

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 649/2020

Teningen, den 23. Juni 2020

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	19.01.2021	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	02.02.2021	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan "Kronenplatz/L 114" (Ortsteil Teningen); Billigung des Planentwurfes und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 11 Ja, 1 Nein, 0 Enthaltungen)

Erläuterung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung / Geltungsbereich:

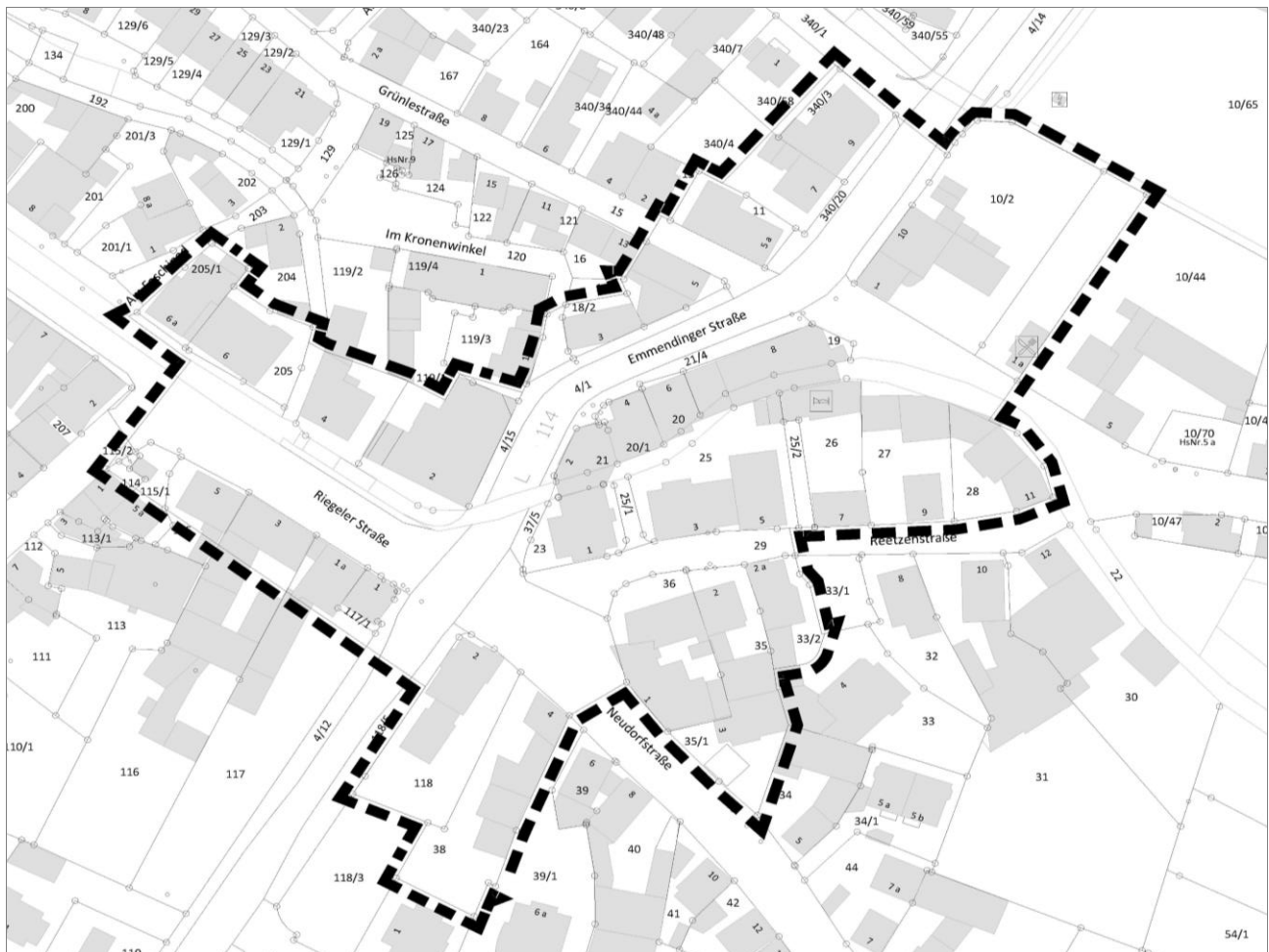
Die Gemeinde Teningen ist bestrebt die Ortsmitte, welche eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde übernimmt, zu stärken und weiterzuentwickeln. Im Ortskern finden sich vielfältige Nutzungen, wie beispielsweise Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen und Gastronomie. Im unmittelbaren Umfeld liegt mit dem Rathaus eine wichtige Verwaltungseinrichtung. Neben der Versorgungsfunktion übernimmt die Ortsmitte somit eine Identitätsfunktion und eine soziale Funktion als Ort der Begegnung und Kommunikation.

Innerhalb der Ortsmitte ist eine fast durchgängige gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss feststellbar. Eine hohe und durchgängige Nutzungsdichte gewerblicher, öffentlicher oder kultureller Nutzungen in der Erdgeschosszone – die städtebaulich besonders prägend ist – ist dabei eine wichtige Voraussetzung für ein lebendiges und kommunikatives Ortszentrum.

Mit der vorliegenden Planung sollen u.a. die städtebaulichen Ziele der Erhaltung und Stärkung der Versorgungs- und Kommunikationsstruktur und der Vermeidung eines Trading-Down-Effekts im Ortszentrum erreicht werden. Gleichzeitig wird durch den neuen

Bebauungsplan eine aktuelle und einheitliche planungsrechtliche Grundlage für den Gesamtbereich geschaffen, denn aktuell gelten für diesen Bereich vier verschiedene Planwerke, die im Zeitraum Ende der 1980er und Anfang der 1990er Jahre beschlossen wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen die Ortsmitte von Teningen umfassen und ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wird dadurch eine Fläche von rund 2 ha überplant.



Verfahren:

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2018 gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre wurden in den Teningen Nachrichten am 21.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.02.2020 beschlossen und in den Teningen Nachrichten am 26.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund des Erfordernisses der besonderen Umstände (parallele Entwicklung des Gemeindeentwicklungskonzeptes als Grundlage für die Planung sowie den aus der Coronapandemie durch die Kontaktbeschränkungen resultierenden Verzögerungen) wird von der Möglichkeit des § 17 Absatz 2 BauGB Gebrauch gemacht und die Veränderungssperre um bis zu einem weiteren (= vierten) Jahr verlängert werden müssen. Die Beschlussvorlage für einen entsprechenden Satzungsbeschluss wird dem

Gemeinderat zur nächsten Sitzung vorgelegt.

Für das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung (sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung), den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Dazu wurde durch das Büro faktorgrün ein Umweltbeitrag erarbeitet und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Der Bebauungsplan kann nach Ansicht der Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan (Mischbaufläche + Gemeinbedarfsfläche) entwickelt werden.

Aufgrund der stark befahrenen Ortsdurchfahrt (L 114) wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Anlagen:

- Cover und Satzungen (nur im Ratsinformationssystem)
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung (nur im Ratsinformationssystem)
- Umweltbeitrag (nur im Ratsinformationssystem)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (nur im Ratsinformationssystem)
- Natura 2000-Vorprüfung (nur im Ratsinformationssystem)
- Schalltechnische Untersuchung (nur im Ratsinformationssystem)

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Haushalt 2021 wurden ausreichend Mittel für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens angemeldet.