

## Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2016-000064

**öffentlich**

Az.: 022.3; 621.41

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 07.04.2016

TOP: 7

### **Bebauungsplan 'Wasen': 3. Änderung und Erweiterung (Wohnen) - Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss**

**Sachverständige:** Herr Lamm/Herr Stehle KommunalPLAN

**Befangen:** --

#### **Sachstandsbericht:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Tuningen hat bereits in der Sitzung am 13.09.2012 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Wasen 3. Änderung und Erweiterung“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung des Wohngebietes „Wasen“, sowie für eine geringfügige Erweiterung des dort angrenzenden, bestehenden Lebensmittelmarktes, geschaffen werden. In der Sitzung am 20.11.2013 wurde beschlossen, das bisherige B-Plan Verfahren aufzuteilen und in zwei separaten Verfahren für die Wohngebietserweiterung, bzw. den Lebensmittelmarkt weiterzuführen.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet umfasst die noch freie, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von rd. 0,36 ha angrenzend an das Wohngebiet „Wasen“. Bereits bei der Planung und Erschließung des Wohngebiets „Wasen“ wurde die vorliegende Erweiterung konzeptionell durch die Anlage einer Stichstraße berücksichtigt. Die Erweiterungsfläche ist sowohl verkehrlich als auch technisch mit überschaubarem Aufwand zu erschließen. Die Fläche ist im Westen, Süden und Osten von Siedlungsflächen umschlossen und stellt sich daher innerhalb des Bebauungszusammenhangs als Baulücke dar. Die Arrondierung dieser Fläche bietet sich sowohl in städtebaulicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht an.

Nach Aufstellungsbeschluss wurden verschiedene Planungsvarianten entwickelt und diskutiert. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage sowie der aktuellen Nachfragesituation wurde die Einschätzung erlangt, dass an diesem Standort sowohl eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reihenhäusern, aber auch Wohnungsbau ein tragfähiges Nutzungskonzept darstellen kann. Wenngleich derzeit eine Bebauung mit Einfamilienhäusern wahrscheinlich erscheint, sollte es dennoch Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans sein, eine hinreichende Flexibilität und die Zulässigkeit unterschiedlicher Wohnbauformen zu ermöglichen.

Zur Erschließung der Bauflächen ist die vorhandene Straßentrasse von der Schwarzwaldstraße aus zu verlängern. Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die betreffenden Grundstücke (Flst. Nr. 1843 sowie 1844) befinden sich im Eigentum der Gemeinde und stehen für eine Veräußerung und plangemäße Bebauung zur Verfügung.

#### **Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht, verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Geltungsbereich ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau) geprägt. Er ist im Westen, Süden und Osten von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben und es finden sich keine Gehölze im Bereich der neu überplanten Flächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind insgesamt gering. Den stärksten Konflikt stellt der Verlust des Bodens mit seinen verschiedenen Funktionen im Naturhaushalt dar. Die maximal zulässige Neuversiegelung beträgt im Wohngebiet 2.221 m<sup>2</sup>. Ersatzweise wird für das Wohngebiet vorgeschlagen, eine geplante Maßnahme im Mahnwald aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Tuningen umzusetzen und dadurch das entstehende Defizit auszugleichen.

Die endgültige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz lag aufgrund einer kurzfristigen Umplanung zum Redaktionsschluß noch nicht vor. Es ist von einem Ausgleichsbedarf zwischen 16.000 und 20.000 Ökopunkten auszugehen.

Schutzgebiete, geschützte Biotope, oder geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Auf Grund der vorhandenen Lebensraumausstattung kann das Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Arten der Roten Listen ausgeschlossen werden.

### **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Wohngebietes ist über eine einfache Verlängerung der bereits vorhandenen Stichstraße, ohne Wendeanlage vorgesehen. Die verkehrstechnische Abwicklung von Lieferfahrzeugen ist somit durch rückwärtiges Ein- Ausfahren oder durch das Anlegen geeigneter Flächen auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Für die Ver- und Entsorgung wird von einer Bereitstellung der Mülltonnen an der Schwarzwaldstraße ausgegangen.

### **Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in welchen die Auswirkungen durch den Betrieb des östlich angrenzenden Nahversorgungsmarktes untersucht wurden. Als maßgebliche Schallquellen wurden neben dem Parkplatzverkehr auch die Andienungs- und Verladetätigkeiten, die Parkplatznutzung durch Einkaufswagen, sowie technische Einrichtungen (Lüftungs- u. Kühlaggregate) betrachtet.

Durch die Rücknahme der Baugrenzen des Wohngebietes bis zur Grenze des „landwirtschaftlichen Emissionsradius“ weisen die geplanten Baufenster eine ausreichende Distanz zu den o.g. Schallquellen auf, sodass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden und keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

### **Weiteres Verfahren**

Nach Zustimmung des Gemeinderates zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wird dieser gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zur Behördenbeteiligung verschickt (geplant vom 22.04.2016 bis 23.05.2016).

Soweit im Verfahren keine weiteren, unüberwindbaren Konflikte auftreten, kann der Bebauungsplan im Juli 2016 als Satzung beschlossen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans „Wasen – 3. Änderung und Erweiterung“ nebst Örtlichen Bauvorschriften zu.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.