G e m e i n d e r a t

Gemeinde Tuningen

Drucksache Nr. GR-2020-000004
öffentlich
Az.: 022.30; 621.41
Verantwortlich: Ralf Pahlow

Sitzung am: 23.01.2020
TOP: 5
Bebauungsplan "Marielehaus"
- Beschluss zur Änderung und Reduzierung des Plangebietes
- Beschluss zur Entwurfsplanung vom 07.01.2020
- Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Behörden (TÖB)

Sachverständige: Herr Henner Lamm, kommunalPLAN, Tuttlingen

Befangen: --

Anlagen: Lageplan vom 07.01.2020
Bebauungsplan-Entwurf vom 07.01.2020
Begründung Marielehaus 07.01.2020
Textfestsetzungen Marielehaus 07.01.2020
Gebäudeplanung „Im Winkel“ Büro Müller vom 06.06.2019
Zusammenfassung Artenschutz vom 08.02.2019
Schalltechnische Untersuchung Büro Heine + Jud vom 15.02.2019

Sachstandsbericht:

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan-Entwurf „Marielehaus“ hat im Zeitraum vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 für die Öffentlichkeit offengelegen und die Behörden wurden gleichzeitig beteiligt.

Hinweise und Anregungen erfolgten von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange sowie von Anliegern des Plangebietes.

Die Einwände beziehen sich im Wesentlichen auf das Vorhaben grundsätzlicher Art sowie auf die Größe der geplanten Bebauung, die Erschließung des Plangebietes sowie auf Einschränkungen, die Anlieger für ihre Grundstücke und Anwesen durch die geplante Bebauung befürchten.

Den Belangen wird teilweise Rechnung durch Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs getragen. Dies betrifft insbesondere die Abgrenzung des Planungsraums mit einer Verkleinerung der Fläche sowie die Sicherung der Grundstückszufahrt von der Hauptstraße für das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke im Innenbereich.

2. Überarbeiteter Bebauungsplan-Entwurf

Das Planungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die dazu notwendigen Umweltprüfungen sind bereits erfolgt.

Artenschutzrechtliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen worden.

Ebenfalls liegt eine schalltechnische Untersuchung für den Parkierungsverkehr vor.

Da sich aus der ersten Offenlage notwendige Planänderungen ergaben, die die Grundzüge der Planung berühren, erfolgt eine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung mit der überarbeiteten Planfassung.

Folgende Planänderung wurden vorgenommen:

Planfassung und textliche Festsetzungen:

- Geänderte Abgrenzung mit Flächenreduzierung des Planungsraums.
- Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Zufahrtsbereich der Hauptstraße für die Angrenzer.
- Nachrichtliche Darstellung der Altlastverdächtigen Fläche „Altstandort Merz Getränkehandel“.
- Wegfall der „privaten Grünflächen“
- Ergänzungen der Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen im Teil C der textlichen Festsetzungen.

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

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

3. Weiterer Verfahrensablauf

Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf vom 07.01.2020 wird nach Zustimmung durch den Gemeinderat erneut für einen Monat offengelegt und den Behörden zur Stellungnahme zugestellt.

Wenn keine unvorhersehbaren Schwierigkeiten auftreten, kann der Satzungsbeschluss im April / Mai 2020 erfolgen und anschließend die Rechtskraft durch Veröffentlichung hergestellt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der geänderte Bauentwurf des Büros J. Müller vom 06.06.2019 wird Grundlage der Bebauungsplanung.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Marielehaus“ vom 07.01.2020 einschl. der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden (TÖB) für den Bebauungsplan „Marielehaus“ durchzuführen.