

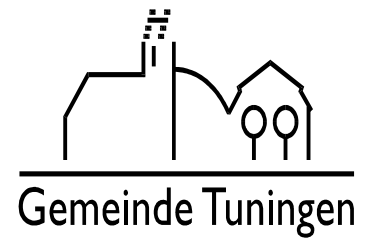
## Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2015-000136

**öffentlich**

Az.: 022.3; 621.41

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 01.10.2015

TOP: 6

### **Bebauungsplan "Innerort"**

**- Strategische Entwicklung**

**- Beauftragung Kommunalplan**

**Sachverständige:** Herr Lamm, KommunIPLAN

**Befangen:** --

### **Sachstandsbericht:**

#### **1. Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan „Innerort“ 1. Änderung ist seit Mitte 2011 rechtskräftig. Es handelt sich hierbei um einen sg. „Einfachen Bebauungsplan“, der im Wesentlichen auf die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen, Sicherung grüner Quartiersbereiche und des Ausschlusses von Vergnügungsstätten abzielt.

Mit dem zunehmenden Interesse von Bauherren und Bauträgern an der Umnutzung von leerstehenden Gebäuden und baulicher Nutzung von Baulücken zeigt sich, dass städtebauliche Vorgaben zur Steuerung des Maßes der Nutzung erforderlich werden.

Da bisher keine Baufenster, Anzahl der Geschosse, Dachgestaltung usw. festgesetzt sind, besteht ein großer Spielraum der Genehmigungsfähigkeit über den § 34 BauGB durch die Baurechtsbehörde.

Daneben sind noch größere bebaute Innenbereiche gem. § 34 BauGB im Ortskerns völlig unbeplant. Die städtebauliche Entwicklung kann durch die Gemeinde dort bisher nicht zielgerichtet gesteuert werden. Maßgeblich gelten dort Einzelentscheidungen der Baurechtsbehörde.

Ziel der Gemeinde Tuningen ist es, die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns durch qualifiziertes Planungsrecht zu steuern.

Dazu soll der bestehende B-Plan „Innerort“ geändert und erweitert werden.

#### **2. Planungsverfahren**

Die Abgrenzung des erweiterten Planungsraums ist im beiliegenden Lageplan vom 24.09.2015 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 43 ha.

Die Größe des dargestellten Plangebietes ist für ein ganzheitliches B-Plan Änderungs- und Erweiterungsverfahren ungeeignet. Unterschiedliche Nutzungszonen, Lagequalitäten und punktuelle private Interessen würden das Verfahren sehr kompliziert und zeitaufwendig machen. Auch sollte die erforderliche Regelungsdichte des B-Plans auf örtliche Problemstellungen abgestimmt werden. Diese Festsetzungen unterliegen zudem der Abwägung was sie rechtlich angreifbar macht.

Es wird daher folgende Planungsstrategie vorgeschlagen:

- Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den abgegrenzten Planungsraum zur Ermittlung problematischer Bereiche, Entwicklung von Lösungsvorschlägen und Durchführung eines Beteiligungsverfahrens mit den Betroffenen.
- Beschluss des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. §1 Abs.6 Nr.11 BauGB.
- Punktuelle B-Plan Fortschreibungen für die Bereiche für die Handlungsbedarf besteht (wie z.B.im Bereich „Marielehaus“).

Mit diesem Vorgehen könnte flexibel auf der Grundlage eines bereits abwägungsrelevanten Entwicklungskonzepts sehr schnell begründbares Planungsrecht über eine angemessene B-Plan-Änderung bzw. -Aufstellung geschaffen werden.

Die Einzelheiten des Vorgehens mit Diskussion der Inhalte und Abgrenzungen wird Herr Dipl. Ing. Lamm in der Sitzung vorstellen.

### **3. Beauftragung**

Mit dem Büro Kommunalplan wurde bereits am 10.09.2012 ein Ingenieurvertrag zum Bebauungsplan „Innerort“ 2. Änderung mit einem Honorarrahmen von 7.500,- € abgeschlossen. Leistungen dazu wurden bisher noch nicht abgerufen.

Es wird vorgeschlagen, das Büro Kommunalplan mit der Aufstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen dieses bestehenden Vertrages zu beauftragen. Die Leistungen werden auf Nachweis abgerechnet.

### **4. Befangenheit**

Zum Thema Befangenheit kann folgendes gesagt werden:

Die Befangenheit liegt i.d.R. dann vor, wenn das Verfahren begonnen hat (Aufstellungsbeschluss bis Satzungsbeschluss). Der bestehende B-Plan ist abgehandelt und soll neu aufgestellt werden. Um diese strategische Entwicklung anzugehen und zu planen ist davon auszugehen, dass diese noch nicht direkter Teil des B-Planverfahrens ist; es geht konkret darum, etwas altes abzuschließen und neu aufzustellen.

Daher ist in diesem Punkt keine Befangenheit vorhanden. Dies ist mit der Rechtsaufsicht so abgestimmt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der vorgetragenen Strategie zur Schaffung von Planungsrecht im Bereich des B-Plans „Innerort“ einschließlich der dargestellten Erweiterungsbereiche zu.
2. Für den erweiterten Bereich des Bebauungsplans „Innerort“ wird gemäß beiliegendem Lageplan die Aufstellung eines Entwicklungskonzepts als Grundlage zur Anwendung punktueller planungsrechtlicher Instrumente wie Teilbebauungspläne, Veränderungssperre usw. beschlossen.
3. Das Büro Kommunalplan wird mit der Aufstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen dieses bestehenden Vertrages zu beauftragen.

