

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19

DER STADT TÖNNING

**"GEBIET ZWISCHEN ZIEGELHOF, B 202, BAHNSTRECKE,
BAUGEBIET AN DER OTTO-WIESNER-STRASSE,
NORDERBOOTFAHRT UND GARDINGER CHAUSSEE"**

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 'Gebiet zwischen Ziegelhof, B 202, Bahnstrecke, Baugebiet an der Otto-Wiesner-Straße, Norderbootfahrt und Gardinger Chaussee'

der Stadt Tönning, Kreis Nordfriesland

betreffend die Grundstücke VII 01 und VII 02 sowie XII 01 bis XII 06

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Tönning ist seit 2003 rechtskräftig. Er beinhaltet ein Wohngebiet zwischen der Bundesstraße B 202 und der Gardinger Chaussee, östlich des Ziegelhofes im Westen des Stadtgebietes.

Über eine 1. Änderung (rechtskräftig seit 2006) wurden Maßnahmen zum Schallschutz ergänzt. Im Rahmen einer 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 09.11.2017) wurden v.a. die Anzahl der Vollgeschosse und die zulässig Grundflächenzahl in vielen Bereich angepasst.

Die Begründung zur 2. Änderung behält vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die ursprüngliche Fassung sowie dessen erste Änderung außer Kraft getreten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind die Grundstücke XII 01 bis XII 06 (Flurstücke 213, 215, 217, 218, 219 und 220) (Teilbereich 1 dieser 3. Änderung) sowie die Grundstücke VII 01 und VII 02 (Flurstücke 352 und 354) (Teilbereich 2 dieser 3. Änderung) als einzige Grundstücke auch für eine Bebauung mit Hausgruppen vorgesehen. In diesen beiden Bereichen möchte die Stadt Tönning Mehrfamilienhäuser mit dringend benötigtem kleinteiligem Wohnraum errichten lassen.

Erste Gespräche mit potentiellen Investoren haben gezeigt, dass die bisher geltende Grundflächenzahl von 0,20 bzw. 0,25 bei den vorhandenen Grundstücksgrößen zu knapp bemessen ist, um auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit den bisherigen Festsetzungen ist eine wirtschaftliche Umsetzung der Planungsziele der Stadt Tönning für diese Grundstücke nicht realisierbar. Damit sich die Mehrfamilienhäuser jedoch weiterhin in die umgebende Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern einfügt, werden die Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht geändert. Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl auf insgesamt 8 von 115 Grundstücken verfolgt die Stadt auch das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes. Zudem dient die Erhöhung der Grundflächenzahl auch dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19

Für die beiden Änderungsbereiche sind im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,25 bzw. 0,20, GFZ 0,40 bzw. 0,50, max. 2 Vollgeschosse, Gebäudehöhe 9,00 m, Traufhöhe 6,00 m), der Bauweise (offen, Einzel- und Doppelhäuser sowie Haugruppen) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen sowie vorhandene und

geplante Knicks festgesetzt. Von diesen Festsetzungen sollen lediglich die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl und im Teilbereich 2 auch die Traufhöhe angepasst werden. Im Text (Teil B) sind umfangreiche und detaillierte Festsetzungen v.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, naturschutzrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften enthalten. Diese Festsetzungen sollen nicht geändert werden.

3. Geänderte Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

Um die unter Punkt 1 beschriebene Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 wie folgt geändert bzw. ergänzt werden.

1. Im Bereich der Flurstücke 352 und 354 wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,35 geändert.
2. Im Bereich der Flurstücke 352 und 354 wird die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,50 auf 0,70 geändert.
3. Im Bereich der Flurstücke 352 und 354 ist die textliche Festsetzung Ziffer 5.1 nicht anzuwenden.
4. Im Bereich der Flurstücke 213, 215 und 217 bis 220 wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,20 auf 0,35 geändert.
5. Im Bereich der Flurstücke 213, 215 und 217 bis 220 wird die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,40 auf 0,70 geändert.

Hiermit möchte die Stadt Tönning dem Platzbedarf von Mehrfamilienhäusern für kleinteiligen und bezahlbaren Wohnraum gerecht werden.

Mit der Aufhebung der textlichen Festsetzung Ziffer 5.1 (in dieser ist eine maximale Traufhöhe für die Gebäude festgelegt) für die Flurstücke 352 und 354 möchte die Stadt für diese beiden Grundstücke auch die Errichtung von sog. Staffelgeschossen ermöglichen und damit die bauliche Ausnutzung des obersten Geschosses verbessern. Die zulässige Gebäudehöhe bleibt unverändert bei 9,00 m.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung am 29.03.2021 hat die Stadtvertretung der Stadt Tönning die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen.

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen im Hinblick auf eine Erhöhung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl auf 8 von 111 Grundstücken werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die Grundflächenzahl kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Tönning am gebilligt.

Tönning, __. __. ____

Bürgermeisterin