

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 995/2016

Teningen, den 6. Oktober 2016

Federführendes Amt: Bauamt

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

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplans "Unterdorf II" (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften), Ortsteil Teningen;

- a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren
- b) Billigung des Entwurfs
- c) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- d) Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterdorf II“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, billigt den Entwurf vom 29.11.2016 und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 11 Ja. 0 Nein, 3 Enthaltungen)

Erläuterung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 (vgl. Drucksache 865/2016) beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Für das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses) müssen neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden. Zur Ausarbeitung eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein Stadtplanungsbüro beauftragt. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Wohngebiet festgesetzt werden. Dieses Wohngebiet ermöglicht die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten.

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in der Region um Freiburg wirkt sich auch auf die Gemeinde Teningen aus und sorgt für eine erhöhte lokale Nachfrage nach neuen Woh-

nungen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt, dort wo es möglich ist, eine verstärkte Innenentwicklung zu betreiben und durch eine verträgliche Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen. Dadurch soll eine verringerte Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgen, ohne dass die Baulandpolitik zum Erliegen kommt.

Für das vorliegende Plangebiet in der Gemeinde Teningen existiert bereits ein Bebauungsplan (Bebauungsplan „Unterdorf“), der für den gewählten Geltungsbereich teilweise ein Mischgebiet und teilweise eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festsetzt. Der geplante Spielplatz in der Mitte des Baublocks wurde jedoch seit der Rechtskraft des Bebauungsplans (08.10.1992) nicht realisiert. Der aktuelle Grundstücksbesitzer dieser Fläche hat nun bei der Gemeinde angefragt, ob in diesem Bereich die Schaffung einer Wohnnutzung realisierbar wäre. Die festgesetzte Grünfläche inmitten der bestehenden Bebauung war in der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen, um den Kindern eine Spielmöglichkeit innerhalb des Quartiers zu bieten. In Zeiten des demografischen Wandels und der damit einhergehenden niedrigen Geburtenrate (durchschnittlich 1,49 Kinder je Frau), wurde die dem Bebauungsplan im vorliegenden Bereich zugrunde liegende Zielsetzung im Zuge der Anfrage für ein Wohnbauvorhaben jedoch überdacht: Eine Realisierung der Spielfläche kommt aufgrund des ausreichenden Angebots an Spielplätzen (Spielplatz am Nimburger Weg – 650 m, Spielplatz an der Feldbergstraße – 1.000 m) in der näheren Umgebung sowie der veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr infrage, weshalb hier die Chance besteht, ungenutzte Flächen im Innenbereich einer bedarfsgerechten baulichen Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde Teningen möchte das Vorhaben unterstützen und wird für den Bereich einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Unterdorf II“ aufstellen und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes schaffen. Grundlegende Ziele sind dabei die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Befriedigung der erhöhten Wohnraumnachfrage
- Städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in Teningen, westlich der Ortsdurchfahrt (L114) und nur ca. 300 m südwestlich des Ortskerns. Die Fläche ist vollständig von Wohnbebauung umgeben und durch ein ca. 3 m breites öffentliches Flurstück an die Richthofenstraße angebunden, von welcher somit die Erschließung erfolgen muss. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.040 m² und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 106/9 (geplante Zuwegung) und einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flst. Nr. 103. Das Plangebiet wird aktuell hauptsächlich als private Gartenfläche genutzt und gehört zum Wohngebäude in der Steinstraße (Hausnummer 5). Neben einer großen, gepflegten Wiesenfläche gibt es mehrere Obstbäume im Geltungsbereich. Im Westen des Plangebiets, direkt hinter der Wohnbebauung, befinden sich kleinere Blumenbeete und ein Gartenhäuschen.

Anlagen zusätzlich im Ratsinformationssystem:

- Entwurf Bebauungsvorschriften
- Entwurf Cover und Satzung
- Entwurf Begründung
- Entwurf Zeichnerische Teil

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.