



Stadt T E T T N A N G

**Technischer Ausschuss**  
- öffentlich am 23.01.2019

Sitzungsvorlage 299/2019  
Stadtplanung  
Gerlach, Bettina

**Bebauungsplan "Jahnstraße Nord"  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Für das laut Abgrenzungsplan „Jahnstraße Nord“ vom 21.12.2018 (Stadt Tett nang) abgegrenzte Gebiet in der Gemarkung Tett nang wird nach § 13 a BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Jahnstraße Nord“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und das weitere Verfahren durchzuführen.

Anlagen

1. Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan „Jahnstraße Nord“ mit Stand vom 21.12.2018, Stadt Tett nang

## Finanzierung

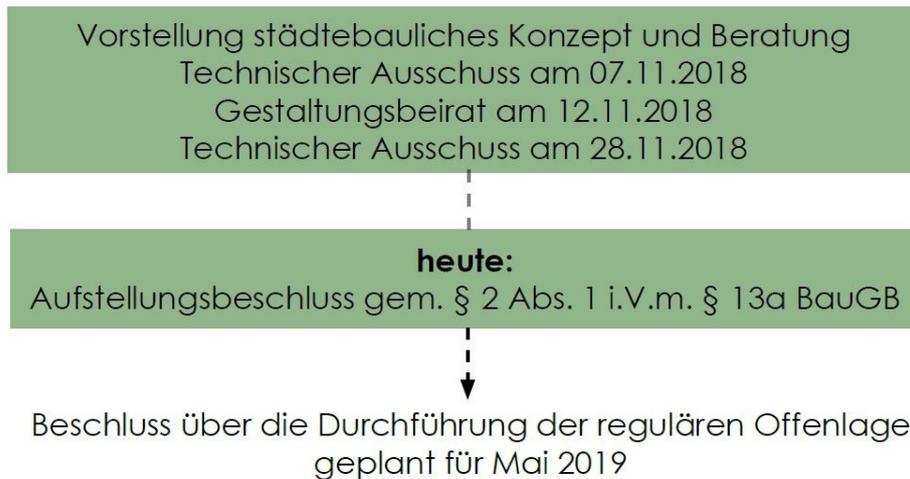
Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
--

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
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: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein  Diese können abgedeckt werden durch: -  Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:

## 1. Verfahrensstand



## 2. Sachverhalt

Für das Plangebiet am nordwestlichen Stadtrand von Tett nang besteht nach vorliegenden Entwurfsplänen des Vorhabenträgers die Absicht, ein Wohnungsbauprojekt mit sechs Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Das Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass in den sechs Gebäuden nur Mietwohnungen entstehen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht sechs baugleiche Gebäude mit jeweils 4 Vollgeschossen vor. Stellplätze werden entlang der Jahnstraße wie auch in Tiefgaragen, für Bewohner und Besucher, bereitgestellt. Des Weiteren sieht das Konzept einen Quartiersplatz mit Spielplatz vor.

In Tett nang besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe, wie die kürzlich vom Gemeinderat beschlossene wohnungswirtschaftliche Studie zeigt. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, dem Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgröße und der Entwicklung der Zuwanderung wird in der wohnungswirtschaftlichen Studie für das Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf von ca. 1300 Wohneinheiten ermittelt. Die Planung dient als ein Baustein der Innenentwicklung, einer maßvollen Nachverdichtung und einer verträglichen Nutzung innerstädtischer Baulandpotentiale für Wohnzwecke und entspricht damit den Entwicklungszielen der Stadt Tett nang.

Die geplante Bebauung ist im Osten, Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Norden grenzt das Gebiet an einen Hopfengarten. Das Areal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am Rande der Kernstadt und bietet eine hohe Wohnqualität. Die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden. Es erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche entsprechend dem Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung/Nachverdichtung) erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung dient der Fortentwicklung bzw. der Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches.

### 3. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Tett nang. Es umfasst Teile der Flurstücke Nr. 541, 542 und 570.

Das nahezu ebene Gelände hat eine Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Das Gebiet wird durch die Jahnstraße erschlossen.

Im Rahmen der kontinuierlichen Nachverdichtung im Ramsbach Quartier werden die Jahn- wie auch die Kolpingstraße ausgebaut.

### 4. Einfügen in die übergeordnete Planung

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tett nang-Neukirch als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden anteilig vom Vorhabenträger sowie der Stadt Tett nang getragen.

### 6. Weiteres Verfahren

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird dieser in den StadTTnachrichten und dem Internet öffentlich bekanntgemacht.

Die Verwaltung holt momentan Angebote von vier verschiedenen Planungsbüros zur Erstellung des Bebauungsplans ein.

Der Beschluss über die Durchführung der regulären Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ist momentan geplant für die Sitzungsrunde im Mai.