

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 820/2021

Teningen, den 2. Juni 2021

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

| Beratungsfolge | Termin | Zuständigkeit |
|--|------------|------------------|
| Technischer Ausschuss (nicht öffentlich) | 06.07.2021 | Vorberatung |
| Gemeinderat (öffentlich) | 20.07.2021 | Beschlussfassung |

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zähringer Straße", 1. Änderung (Ortsteil Teningen);
Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung und beschließt die
öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 9 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

Erläuterung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zähringer Straße“ wurde am 30.04.2019
rechtswirksam und schaffte die Voraussetzungen für die Errichtung eines
Mehrfamilienwohnhauses mit mehr als 30 Wohnungen. Die Besonderheit des
Wohnbauprojektes lag dabei insbesondere in der zusätzlichen Schaffung von sozialem
Wohnungsraum.

Neben den Wohnungen sollten zur Belebung der Erdgeschosszone im Kreuzungsbereich
der Albrecht-Dürer und der Zähringer Straße zwei Gewerbeeinheiten Platz finden. Ziel der
Gemeinde war es, an dieser Stelle ein Café o.ä. unterzubringen.

Inzwischen wurde das Grundstück gemäß dem Bebauungsplan bebaut, die Vermarktung
der beiden Gewerbeeinheiten hat sich jedoch als schwierig erwiesen, sodass bislang
keine geeignete Nutzung gefunden werden konnte. Das Landratsamt hat dem Eigentümer
die beantragte Nutzung der Räume als Ferienwohnungen genehmigt, da auch diese als
(sonstige) gewerbliche Nutzung zählen.

Diese Nutzung stünde jedoch dem eigentlichen Ziel, der Belebung des Platzbereiches,

entgegen. Da auch die Ansiedelung eines anderen Gewerbebetriebs inzwischen als unwahrscheinlich gesehen wird, hat die Gemeinde entschieden, an dieser Stelle zwei zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, wodurch zumindest ein weiterer Beitrag zum angespannten Wohnungsmarkt der Gemeinde geleistet werden kann. Da es sich bei dem Bebauungsplan „Zähringer Straße“ um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Nutzungen durch die konkrete Zahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten konkret bestimmt wurden, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Fläche: 2.408 m²).

Verfahren:

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zähringer Straße“ das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gewählt. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen. Auch handelt es sich um ein einstufiges Verfahren, weshalb auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden kann.

Anlagen:

- Cover mit Satzung
- VEP-Plan, Erdgeschoss
- Begründung

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Vorhabensträger getragen.