

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 27.03.2019

Gemeinderat

- öffentlich am 10.04.2019

Sitzungsvorlage 047/2019

Stadtplanung
Wölfel, Ina-Maria

Bebauungsplan "Schäferhof II, 2. Änderung"

- Ergebnis der erneuten verkürzten Offenlage mit Abwägungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB

- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Tett nang beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungen der im Rahmen der erneuten verkürzten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen (siehe Abwägungstabelle Anlage 1) mit Stand vom 05.03.2019.
2. Der Gemeinderat billigt den 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.
Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch.
3. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan " Schäferhof II, 2. Änderung" (bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen jeweils mit Stand vom 04.01.2019) einschließlich seiner Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 04.01.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Anlagen

1. Satzungstext
2. Abwägungsergebnis der erneuten verkürzten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Stand vom 05.03.2019
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: ☒ Ja ☐ 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):	Betrag eingeben EUR
Folgekosten: - laufende Sachkosten - Personalkosten	Betrag eingeben EUR 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 50.000 EUR)
☐ 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.

Aufgrund der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen musste der Bebauungsplanentwurf geändert bzw. ergänzt werden. Durch die Anpassungen, Ergänzungen und Änderungen in Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Aus diesem Grund fand im Zeitraum vom 07.02.2019 bis zum 22.02.2019 die erneute verkürzte Offenlage statt.

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. 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 Tettnang 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 Tettnangs 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 „Schä-

ferhof 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 erneuten verkürzten Offenlage

Die erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 07.02.2019 bis 22.02.2019 statt.

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung wurden mit Schreiben vom 06.02.2019 an 12 Behörden und Träger öffentlicher Belange versendet. Während der Offenlage gingen 7 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange ein. Davon sind 2 abwägungsrelevant.

Aus der Bürgerschaft ging während der Offenlage keine Stellungnahme ein.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge der Verwaltung können Anlage 1 entnommen werden. Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf werden durch die vorgebrachten Stellungnahmen nicht begründet, es entsteht kein erneuter materieller Regelungsbedarf.

7. Nächste Schritte

Nach dem der Satzungsbeschluss gefasst wurde, wird dieser in den Stadtnachrichten bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan seine Rechtskraft und es besteht Baurecht auf dem Grundstück.