

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 26.10.2016

Gemeinderat

- öffentlich am 16.11.2016

Sitzungsvorlage 315/2016/1

Stadtplanung
Wölfel, Ina-Maria

Stadtbaumeister
Zöhler, Daniel

**Bebauungsplan „Bürgermoos West BA 1, 1. Änderung,,
- Reguläre Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2
BauGB**

Der Technische Ausschuss hat bei 8 Ja-Stimmen einen einstimmigen Empfehlungsbeschluss gefasst.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Bürgermoos West BA 1, 1. Änderung“ in der Fassung vom 10.10.2016 wird unter Berücksichtigung der gemäß Abwägungstabelle mit Stand vom 21.09.2016 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt.
2. Der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.10.2016 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.09.2016 (Büro KrischPartner)
2. Vorentwurf zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA 1, 1. Änderung“ vom 11.05.2016 (Büro KrischPartner)
3. Vorentwurf zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA 1, 1. Änderung“ – Textteil mit Planzeichnung, Begründung, Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften vom 11.05.2016 (Büro KrischPartner)

4. Anlage 1 zur Begründung – Begründung zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA 1“ vom 08.06.2011 (Büro KrischPartner)
5. Anlage 2 zur Begründung – Ergebnisse Höhenstudie Bürgermoos West, BA I + II vom 07.04.2016 (Büro KrischPartner)
6. Anlage 3 zur Begründung – Relevanz der FFH-Arten, Strömer, Groppe und Bachmuschel (Kleine Flussmuschel) vom 10.11.2015 (Büro Haberbosch)
7. Auswirkungen auf die Umweltbelange vom 18.04.2016 (Büro Friedemann)

1. Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja

☒ 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:

☐ Ja

☐ Nein

Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

☐ VA/TA (10.000 EUR bis 25.000 EUR)

☐ GR (über 25.000 EUR)

2. Sachlage:

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen in Tettnang ist der Bebauungsplan „Bürgermoos West, BA 1“ am 01.07.2011 durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aufgrund einer Anfrage der Firma Layer zur Errichtung eines Hochregallagers, welches die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 4,40 m überschritten hätte (16,40 m statt 12 m), wurde das Thema der Höhenentwicklung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 21.01.2015 behandelt. Es erging der Auftrag an die Verwaltung, den Bebauungsplan „Bürgermoos West BA 1“ in Bezug auf eine mögliche Höhenentwicklung zu überarbeiten und ein Modell anfertigen zu lassen. Eine derartige Überschreitung der zulässigen Höhe berührt die Grundzüge der Planung, weshalb eine Realisierung einer höheren Bebauung nicht durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzbar ist. Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Bürgermoos West BA 1“ ist erforderlich. Die zusammenhängende Betrachtung mit dem zeitnah aufzustellenden Bebauungsplan „Bürgermoos West BA 2“ wird als sinnvoll erachtet.

Mit der Sitzung des Gemeinderates am 02.02.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA 1, 1. Änderung“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur bedarfsgerechten Anpassung der baulichen Höhenentwicklung, die erhöhte Ausnutzung der Grundstücke unter der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden und die Minimierung von Konflikten mit der angrenzenden Bebauung und dem Ortsbild. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Krisch-Partner, Tübingen beauftragt.

Außerdem wurde der Beschluss gefasst, ein digitales Baumassenmodell zur Beurteilung der Höhenentwicklung zu erstellen.

Die verschiedenen erarbeiteten Varianten einer zukünftigen zulässigen Höhenentwicklung des bestehenden Bauabschnittes 1 sowie des zukünftigen Bauabschnittes 2 wurden im Gemeinderat am 09.03.2016 vorgestellt und beraten. Es wurde der Beschluss gefasst, dass die Verwaltung damit beauftragt wird, das weitere Verfahren auf Grundlage der Variante 1 unter Berücksichtigung der Reduzierung aus Variante 2 im Bereich Ecke Marienfelder Straße / Temesburger Straße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16,50 m durchzuführen.

Aufbauend auf dieser Grundlage wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.06.2016 der erarbeitete Planentwurf des Büros vorgestellt und gebilligt. Die Durchführung der frühzeitigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wurde beschlossen. Diese war für den Zeitraum vom 14.07.2016 bis 15.08.2016 geplant. Es wurde allerdings eine Fristverlängerung bis zum 05.09.2016 gewährt.

In dieser Zeit gingen keine Stellungnahme von Bürgern und Bürgerinnen sowie fünf Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle in Anlage 1 zu entnehmen und werden in der heutigen Sitzung vorgestellt. Über die jeweiligen Abwägungen zu den erfolgten Stellungnahmen ist im Anschluss einzeln zu beschließen.

3. Weiteres Verfahren:

Nach Billigung des Planentwurfs erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Diese erfolgt voraussichtlich im November/Dezember 2016.

4. Beschlussfassung:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Bürgermoos West BA 1, 1. Änderung“ in der Fassung vom 10.10.2016 wird unter Berücksichtigung der gemäß Abwägungstabelle mit Stand vom 21.09.2016 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt.
2. Der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.10.2016 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.