

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 600/2020

Teningen, den 12. Februar 2020

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	03.03.2020	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	17.03.2020	Beschlussfassung

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplanes "Unterdorf", Ortsteil Teningen

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplanes „Unterdorf“ in Teningen gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

[Vorschlag des Technischen Ausschusses: 11 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltung]

Erläuterung:

Der Bebauungsplan „Unterdorf“ wurde am 8.10.1992 rechtskräftig und überplant einen zentralen, bereits bebauten Bereich westlich der Ortsmitte von Teningen. Die Abgrenzung des 1992 aufgestellten Bebauungsplanes ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan „Übersichtsplan Bebauungspläne Teningen“ sowie aus dem Abgrenzungsplan zu den Planzielen.

Zwischenzeitlich wurde der Bereich der Flurstücke Nrn. 103, 106/9 und eine Teilfläche von 108/1 (ca. 4 m² für die Erschließung) durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unterdorf II“ überplant. Ferner sind die Grundstücke südlich der Riegeler Straße zwischen Bahlinger Straße und L 114 (Flurstücke Nr. 115/1, 115 und 116) mit den an die Riegeler Straße angrenzenden Hauptgebäude in das Änderungsverfahren „Kronenplatz / L114“ einbezogen. Auf die Planziele zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kronenplatz/L114“ wird verwiesen.

Der Bebauungsplan „Unterdorf“ weist folgende bauliche Nutzungen auf:

- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Auf die jeweiligen Abgrenzungen im Bebauungsplan „Unterdorf“ wird verwiesen.

Anlass der Planänderung:

Durch die Aufgabe einzelner landwirtschaftlicher Betriebe und die Veränderungen im gewerblichen Bereich sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu überprüfen und an die tatsächliche ausgeübte Nutzung, soweit städtebaulich geboten, anzupassen. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Bauvorhaben (Um-, Aus-, Anbauten sowie

Neubauvorhaben) durchgeführt. Eine weitere Innenentwicklung, insbesondere die Nachverdichtung, soll städtebaulich gesteuert werden. Hierzu soll das Plangebiet detailliert überprüft werden, wo und in welchem Maß weitere Bauvorhaben städtebaulich geboten bzw. vertretbar sind. Hierzu zählen insbesondere die überbaubaren Flächen (Grundflächenzahl), die Höhe der Gebäude (Trauf- und Firsthöhe) und evtl. Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden. Aufgrund des Planungsgrundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind auch die im Bebauungsplan ausgewiesenen „nicht überbaubaren Flächen“ zu prüfen.

Durch die zahlreichen Baumaßnahmen im Bereich „Unterdorf“ hat sich der Druck auf den ruhenden und fließenden Verkehr erheblich gesteigert und vermehrt zu Beschwerden geführt. Die Stellplatzsituation (öffentliche und private Stellplätze) sind zu überprüfen und soweit möglich, durch planungsrechtliche Festsetzungen zu regeln (z.B. durch Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, Prüfung weiterer öffentlicher Parkplätze im öffentlichen Bereich).

Zur Steuerung der vorgenannten städtebaulichen Ziele beabsichtigt die Gemeinde deshalb planändernde Maßnahmen einzuleiten und ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan (zeichn. Teil) und die Bebauungsvorschriften sind im Ratsinformationssystem eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sind im Haushalt 2020 Mittel angemeldet.