

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 911/2016

Teningen, den 11. Mai 2016

Federführendes Amt: Bauamt

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	31.05.2016	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	26.07.2016	Beschlussfassung

Betreff:

1. Änderung Bebauungsplan "Wilhelmstraße" (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften), Teningen;
a.) Änderungsbeschluss gem. §§ 2 i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Im Änderungsentwurf des Bebauungsplans muss ein Verbindungsweg festgesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Kompensationssumme für die Wertschöpfung auszuhandeln.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 13 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltung)

Erläuterung:

Die Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 313 und 384, Gemarkung Teningen beabsichtigen auf diesen Grundstücken den Neubau eines 2-geschossigen Wohnhauses mit Garagen. Mit der Bebauungsplanänderung soll das Baurecht für die Grundstück Flst.Nr. 313 und 384 geändert bzw. geschaffen werden. Das geplante Bauvorhaben lässt sich aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht im Rahmen einer Befreiung verwirklichen. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich.

Der Grundstückseigentümer hat im Jahre 2014 bereits eine Bauvoranfrage gestellt. Diese wurde aus folgenden Gründen negativ beschieden:

- 1.) Nach Ziffer 2.3 der Begründung zum Bebauungsplan wurde zwar die mit dem Bebauungsplan „Untere Steinäcker“ vorgesehene Durchführung der Wilhelmstraße bis zur Nußmannstraße mit dem Bebauungsplan „Wilhelmstraße“ aufgegeben. Allerdings wurde ein Fuß- und Radweg als günstige Verbindung zur Ortsmitte aufrechterhalten.
- 2.) Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kommt nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht, da die Grundzüge der Planungshoheit tangiert sind.

Weiterhin hat die Gemeinde das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen nicht erteilt. Eine Bebauung könnte nur dann in Aussicht gestellt werden, wenn die Gemeinde den Bebauungsplan im Rahmen ihrer Planungshoheit entsprechend ändert.

Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wilhelmstraße“ (rechtskräftig seit 23.07.1981). Im Bebauungsplan ist auf diesen Grundstücken ein öffentlicher Verbindungsweg zur Nußmannstraße festgesetzt.

Im Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Untere Steinäcker“ hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.03.1980 beschlossen, dass im Gegensatz zu früheren Beschlüssen die Verbindung zur Nußmannstraße (Rad- und Fußweg) doch wieder in den Planentwurf aufgenommen wird, damit eventuell zu einem späteren Zeitpunkt diese Verbindung verwirklicht werden kann.

Im Hinblick auf einen sinnvollen Umgang mit bebaubaren Flächen und einer maßvollen Innenentwicklung im Ortskern, haben die Grundstückseigentümer die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Verfahrenstechnisch soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht angewendet werden, da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000qm festgesetzt wird.

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich des Geltungsbereiches und wird begrenzt

- im Norden durch die bestehende Bebauung der Nußmannstraße
- im Osten durch die Nußmannstraße
- im Süden durch die bestehende Bebauung der Nußmannstraße
- im Westen durch die Wilhelmstraße.

Die Planung wird in der Sitzung erläutert. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung müssen von einem Stadtplanungsbüro ausgearbeitet werden. Diese werden in einem Bebauungsplanentwurf dargestellt.

Die nachfolgenden Anlagen sind zusätzliche im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Anlagen zusätzlich im Ratsinformationssystem:

- Geltungsbereich Bebauungsplanänderung
- Mögliche Bebauung Lageplan
- Mögliche Bebauung Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Änderungsverfahrens sind vom Antragssteller zu tragen.