



Stadt T E T T N A N G

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 23.01.2019

Sitzungsvorlage 300/2019

Stadtplanung
Wölfel, Ina-Maria

Bebauungsplan „Schäferhof II, 2. Änderung“

- Ergebnis der Offenlage mit Abwägungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

- Beschluss über die Durchführung einer erneuten verkürzten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Tett nang beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungen der im Rahmen der regulären Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen (siehe Abwägungstabellen Anlage 1 und 2) jeweils mit Stand vom 04.01.2019.
2. Der Technische Ausschuss billigt den auf Grund der Abwägungsentscheidung geänderten vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Schäferhof II, 2. Änderung“ (bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung jeweils mit Stand vom 04.01.2019) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Stand vom 04.01.2019.
3. Der Bebauungsplan „Schäferhof II, 2. Änderung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu, jeweils in der Fassung vom 04.01.2019, werden auf Grund der Abwägungsergebnisse und der erforderlichen Änderungen und Ergänzungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut und verkürzt offengelegt.
4. Die Verwaltung wird damit beauftragt, dass weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Anlagen

1. Abwägungsergebnis Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
2. Abwägungsergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
3. Abgrenzungsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit Stand vom 16.08.2018 (Stadt Tettnang, GB Planen und Bauen, FB Stadtplanung)
4. Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Stand vom 04.01.2019 (Stadt Tettnang, GB Planen und Bauen, FB Stadtplanung)
5. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Stand vom 04.01.2019 (Stadt Tettnang, GB Planen und Bauen, FB Stadtplanung)
6. Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom 04.01.2019 (Stadt Tettnang, GB Planen und Bauen, FB Stadtplanung)

Finanzierung

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

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	200.000,00 EUR
Produkt, Sachkonto	51.10.05, 4271152
Benötigte Mittel insgesamt:	Ca. 25.000,00 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: Verbuchungsort eingeben 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. Bisherige Beschlusslage

In der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.06.2018 wurde als Reaktion auf die Ergebnisse der Kindergartenbedarfsplanung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schäferhof II, 2. Änderung“ gefasst. Im weiteren Verlauf der Bearbeitung hat sich gezeigt, dass der bisher beschlossene Geltungsbereich zu gering ist und der Abgrenzungsbereich an die räumlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Aus diesem Grund musste der Geltungsbereich geringfügig vergrößert werden. Außerdem wurde deutlich, dass ein Wechsel des Verfahrens als sinnvoll anzusehen ist: von § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) auf § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Dies machte eine Korrektur des Beschlusses vom 06.06.2018 und damit einen erneuten Aufstellungsbeschluss erforderlich. Dieser wurde in der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 12.09.2018 gefasst. In gleicher Sitzung wurde die Durchführung der regulären Offenlage beschlossen, welche in der Zeit vom 18.10.2018 bis 30.11.2018 stattfand.

Die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen erfolgt parallel.

2. Verfahrensschritte



3. Geltungsbereich

Der mit Beschluss vom 12.09.2018 erweiterte Geltungsbereich des Plangebietes umfasst folgende Grundstücke: 3170 (zu Teilen), 3215 (zu Teilen), 3399 (zu Teilen), 3405. Die Gesamtgröße beträgt ca. 0,25 ha.

4. Planungserfordernis und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt im Stadtteil Schäferhof und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schäferhof II“, der seit dem 07.06.1979 rechtskräftig ist. Bereits dieser Bebauungsplan schafft für das Plangebiet die Voraussetzungen für den Bau eines Kindergartens, der der Versorgung des Wohngebietes Schäferhof mit sozialer Infrastruktur dienen soll. Teil dieses Bebauungsplanes ist eine festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten im Kreuzungsbereich Vogelherdbogen und Hofkammerstraße. Die Zahl der Vollgeschosse wird bei diesem Kindergarten auf zwingend I festgesetzt. Bis dato kam es nicht zum Bau eines Kindergartens in diesem Bereich.

Mit Fortschreibung des Kindergartenbedarfsplans 2018/2019 und Vorliegen der Ergebnisse, wird deutlich, dass innerhalb der Stadt Tett nang ein großer Mehrbedarf an Betreuungsangeboten vorliegt. Um auf das fehlende Betreuungsangebot und den vorhandenen Mehrbedarf zu reagieren, wird der Bau neuer Räumlichkeiten dringend erforderlich. Als Reaktion darauf, soll daher am Standort Schäferhof eine zusätzliche städtische Kindertagesstätte mit fünf Gruppen sowohl für Kinder unter 3 Jahren (zwei Gruppen) als auch für Kinder ab 3 Jahren (drei Gruppen) errichtet werden.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation kann dem gestiegenen Bedarf allerdings nicht vollumfänglich gerecht werden. Für die Realisierung der 5-gruppigen Kindertagesstätte unter Berücksichtigung des erforderlichen Raumprogrammes sind die zwingend festgesetzte Geschossigkeit und die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche als zu gering anzusehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schäferhof II“ wird daher das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte unter Berücksichtigung der Ergebnisse der aktuellen Kindergartenbedarfsplanung zu schaffen. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaus ist es deshalb erforderlich, den Planbereich durch eine Überplanung bauleitplanerisch neu zu ordnen. Bestandteile der Änderung sind in erster Linie die Anpassung der Geschossigkeit und des Baufeldes. Die Festsetzungstiefe des Bebauungsplanes wird dabei auf das Wesentliche reduziert, um eine größtmögliche Flexibilität und planerische Freiheit in der Realisierung des Neubaus und für die zukünftige Nutzung ermöglichen zu können. Kernziel der Bebauungsplanänderung ist eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner Tett nangs mit sozialer Infrastruktur und damit die Steigerung der Wohnqualität für die Kernstadt.

5. Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die zugrunde liegende planerische Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schäferhof II“ mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten bleibt durch die vorliegende Änderung erhalten. Die ursprüngliche städtebauliche Ordnung wird dabei durch Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rahmenbedingungen und Ergebnisse der Kindergartenbedarfsplanung 2018/2019 nicht im Wesentlichen beeinträchtigt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann von der Beteiligung nach § 3 Abs. und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen vorliegen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

6. Ergebnis der Offenlage

Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18.10.2018 bis 30.11.2018 statt.

Während der Offenlage gingen 5 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Davon enthielt eine Stellungnahme Anregungen oder Bedenken, die abwägungsrelevant waren.

Aus der Bürgerschaft wurde während der Offenlage eine Stellungnahme mit beigefügter Unterschriftenliste (12 Unterschriften) eingebracht.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge der Verwaltung können den Anlagen 1 und 2 entnommen werden. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert oder ergänzt:

- Anpassung der Planzeichnung und der Textlichen Festsetzungen durch Herausnahme der Optionsfläche für den Geh- und Radweg; Ergänzung Begründung hinsichtlich der Sicherstellung einer ausreichenden fußläufigen Erschließung innerhalb des Plangebiets im Rahmen des konkreten Bauvorhabens durch die Stadt Tettmang (Bauherrin)
- Wegfall der Bestandsdarstellungen (Gehweg, Stellplätze entlang der Hofkammerstraße) in der Planzeichnung
- Anpassung der Formulierung unter Punkt 5 *Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze*
- Ergänzung einer Artenverwendungsliste in Anlehnung an die grünordnerischen Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan von 1979 unter Punkt 7 *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* der Textlichen Festsetzungen
- Ergänzung Erhaltungsgebot Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereiches in Planzeichnung und Punkt 8 *Bindung für die Erhaltung von Bäumen* der Textlichen Festsetzungen
- In Anlehnung an den Bestandsbebauungsplan wird die Formulierung im Textteil des Bebauungsplanes von Geh- und Radweg auf Gehweg geändert.

- Anpassung der örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 2 *Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche* infolge des ergänzten Regelungsinhalts in den Textlichen Festsetzungen
- Ergänzung eines Hinweises zu Baumaßnahmen im Bauschutzbereich und dem Erfordernis einer luftrechtlichen Genehmigung unter C Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes

7. Weiteres Verfahren

Durch die Anpassungen, Ergänzungen und Änderungen in Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften bedarf es gem. § 4a Abs. 3 BauGB einer erneuten Offenlage des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs. Die Möglichkeit die Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 angemessen zu verkürzen, wird infolge des erforderlichen dringenden Mehrbedarfs an Beratungsangeboten und dem eng gefassten Zeitplan für die Errichtung des Kindergartenneubaus (Fertigstellung geplant bis Ende 2019), in Anspruch genommen.

Aus diesem Grund wird die erneute verkürzte Offenlage im Zeitraum vom 07.02.2019 bis zum 22.02.2019 durchgeführt.

Der Neubau des Kindergartens als Vorhaben während der Planaufstellung ist gem. § 33 Abs. 1 BauGB verfrüht zulässig, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist, anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist (Erlangen Planreife nach Vollendung Offenlagefrist und bei nicht Vorliegen abwägungsrelevanter Stellungnahmen).