

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 414/2019

Teningen, den 26. Februar 2019

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	19.03.2019	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	02.04.2019	Beschlussfassung

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zähringer Straße" (Ortsteil Teningen) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB;
Beratung über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der Offenlage (gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und der erneuten Offenlage (gem. § 4 a (3) BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Offenlage und der erneuten Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Wünsche, Anregungen und Bedenken.

[Vorschlag des Technischen Ausschusses: 8 Ja, 1 Nein, 3 Enthaltungen]

Erläuterung:

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für eine Baulücke (Flurstücknummern 4447, 4448 und Teile der Flurstücke 4363 (Zähringer Straße) und 4623 (Albrecht-Dürer-Straße)) im Osten der Gemeinde Teningen die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 32 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten vor. Der Planung ging in einer Projektstudie eine intensive Auseinandersetzung über mögliche Gebäudekubaturen und eine verträgliche städtebauliche Dichte voran, wobei der Gemeinde insbesondere auch das Angebot von sozialem Wohnraum wichtig war.

Im Nachgang an die Projektstudie wurden durch den Gemeinderat Ende 2016 Rahmenbedingungen und Zielvorgaben für die Bebauung definiert und das Grundstück zur Vermarktung ausgeschrieben. Die Wohnbau Baden AG hat mit ihrem Bebauungsvorschlag daraufhin den Zuschlag für das Grundstück bekommen. Um das Vorhaben und dessen Umsetzung planungsrechtlich vorzubereiten und dabei auch einen absehbaren Entwicklungszeitraum abzustecken, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt.

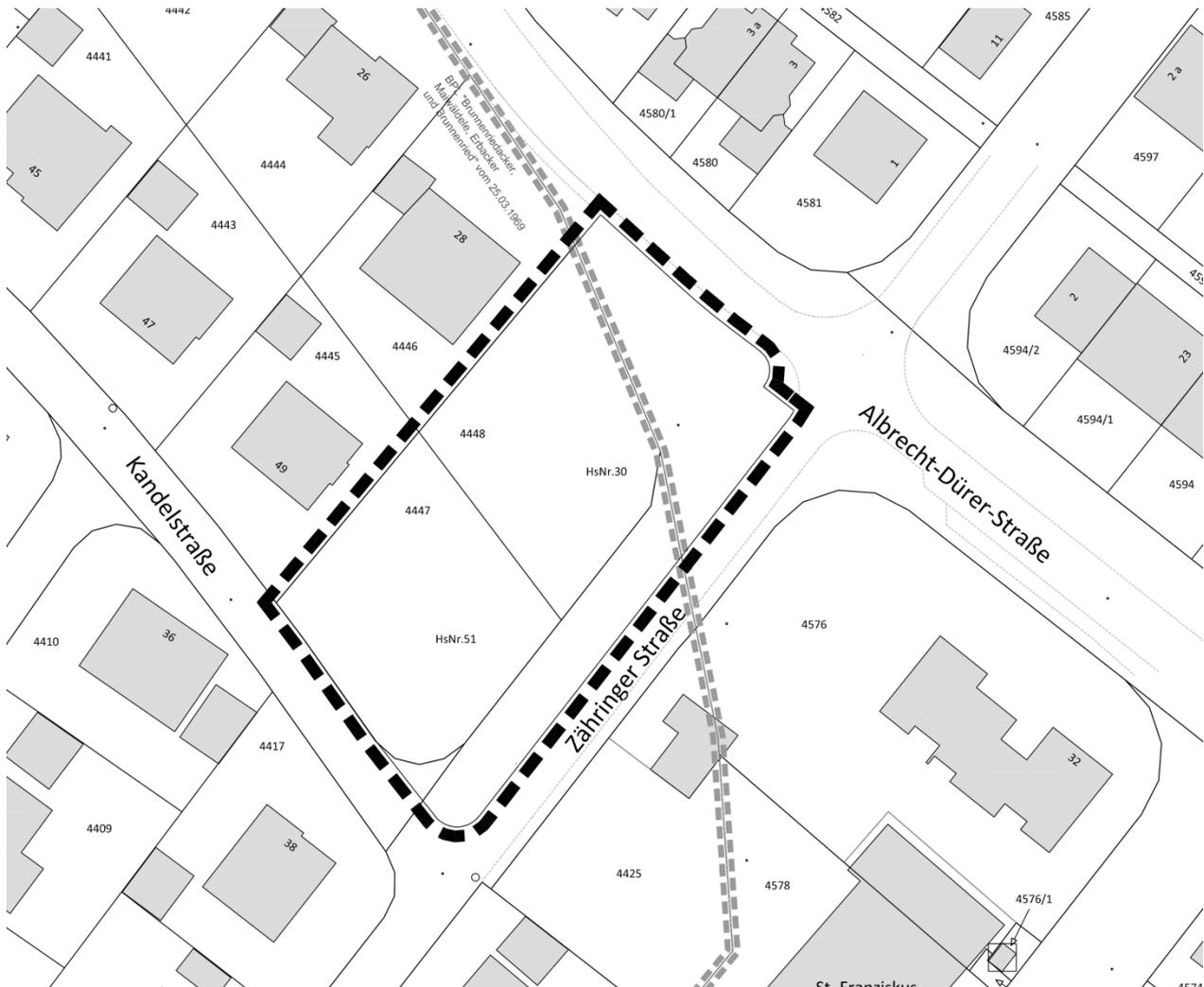
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Deckung der starken und differenzierten Wohnungsnachfrage unter Berücksich-

tigung des Bedarfs an sozialem Wohnungsraum

- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch Entwicklung von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Anbindung von Baulücken an die bestehende Infrastruktur
- nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Teningen unter Berücksichtigung gegebener städtebaulicher Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren:

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten, einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat am 21.11.2017 gefasst. Nach Vorlage der ausgearbeiteten Vorhabenplanung wurde daraufhin der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und dieser in der Sitzung am 03.07.2018 gebilligt und die Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde über die Sommermonate durchgeführt (19.07.2018-21.09.2018) und parallel die Träger und Behörden öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund notwendiger Änderungen im Bebauungsplan (u.a. Geltungsbereich, Stellplätze, Baufenster, Nebenanlagenzone, Grundrisse) musste jedoch eine erneute Offenlage durchgeführt werden. Die erneute Offenlage wurde daraufhin zwischen dem 09.01. und dem 01.02.2019 (später verlängert bis 22.02.2019) durchgeführt. Die in diesem

Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden nun ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Fläche hier bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zähringer Straße“ ist einschl. der Anlagen im Ratsinformationssystem eingestellt.

Anlagen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zähringer Straße“ bestehend aus:

- Cover und Satzung
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltbeitrag
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Abwägungstabellen (Stellungnahmen aus der Offenlage und der erneuten Offenlage)

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.