

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 064/2017

Teningen, den 17. Februar 2017

---

**Federführendes Amt:** Bauamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	07.03.2017	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	07.03.2017	Beschlussfassung

---

## **Betreff:**

Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplanes "Kronenplatz/L 114" (Teilbereich), Ortsteil Teningen

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

Der Gemeinderat erlässt eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 114“ (Teilbereich) in Teningen entsprechend dem beigefügten Wortlaut.

## **Erläuterung:**

Der Bebauungsplan „Kronenplatz / L 114“ überplant einen zentralen Bereich der Ortsmitte von Teningen. Die hier maßgeblichen Teilbereiche 8.9 und 10 (Emmendinger Straße 2, 4, 6 und 8 sowie der Reetzenstraße 1) sind jeweils als Mischgebiet festgesetzt. Diese Teilbereiche sind dadurch gekennzeichnet, dass im Erdgeschoss in den meisten Gebäuden eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Im Einzelnen befinden sich dort folgende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss:

- Emmendinger Straße 2 (Flst.Nr. 21): 1 Schreibwarengeschäft
- Emmendinger Straße 4 (Flst.Nr. 20/1): reines Wohngebäude
- Emmendinger Straße 6 (Flst.Nr. 20): Fahrschule
- Emmendinger Straße 8 (Flst.Nr. 19) und Reetzenstraße 7 (Flst.Nr. 26): bislang Gasthaus und Hotel „Sonne“
- Reetzenstraße 1 (Flst.Nr. 23): für das Gebäude liegen insgesamt 6 Gewerbeanmeldungen vor.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Antrag auf Nutzungsänderung im Erdgeschoss der bestehenden Gaststätte, Saal mit Bühne, Restaurant, Frühstücks- und Aufenthaltsraum in eine Wohnnutzung auf den Grundstücken Flst.Nrn. 19 und 26.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb für den in Anlage 1 eingezeichneten Planbereich planändernde Maßnahmen einzuleiten und ein Bebauungsplanänderungsverfahren durch-

zuführen. Der räumliche Geltungsbereich der „ersten Änderung des Bebauungsplans Kronenplatz / L 114“ umfasst insbesondere die Grundstücke Flst.Nrn. 19, 20, 20/1, 21, 23, 25 (teilweise), 25/1, 25/2 und 26 (teilweise). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage 1 beiliegenden Lageplan.

Das Plangebiet soll weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden. Ziel der Planung ist es, gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO festzusetzen, dass im Erdgeschoss jeweils nur gewerbliche Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO) zulässig sind und eine Wohnnutzung künftig erst von dem 1. OG ab zulässig ist. Durch diese vertikale Gliederung soll die gewerbliche Bedeutung des Ortszentrums aufrechterhalten und gestärkt werden. Dieser zentrale Bereich im Ortskern soll auch weiterhin ein Anziehungspunkt mit Geschäften und gewerblichen Nutzungen bleiben.

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Plangebiet der „ersten Änderung des Bebauungsplans Kronenplatz / L 114“ identisch. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage 2 beiliegenden Lageplan.

Derzeit liegt für die Grundstücke Flst.Nrn. 19 und 26 ein Antrag auf Nutzungsänderung im Erdgeschoss der bestehenden Gaststätte, Saal mit Bühne, Restaurant, Frühstücks- und Aufenthaltsraum in eine Wohnnutzung vor. Dieser Antrag widerspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, wonach in diesem Bereich im Erdgeschoss jeweils nur gewerbliche Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO) zulässig sind und eine Wohnnutzung künftig erst von dem 1. OG ab zulässig ist. Damit ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

### **Allgemein:**

Nachdem beschlossen wurde, dass der Bebauungsplan „Kronenplatz/ L114“ geändert werden soll, besteht nach § 14 BauGB die Möglichkeit, dass eine Veränderungssperre erlassen werden kann.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung von Planungszielen in Bebauungsplänen, deren Änderung zwar beschlossen ist, die aber noch nicht rechtskräftig ist. Der Erlass einer Veränderungssperre bedeutet, das Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden; diese Entscheidung trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Veränderungssperre wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um bis zu zwei Jahre verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich wurde.

**Satzung**  
**über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für**  
**das Gebiet**  
**des Bebauungsplanes „Kronenplatz/ L 114“ (Teilbereich)**  
**Gemarkung Teningen**

Nach § 14 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 ( BGBl. I S. 1722 ) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Gemeinde Teningen in öffentlicher Sitzung am 07.03.2017 eine Veränderungssperre für das Gebiet Kronenplatz / L 114“(Teilbereich)“ in Teningen als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen räumlichen Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Kronenplatz / L 114“ (Teilbereich) wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan vom 23.02.2017.

**§ 3**  
**Inhalt der Veränderungssperre**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und
- keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

**§ 4**  
**In-Kraft-Treten**

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**§ 5**  
**Geltungsdauer**

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Ausgefertigt: ....

Teningen, den 07.03.2017

Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister