

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 990/2016

Teningen, den 4. Oktober 2016

Federführendes Amt: Bauamt

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	15.11.2016	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	29.11.2016	Beschlussfassung

Betreff:

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Sattler-Breite II", (Ortsteil Köndringen);

- a) Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- b) Billigung des Vorentwurfs
- c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- d) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sattler-Breite II“, Orts-
teil Köndringen, billigt den Vorentwurf vom 29.11.2016 und beschließt die Durchführung
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie
die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 13 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltung)

Erläuterung:

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Sattler-Breite II“ wurde im Jahre 1995 im Ortsteil Köndringen der
Gemeinde Teningen eine Erweiterung des Siedlungsbestands in nordöstlicher Richtung
ermöglicht. Mit dem Bebauungsplan konnten dadurch 16 neue Wohnbauplätze geschaffen
werden. Das Gebiet hat sich mit der Zeit zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt und
ist bis auf wenige Bauplätze fast komplett aufgesiedelt.

Während wegen der hohen Wohnraumnachfrage und des Drucks auf dem Wohnungs-
markt bereits Planungen angestellt werden, mit einem neuen Bebauungsplan eine Erwei-
terung des Siedlungsbestands in Köndringen vorzunehmen und eine neue Fläche baulich
zu erschließen, wurden durch die Gemeinde auch Möglichkeiten geprüft, in bestehenden
Gebieten neue Wohnbauflächen zu schaffen. Ein solches Grundstück, welches großes
Potential für eine Bereitstellung als Wohnbaufläche darstellt, befindet sich am östlichen
Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sattler-Breite II“. Die Erschließung für
dieses Grundstück wäre durch die Straße Am Geigenberg bereits sichergestellt. Der Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans hat damals jedoch eine einseitige Erschließung vorgesehen und bezieht das betreffende Grundstück nicht mehr mit ein. Somit liegen hier auch keine planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, die eine bauliche Nutzung der Fläche ermöglichen würden. Die bestehende Erschließung, die am östlichen Ende des Siedlungsrands lediglich zwei Bauplätze bedient, könnte durch eine Erweiterung des Bebauungsplans über das angrenzende Grundstück hinaus sinnvoller ausgenutzt werden und an bereits bestehende Infrastruktur anknüpfen. Auch wenn durch die Änderung des Geltungsbereichs faktisch neue Flächen im Außenbereich für eine Bebauung verfügbar werden, können dadurch dennoch tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden, da die bestehende Infrastruktur durchaus effizienter genutzt werden kann. Aus diesem Grund wird eine Änderung des Bebauungsplans, insbesondere durch eine Erweiterung des Geltungsbereichs notwendig, die die Gemeinde Teningen in diesem Fall befürwortet.

Der Bebauungsplan „Sattler-Breite II“ wurde am 17.10.1995 zur Satzung beschlossen und im Folgejahr (25.02.1996) rechtskräftig. Im Jahr 1998 wurde der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert, indem insbesondere das Maß der baulichen Nutzung korrigiert wurde (statt einer zweieinhalbgeschossigen Bebauung wurde nun auch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung ermöglicht). Die 1. Änderung wurde am 23.06.1998 zur Satzung beschlossen und wurde mit der Bekanntmachung am 16.07.1998 rechtskräftig.

Durch die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von bestehender Infrastruktur
- Sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs in östlicher Richtung
- Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbebauung.

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 5525 und hat eine Fläche von ca. 999 m². Das Flurstück wird bereits westlich durch die Ringstraße am Geigenberg erschlossen und bildet die Grenze des östlichen Siedlungsbereichs des Ortsteils Köndringen bzw. des Wohngebiets „Sattler-Breite II“, in direkter Nähe zur Gemarkungsgrenze des Ortsteils in Richtung Mündingen. Das Plangebiet liegt etwa 350 m Luftlinie entfernt von der Bundesstraße B3. Der Änderungsbereich wird im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Norden verläuft die Straße Mündinger Weg und im Westen schließt sich die Wohnbebauung des Ursprungsbebauungsplans „Sattler-Breite II“ an. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).

Anlagen zusätzlich im Ratsinformationssystem:

- Vorentwurf Deckblatt und Satzung
- Vorentwurf Begründung
- Vorentwurf Umweltbericht

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.