



Stadt T E T T N A N G

**Technischer Ausschuss**

- öffentlich am 26.10.2016

**Gemeinderat**

- öffentlich am 16.11.2016

Sitzungsvorlage 314/2016/1

Stadtplanung  
Trietsch, Hannes

Stadtbaumeister  
Zöhler, Daniel

**Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“,  
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

*Der Technische Ausschuss hat bei 5 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung einen mehrheitlichen Empfehlungsbeschluss gefasst.*

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 06.10.2016 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
2. Der Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 06.10.2016 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Anlagen:**

1. Vorentwurf zum Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ vom 06.10.2016 (Büro Wick + Partner, Stuttgart)
2. Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ vom 06.10.2016 (Büro Wick + Partner, Stuttgart)

1. Finanzierung:

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

<b>Ausgaben:</b>	
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
<b>Einnahmen:</b>	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	Betrag eingeben EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Betrag eingeben EUR

<b>Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:</b>	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Die Voraussetzungen für <b>über-/außerplanmäßige</b> 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)	

## 2. Sachlage:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Anlass war der geplante Neubau eines Mehrfamilienhauses innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alter Feuerwehrplatz“, welcher eine Vielzahl von Befreiungen vom Bebauungsplan erfordert hätte.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollte die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gebiets gesichert und die Planungssicherheit wieder hergestellt werden. Das Büro Wick + Partner, Stuttgart wurde mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2012 wurden für die außerhalb des Erweiterungsbereiches liegenden Grundstücke Flst.Nr. 40, 42/1 und 42/4 zwei weitere Bauvoranfragen eingereicht, wobei eine davon zurück gezogen wurde.

Um die Entwicklung im sensiblen Innenstadtbereich rund um den Alten Feuerwehrplatz zu sichern, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.10.2015 das Plangebiet um weitere Flächen bis zur Olgastraße erweitert. Dadurch soll eine gesamtheitliche städtebauliche Entwicklung im Quartier ermöglicht werden, welche der beengten Grundstücks-, Erschließungs- und Verkehrssituation Rechnung trägt.

Für den am 07.10.2015 beschlossenen erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde außerdem eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung angeordnet. Diese ist mit der Bekanntmachung am 30.10.2015 in Kraft getreten.

Im Nachgang entwickelte das beauftragte Büro Wick + Partner ein städtebauliches Entwurfskonzept (Analyse, städtebauliches Konzept) zur Regelung der städtebaulich sinnvollen zukünftigen Höhenentwicklung, welches in der Gemeinderatssitzung vom 09.12.2015 vorgestellt wurde. Es erfolgte der Beschluss, dass auf Grundlage des Entwurfskonzeptes der Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten ist. Gleichzeitig beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, ein Modell zu erstellen, um die Höhenentwicklung besser nachvollziehen zu können.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtverwaltung ein digitales Modell mit verschiedenen Höhenvarianten erstellt. In der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2016 wurde hinsichtlich der Höhenentwicklung folgender Beschluss gefasst:

- Variante 3 für den Innenbereich: 10,5 m (III + D);
- Variante Bachstraße 3 für den Bereich der Bachstraße: TH 10,5 m (III + SD); Eingangssituation Bachstraße TH 11,0 m (IV + SD).

Das Büro Wick + Partner wurde zudem beauftragt, auf Grundlage der gewählten Höhenvarianten einen Bebauungsplanentwurf zu entwickeln.

## 3. Weiteres Vorgehen:

Mit der heutigen Sitzung wird der Bebauungsplanentwurf des Büros Wick + Partner vom 06.10.2016, der auf Grundlage des Beschlusses vom 27.04.2016 erarbeitet wurde, vorgestellt.

Gleichzeitig soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen werden und die Verwaltung damit beauftragt werden diese durchzuführen.

Obwohl der Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden könnte, hat sich die Stadt Tettmang dafür entschieden diesen Verfahrensschritt freiwillig durchzuführen. Dabei soll zum jetzigen Zeitpunkt zunächst das erste Grobkonzept mit Augenmerk u.a. auf die zulässigen Höhen und Erschließung dargestellt werden.

#### 4. Empfehlungsbeschluss:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 06.10.2016 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
2. Der Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 06.10.2016 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.