

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 990/2022

Teningen, den 21. Juni 2022

Federführender Fachbereich: FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	28.06.2022	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	12.07.2022	Beschlussfassung

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
"Am Grün", Ortsteil Köndringen

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Am Grün“ in Köndringen.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 10 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

Erläuterung:

Anlass und Geltungsbereich:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Grün“ ist die Aufnahme des Gebiets „Werk A Tscheulin“ in das Städtebauförderprogramm 2022 und mehrere informelle Einzelanfragen bezüglich möglichen Bauvorhaben in diesem Gebiet. Mit den zugesagten Mitteln kann die städtebauliche Entwicklung für das Gebiet vorangetrieben werden. Über das genehmigte Fördergebiet hinaus soll ein städtebaulicher Brückenschlag zwischen den Ortsteilen Teningen und Köndringen vorgenommen werden, welcher bereits im Gemeindeentwicklungskonzept vom Juni 2021 als eines der Leitprojekte festgehalten wurde. Durch die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm 2022 kann nun auch die Konzeption des gedachten Brückenschlags weiterverfolgt werden. Aufgrund der Anfragen im Geltungsbereich erachtet die Gemeinde es als sinnvoll, zur Sicherung einer geordneten, baulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufzustellen. Unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und der geplanten Gesamtkonzeption des Gebiets soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Der Planbereich ist derzeit planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Als aktuelle Nutzungen sind Wohnen (FlstNr. 4215/2 und 3806/20), die Schankwirtschaft „Bistro Taki“ (FlstNr. 4214/1) und Grünfläche (3806/21) vorzufinden. Der Bebauungsplan „Am Grün“ überplant eine Fläche von ca. 2.577 m² nord-östlich der Elz bzw. südlich der Winzerhalle Köndringen und westlich des geplanten Gebiets „Werk A“. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

aufgestellt werden. Ein Abgrenzungsplan ist als Anlage beigefügt.

Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das städtebauliche Ziel die einheitliche Entwicklung des Gebiets „Brückenschlag zwischen Köndringen und Teningen“ planungsrechtlich zu sichern. Um die Möglichkeit einer gesamtkonzeptionellen Verwirklichung des Areals, welches sich ebenfalls in die Umgebung einfügt, zu bewahren, strebt die Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluss die planungsrechtliche Sicherung dieses Vorhabens an.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde die Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung. Durch eine mögliche Wohnbebauung könnten die ansässigen Firmen in ihren Emissionen beschränkt und verdrängt werden. Diesen soll jedoch in ihrem Bestand geschützt und erhalten werden. Ebenfalls sind die ansässigen Veranstaltungsorte Winzerhalle und Gemeindehaus der katholischen Kirche von eventuellen Beschränkungen zu schützen. Gleichzeitig möchte die Gemeinde Teningen der bereits vorhandenen Wohnbebauung und Gastronomie Bestandsschutz einräumen und diesen für die Zukunft sichern. Im Rahmen der Umgestaltung soll jedoch in erster Linie auf Grund der Einbettung in das Gewerbegebiet eine gewerbliche bzw. eine Mischnutzung angestrebt werden. Bei einer dichteren Wohnbebauung sind erhebliche Zielkonflikte mit dem angrenzenden Gewerbe, so wie den Freizeitznutzung in der angrenzenden Winzerhalle und dem gegenüberliegenden Gemeindehaus zu befürchten. Im Zuge einer möglichst konfliktfreien baulichen Entwicklung wird hier ein entsprechender Regelungsbedarf gesehen.

Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung (sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung), den Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche) entwickelt werden.

Anlage:

Abgrenzungsplan des Bebauungsplans „Am Grün“

Finanzielle Auswirkungen:

Im Verwaltungshaushalt stehen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend Mittel zur Verfügung.