

Technischer Ausschuss
- Öffentlich am 28.04.2021

Sitzungsvorlage 057/2021
Stadtplanung
Henkelmann, Nadine

Bebauungsplan "Ackermannsiedlung"
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2
i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Ackermannsiedlung“ bestehend aus Zeichnerischem Teil, Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung inkl. Anlagen in der Fassung vom 12.03.2021 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom 16.03.2021 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
2. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die Anlagen 11, 12 und 13 sind digital im Ratsinformationssystem einsehbar und ein Exemplar dieser Anlagen liegt in der Sitzung in Papierform vor.

Anlagen:

- 01 Abgrenzungsplan 12.03.2021
 - 02 zeichnerischer Teil 12.03.2021
 - 03 textliche Festsetzungen 12.03.2021
 - 04 Begründung 12.03.2021
 - 05 Vorhaben- und Erschließungsplan 16.03.2021
 - 06 Freianlagen 16.03.2021
 - 07 Lärmgutachten 16.03.2021
 - 08 Entwässerungskonzept 16.03.2021
 - 09 Verkehrstechnische Stellungnahme 15.03.2021
 - 10 Artenschutz 20.02.2021
 - 11 Orientierende Bodenuntersuchung_Projektgrundstück 09.02.2021
 - 12 Orientierende Bodenuntersuchung_Kiesweg-1 09.02.2021
 - 13 Geotechnischer Bericht 26.02.2021
- Anlagen Ackermannsiedlung

Finanzierung

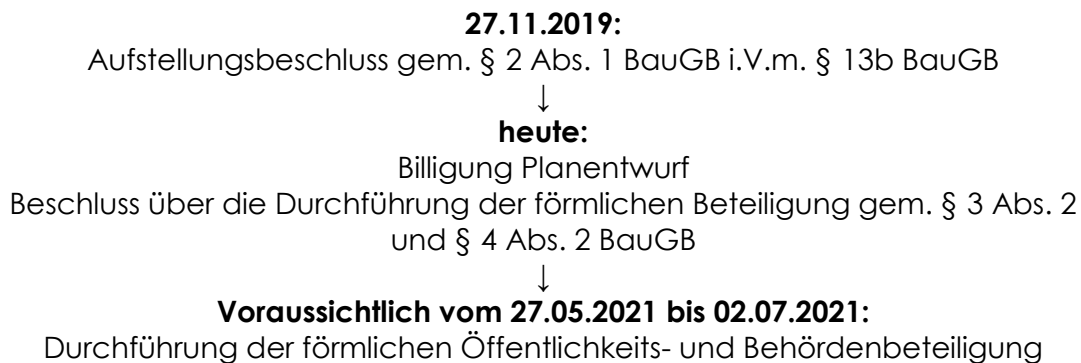
Finanzielle Auswirkungen:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------------	-----------------------------	--

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	-
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:
-

1. Verfahrensstand



2. Sachverhalt

Der vorliegende Bebauungsplan „Ackermannsiedlung“ befindet sich zwischen der Seestraße und der Langenargener Straße. Im Norden und Süden wird das Gebiet begrenzt durch die gewachsenen Baustrukturen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha und ist dem Abgrenzungsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gebiet wird durchschnitten von einer Freihaltefläche zur innerörtlichen Gliederung. Im Entwurf ist diese als „grünes Band“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird deshalb abgesehen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Kosten für den Bebauungsplan werden vom Vorhabenträger übernommen.

3. Entwurf des Bebauungsplans

Unter Mitwirkung des Gestaltungsbeirats Tettnang wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dieser war Grundlage für den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans und wurde nicht verändert. Auch der Bebauungsplanentwurf wurde bereits im Februar kurzfristig intern mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Es ist ein nachbarschaftlich geprägtes und durchgrüntes Wohnquartier vorgesehen. Dabei soll ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetypen entstehen, um unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden und breite Bevölkerungsschichten anzusprechen.

Die Bebauung des Plangebietes besteht aus 28 Mehrfamilienhäusern mit zwei bis vier Geschossen. Alle Mehrfamilienhäuser sollen mit Flachdächern und ex-

tensiver Dachbegrünung gebaut werden. Im westlichen Teil des Plangebietes entlang des Kieswegs ordnen sich die Häuser jeweils um kleine Innenhöfe an. Im östlichen Teilgebiet sind die Gebäude als Zeilen ausgebildet, die von freistehenden Punkthäusern eingerahmt werden. Entlang der Langenargener Straße sind vier kleinere Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt im Westen über den Kiesweg und im Osten über die Langenargener Straße bzw. die geplante Planstraße E. Außerdem entsteht im Plangebiet ein großes Fußwegenetz.

4. Weiteres Vorgehen

Das weitere Verfahren beinhaltet zunächst die öffentliche Bekanntmachung in den StadtTn nachrichten und die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Diese wird voraussichtlich vom 27.05.2021 bis zum 02.07.2021 durchgeführt werden. Parallel werden die notwendigen städtebaulichen Verträge vorbereitet.

Nach erfolgter Abwägung wird das Ergebnis der Offenlage voraussichtlich im Herbst dieses Jahr dem Gremium präsentiert. Gleichzeitig soll dann der Satzungsbeschluss gefasst werden.