

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Ortschaftsrat Obersulmetingen	30.06.2021	öffentlich
Bauausschuss	05.07.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Rißinsel" in Obersulmetingen - Auslegungsbeschluss

Kurzfassung:

Für den Bereich „Rißinsel“ ist von einem privaten Investor eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die betreutes und gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen sollen, vorgesehen. Um eine bauliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, der im Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt wird.

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein			
☐ Einnahme/Ertrag		☒ Auszahlung/Aufwand	
☒ Ergebnishaushalt		☐ Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:	2.000 €	Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:	511000	Kostenstelle:	
Kostenträger:	51100000	Kostenträger	
Sachkonto:	4431	Sachkonto:	
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	

☐ Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
☒ Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
☐ Ja	☐ Ja, Kosten jährlich
☒ Nein	☒ Nein

Gäste/Sachverständige/r:	☒ Ja
	☐ Nein
Name und Firma:	Hr. Hofer, Planungsbüro raumsequenz, Memmingen
Einladung durch:	Fr. Flesch

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Thomas Echte	16.06.2021	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Elena Schaible	17.06.2021	Zustimmung	16.10.2019	OR 2019/2147	Aufstellungsbeschluss
Eva-Britta Wind	17.06.2021	Zustimmung	11.11.2019	BUA 2019/2147	Aufstellungsbeschluss
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Die Baudesign Laupheim GmbH hat im Ortsteil Obersulmetingen der Stadt Laupheim ein ca. 1,6 ha großes Grundstück am südöstlichen Ortsrand erworben und plant auf einer ca. 1,0 ha großen Teilfläche im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens die Entwicklung einer Anlage für betreutes und gemeinschaftliches Wohnen mit sozialem Zweck. Der Entwurf sieht eine Bebauung durch Mehrfamilienhäuser vor, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet sind. Die Erschließung wird von Norden über die Bruckgasse vorgenommen. Neben den Einfahrten in die Tiefgaragen finden sich einzelne oberirdische Stellplätze für Besucher. Der vorhandene Gehölzbestand soll so gut wie möglich erhalten werden, weshalb der Gewässerrandstreifen mit 10 m Breite im Plan festgesetzt wird. Eine räumliche Verbindung mit der geplanten Bebauung an der Mühlstraße, die nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, wird über die bestehende kleine Brücke hergestellt. Die inhaltliche Verbindung der beiden Bauflächen wurde im Aufstellungsbeschluss bereits dargelegt. Der entsprechende städtebauliche Vertrag zur Umsetzung des Wohnkonzepts wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet und wird zur öffentlichen Beteiligung vorliegen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits Ende 2019 gefasst und öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Durch § 13a BauGB ergeben sich Verfahrenserleichterungen, die zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a

Abs.1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs hat sich der Geltungsbereich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verändert. Das Grundstück an der Mühlstraße kann im Rahmen des § 34 BauGB bebaut werden, sodass hier kein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann, da hier nur Außenbereichsflächen einbezogen werden dürfen. Das Plangebiet umfasst somit einen Teil des Flurstücks Nr. 147 der Gemarkung Obersulmetingen und hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim stellt für das Plangebiet „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Der Bebauungsplanentwurf sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, weshalb der Bebauungsplan zunächst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Diese müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Investor entwickelt das Areal auf eigene Kosten und hat das Planungsbüro Raumsequenz aus Memmingen mit der Entwicklung des Bebauungsplans beauftragt. Die o.g. eingestellten finanziellen Mittel decken die Kosten für die notwendigen Öffentlichen Bekanntmachungen in der Schwäbischen Zeitung.

Anlagen:

Übersichtsplan
Geltungsbereich
Planteil
Textteil