

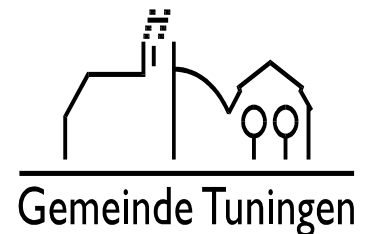
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2020-000025

öffentlich

Az.: 022.30; 621.41

Verantwortlich: Ralf Pahlow



Sitzung am: 30.04.2020

TOP: 4

Bebauungsplan Marielehaus;

Sachverständige: Henner Lamm, Planungsbüro kommunalPLAN, Tuttlingen
Alexander Weißer von SWR

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Am 05.02.2015 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Marielehaus“ beschlossen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist der Neubau eines zentralen Gebäudes für Arztpraxen, Pflege- und altersgerechte Wohnungen und ggfls. für weitere dazu gehörende Nutzungen.

Zur Realisierung des Projekts hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zum Grundstückskauf und zur Kostenübernahme des Planungsverfahrens mit einem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Bebauungsplan orientiert sich an einem Vorentwurf des Architekturbüros J. Müller vom 07.01.2020.

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.

2. 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.

Des Weiteren liegt eine schalltechnische Untersuchung zu Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen an der Ein-/Ausfahrt der geplanten zentralen Tiefgarage vor.

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

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Öffentlichkeit in einer ersten Offenlage vom 15.03. bis 15.04.2019 sowie die Behörden (TÖB) beteiligt.

Aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde der erste Planentwurf mit Fassung vom 14.03.2019 überarbeitet. U.a. wurde der Planungsraum durch Herausnahme von Gartenflächen verkleinert und es erfolgte eine Sicherung der Haupteinschließung von der Hauptstraße aus. Danach wurde eine zweite Offenlage und Behördenbeteiligung (TÖB) vom 07.02.2020 bis 09.03.2020 mit dem geänderten Planentwurf durchgeführt.

3. Abwägung der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der ersten und zweiten Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in den beiliegenden Abwägungstabellen dargestellt und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

In Stichworten wurden folgende Ergänzungen bzw. Anpassungen in den aktuellen Bebauungsplan aufgenommen, bezogen auf die Abwägungstabelle der zweiten Offenlage:

Planteil:

Tab. Ziff. 4 Sichtdreieck zur Hauptstraße / Grundstückszufahrt – zeichnerische Darstellung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Tab. Ziff. 1	Sichtdreiecke an der TG Ein-/Ausfahrt	Ziff. 5.2
Tab. Ziff. 3.2	schalltechnische Untersuchung	Ziff. 7.1
Tab. Ziff. 10.3	Bedachungsmaterialien Metall	Ziff. 6.3

Hinweise / Empfehlungen / nachrichtliche Übernahmen

Tab. Ziff. 6.2	Müllabfuhr an der Hauptstraße	Ziff. C-7
Tab. Ziff. 10.2	Versickerungsverbot bei Altlasten	Ziff. C-3
Tab. Ziff. 10.4	Grundwasserschutz „Weiße Wanne“	Ziff. C-3

Nicht berücksichtigte Anregungen

In der zweiten Offenlage sind Anregungen von drei Anliegern eingegangen, die sich grundsätzlich gegen die Höhe und Proportionen der Bebauung, fehlende Stellplätze, Verkehrsbelastung der Straße Im Winkel, Bebauung von Gartenflächen und der Art der Nutzung aussprechen. Sie stellen das geplante Projekt grundsätzlich in Frage. Empfohlen wird, diesen Anregungen nicht zu entsprechen. Begründungen dazu enthält die Abwägungstabelle.

Bereits mit der durchgeführten Planänderung nach der ersten Offenlage wurden zahlreiche Korrekturen vorgenommen, die aus der Öffentlichkeit und von Anwohnern angeregt wurden.

Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie die Art und Weise, wie diese im Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den beiden Abwägungsvorlagen, die dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorliegen (Anlage).

Sofern der Gemeinderat den vorgestellten Abwägungsvorschlägen folgt, berühren die dargestellten Ergänzungen des Bebauungsplans nicht die Grundzüge der Planung.

Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich. Das Bebauungsplan-Verfahren kann mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen und mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig werden.

Beschlussvorschlag:

1. Über die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Beschlussvorlage (Abwägungsvorlagen) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Marielehaus“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften „Marielehaus“ werden gemäß § 74 Abs. 1 u. 7 LBO als Satzung beschlossen.