

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 21.01.2020
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 621.4	Beschlussvorlage-Nr. GR-2020-004
6. Teiländerung Bebauungsplan „Unterfeld II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) a) Vergabe des Planungsauftrages (Kleinauftrag) an das Büro Mathis+Jägle in Kippenheim b) Aufstellungsbeschluss c) Entwurfsbilligung d) Durchführung Offenlage	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

Beschlussvorschlag:

a)

Das Büro Mathis+Jägle in Kippenheim erhält den Planungsauftrag zur 6. Teiländerung des Bebauungsplanes „Unterfeld II“.

b)

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zur 6. Teiländerung des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Die 6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Abgrenzung der 6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ ist in der Planzeichnung T 2.1 vom 21.01.2020 dargestellt (Anlage 3). Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 wird ebenso wie auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

c)

Der Gemeinderat billigt den vom Büro Mathis+Jägle erläuterten Entwurf in der Fassung vom 21.01.2020.

d)

Die Verwaltung und das Planungsbüro werden mit der Durchführung der Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) beauftragt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats. Die betroffenen Behörden werden am Verfahren beteiligt.

Sachverhalt:

Die Antragsteller, wohnhaft Schillerstraße 5 in Ringsheim, möchten auf dem Grundstück Flurst.Nr. 5858, Schillerstraße 5, weiteren Wohnraum schaffen. Sie planen, die östlich gelegene Garage aufzustocken. Die Ansicht „Nord“ (Anlage 1) des geplanten Vorhabens ist beigefügt.

Die baurechtlich zulässige Ausnutzung des Grundstückes ist nach den (nach heutigen Maßstäben sehr eng gefassten) Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ durch die bestehende Bebauung bereits voll ausgeschöpft. Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister kommt keine Befreiung in Frage, da die „Grundzüge der Planung“ des Bebauungsplans berührt sind. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens wäre daher nur nach Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Die Antragsteller haben die Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ für das Grundstück Flurst.Nr. 5858 beantragt. Die Verwaltung sieht es in diesem Zug jedoch als sinnvoll an, das direkt angrenzende und bisher noch unbebaute Grundstück Flurst.Nr. 5861 in die Änderung des Bebauungsplans mit einzubeziehen, da vermutlich bei einer Bebauung die engen Festsetzungen des alten Bebauungsplans dort zu ähnlichen Problemen führen würden und dann eine erneute Teiländerung des Bebauungsplans erforderlich werden würde. Der Eigentümer von Flurst.Nr. 5861 hat seine Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans im Bereich seines Flurstücks erklärt.

Die Antragsteller haben bereits die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Flurst.Nrn. 5855, 5856, 5860 und 5861 über ihr Vorhaben und die geplante Änderung des Bebauungsplanes informiert, die Angrenzer haben Ihre Zustimmung erklärt.

Der Eigentümer Flurst.Nr. 5859 hat nach anfänglicher Zustimmung, nach einiger Bedenkzeit seine Zustimmung zurückgezogen, da er eine Beschattung seines Grundstücks bei stärkerer Bebauung von Flurst.Nr. 5858 befürchtet. Entsprechend der aktuellen Rechtsauffassung sind bei Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Mindestabstände die nachbarschützenden Belange vollumfänglich berücksichtigt. Um den Bedenken des Eigentümers Flurstück Flurst.Nr. 5859 dennoch Rechnung zu tragen wird eine hintere Baugrenze im Abstand von 4,0 m zur nördl. Grundstücksgrenze neu festgesetzt. Zusätzlich wird im Zuge der Bebauungsplanänderung auch noch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, was im bisherigen Bebauungsplan bisher nicht vorhanden war.

Zur Illustration der Situation ist ein Luftbild beigefügt (Anlage 2).

Mit den Antragstellern wurde am 20.11.2019 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Danach übernehmen diese alle mit der Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ verbundenen Kosten. Im Städtebaulichen Vertrag wurde weiterhin vereinbart, dass die Gemeinde Trägerin des Planungsverfahrens ist und das Planungsbüro Mathis+Jägle in Kippenheim als geeignetes Fachbüro mit den Planungsleistungen beauftragt wird. Das Büro hat ein Angebot mit Datum vom 16.10.2019 vorgelegt. Das vorläufig ermittelte Honorar beläuft sich danach auf ca. 6.000 Euro inkl. MwSt. Die Verwaltung schlägt vor, an das Büro Mathis+Jägle in Kippenheim den Planungsauftrag gemäß Angebot vom 16.10.2019 zu erteilen.

Damit das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ durchgeführt werden kann, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch notwendig. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens sind nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Die Verwaltung schlägt daher vor, den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Die Verwaltung und das Planungsbüro werden mit der Durchführung der Offenlage beauftragt, so dass der nächste Verfahrensschritt zur Änderung des Bebauungsplans in die Wege geleitet werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß dem städtebaulichen Vertrag von den Antragstellern zu tragen.

Anlagen:

- Anlage 1 Planzeichnung „Ansicht Nord“
- Anlage 2 Luftbild
- Anlage 3 Bebauungsplanunterlagen

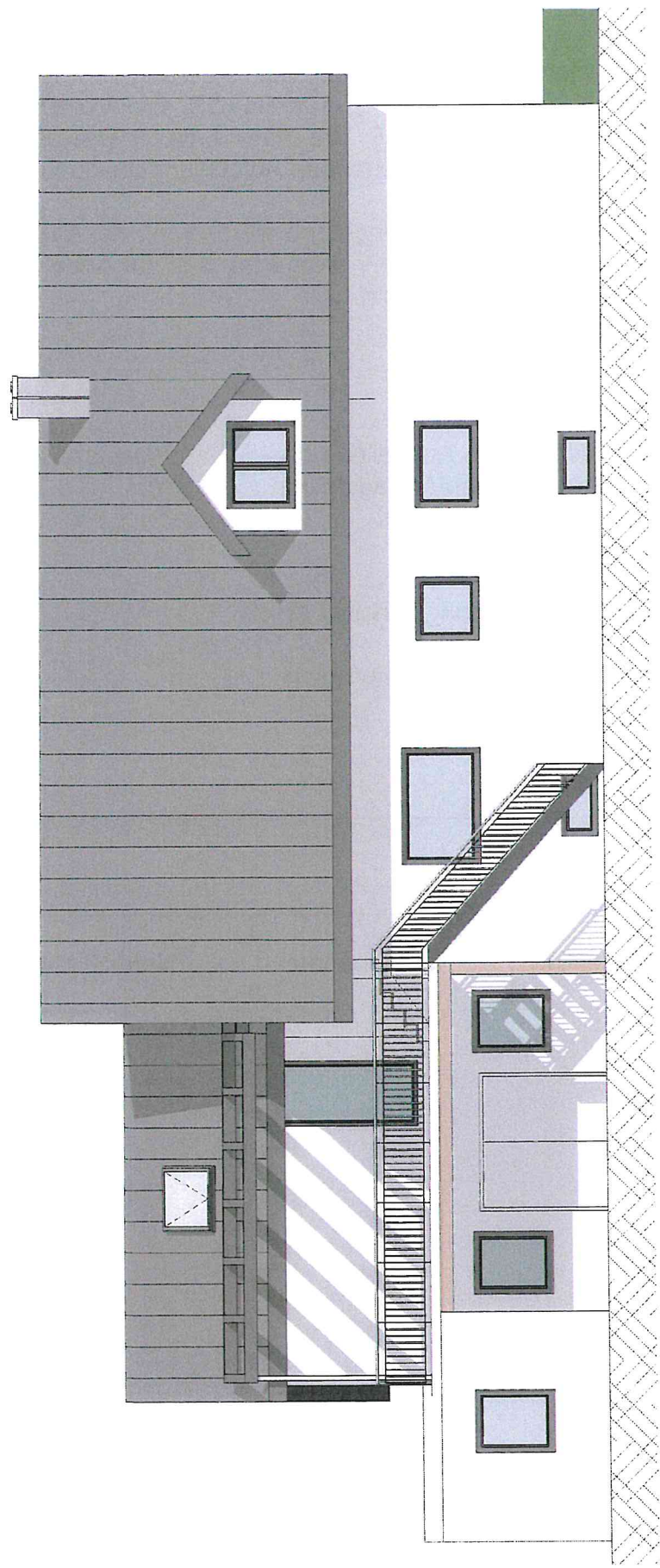
Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Handwritten signature or initials in blue ink.

Ansicht Nord

M 1:100



Halte C



