

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 031/2016

Teningen, den 7. Dezember 2016

---

**Federführendes Amt:** Bauamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	17.01.2017	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	31.01.2017	Beschlussfassung

---

## **Betreff:**

1. Änderung des Bebauungsplanes "Rohrlache I", Ortsteil Teningen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften);
  - a.) Billigung des Vorentwurfes
  - b.) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - c.) Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf vom 17.01.2017 und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 14 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

## **Erläuterung:**

### **PLANUNGSANLASS UND ZIEL**

Der Bebauungsplan „Rohrlache I“ wurde im Jahr 2016 zur Satzung beschlossen (27.09.2016) und mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 05.10.2016 rechtskräftig. Die nun vorliegende Änderung ist die erste Bebauungsplanänderung für den Bereich „Rohrlache I“. Ziel ist es, für den gesamten Geltungsbereich eine verträgliche Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhe und der festgesetzten Baugrenzen einzuräumen. Der Bebauungsplan wurde im vergangenen Jahr für den Bestand neugefasst, um den Bereich dadurch von einem Gewerbegebiet zu einem Industriegebiet hoch zu stufen. Der Standort zählt zu einem wichtigen wirtschaftlichen Bestandteil der Gemeinde Teningen und schafft durch die direkte Lage an der Autobahn sowie wegen der gleichzeitig entfernten Lage zur Wohnbebauung gute Rahmenbedingungen, um emissionsstärkeren Firmen einen passenden Standort anbieten zu können. Durch die Neufestsetzung als Industriegebiet konnte bereits ein Beitrag zu Sicherung lokaler Arbeitsplätze in der Gemeinde geleistet und weitere Spielräume für die Entwicklung der ansässigen Firmen eingeräumt werden.

Die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft die zulässige Gebäudehöhe

sowie die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebiets. Eine ansässige Firma plant nun die Errichtung einer Sprühtrocknungsanlage, die eine Höhe von ca. 26 m erreichen soll. Durch die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m kann das Vorhaben jedoch nicht ermöglicht werden. Da die Gemeinde die expandierende Firma am Standort halten möchte, um somit wichtige lokale Arbeitsplätze zu sichern, hat die Gemeinde die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Rohrlache I“ überdacht und entschieden, eine Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, um für den gesamten Bereich eine Möglichkeit der Überschreitung der Gebäudehöhe sowie der Baugrenzen festzusetzen. Durch diese Anpassung können wichtige, in einem Industriegebiet notwendige Anlagen errichtet werden und eine größere Flexibilität bei der Entwicklung des Gebiets erreicht werden. Durch die Anpassung der Gebäudehöhe für Teilbereiche der Grundstücke kann eine dichtere Ausnutzung des Gebiets ermöglicht werden, was einer durch das Baugesetzbuch positiv bewerteten Nachverdichtung gleichkommt. Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen ermöglicht ebenfalls eine bessere Ausnutzung der Grundstücke. Das Plangebiet, welches vorwiegend solchen Betrieben dienen soll, die in anderen Gebieten unzulässig sind, kann dadurch zum Standort für Unternehmen werden, die in anderen Bereichen ein zu hohes Konfliktpotential mit anderen Nutzungen auslösen würden. Die Randlage des Gebiets, bezogen auf den Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Teningen, spricht ebenfalls dafür, in diesem Bereich bezüglich der Baumöglichkeiten eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rohrlache I“ sollen im Wesentlichen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Sicherung des Firmenstandorts und Ausweitung der Produktionsmöglichkeiten am Standort Teningen
- Unterstreichung des Industriegebietscharakters durch größtmögliche Flexibilität bei der baulich-funktionalen Gestaltung der Anlagen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- im Sinne der Gleichbehandlung sollen für alle Bauherren ähnliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich und hat somit insgesamt eine Größe von ca. 20,5 ha.

### **Planungsverfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsregelung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) und eine Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB statt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt. An das Scoping schließt sich die Bearbeitung des Umweltberichts an, der wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist.

**Anlagen** (zusätzlich im Ratsinformationssystem hinterlegt):

Cover, Satzung, Begründung, Umweltbericht vom 17.01.2017

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.