

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 432/2019

Teningen, den 25. März 2019

---

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	09.04.2019	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	30.04.2019	Beschlussfassung

---

**Betreff:**

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB "Wiedlemattenweg", Ortsteil Teningen

**Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

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

[Vorschlag des Technischen Ausschusses: 12 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen]

**Erläuterung:**

Der Planbereich ist derzeit planungsrechtlich im Wesentlichen dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Lediglich ein sehr schmaler Streifen im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitigen 5. Änderung“. Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Bauhof, Wasserversorgungsbetrieb, Recyclinghof und zwei Gewerbebetriebe auf dem Flst.Nr. 342/5 und dem Flst.Nr. 982/2) ist das Plangebiet als „faktisches“ Gewerbegebiet einzustufen. Am östlichen Rand ist zusätzlich das als Jugendzentrum genutzte Gebäude und Freifläche (Flurstück Nr. 342/12) innerhalb des Planbereiches.

Der gemeindliche Bauhof und der gemeindliche Wasserversorgungsbetrieb nehmen mit den zahlreichen Maschinen, Fahrzeuge und Geräte wichtige öffentliche Aufgaben wahr. Hierzu zählen u.a. die Sicherung der Wasserversorgung, Winterdienst, Unterhaltung der öffentlichen Anlagen (Parks, Grünbereiche, Friedhof u.a.) und Zuarbeiten (Auf- und Abbau, Lieferung) zu den örtlichen bzw. überörtlichen Veranstaltungen und Feierlichkeiten in Teningen und den Ortsteilen. Ferner ist der Bauhof auch in Katastrophenfälle (Überschwemmungen, Schlagregenereignisse etc.) mit eingebunden, um die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu gewährleisten bzw. wieder herzustellen. Im Einzelnen fallen u.a. folgende emittierende Arbeiten an:

- Winterdienst ab 4.00 Uhr an allen Wochentagen, auch an Sonn- und Feiertagen.
- An-, Abfahrt und beladen aller Winterdienstfahrzeuge.
- LKW-Lieferverkehr

- Waschplatzbenutzung auch außerhalb der Regelarbeitszeiten, auch an Sonn- und Feiertagen.
- An-, abfahren und verladen von Material, Absperrvorrichtungen und Verkehrszeichen für Veranstaltungen, auch an Sonn- und Feiertagen.
- Rüstarbeiten für Fahrzeuge mit Ladekran, auch außerhalb der Regelarbeitszeit.
- Zufahrt zum Friedhof. Mit Bagger und sonstigen Baumaschinen ab ca. 6.00 Uhr.
- Probelauf und Testlauf von Maschinen und Geräten vor und nach Reparaturen.
- Lieferverkehr von Baumaschinen beladen und entladen zum Teil mit Autokran.
- Zuarbeiten und Vorbereiten von großen Bauteilen auf der Freifläche (Hof) mit Maschinen und Geräten.
- Befüllen und Entleeren von Kanal Spül- und Saug LKW.
- An/Abfahrt von Bauhofmitarbeitern ab 6.00 Uhr, auch außerhalb der Regelarbeitszeiten und auch an Sonn- und Feiertagen.
- An/Abfahrt von Bauhoffahrzeugen und Arbeitsmaschinen, auch außerhalb der Regelarbeitszeiten und auch an Sonn- und Feiertagen.

Der Bebauungsplan „Wiedlemattenweg“ überplant eine Fläche von ca. 1,9 ha südlich der Elz bzw. nördlich des Teninger Friedhofes und östlich vom Gewerbegebiet „Breitigen I“ bis einschl. Flurstück Nr. 342/12. Lediglich die Grundstücke Flst.Nrn. 982/2 und 975/3 sowie eine Teilfläche der Grundstücke Flst.Nrn. 353 und 354 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitigen 5. Änderung“. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiedlemattenweg“ ist ein Antrag auf Nutzungsänderung für das Flurstück Wiedlemattenweg 12, Flurstück Nr. 342/5. Für dieses Grundstück ist die Änderung der Nutzung von „Gewerbebetrieb“ in „Gewerbebetrieb und Wohnen“ vorgesehen. Durch die beabsichtigte Wohnnutzung ist zu befürchten, dass jederzeitige Einsatz im Notfall sowie der Bestand und insbesondere die weitere Entwicklung des Bauhofes / des Betriebes auf dem Bauhof gefährdet oder eingeschränkt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb für den in Anlage 1 eingezeichneten Planbereich ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen und plansichernde Maßnahmen mit dem Erlass einer Veränderungssperre einzuleiten.

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das städtebauliche Ziel, den jederzeitigen ungehinderten Einsatz des gemeindlichen Bauhofes, den Bestand und die Weiterentwicklung des gemeindlichen Bauhofes einschl. der auf dem Bauhofgelände befindlichen öffentlichen Wasserversorgung planungsrechtlich zu sichern.

Ferner verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, in dem gesamten Plangebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auszuschließen.

Zwar ist das Planungsziel eines völligen Ausschlusses betriebsbezogener Wohnungen in einem typischen Gewerbegebiet nicht ohne weiteres möglich. Dies wird damit begründet, weil ein völliger Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen den Bedürfnissen des Gewerbegebiets widersprechen kann, da es in einem Gewerbegebiet typischerweise Betriebe gibt, die auf betriebsbezogene Wohnungen angewiesen sein können.

Bei dem vorliegenden Gewerbegebiet, das bereits fast vollständig aufgesiedelt ist, handelt es sich jedoch aufgrund seiner vorhandenen Nutzungsstruktur um ein atypisches Gewerbegebiet. Der größte Teil des Gewerbegebiets dient dem gemeindlichen Bauhof und dem Recyclinghof des Landkreises. Der gesamte westliche Teil des Plangebiets wird für den gemeindlichen Bauhof genutzt. Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 342 und 342/8 betreibt der Landkreis einen Recyclinghof. Diese quasi öffentlichen Einrichtungen sind auf betriebsbezogene Wohnungen nicht angewiesen. Gleiches gilt auch für das Grundstück Flst.Nr. 342/12, das als Jugendzentrum genutzt wird. Auch der Betrieb eines solchen Jugendzentrums ist nicht auf betriebsbezogene Wohnungen angewiesen.

Bei dem Grundstück Flst.Nr. 342/5 handelt es sich zusammen mit dem Grundstück Flst.Nr. 982/2 um das einzige Grundstück im Plangebiet, das für ein privates Gewerbe genutzt wird. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf diesem Grundstück aufgrund seiner für ein Gewerbegrundstück geringen Größe mit ca. 650 m<sup>2</sup> nur kleinteiliges Gewerbe entstehen kann. Gewerbebetriebe auf diesem Grundstück sind deshalb nicht auf betriebsbezogene Wohnungen angewiesen. Derzeit ist auf dem Grundstück Flst.Nr. 342/5 der „Ausbau eines Schopfes zu einer Werkstatt mit Fertigungsbereich, Konstruktionsbüro und Sozialräumen“ genehmigt. Für eine solche Werkstatt ist die Notwendigkeit einer betriebsbezogenen Wohnung nicht ersichtlich. Diese Aspekte rechtfertigen es, betriebsbezogene Wohnungen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise in dem gesamten Gewerbegebiet auszuschließen. Die gleiche Situation gilt auch für das gewerblich genutzte Grundstück Flst.Nr. 982/2. Auch hierbei handelt es sich um eine kleines Gewerbegrundstück für das keine Notwendigkeit einer betriebsbezogenen Wohnung besteht. Im Übrigen ist geplant, den dort ansässigen Betrieb mittelfristig auszusiedeln.

Ferner verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, dass die Einrichtungen JuZe mit den Treffen der Jugendlichen und der Schapfe-Stube (früher Hasenheim = Vereinsheim der Kleintierzüchter), die auch für Veranstaltungen von Dritten vermietet wird (Hochzeiten, Geburtstage etc. teilweise mit Feuerwerk und entsprechendem PKW-Verkehr) im bisherigen Umfang auch weiterhin ungehindert genutzt werden können, zumal aufgrund der Lage der Standorte für die Einrichtungen bisher keine Nachbarn vorhanden sind, die sich über die teilweise nicht unbeträchtliche Lärmbelastung beschweren.

Außerdem verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet auszuschließen.

Anlage:

- Abgrenzungsplan „Bebauungsplanes Wiedlemattenweg“
- Planziele zum Bebauungsplan „Wiedlemattenweg“

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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