

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 272/2018

Teningen, den 29. Mai 2018

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	19.06.2018	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	03.07.2018	Beschlussfassung

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zähringerstraße" (Ortsteil Teningen) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB;

- Vorstellung des Stellplatzkonzepts
- Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Der Gemeinderat nimmt das Stellplatzkonzept zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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

Erläuterung:

Bisheriges Verfahren:

Im Oktober 2013 erwarb die Gemeinde die Flurstücke Nrn. 4447 und 4448 mit dem Ziel, dringend benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen. Zur Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielvorgaben für die Bebauung der Grundstücke wurde das Büro FSP Stadtplanung zusammen mit Storz Architekten beauftragt, die städtebaulichen Rahmenbedingungen in einer Projektstudie auszuarbeiten. Die städtebauliche Grundkonzeption (Dichte, Bautypologie, Gebäudehöhe, Stellplatzorganisation) wurde im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.12.2016 vorgestellt. Als Zielvorgabe wird eine Dichte von 3.000 m² Bruttogeschossfläche angestrebt, sodass ca. 32 Wohnungen entstehen können, wovon die Hälfte als sozialer Wohnungsbau nach den Richtlinien der KfW herzustellen sind. Die erforderlichen Stellplätze sollen möglichst ebenerdig erstellt werden, wobei ein Richtwert von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vorzusehen sind. Mit diesen Vorgaben wurden die Grundstücke öffentlich ausgeschrieben.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung am 21.11.2017 (Drucksache

171/2017). Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, für die durch den Bebauungsplan entfallenden Stellplätze ein Stellplatzkonzept auszuarbeiten. Die Belegung der öffentlichen Stellplätze in der Zähringerstraße und der Albrecht-Dürer-Straße wurden im Zeitraum vom 27.04.2018 bis 20.05.2018 morgens, mittags und abends dokumentiert. Die Verwaltung wird das Ergebnis und die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze in der Sitzung ausführlich erläutern.

Über das Grundstück verlaufen ein Regenwasserkanal und Elektroleitungen (Verteilerkasten). Die Verlegung wird derzeit überprüft. Grundsätzlich setzt eine Bebauung eine Verlegung des Kanals bzw. Verlegung der Elektroleitungen voraus. Die technische Machbarkeit ist bereits geprüft, muss jedoch planerisch vertieft werden.

Das Büro FSP Stadtplanung wird über die vorliegenden Stellungnahmen und Anregungen informieren und das Bebauungsplankonzept ausführlich erläutern. Die Verwaltung empfiehlt, das Bebauungsplankonzept zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Anlagen:

Bebauungsplankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zähringerstraße“

- Cover und Satzung
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltbeitrag
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Vorhaben- und Erschließungsplan