

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 396/2019

Teningen, den 12. Februar 2019

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	26.02.2019	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	12.03.2019	Beschlussfassung

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unterdorf II"

- Vorstellung der überarbeiteten Vorhabenplanung
- Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes
- Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
- Beschluss der erneuten Offenlage

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Der Gemeinderat billigt die vorgelegten geänderten Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Unterdorf II“.
2. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
3. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer erneuten Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (erneute Offenlage).

[Vorschlag des Technischen Ausschusses: 12 Ja, 2 Nein, 0 Enthaltungen]

Erläuterung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung / Geltungsbereich

In den letzten Jahren ist in der Gemeinde Teningen und der Region ein starkes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Dies führt zu einer erhöhten Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt und aktuell teilweise sogar zu einer wachsenden Wohnungsknappheit. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt, dort wo es möglich ist, eine verstärkte Innenentwicklung zu betreiben und durch eine verträgliche Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen. Dadurch soll eine verringerte Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgen, ohne dass die Baulandpolitik zum Erliegen kommt.

Für das vorliegende Plangebiet in der Gemeinde Teningen existiert bereits ein Bebauungsplan (Bebauungsplan „Unterdorf“), der für den gewählten Geltungsbereich teilweise

ein Mischgebiet und teilweise eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festsetzt. Der geplante Spielplatz in der Mitte des Baublocks wurde jedoch seit der Rechtskraft des Bebauungsplans (08.10.1992) nicht realisiert. Der aktuelle Grundstücksbesitzer dieser Fläche hat bei der Gemeinde angefragt, ob in diesem Bereich die Schaffung einer Wohnnutzung realisierbar wäre.

Die Gemeinde Teningen unterstützt das Vorhaben und wird für den Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Unterdorf II“ aufstellen und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei neuen Wohngebäuden schaffen.

Für das Verfahren wurde bereits eine Offenlage durchgeführt – aufgrund zahlreicher Einwendungen wurde die Planung jedoch noch einmal grundlegend überarbeitet und im Zuge dessen die Baumassen reduziert, weshalb eine erneute Offenlage erforderlich wurde. Zusätzlich hat die Gemeinde entschieden, das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB zu nutzen, um die bauliche und insbesondere gestalterische Entwicklung sowie die zeitnahe Realisierung des Vorhabens sicherzustellen. Der Vorhabenträger (Grundstücksbesitzer) verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der Gemeinderat hat zudem beschlossen, dass die Erschließung über die enge Zufahrt von der Richthofenstraße aus nur in eine Richtung möglich sein soll, um Begegnungsverkehr an dieser Stelle auszuschließen (Einbahnstraßenregelung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch dazu, ein Teilstück des Flurstücks Nr. 108/1 für die Erschließung zu sichern, um eine bessere Einfahrt in die Zufahrtsstraße zu gewährleisten. Dies wurde in den Bebauungsplanunterlagen ebenfalls berücksichtigt.

Verfahren und Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB dient der Nachverdichtung und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bebauungspläne dürfen im Verfahren nach § 13a BauGB auch, sofern sie der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegenstehen, aufgestellt werden, auch wenn der Flächennutzungsplan eine andere Darstellung beinhaltet. Der Flächennutzungsplan kann dann entsprechend berichtigt werden.

Bisheriges Verfahren

Die Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ist abgeschlossen. Im Rahmen der Beteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die Anlass zu Änderungen in den Festsetzungen und in der Vorhabenplanung gegeben haben.

Gemäß § 4a (3) BauGB muss ein Bauleitplan, der nach der Offenlage geändert oder ergänzt wurde, erneut offengelegt und erneut Stellungnahmen eingeholt werden.

Im Wesentlichen haben sich (seit der Offenlage) folgende Inhalte im Vorhaben bzw. im Bebauungsplan geändert:

Vorhabenplanung:

- Erweiterung des Plangebiets durch Miteinbezug der Scheune (Abriss und Neubau eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten)
 - Reduzierung des Bauvolumens und der Gebäudehöhe
 - Teilweise Integration der Stellplätze in das Erdgeschoss
 - Einbahnstraßenregelung im Bereich der privaten Zufahrt (Flurstück Nr. 106/9)
- Bebauungsplan:

- Erweiterung des Geltungsbereichs um ein Teilstück des Flurstücks 108/1
- Umstellen auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anpassen der Baugrenzen und der Höhenfestsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus den Satzungen, Planzeichnung, Bebauungsvorschriften, Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Gutachten Artenschutz und der Abwägungstabelle mit Stellungnahmen aus der Offenlage ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Anlage:

- Bebauungsplanentwurf (zeichn. Teil)
- Erdgeschossplan VEP mit Einbahnstraßenregelung
- Abwägungstabelle mit Stellungnahme aus Offenlage

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Antragsteller