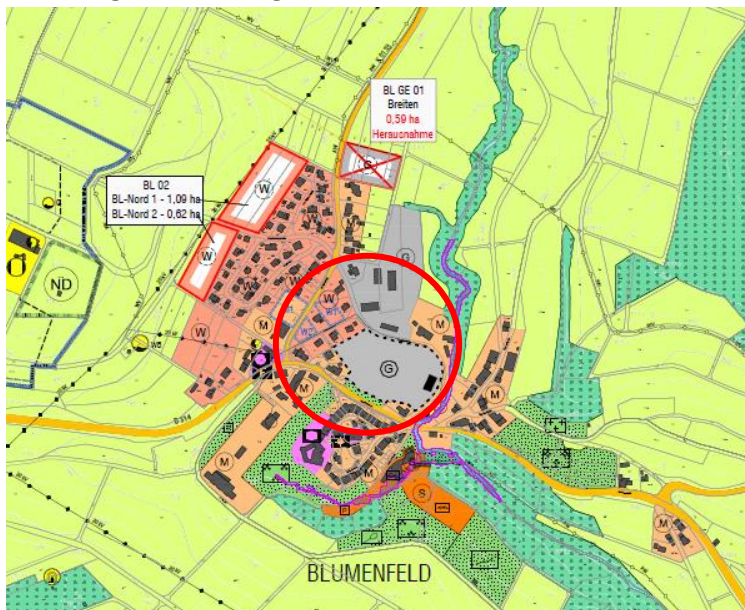
Der Flächennutzungsplan muss deshalb in einem Parallelverfahren geändert werden.

Flächennutzungsplan 2018, Fassung Feststellungsbeschluss



Grünflächen	§ 5 (2) 5 BauGB	Art der baulichen Nutzung		§ 5 (2) 1 BauGB														
	Parkanlage / Friedhof Sportplatz / Spielplatz Dauerkleingärten / sonstige Grünfläche Tennis / Bolzplatz Festplatz / Zeltplatz	<table><tr><th>Bestand</th><th>Planung</th><th></th></tr><tr><td></td><td></td><td>Wohnbaufläche</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Gemischte Baufläche</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Gewerbliche Baufläche</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Sonderbaufläche</td></tr></table>	Bestand	Planung				Wohnbaufläche			Gemischte Baufläche			Gewerbliche Baufläche			Sonderbaufläche	
Bestand	Planung																	
		Wohnbaufläche																
		Gemischte Baufläche																
		Gewerbliche Baufläche																
		Sonderbaufläche																

Zukünftige Darstellung



4. Inhalt des Bebauungsplans

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, das gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein muss. Dies ist durch die unmittelbare Nähe der B314 und die Erschließung des Parkplatzes gegeben.

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

Die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausdrücklich möglich sein. Da für den Forstbetrieb im Norden ein Schallgutachten erstellt wurde, ist räumlich definiert, wo die genannten Betriebswohnungen liegen können. In der Planzeichnung sind die Schallpegellinien dargestellt.

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 Eigenart des Gebiets lassen eine großflächige Überbauung jedoch nicht zu. Zudem benötigen die angedachten Nutzungen (Handwerksbetrieb und mittlere Gewerbebetriebe) keine großflächige Überbauung.

Die **Kubatur** bezüglich **Höhe** der Gebäude wird im weiteren Verfahren definiert. Sie wird der Nutzung für die genannten Betriebe angepasst und auf die Umgebungsbebauung abgestimmt.

Die überbaubare Fläche wird mit **Baugrenzen** definiert. Die besonders empfindlichen und aufgrund der Topografie kritischen Bereiche wurden ausgenommen.

An der südlichen Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 76 ist die Baugrenze noch offen. Möglicherweise kann durch Zukauf von Flächen die Überbaubarkeit erweitert werden und die gut gelegene und erschlossene Fläche mitgenutzt werden.

Die bestehenden Gebäude (Wirtschaftsgebäude und Fahrsilos) sind innerhalb der neuen Baugrenzen. Zwischen Verkehrsflächen und Straßenkanten ist ein Mindestabstand von 5m, wo die notwendigen Stellplätze der Betriebe untergebracht werden können.

Die **offene Bauweise** mit der Längenbeschränkung von Gebäuden auf 50m eignet sich für Betriebsgebäude und garantiert eine angemessene Körnung des Gebiets.

Der westliche Bereich des Gebiets, der besonders steil ansteigt und wo der Fußweg vom Parkplatz in Richtung Randenstraße führt, bleibt als **öffentliche Grünfläche** bestehen. Die Fußwegeverbindung soll so gesichert werden.

Die bestehende ringförmige Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In der Mitte der Verkehrsfläche wird die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz- ausgewiesen. Dies sollte möglichst begrünt ausgeführt werden. Die bestehenden Stellplätze werden den zukünftigen gewerblichen Grundstücken zugeschlagen

Im weiteren Verfahren werden **Örtliche Bauvorschriften** aufgestellt um eine qualitätvolle Gestaltung des neuen Gebiets und der Gebäude zu sichern.

5. Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt von der Randenstraße (B314) über die Mühlenstraße und die vorhandene Verkehrsfläche zu den Parkplätzen. Nördlich höhergelegene Gebäude müssen ggf. aufgrund der Topografie vom nördlichen Teil der Mühlenstraße erschlossen werden.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

7. Verfahren

Mit den vorliegenden Unterlagen soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden, sowie für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) durchgeführt werden.

Gleichzeitig wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit denselben Verfahrensschritten eingeleitet.

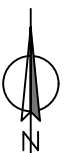
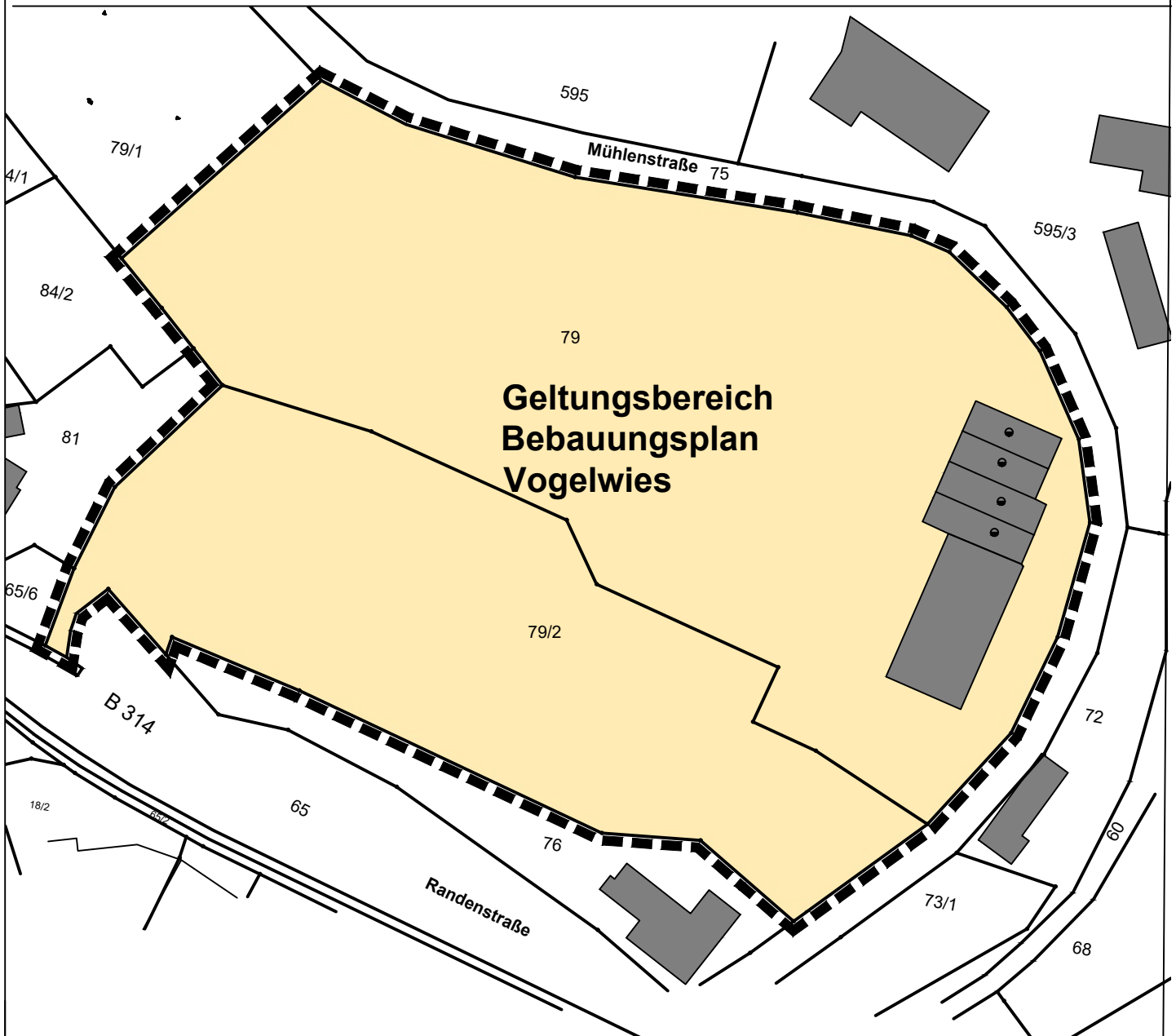
Dieser Begründung ist ein Umweltsteckbrief zur Flächennutzungsplanänderung beigelegt. Zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz von 365° freiraum + umwelt erarbeitet.

Tengen, den 27.03.2019

planungfuchs

Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de





M 1:1000 Radolfzell, den 27.03.2019