



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0060/2022
Az. 621.41:Wohnquartier
Fischmatte/Beratungsvorlagen

Aufstellung Bebauungsplan "Wohnquartier Fischmatte" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- A) Aufstellungsbeschluss nach §§ 2 Abs. 1, 13 a BauGB und § 74 LBO**
- B) Billigung des Planentwurfes**
- C) Durchführung der Offenlage des Planentwurfes nach §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 und 3, 3 Abs. 2 BauGB**

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 26.04.2022
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	09.05.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- A) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Fischmatte“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §§ 2 Abs. 1, 13 a BauGB und § 74 LBO,
- B) den vom Planungsbüro Ruppel, Waldkirch ausgearbeiteten Planentwurf vom 21.04.2022 zu billigen und
- C) die Offenlage des Planentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 und 3, 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Sachverhalt:

Das östlich des Laisackerweges liegende unbebaute Wiesengrundstück und der anschließende rückwärtige Teil des Anwesens „Münster 3“ (ehemals „Mode Wiesler“) soll wohnbaulich entwickelt werden. Die beabsichtigten Nutzungen sind Anlass für die Gemeinde den Bereich zu überplanen und einen Bebauungsplan, den Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“, aufzustellen.

In der Angelegenheit fand bereits am 07.03.2022 eine Anliegerversammlung in der Aula der Abt-Columban-Schule statt, bei der die Anwesenden über die Planungsabsichten informiert wurden. Hierbei wurden keine Einwände gegen die Planung vorgetragen.

Vorgesehen sind im Westen zwei Doppelhäuser (insgesamt 4 Wohnungen) sowie voraussichtlich zwei Wohngebäude mit mehreren Wohnungen im östlichen Teil. Im mittleren Teil ist ein größeres Wohngebäude für eine selbstverwaltete Pflege-/Wohngemeinschaft (Wohngruppenhaus) geplant. In dem über einen Verein geführten Haus werden Zimmer für Senioren vermietet, die im Bedarfsfall durch Angehörige und auch soziale Einrichtungen gepflegt werden. Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude für ca. 10 Personen mit Pflegebedarf. Das Gebäude wird zum Teil unterkellert.

Die als sehr kommunikativ organisierte Wohnform stellt hier eine Bereicherung für die Gemeinde dar und wird von dieser als wertvoller Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes für ältere Menschen begrüßt.

Der Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ erfasst die Grundstücke Flurst. Nr. 127, 127/2-Teil und 38/5-Teil (Gehweg). Die im Bereich der L 123 betroffene Gehwegfläche ist durch den bestehenden Planfeststellungsbeschluss gedeckt.

Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, insbesondere um den Stellplatzbedarf im Baugebiet zu regeln (siehe Planentwurf). Die Gestaltungssatzung kommt im Verfahrensgebiet nicht zur Anwendung. Als Nutzungsart wird ein *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Das Bebauungsplanverfahrensgebiet wird in drei Zonen unterteilt:

Zone 1	Doppelwohnhäuser; 2 VG, DN 40°, geneigte Dächer
Zone 2	Wohngruppenhaus (Einzelhaus); 2 VG, DN 5 - 10 °, geneigte Dächer
Zone 3	Geschosswohnungsbau (Einzel- und Doppelhäuser); 2 VG, DN 30° - 45°, geneigte Dachform

Die maximal zulässige Höhenentwicklung wurde auf die umliegende Bebauung abgestimmt.

Die Doppelwohnhäuser werden vom Laisackerweg her erschlossen, das Wohngruppenhaus von der L 123 her und die geplanten Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich über das Anwesen „Münster 3“.

Der Bereich der geplanten Doppelwohnhäuser entlang des Laisackerweges liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fischmatte“. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fischmatte“ herausgenommen und dem Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ zugeordnet. Der überplante Bereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die beiliegenden Planvorlagen verwiesen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren soll in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Dies führt im Regelfall zu einer Verkürzung des Verfahrens, da auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Bürger und Behörden verzichtet wird und die Beteiligung der Öffentlichkeit unmittelbar mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen kann. Da die Bebauungsplanaufstellung keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt, kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Die restlichen Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrens liegen vor.

In der heutigen Gemeinderatssitzung wird Ortsplaner Ruppel zugegen sein, um den Planentwurf zu erläutern.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt auf der Grundlage der heutigen Beratung vor,

- die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Fischmatte“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §§ 2 Abs. 1, 13 a BauGB und § 74 LBO durchzuführen,
- den vom Planungsbüro Ruppel, Waldkirch ausgearbeiteten Planentwurf vom 22.04.2022 zu billigen,
- die Offenlage des Planentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 13 a Abs. 1 Nr. 1, 13 Abs. 2 und 3, 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Planentwurf einschließlich des zeichnerischen Teils mit Satzungstexten liegt der Beratungsvorlage als Anlage bei.

Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung v. 01.02.2022

Baugrunduntersuchung v.14.02.2022

Wohnquartier Fischmatte - Bebauungsvorschriften (21.04.2022)

Wohnquartier Fischmatte - zeichnerischer Teil