



Stadt T E T T N A N G

Ortschaftsrat Kau

- öffentlich am 11.07.2016

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 13.07.2016

Gemeinderat

- öffentlich am 27.07.2016

Sitzungsvorlage 205/2016

Stadtplanung
Stadtbaumeister
Daniel Zöhler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sängerstraße Süd,“:

- **Billigungsbeschluss**

- **Beschluss zur regulären Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf (Planteil, Vorhabenplan, Begründung, planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften) in der Fassung vom 21.06.2016 wird gebilligt.
2. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Anhörung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wird durchgeführt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ auf Basis von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Anlagenverzeichnis:

1. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich (Entwurf in der Fassung vom 21.06.2016)
2. Planteil des Bebauungsplans (Entwurf in der Fassung vom 21.06.2016) DIN A3
3. Vorhabenplan (Entwurf in der Fassung vom 21.06.2016) DIN A3
4. Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf in der Fassung vom 21.06.2016)
5. Örtliche Bauvorschriften (Entwurf in der Fassung vom 21.06.2016)
6. Begründung einschließlich artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Entwurf in der Fassung vom 21.06.2016)

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	Betrag eingeben EUR
Folgekosten:	Betrag eingeben EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	Betrag eingeben EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Betrag eingeben EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben	
Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim	
<input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 25.000 EUR)	
<input type="checkbox"/> GR (über 25.000 EUR)	

Sachlage

Bisherige Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 09.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sängerstraße Süd“ gefasst. Der Technische Ausschuss hat am 13.04.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Basis der sog. Bebauungsvariante 1 zu entwickeln, welche die Grundlage der beiliegenden Planunterlagen ist.

Städtebauliche Ausgangslage, Zielsetzung und Konzeption

Im Ortsteil Kau befindet sich im Bereich zwischen der Sänger-, Hopfen- und Seldnerstraße. Aktuell ist dies unbebaute Freifläche mit zwei leerstehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Ökonomiegebäude, in deren Umgebung sich im wesentlichen Wohngebäude befinden.

Zielsetzung ist es, das Areal auf Grund der vorhandenen Umgebungsbebauung einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Im Bereich des Plangebiets soll dabei ein Wohnquartier entstehen, welches die vorhandene Struktur der Umgebungsbebauung berücksichtigt und dadurch eine gebiets- und standortverträgliche Entwicklung sicherstellt.

Das zentrale Gebäude im Mittelbereich der Sängerstraße orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Vor diesem Hintergrund ist in diesem Bereich ein 4-geschossiges Flachdachgebäude mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 400 qm und einer maximalen Gesamthöhe von 12,50 m zulässig.

Die geplanten Gebäude und Festsetzungen im Norden, Süden und Osten des Plangebiets orientieren sich ebenfalls an den vorhandenen Gebäuden in der Umgebung. Vor diesem Hintergrund sind in diesem Bereich auch 3 kleinere Doppelhäuser vorgesehen, die maximale Gebäudegrundfläche ist größtenteils auf 200 qm bzw. 300 qm reduziert, die maximale Gebäudehöhe ist auf 10,50 m bzw. 3 Vollgeschosse reglementiert und es sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zulässig.



Städtebauliche Konzeption (Blickrichtung Nordost)

Zielsetzung der Planung ist es, innerhalb des Wohnquartiers qualitativ hochwertige Aufenthalts- und Kommunikationsflächen zu schaffen. Hierfür sind unter anderem ca. 40 Baumpflanzungen vorgesehen, welche im Mittelbereich des Plangebiets den zentralen Platzbereich prägen. An diesem zentralen Platzbereich wird sich auch der Spielplatz für die Kinder und Jugendlichen befinden.



Städtebauliche Konzeption (Lageplan Erdgeschoss)

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume korrespondieren dabei mit der Tiefgaragenplanung um zu gewährleisten, dass sich die Wurzelbereiche der Bäume – und damit die Bäume selbst – entsprechend entwickeln können.

Das gesamte Wohnquartier bleibt auf Grund von 2 Tiefgaragen – eine mit Zufahrt von der Sänglerstraße und eine mit Zufahrt von der Seldnerstraße – im inneren vollständig verkehrsfrei und ist grundsätzlich nur für Rettungsfahrzeuge bzw. Umzugsfahrzeuge zugänglich.

Für die ca. 52 Wohneinheiten stehen ca. 104 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, was 2,00 Stellplätzen pro Wohneinheit entspricht. Für Besucher stehen insgesamt ca. 7 oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

Ein System aus privaten Wohnwegen erschließt alle 9 Gebäude und stellt sicher, dass das Quartier an insgesamt 4 Stellen für Fußgänger und Bewohner zugänglich ist und fußläufig in Ost-West-Richtung durchquerbar ist.

Kennzahlen der geplanten Bebauung

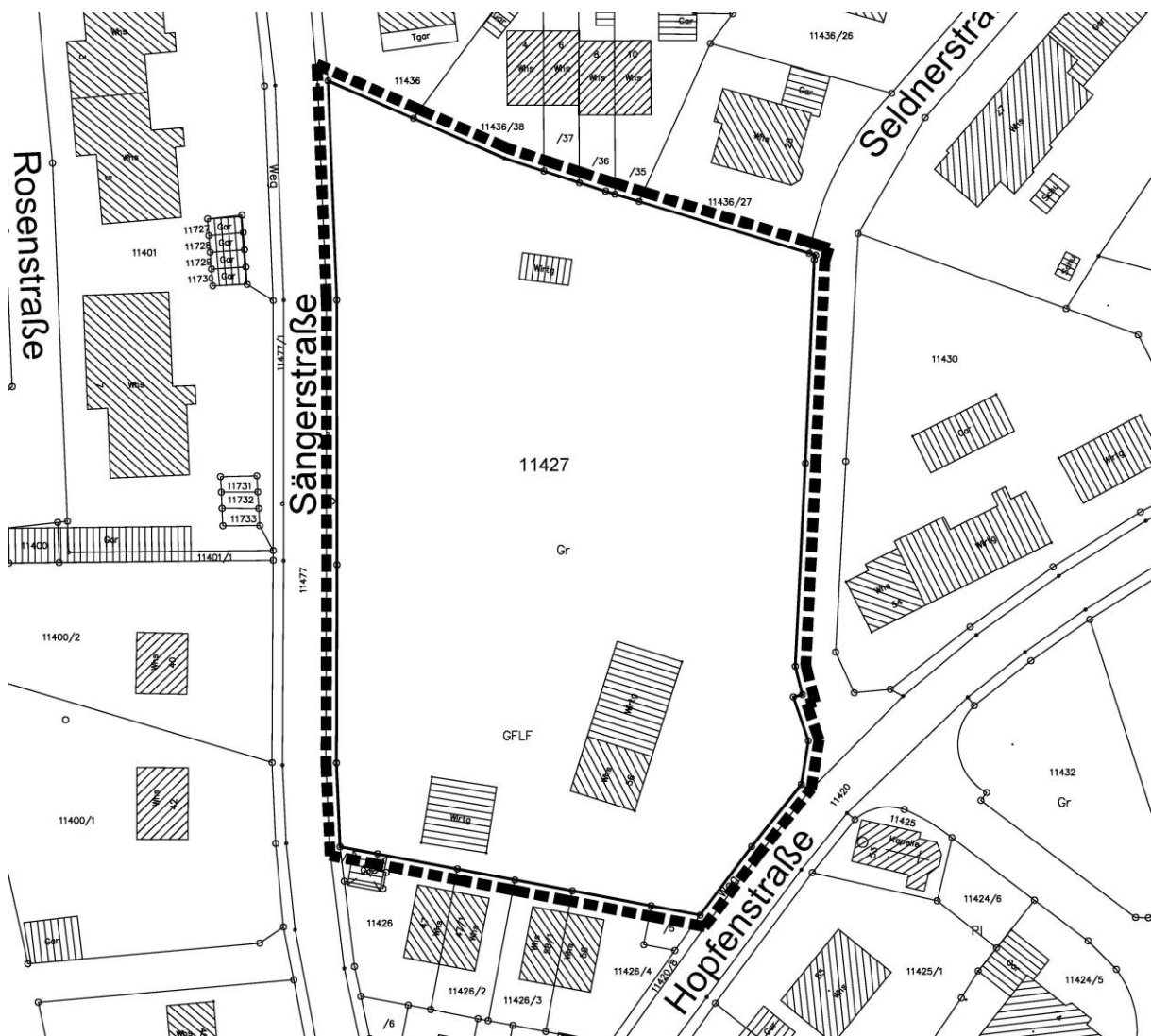
Grundstücksgröße	ca. 7.500 qm
Gesamtgrundfläche der Gebäude (incl. Balkone)	ca. 2.500 qm
Befestigte Flächen (ohne Balkone)	ca. 1.650 qm
Unbefestigte Flächen / Grünbereiche / Vegetationsflächen	ca. 3.350 qm
Anzahl der Gebäude	9
Höhe der Gebäude	ca.10 m bis 12 m
Zahl der Vollgeschosse	3 oder 4
Anzahl Wohneinheiten	ca. 52
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	ca. 104
Stellplätze pro Wohneinheit	ca. 2,00
Anzahl oberirdische Besucherparkplätze	ca. 7
Geplante Baumpflanzungen	ca. 40

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens

Durch das Bebauungsplanverfahren soll das Grundstück der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung reaktiviert und die städtebauliche Ordnung für diesen räumlichen Bereich neu definiert werden.

Räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 0,75 ha umfasst das Flurstück 11427.



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

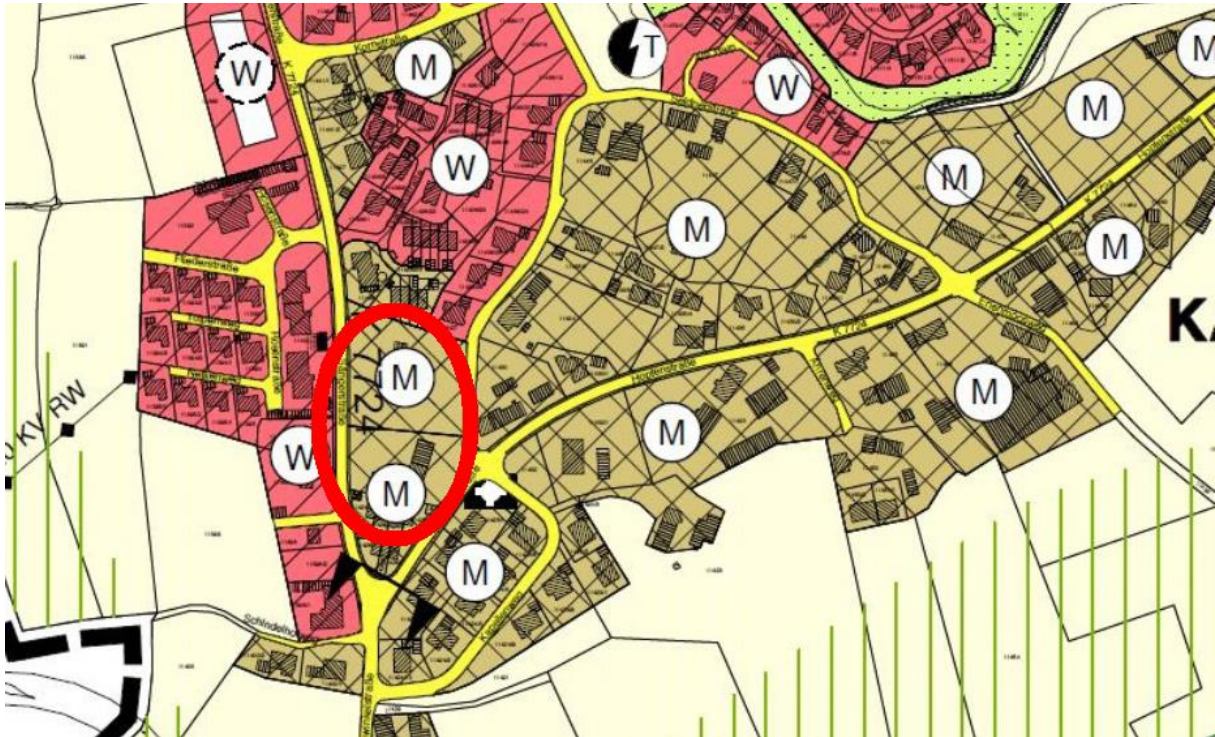
- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Innenentwicklung im Ortsteil Kau geschaffen.
- Das Plangebiet ist bereits vollständig von Bebauung umgeben und weist somit bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

„Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren „Sängerstraße Süd“ auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Notwendige Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich momentan eine Misch-



baufäche dar.

Der Flächennutzungsplan muss bei Anwendung des § 13a BauGB nicht in einem formalen Verfahren geändert werden und wird im Wege der Berichtigung angepasst.