

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 848/2021

Teningen, den 9. September 2021

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	12.10.2021	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	26.10.2021	Beschlussfassung

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zähringer Straße", 1. Änderung (Ortsteil Teningen)

- Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
- Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Absatz 7 BauGB untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Wünsche, Anregungen und Bedenken gemäß den Beschlussvorschlägen in der Abwägungstabelle vom 12.10.2021.
2. Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung

über

die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zähringer Straße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat am 26.10.2021 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zähringer Straße“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zähringer Straße“ der Gemeinde Teningen in der Fassung vom 22.05.2019 (Datum der Rechtswirksamkeit).

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplans „Zähringer Straße“ vom 22.05.2019 (Datum der Rechtswirksamkeit).

§ 3 Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung wird die Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Gesamtbereich wie folgt geändert:

1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Fläche des Vorhabens „Mehrfamilienwohnhaus an der Zähringer Straße“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit in der Summe maximal 34 Wohneinheiten
- erforderliche Nebenanlagen und Nebengebäude
- Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen und Fahrradstellplätze

Darüber hinaus wird der Plan 03 (Grundriss Erdgeschoss) des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) geändert.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zähringer Straße“ sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.05.2019 (Datum der Rechtswirksamkeit) gelten unverändert fort.

§ 4 Bestandteile der Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

1. der geänderten planungsrechtlichen Festsetzung für den Gesamtbereich in § 3 dieser Satzung vom 12.10.2021
2. der geänderte Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), vom 06.07.2021
bestehend aus:
 - Plan 03, Grundriss Erdgeschoss

Beigefügt ist

1. die Begründung

vom 12.10.2021

§ 5
Inkrafttreten

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zähringer Straße“ tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Teningen, den

Hagenacker
Bürgermeister

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 12 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

Erläuterung:

In seiner Sitzung am 30.04.2019 hat der Gemeinderat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zähringer Straße“ zur Satzung beschlossen. Mit ortsüblicher Bekanntgabe in den Teningen Nachrichten am 22.05.2019 trat der Bebauungsplan in Kraft. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sollte ein Wohngebäude mit maximal 32 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten entstehen. Die Vermarktung der beiden im Erdgeschoss vorgesehenen Gewerbeeinheiten durch den Investor brachte jedoch nicht den gewünschten Erfolg. Zuletzt war beabsichtigt, die zwei Gewerbeeinheiten als Ferienwohnung zu nutzen.

Mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt in Teningen ist es aus Sicht der Gemeinde jedoch wünschenswert, statt zwei Ferienwohnungen zwei weitere Einheiten für den allgemeinen Wohnungsmarkt zu realisieren. Diesem Wunsch der Gemeinde kommt der Investor nach. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss hierzu jedoch entsprechend angepasst werden.

Da durch die beabsichtigte Änderung (34 Wohneinheiten anstatt bisher 32 Wohneinheiten und 2 gewerbliche Einheiten) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Im vereinfachten Verfahren konnte von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 05.08.2021 bis 10.09.2021. Parallel hierzu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind der in der Anlage beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen. Private Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Anlagen:

- Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen aus der Offenlage vom 12.10.2021
- Cover mit Satzungsentwurf; Stand: 12.10.2021
- Begründung vom 12.10.2021 (nur im Ratsinformationssystem)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zähringer Straße" vom 20.12.2018, 1. Änderung vom 06.07.2021

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen.