

Bebauungsplan "Naturella"

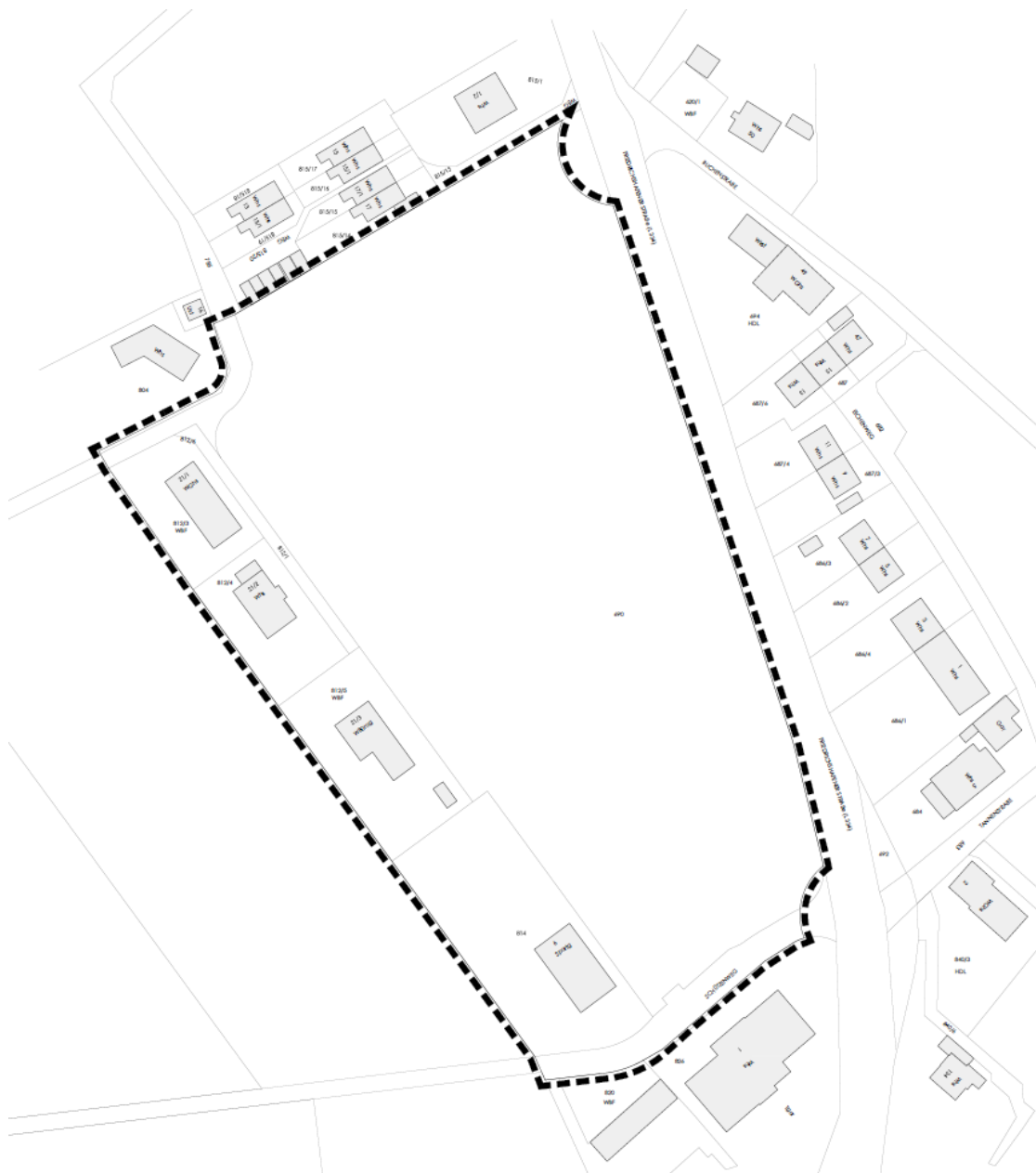
Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB hier: Billigung des Planentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes "Naturella" mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.07.2021. Diese Fassung wird zum Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB herangezogen.**
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt in Form einer Informationsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses der Gemeinde Langenargen. Im Anschluss an diese Veranstaltung wird der Planentwurf 14 Tage zur weiteren Einsichtsmöglichkeit im Bauamt der Gemeinde Langenargen bereitgehalten.**
- 3. In der Planung ist der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Langenargen anzuwenden und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften um eine Regelung wie folgt zu ergänzen: "Für Wohneinheiten unter 70 qm sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen und für Wohneinheiten mit 70 qm und mehr sind 2 Stellplätze nachzuweisen."**

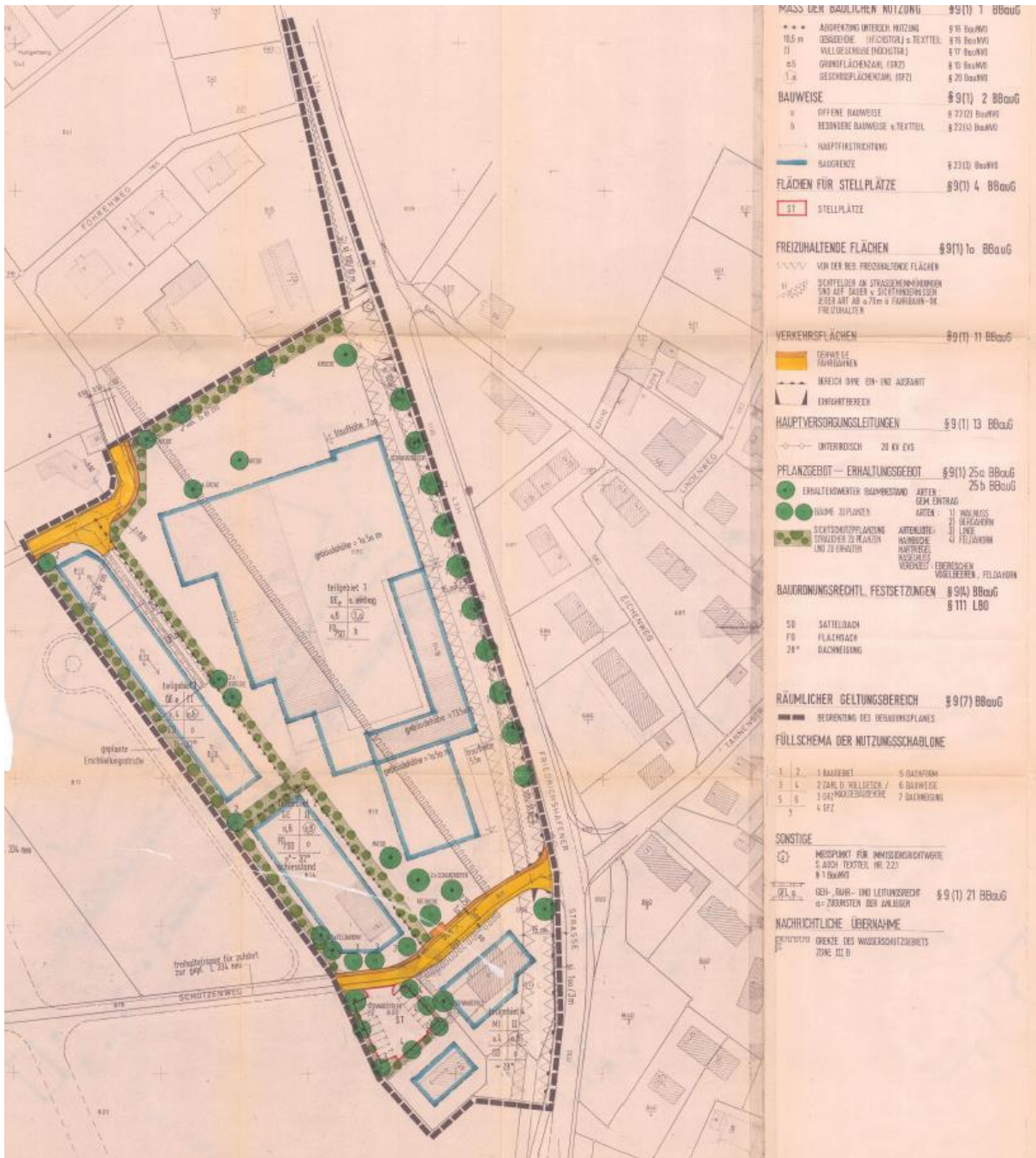
Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung am 29.06.2020 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Naturella“ gefasst. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha gemäß der dargestellten Abgrenzung.



Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz) (Planstatt Senner, o. M.).

Aktuell liegt auf der Fläche der rechtskräftige Bebauungsplan „Bierkeller“ vom 13.06.1986 mit einer Fläche von ca. 2,6 ha. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet fest.



Rechtskräftiger B-Plan Bierkeller 13.06.1986

Um für die Umsetzung des durch die Fränkel AG geplanten Vorhabens die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan für den abgestimmten Geltungsbereich ersetzt.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nutzbarmachung einer stillgelegten gewerblichen Fläche und somit der Innenentwicklung. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) werden erfüllt und das Verfahren soll gemäß § 13a. i.V. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung eines Ausgleichs des Eingriffs. Wie bei jedem Bauvorhaben ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Als rechtliche Grundlage zur Sicherstellung der Erschließung wird im weiteren Verfahren ein städtebaulicher Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Fränkel AG vorbereitet und bei Satzungsbeschluss mit beschlossen.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzbarmachung als Wohnquartier auf dem Werksgelände der ehemaligen Naturella-Obstsaffabrik geschaffen werden. Die benachbarte Schützengilde Langenargen hat sich im Zuge der Planungen dazu bereiterklärt, mit ihrer Schießanlage an einen geeigneten Alternativstandort umzuziehen. Daher soll auch auf der südwestlich an das Werksgelände angrenzenden Fläche, die aktuell noch von der Schützengilde genutzt wird, Wohnbebauung entstehen.

Das Ziel ist die Bereitstellung von innerörtlichem Wohnraum unter Berücksichtigung einer großzügigen und ökologisch wertvollen Freiraumgestaltung, der sich zusammen mit der neuen Bebauung in die Umgebung einfügt.

Für die Umsetzung des Vorhabens, wurde im Auftrag der Fränkel AG durch das Architekturbüro Plösser aus Friedrichshafen und der Planstatt Senner aus Überlingen eine städtebauliche Planung sowie ein Freiraumkonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Um die städtebauliche Integration des Vorhabens zu gewährleisten sowie Nutzungskonflikte zu minimieren, ist die westlich angrenzende heterogene Bebauung aus Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden, wie schon im Bestandsbebauungsplan, in die Planung mitaufgenommen.

Ein wesentlicher Punkt, welcher aus Sicht der Unteren Baurechtsbehörde als äußerst problematisch erscheint, ist die Stellplatzfrage. Der Bebauungsplan sieht pro Wohneinheit 1 Stellplatz entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 37 LBO vor. Das Baurechtsamt sieht hier in der praktischen Umsetzung erhebliche Verkehrsprobleme auf den Ortsteil Bierkeller zukommen, da es derzeit eher so wäre, dass 2 Stellplätze bei die-

ser Größe der Wohnungen am unteren Rand gerechnet sind. Im ländlichen Raum sind gerade regelmäßig mindestens 2 Fahrzeuge pro Familie notwendig, um entsprechend mobil zu sein. Das Baurechtsamt sieht diese Festsetzung mit einem Stellplatz pro Wohneinheit als wenig zielführend und regt hier an, eine andere Regelung zu treffen. Die Verwaltung schlägt hierzu vor, den Stellplatzschlüssel der Gemeinde Langenargen anzuwenden und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften um eine Regelung zu ergänzen, die festlegt, dass für Wohneinheiten unter 70 qm 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind und für Wohneinheiten mit 70 qm und mehr 2 Stellplätze.

Bei den bisher durchgeführten Prüfungen hat sich ergeben, dass der Betrieb der Schießanlage der Schützengilde zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen wird. Es ist deshalb beabsichtigt, den Standort der Schützengilde zu verlegen. Im Gespräch ist hier ein Grundstück des Vorhabenträgers im Bereich Totenweg/Friedrichshafener Straße.

Bei der Grundstücksentwässerung soll das Regenwasser direkt auf dem Grundstück versickert werden. Dies entspricht der derzeitigen Gesetzeslage. Das Schmutzwasser soll über zwei DN 200 PP Leitungen in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanalsystems muss hierbei durch ein Ingenieurbüro geprüft werden.

Zur Fortführung des Verfahrens soll die heute vorliegende Planfassung zum Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB herangezogen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt in Form einer Informationsveranstaltung. Ort und Zeitpunkt sind in der notwendigen öffentlichen Bekanntmachung bekanntzugeben. Im Anschluss an diese Veranstaltung wird der Planentwurf 14 Tage zur weiteren Einsichtsmöglichkeit im Bauamt der Gemeinde Langenargen bereitgehalten.

Der Städtebauliche Vertrag zur Kostentragung und zur Regelung der Detailfragen ist derzeit in Vorbereitung und wird dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Kosten/Finanzierung:

Die Kosten werden durch Vertrag auf den Vorhabenträger übertragen, so dass der Gemeinde Langenargen keine Kosten für das Verfahren entstehen.

Anlagen:

- 1 - K-P-07-01 Lageplan
- 2 - 2100706_BPL_Naturella_PLAN_VE-vBP_A2_hoch
- 3 - 210703_BPL_Naturella_TEXT_VE
- 4 - 210703_BPL_Naturella_Begrueundung_VE
- 5 - 210624_BPL_Naturella_Umweltreport_VE
- 6 - 2021-05-04 Erläuterungsbericht

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt
Bürgermeister