

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 22.07.2019

Vorlage 2019/924 - öffentlich:

Bebauungsplan "Ob den Häusern IV"

1. Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage

2. Beschluss der erneuten Offenlage

Sachverhalt:

I. Planerfordernis

Im Norden der Kernstadt Tengen wurden im Bereich östlich Leipferdinger Straße mehrere Bebauungspläne für Wohngebiete „Ob den Häusern I bis III“ aufgestellt. Im Norden des Gebietes liegt eine Restfläche, die bislang dem Außenbereich zugeordnet ist. Um dem Bedarf an Wohnbebauung, insbesondere für den Wohnungsbau für junge Familien in der Kernstadt Tengen nachzukommen und das Gebiet auch erschließungstechnisch abzurunden, wird der Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“ aufgestellt.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nrn. 2895, 2896, 2896/2, 2897 und teilweise 515 mit insgesamt einer Fläche von 5.736 m². Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Entwurf des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als allgemeines Wohngebiet für Einfamilien-, Doppelhäuser und Hausgruppen aufgestellt. Es ergeben sich aufgrund der Topografie und des Zuschnitts des Gebiets unterschiedliche Grundstücksgrößen, die Einfamilienhäusern auch auf kleiner Fläche ermöglichen. Die Lage und geringe Größe des Gebiets und das Gebot des Flächensparens sowie wirtschaftliche Gesichtspunkte bedingen eine optimale Ausnutzung der Flächen, und eine minimierte Erschließung. Die Straßenbreiten entsprechen einem Wohnweg, öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Gebiets nicht vorgesehen.

In den örtlichen Bauvorschriften sind Gestaltungsvorschriften enthalten, die eine zeitgemäße Bebauung möglich machen und zudem gestalterisch hohe Qualität im Umgang mit der anspruchsvollen Lage des Gebiets generieren sollen. Es sind bis zu acht Einfamilienhäuser geplant. Möglich sind auch weniger Einfamilienhäuser und entsprechend mehr Doppelhäuser oder Hausgruppen, z.B. für Baugemeinschaften.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Höhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und maximale Gebäudehöhen als Wandhöhen bestimmt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da in erster Linie Kubatur und Höhenlage der Gebäude im Gebiet wichtig sind und sich an die Umgebung und die Bestandsbebauung anpassen soll.

In den benachbarten Bebauungsplänen Ob den Häusern I und II waren die Kubaturen unterschiedlich festgesetzt:

- Ob den Häusern I - 2 Geschosse und steile Dächer mit bis Dachneigung von 28° bis 45°;
- Ob den Häusern II - 3,90m Wandhöhe (entspricht 1 ½ Geschossen) und Dachneigung von 35° bis 42°.

Im neuen Baugebiet Ob den Häusern IV wird zwischen diesen Festsetzungen und den Ansprüchen an zeitgemäßes Bauen ein Kompromiss gefunden.

Die GRZ ist mit 0,35 unter der maximal zulässigen GRZ von 0,4 für eine WA und ermöglicht eine angepasste Ausnutzung der Grundstücke trotz lockerer Bebauung.

IV. Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden: Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Der Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“ erfüllt diese Voraussetzungen, in Verbindung mit den Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren.

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 08.04.2019 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die Planoffenlage und Behördenbeteiligung beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB lief vom 11.04.2019 bis einschließlich 15.05.2019. Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 12.04.2019. Die Planoffenlage wurde 23.04.2019 bis 29.05.2019 durchgeführt. Die Stellungnahmen liegen mit Beschlussvorschlägen als Anlage vor. Es wird vorgeschlagen, den Beschlussvorschlägen zu folgen.

Die eingegangenen Stellungnahmen gaben Anlass zur Änderungen und Überarbeitungen.

Im Teil I – planungsrechtliche Festsetzungen:

- 2.1 Maß der baulichen Nutzung
 - Festsetzung der EFH und der zulässigen Abweichung
- 8.6 Ansaat von öffentlichen Grünflächen
- 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Teil II - nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

- 2. Dezentrale Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser

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

Anlagen:

- Stellungnahmen aus der ersten Offenlage und Behördenbeteiligung mit Beschlussvorschlägen
- Entwurf Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“ vom 11.07.2019 (Rechtsplan, Satzung, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung, Abgrenzungsplan)
- Umweltanalyse
- Antrag naturschutzfachliche Befreiung
- Bestandsplan zur Umweltanalyse

Beschluss:

1. Die Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der Bebauungsplan samt Anlagen wird gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung erfolgt nur zu den geänderten und ergänzten Teilen.

Tengen, den 10.07.2019