

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 435/2019

Teningen, den 26. 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:**

Bebauungsplan "Wilhelmstraße II (Ortsteil Teningen) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB:

- Beratung über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Wilhelmstraße II" nach § 10 Abs. 1 BauGB

## **Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Wünsche, Anregungen und Bedenken.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße II“ gemäß § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung

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

## **Erläuterung:**

Auf einer innenliegenden Siedlungsfläche, Flurstück 384, Gemarkung Teningen, soll eine moderate Nachverdichtung in Form von zwei freistehenden Einfamilienhäusern umgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und wird somit größtenteils nach § 34 BauGB beurteilt. Lediglich der nördliche Teil liegt innerhalb des BPL „Wilhelmstraße“, der in diesem Bereich eine verkehrliche Verbindung zwischen der Wilhelmstraße und der Nussmannstraße vorsah. Diese Festsetzung stand bisher einer Genehmigung eines Wohnhauses auf der Fläche entgegen. Die verkehrliche Verbindung soll jedoch nicht umgesetzt werden, sodass eine Planänderung erforderlich wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße II“ soll das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich gesichert und der Verzicht auf die verkehrliche Verbindung festgeschrieben werden.

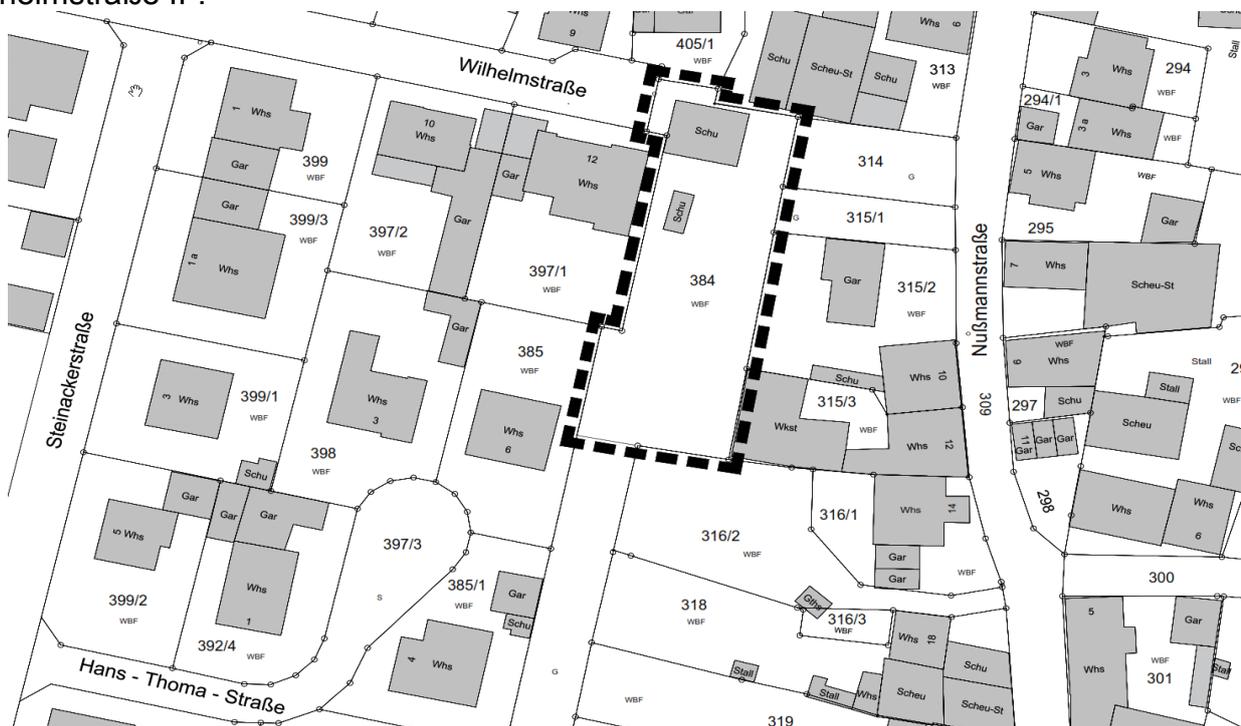
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich teils eine Mischbauflä-

che, teils eine Wohnbaufläche vor, sodass die geplante Wohnnutzung aus dem FNP entwickelt werden kann.

Das Plangebiet wird derzeit baulich nur durch einen Schuppen genutzt, welcher künftig entfernt werden soll. Im südlichen Grundstücksteil besteht eine gärtnerische Nutzung mit einem Nussbaum und mehreren alten Obstbäumen. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von knapp 1.000 qm. Die Erschließung soll von der Wilhelmstraße aus erfolgen, in der auch ein Mischwasserkanal liegt. Geplant ist eine Bebauung in Form von zwei Einzelhäusern, wobei das südliche über das Vorderliegergrundstück privat erschlossen werden soll.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten, einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat am 16.10.2018 gefasst. Nach Vorlage der ausgearbeiteten Vorhabenplanung wurde daraufhin der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und dieser in der Sitzung am 18.12.2018 gebilligt und die Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde vom 21.02.2019 bis 22.03.2019 durchgeführt und parallel die Träger und Behörden öffentlicher Belange beteiligt. In den eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, sodass nur kleine Änderungen (Aufnahmen von Hinweisen, redaktionelle Änderungen) in den Planunterlagen vorgenommen wurden. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften können somit gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die folgende Abbildung zeigt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelmstraße II“:



**Anlagen:** - Bebauungsplan zeichnerischer Teil, Abwägung aus der Offenlage. Die weiteren Bestandteile (Cover mit Satzungen, Bebauungsvorschriften, Begründung, Umweltbelange mit Anhang 1 und 2, Artenschutz) des Bebauungsplanes sind im Ratsinformationssystem eingestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Honorierung der Planungsleistungen übernimmt der Vorhabenträger.

