

Mitteilungsvorlage

Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk“ Aach

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.16 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich des ehemaligen Sägewerks als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Hintergrund der Planung ist die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache im Ortskern von Aach.

Im Zuge der Beteiligung wurde der Technische- und Umweltausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.17 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert. Anregungen zum Bebauungsplan wurden keine vorgebracht. Es wurde lediglich auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit der nächsten Fortschreibung hingewiesen.

Die Stadt Engen wurde über die erneute Beteiligung informiert und als angrenzende Gemeinde um Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in Aach. Es wird im Westen von der Mühlhauser Straße, im Süden von der Hegaustraße und im Osten von der Radolfzeller Aach begrenzt. Es hat eine Größe von 0,9 ha.

Seit vielen Jahren versuchen die bisherigen Eigentümer und die Stadt Aach eine neue Nutzung zu finden. Ein neuer Investor möchte diese Brache städtebaulich entwickeln und hier Wohnbebauung sowie Handel und Gewerbe bzw. Gastronomie entstehen lassen. Der Investorenwechsel bringt eine veränderte Konzeption im Bereich des Mühlengebäudes und der alten Säge mit sich. Grundlegend dabei ist, dass vor allem das Sägewerk erhalten und saniert werden soll. Wohnbau in diesem Bereich ist nicht weiter vorgesehen. Gleichmaßen sollen die Bereiche hinter dem Mühlengebäude mit nur einem 1-geschossigen Gebäude versehen werden. Die Flächen an der Hegaustraße soll weiterhin für Wohnbauzwecke genutzt werden.

Im rechtsverbindlichen FNP der VVG Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Areal Sägewerk entlang Aach) und der Bereich entlang der Hegaustraße als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich der Bereich Areal Sägewerk muss neu in Mischbaufläche geändert werden. Nach § 13 a BauGB ist diese Differenz zum FNP im Zuge der Berichtigung bei der nächsten FNP-Änderung anzupassen.

Die Stadt Engen hat zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk“ Aach keine Anregungen. Die künftigen Nutzungen sind nur teilweise aus dem FNP entwickelt. Die Differenz wird nach § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung mit der nächsten FNP-Änderung angepasst.



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO
- MI MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- max. GH MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE ÜBER EFH

BAUWEISE, BAUGRENZE

- o OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

HINWEIS: DIE ZULÄSSIGEN DACHFORMEN u. DACHNEIGUNGEN SIND IN DEN ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZIFFER 2.1 FESTGESETZT

VERKEHRSLÄCHEN

- V FAHRBAHNFLÄCHE - VERKEHRSBERUHIGT
- GEHWEGFLÄCHE
- TREPPEN

GRÜNORDNUNG

- PFLANZFESTSETZUNG 1 privat Vorgartenfläche
- PFF 2 PFLANZFESTSETZUNG 2 öffentlich Grünfläche
- PFF 3 PFLANZFESTSETZUNG 3 privat Grünfläche

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
- LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER STADT AACH
- LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER STROMVERSORGUNG
- GEWÄSSERRANDSTREIFEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0,80 m HÖHE FREIZUHALTENDE FLÄCHE
- TRAFOSTATION
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE
- HÖHENSCHICHTLINIE
- BESTEHENDE BÖSCHUNG
- D KULTURDENKMAL
- X ABRUCHGEBÄUDE

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 19.12.2016 / 21.06.2021

BÜRGERBETEILIGUNG AM: _____

OFFENLEGUNG DES ENTWURFES VOM: 26.05.2017 - 27.06.2017

ERNEUTE OFFENLEGUNG DES ENTWURFES VOM: 01.07.2021 - 02.08.2021

SATZUNGSBESCHLUSS AM: _____

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM: _____

RECHTSKRÄFTIG AM: _____

GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER NEUESTEN FASSUNG

AUSGEFERTIGT:
AACH, DEN
BÜRGERMEISTER

(Manfred Ossola)

STADT: AACH
LANDKREIS: KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN EHEMALIGES SÄGEWERK

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

M. 1:500

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
WILFRIED BAIER ANDRÉ LEOPOLD
 STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
 Tel.: 0741 / 280 000-0 Fax: 0741 / 280 000-50