G e m e i n d e r a t

Drucksache Nr. GR-2022-000063
öffentlich
Az.: 022.3, 641.21
Verantwortlich: Celine Rothweiler

Gemeinde Tuningen

Sitzung am: 21.07.2022
TOP: 11
Bebauungsplan "Dengenstraße Nord"
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
- Veränderungssperre im Bebauungsplangebiet "Dengenstraße Nord"

Gäste: **Herr Henner Lamm, KommunalPLAN, Tuttlingen**

Befangen: **--**

Sachstandsbericht:

1. Sachstand – Anlass der Planung

Die im beiliegenden Lageplan abgegrenzte Fläche zwischen der Dengenstraße und dem nördlich angrenzenden Sportplatz ist Teil des gewachsenen Ortszentrums von Tuningen.

Für den Planungsraum gilt seit 2011 der Bebauungsplan „Innerort 1. Änderung und Erweiterung“. Es handelt sich um einen s.g. „einfachen Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 mit Festsetzung der Nutzung als MI – Mischgebiet, WB – Besonderes Wohngebiet und private Grünflächen.
Ziel des Bebauungsplans war die Abwehr der Einrichtung von Vergnügungsstätten.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aktueller Baumaßnahmen wird im Rahmen der o.g. Nutzungsfestsetzungen durch das Einfüge-Gebot des § 34 BauGB durch die Baurechtsbehörde beurteilt und genehmigt.

Ziele und Vorstellungen des Gemeinderates zur städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich können nur bedingt durch einvernehmliche Absprachen mit einzelnen Bauherren erreicht werden. Die Umsetzung kommunaler Entwicklungsziele sind nur möglich, wenn der Gemeinderat seine Kompetenz zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß Baugesetzbuch nutzt.

Aufgrund aktueller wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen finden im Plangebiet bauliche und strukturelle Veränderungen statt.

Leerstehende Bauernhäuser mit ihren großen Freiflächen werden als Bauflächen für Mehrfamilienhäuser verkauft. Das „gewachsene“ Dorfgebiet wandelt sich zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“.

Um diese bisher weitgehend durch private Entscheidungen bestimmte Entwicklungen im öffentlichen Interesse zielgerichtet und spannungsfrei zu steuern, hat sich der Gemeinderat zur Aufstellung eines Bebauungsplan-Verfahrens entschlossen.

2. Planungsziele

Ziel der Planung ist eine geordnete Innenentwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ für ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen in einem „grünen“ Umfeld mit maßvoller städtebaulicher Nachverdichtung.

Die ausgewiesene private Grünfläche zum Sportplatz hin soll erhalten bleiben.

Im Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“ sind folgende Festsetzungen geplant:

- Grundflächenzahl 0,4 mit Ausnahmen für Bestandsbebauung
- Max. 2 Vollgeschosse
- Max. Höhe der baulichen Anlagen und der Gebäude
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise – nur Einzelhäuser
- Baufenster mit Baugrenzen
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Ausweisung von Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen
- Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen
- Private Grünflächen
- Dachbegrünung von Flachdächern
- Stellplatznachweis 1,5 bis 2,0 Stpl./WE.

Zur Sicherung der Planung im Planbereich „Dengenstraße Nord“ wird eine Veränderungssperre erlassen.

3. Bebauungsplan-Verfahren

Der Bebauungsplan „Dengenstraße Nord" wird gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Sehr wohl werden aber die Bedingungen des Artenschutzes und der Umwelt ermittelt und bewertet.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Nutzung M – Mischbaufläche wird durch eine Berichtigung in W – Wohnbaufläche geändert.

Der im Plangebiet geltende Bebauungsplan „Innerort“ wird durch den Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“ ersetzt.

4. Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Der Gemeinde liegen Anfragen für geplante Bauvorhaben im Planbereich „Dengenstraße Nord“ vor. Damit hat sich der Gemeinderat eingehend befasst.

Bedenken bestehen wegen der Massivität und Dichte der angestrebten Bebauung.

Eine baurechtliche Genehmigung im Rahmen des geltenden Einfüge-Gebots (§ 34 BauGB) kann nicht ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der weiteren funktionalen und städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und zur Verhinderung weiterer Bauvorhaben und Nutzungsänderungen, die in Widerspruch zu

den Planungszielen (Ziff. 2) der Gemeinde stehen, wird von dem planungsrechtlichen Instrument einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB Gebrauch gemacht.

Diese gilt bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans, längstens aber für 2 Jahre.

Sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen bzw. die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Auf den Satzungstext der Veränderungssperre wird verwiesen (Anlage). Die Satzung zur Veränderungssperre wird mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt rechtskräftig.

5. Weiterer Planungsablauf

Mit dem Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dengenstraße Nord“ und der Veränderungssperre erfolgt umgehend die Veröffentlichung dieser Beschlüsse im Amtsblatt.

Nach Aufstellung eines Bebauungsplan-Vorentwurfs wird eine frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung und eine Vorabbeteiligung der Behörden durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beiliegenden Abgrenzungsplan dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit an der Vorentwurfsplanung „Dengenstraße Nord“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

3. Der Gemeinderat beschließt, für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“ die Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 16 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen.