

Technischer Ausschuss
- öffentlich am 23.01.2019

Sitzungsvorlage 178/2018
Stadtplanung
Gerlach, Bettina

**Bebauungsplan „Bürgermoos Ost – 1. Änderung,,
- Beschluss über die Durchführung der regulären Offenlage nach § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf – bestehend aus Planzeichnung mit Stand vom 03.01.2019 sowie Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung jeweils mit Stand vom 21.12.2018) zum Bebauungsplan „Bürgermoos Ost – 1. Änderung“ wird gebilligt.
2. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Anlagen

1. Abgrenzungsplan „Bebauungsplan Bürgermoos Ost – 1. Änderung“ mit Stand vom 16.08.2017 (Stadt Tett nang)
2. Vorentwurf Planzeichnung zum Bebauungsplan „Bürgermoos Ost – 1. Änderung“ mit Stand vom 03.01.2019 (Stadt Tett nang)
3. Vorentwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bürgermoos Ost – 1. Änderung“ mit Stand vom 21.12.2018 (Stadt Tett nang)
4. Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan „Bürgermoos Ost – 1. Änderung“ mit Stand vom 21.12.2018 (Stadt Tett nang)
5. Begründung zum Bebauungsplan „Bürgermoos Ost“ vom 09.12.1998 (Krisch+Partner)
6. Höhenmodell zum Bebauungsplan „Bürgermoos Ost – 1. Änderung“ vom 05.09.2017 / 26.01.2017 (Stadt Tett nang)
7. Lageplan zur Bauvoranfrage vom 15.11.2018

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------------	--	-------------------------------

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	56.749,22 EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	51.10.05., 4271152
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- laufende Sachkosten	- EUR
- Personalkosten	- EUR
Einnahmen	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	- EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: ☐ Ja ☒ Nein Diese können abgedeckt werden durch: - Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim ☐ VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) ☐ GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:
Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt die Stadt Tettnang.

1. Sachverhalt

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen in Tettnang ist der Bebauungsplan „Bürgermoos Ost“ am 30.04.1999 durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Jüngst wurde der Bebauungsplan „Bürgermoos West BA I“ aufgrund einer Anfrage zur Errichtung eines Hochregallagers, welches die maximal zulässige Gebäudehöhe um 4,40 m überschritt, geändert.

Eine solche Anfrage liegt nun auch für das Plangebiet „Bürgermoos Ost“ vor (siehe Anlage 6). Das Gebäude befindet sich in Baufeld 5 des Bebauungsplans. Geplant ist ein Hochregallager mit neuer Anlieferungszone. Die zulässige Höhe wird hier um 6,00 m gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe überschritten. Außerdem beinhaltet die Anfrage auch die Erweiterung des Gebäudekomplexes. Diese führt zu einer Überschreitung der Baugrenzen an drei Seiten des Grundstücks. Im hinteren Grundstücksteil wurde bereits eine Befreiung von den Baugrenzen erteilt. Die Überschreitung beträgt momentan ca. 253 m². Durch den Neubau würde erneut ca. 1.025 m² an Überschreitungsfläche hinzukommen, womit die Überschreitung gesamt bei ca. 1.278 m² läge. Die zulässige GRZ wird hierdurch jedoch nicht überschritten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen erteilt, jedoch nicht in diesem Ausmaß.

Eine derartige Überschreitung der Höhe und auch der Baugrenzen berührt die Grundzüge der Planung, weshalb eine Realisierung nicht durch Befreiungen vom Bebauungsplan umsetzbar ist. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Bürgermoos Ost“ wurde erforderlich und eingeleitet.

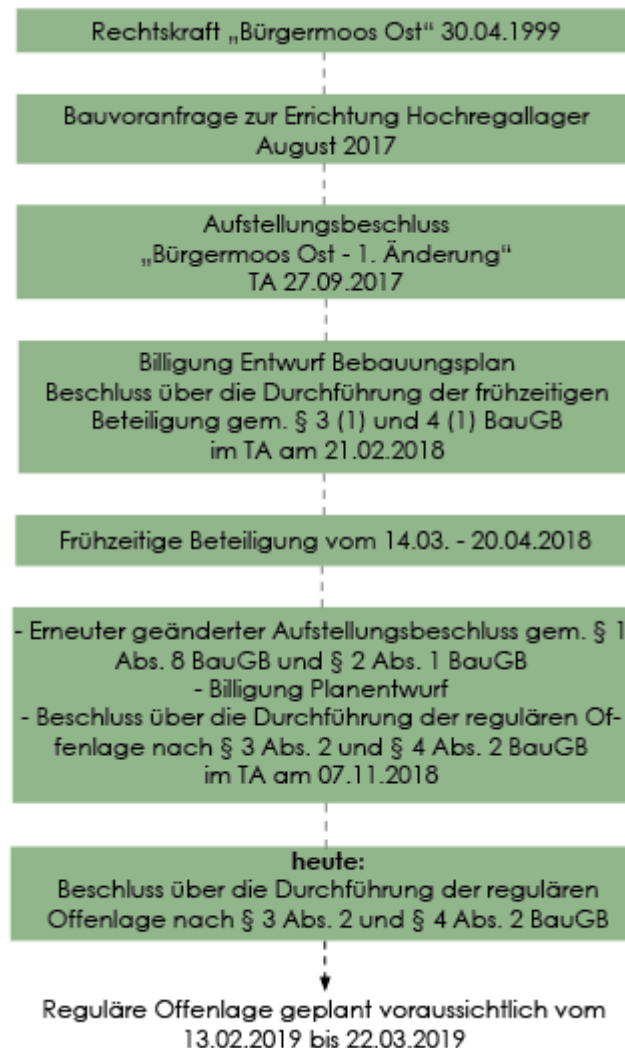
2. Bisherige Beschlusslage

In öffentlicher Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.09.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bürgermoos Ost – 1. Änderung“ gefasst. Im Februar 2018 wurde nach Erstellung der Planunterlagen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Diese wurde durchgeführt vom 14.03. bis zum 20.04.2018. Bei Bearbeitung der Abwägung und im Zuge der weiteren Planbearbeitung wurde deutlich, dass ein Wechsel des Verfahrens als sinnvoll anzusehen ist: von einem zweistufigem Verfahren gem. § 2 BauGB auf ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB. Durch den Wechsel des Verfahrens kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Belange der Umwelt wurden im Rahmen der Begründung trotzdem in Zusammenarbeit mit dem Büro Friedemann Landschaftsarchitekten abgeprüft.

Dies machte eine Korrektur des Beschlusses vom 27.09.2017 und damit einen erneuten Aufstellungsbeschluss erforderlich. Stellungnahmen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt und eingearbeitet. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde im TA am 07.11.2018 gefasst. Gleichzeitig wurde die Durchführung der regulären Offenlage beschlossen. Dies wurde bekannt gemacht, woraufhin der Bauherr mit nochmals überarbeiteten Plänen auf den FB Stadtplanung zukam. Diese Pläne machten aufgrund weiterer Baufeldüberschreitungen eine erneute Anpassung des Bebauungsplans notwendig. Da die

Planzeichnung geändert wurde, ist ein erneuter Beschluss über die Durchführung der regulären Offenlage notwendig.

3. Verfahrensschritte



4. Bauplanungsrechtliche Änderungen zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Bürgermoos Ost“ wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bürgermoos Ost – 1. Änderung“ folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Anpassung der Baufenster und den damit verbundenen Änderungen im Bereich der Bauzonen,
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe,
- Ergänzung von Hinweisen die im Rahmen der frühzeitigen Offenlage eingegangen sind.

Alle geänderten Festsetzungen sind, sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil des Bebauungsplanes, grau hinterlegt und so leicht nachvollziehbar.

5. Nächste Schritte

Das weitere Verfahren beinhaltet zunächst die öffentliche Bekanntmachung in den StadTtnachrichten und die Durchführung der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die reguläre Offenlage wird voraussichtlich von Donnerstag, den 13. Februar 2019 bis Freitag, den 22. März 2019 durchgeführt werden.

Nach erfolgter Abwägung wird das Ergebnis der Offenlage voraussichtlich im Mai dem Gremium präsentiert. Gleichzeitig soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.