

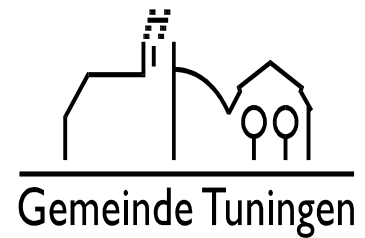
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2016-000121

öffentlich

Az.: 022.3; 621.41

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 21.07.2016

TOP: 7

Bebauungsplan "Wasen 3. Änderung und Erweiterung" - Abwägung und Satzungsbeschluss

Sachverständige: Herr Lamm, KommunalPLAN

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Ausgangssituation

Der Gemeinderat der Gemeinde Tuningen hat 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 Erweiterung des dort angrenzenden 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.

Aufgrund der Lage des Gebietes und der aktuellen Nachfragesituation kommt an diesem Standort sowohl eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reihenhäusern, aber auch Wohnungsbau als tragfähiges Nutzungskonzept in Betracht. 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. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies – insbesondere durch flexible Festsetzungen bei der Baufensterausweisung und durch die Möglichkeit einer 2-geschossigen Bauweise.

Die Bauflächen werden entsprechend dem angrenzenden Gebiet „Wasen“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zur Erschließung der Bauflächen ist die vorhandene, von der Schwarzwaldstraße ausgehende Stichstraße zu verlängern.

Bebauungsplanverfahren

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in Anbetracht der Bestandssituation (Ackerland) insgesamt gering. Den stärksten Konflikt stellt der Verlust des Bodens mit seinen verschiedenen Funktionen im Naturhaushalt dar.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Wohngebiet soll im Rahmen der Ökokonto - Maßnahme "Anlage von Flachwasserteichen mit angrenzender Rinderbeweidung" im Mahnwald erfolgen. Die Kompensation des Ausgleichsdefizit zum Bebauungsplan "Wasen - 3. Änderung und Erweiterung" in Höhe von insgesamt 19.675 ÖP wird von der o.g. Maßnahme (rd. 200.000 ÖP) abgebucht und dadurch kompensiert.

Schutzgebiete, geschützte Biotope oder geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

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.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Teilnahmeverfahrens (22.04.2016 – 23.05.2016) sind diverse Hinweise und Anregungen sowohl von Behörden als auch von Seiten der Anwohner eingegangen. Die Stellungnahmen sind in der Abwägungsvorlage dokumentiert – jeweils mit dem Abwägungsvorschlag, in welcher Weise die Belange im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

In der Stellungnahme des Landesnaturschutzverbandes werden verschiedene Bedenken betreffend die Belange des Artenschutzes (Feldlerche) sowie die geplante Ausgleichsmaßnahme „Mahnwald“ geäußert, die jedoch nach Rücksprache mit den Umwelt-Fachplanern unbegründet sind (s. Abwägungsvorlage Nr. 20).

In Stellungnahmen der Anwohner werden insbesondere Bedenken hinsichtlich nachbarschützender Belange vorgetragen (heranrückende 2-geschossige Bebauung, mögliche Mehrfamilienhausbebauung, Immissionsschutz etc.).

Im Sinne der Anregungen, und um der Entstehung einer unverhältnismäßig hohen Zahl von Wohnungen und einem damit einhergehenden Störpotenzial vorzubeugen, enthält der Bebauungsplan folgende Regelungen:

- zur gewerblichen Vermietung vorgesehene Kleinwohnungen (unter 30 qm), Zimmer oder Schlafplätze werden ausgeschlossen.
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche (Festsetzung wurde zum Planentwurf ergänzt).
- Festsetzung einer erhöhten Stellplatzverpflichtung (mind. 2 Stp. pro Wohnung sind auf dem Grundstücken nachzuweisen).

Auf die Stellungnahmen wird verwiesen (Abwägungsvorlage Nr. 30 ff.).

Beschlussvorschlag:

1. Über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird entsprechend der Beschlussvorlage („Abwägungsvorlage“, Anlage) beschlossen.
2. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.
3. Der Bebauungsplan „Wasen – 3. Änderung und Erweiterung“ wird als Satzung beschlossen.
4. Die Örtlichen Bauvorschriften „Wasen – 3. Änderung und Erweiterung“ werden als Satzung beschlossen.