

Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2018-000131

öffentlich

Az.: 022.3, 621.41

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 12.12.2018

TOP: 4

Bebauungsplan "Marielehaus"

- Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss

Sachverständige: Herr Lamm (kommunalPLAN)

Befangen: --

Sachstandsbericht:

1. Sachstand – Anlass der Planung

Die Gemeinde Tuningen fördert den Neubau eines zentralen Gebäudes für Arztpraxen, Pflege- / Altenwohnungen und ggfs. für weitere dazu gehörende Nutzungen.

Dazu hat die Gemeinde zwischenzeitlich die Flurstücke Nr. 160 und 221 an die SWR GmbH, mit der Auflage zur Realisierung des Projekts, veräußert.

Den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan-Verfahren hat der Gemeinderat am 05.02.2015 gefasst. Der Flächenumgriff umfasste damals ca. 0,37 ha.

Die Planung dieses Innenbereichs wird nun um die Grundstücke 167 und 168 an der Ecke Im Winkel / Friedhofstraße erweitert. Die Altgebäude sollen dort abgebrochen und durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden.

Der Planungsraum hat nun eine Größe von ca. 0,5 ha (Anlage Lageplan).

Im Plangebiet gilt der „einfache Bebauungsplan“ Innerort 1. Änderung aus dem Jahr 2011. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Marielehaus“ werden die bisherigen Festsetzungen ersetzt.

2. Städtebaulich architektonische Planung

Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs „Marielehaus“ ist der Entwurf des Arch.-Büros J. Müller vom 18.10.2018 (Anlage).

Vorgesehen sind zwei III-geschossige, gemischt genutzte Gebäude, die über eine zentrale Tiefgarage miteinander verbunden sind.

Für die Eckbebauung Im Winkel / Friedhofstraße wird eine Angebotsfläche für ein II-geschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss ausgewiesen.

3. Bebauungsplan-Entwurf

Die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens im Jahr 2015 war als Vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen. Mit der nun vorgesehenen Planerweiterung wird der Bebauungsplan als „Angebots-Bebauungsplan“ weitergeführt.

Die Vorhabenplanung wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der SWR GmbH und der Gemeinde Tuningen gesichert.

Das Planungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die dazu notwendigen Umweltprüfungen wurden bereits durchgeführt. Artenschutzrechtliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen worden.

Für die angestrebte Mischnutzung wird die Ausweisung eines MU – „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO vorgesehen. Diese Gebietskategorie ist seit 2017 in der Baunutzungsverordnung aufgenommen worden. Sie dient der Förderung des innerörtlichen Wohnens, in Verbindung mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen. Die Nutzungsmischung muss nicht wie im bisherigen MI – Mischgebiet gleichgewichtig sein.

Zur Sicherung der Umfeldqualität wird eine weitere Bebauung des Quartier-Innenraums durch Ausweisung einer privaten Grünfläche ausgeschlossen.

Die Einzelheiten des Bebauungsplans werden in der Sitzung durch Herrn Henner Lamm vom Büro kommunalPLAN vorgestellt und erläutert.

4. Weiterer Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 durchgeführt.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte bereits am 29.07.2015 als Informationsveranstaltung im Sitzungssaal Ochsen.

Nach Überarbeitung des bisherigen Schallgutachtens zur Tiefgarage wird der Bebauungsplan-Entwurf für einen Monat offengelegt und den Behörden zur Beteiligung und Stellungnahme zugesandt.

Wenn keine unvorhersehbaren Schwierigkeiten auftreten, kann der Satzungsbeschluss im März 2019 erfolgen und anschließend die Rechtskraft durch Veröffentlichung hergestellt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauentwurf des Architekten J. Müller/Fa. SWR vom 18.10.2018 wird Grundlage der Bebauungsplanung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Marielehaus“, einschl. der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage und Beteiligung der Behörden (TÖB) für den Bebauungsplan „Marielehaus“ durchzuführen.