

## INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung.....	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Bestehender, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zähringer Straße“ .....	4
1.5	Planungsverfahren.....	4
<b>2</b>	<b>INHALTE DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Textliche Änderung .....	5
2.2	Zeichnerische Änderung .....	5
<b>3</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>7</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zähringer Straße“ wurde am 22.05.2019 rechtskräftig und schaffte die Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit mehr als 30 Wohnungen. Die Besonderheit des Wohnbauprojektes lag dabei insbesondere in der zusätzlichen Schaffung von sozialem Wohnraum.

Neben den Wohnungen sollten zur Belebung der Erdgeschosszone im Kreuzungsbereich der Albrecht-Dürer und der Zähringer Straße zwei Gewerbeeinheiten Platz finden. Ziel der Gemeinde war es, an dieser Stelle ein Café o.ä. unterzubringen.

Inzwischen wurde das Grundstück gemäß dem Bebauungsplan bebaut, die Vermarktung der beiden Gewerbeeinheiten hat sich jedoch als schwierig erwiesen, sodass bislang keine geeignete Nutzung gefunden werden konnte. Das Landratsamt hat dem Eigentümer inzwischen bereits eine Nutzung der Räume als Ferienwohnungen zugesagt, da auch diese als (sonstige) gewerbliche Nutzung zählen. Diese Nutzung stünde jedoch dem eigentlichen Ziel, der Belebung des Platzbereiches, entgegen. Da auch die Ansiedelung eines anderen Gewerbebetriebs inzwischen als unwahrscheinlich gesehen wird, hat die Gemeinde entschieden, an dieser Stelle zwei zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, wodurch zumindest ein weiterer Beitrag zur Entspannung des angespannten Wohnungsmarkts der Gemeinde geleistet werden kann. Da es sich bei dem Bebauungsplan „Zähringer Straße“ um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Nutzungen durch die konkrete Zahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten konkret bestimmt wurden, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Teningen, im Kreuzungsbereich der Albrecht-Dürer-Straße, der Zähringer Straße und der Kandelstraße. Das Grundstück war eine der letzten Baulücken im Quartier.

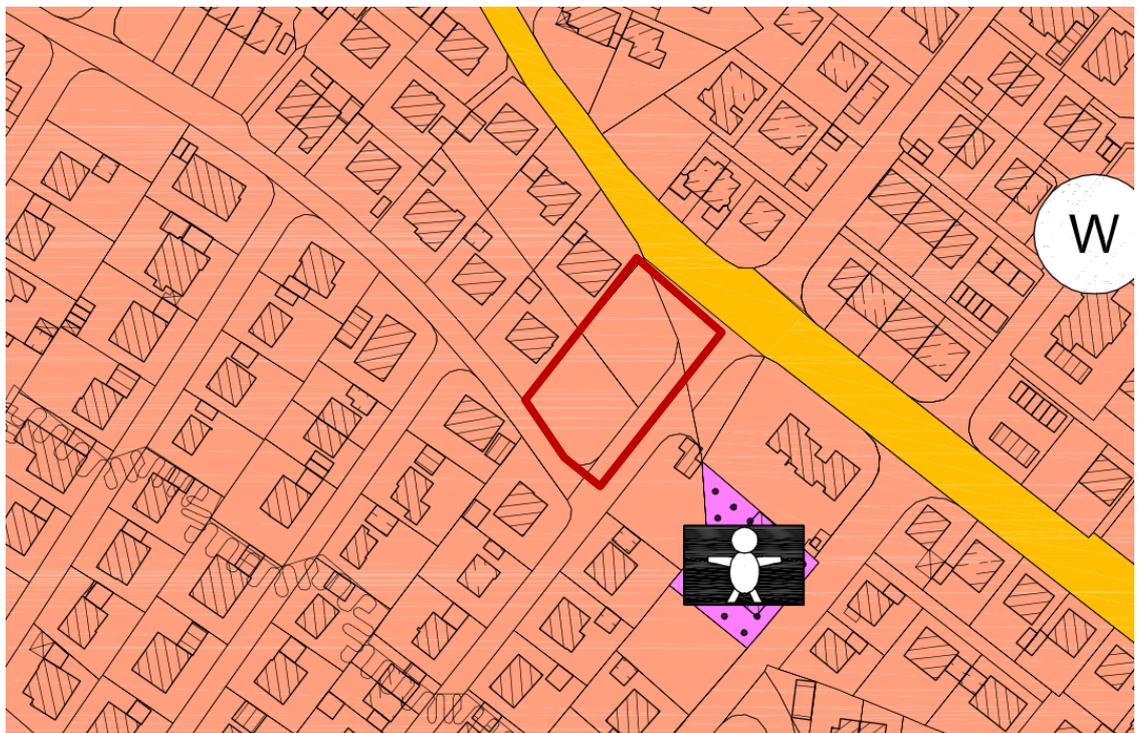
Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zähringer Straße“ und somit eine Fläche von ca. 2.408 m<sup>2</sup>.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung,  
Quelle: LUBW 2021

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung sieht nach wie vor eine Wohnbebauung vor, weshalb diese aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: Gemeinde Teningen, ohne Maßstab)

**BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 7

**1.4 Bestehender, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zähringer Straße“**

Der der Änderung zugrundeliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zähringer Straße“ mit Rechtskraft vom 30.04.2019 wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung textlich geändert.

Die nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit und werden für die 1. Änderung übernommen.

**1.5 Planungsverfahren**

Da durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung bezüglich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden, wurde die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zähringer Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der zusammenfassenden Erklärung wurde abgesehen. Auch handelt es sich um ein einstufiges Verfahren, weshalb auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.

Unabhängig davon, sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Aufgrund der Geringfügigkeit der nun vorliegenden Änderung sowie der Tatsache, dass das Plangebiet bereits vollständig aufgesiedelt ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine maßgeblichen Veränderungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter zu erwarten sind, so dass von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das vorliegende Änderungsverfahren abgesehen wurde.

**Verfahrensablauf:**

04.05.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zähringer Straße“
20.07.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
05.08.2021 bis 10.09.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 30.07.2021 mit Frist bis 10.09.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
26.10.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zähringer Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

## 2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, statt der bislang zulässigen 32 Wohneinheiten zwei zusätzliche und damit insgesamt 34 Wohneinheiten im Bebauungsplan zuzulassen. Neben einer textlichen Änderung in den planungsrechtlichen Festsetzungen muss auch der Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch angepasst werden.

### 2.1 Textliche Änderung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind in Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt (Art der baulichen Nutzung). Die Festsetzung begrenzt die Zahl der zulässigen Wohneinheiten dabei auf 32 Wohneinheiten und ermöglicht zusätzlich zwei Gewerbeeinheiten. Das Gebäude wurde mittlerweile errichtet. Statt der beiden Gewerbeeinheiten sollen die Flächen für zwei zusätzliche Wohneinheiten genutzt werden. Dementsprechend muss die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 34 erhöht werden und die zwei Gewerbeeinheiten können aus den Festsetzungen gestrichen werden. Die textliche Änderung beschränkt sich somit auf den ersten Spiegelstrich der Festsetzung.

In der nachfolgenden Tabelle kann die geringfügige textliche Veränderung nochmals im direkten Vergleich nachvollzogen werden:

BPL „Zähringer Straße“ Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.1	1. BPL-Änderung „Zähringer Straße“ Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.1
<b>Art der baulichen Nutzung</b> Auf der Fläche des Vorhabens „Mehrfamilienwohnhaus an der Zähringer Straße“ sind folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Wohngebäude mit in der Summe maximal 32 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten.</b></li><li>▪ erforderliche Nebenanlagen und Nebengebäude</li><li>▪ Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen und Fahrradstellplätze</li></ul>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Auf der Fläche des Vorhabens „Mehrfamilienwohnhaus an der Zähringer Straße“ sind folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Wohngebäude mit in der Summe maximal 34 Wohneinheiten</b></li><li>▪ erforderliche Nebenanlagen und Nebengebäude</li><li>▪ Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen und Fahrradstellplätze</li></ul>

### 2.2 Zeichnerische Änderung

Der Bebauungsplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurden die Pläne des beauftragten Architekturbüros zum Bestandteil des Bebauungsplans.

Zu den Plänen gehörten ein Freiflächengestaltungsplan sowie Grundrisse und Ansichten. Da sich die Nutzung im Erdgeschoss entsprechend von Gewerbe zu Wohnen (zwei Zweizimmerwohnungen) ändern wird, muss der Plan 03 „Grundriss Erdgeschoss“ entsprechend angepasst werden.

In den nachfolgenden Abbildungen ist der Grundrissplan Erdgeschoss aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zähringer Straße“ und der Entwurf der 1. Änderung des Plans dargestellt. Neben einer geänderten Bezeichnung wurden nun auch die Grundrisse in den Plan eingetragen.

**BEGRÜNDUNG**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zähringer Straße“, Vorhaben- und Erschließungsplan, Plan 03 „Grundriss Erdgeschoss“, Stand: 20.12.2018



1. Bebauungsplanänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zähringer Straße“, Vorhaben- und Erschließungsplan, Plan 03 „Grundriss Erdgeschoss“, Stand: Offenlage

### **3 UMWELTBELANGE**

Gemäß § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Die verschiedenen Belange von Natur und Umwelt sowie des Artenschutzes wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erhoben, bewertet und die Eingriffe entsprechend ausgeglichen. Das Plangebiet wurde inzwischen entsprechend des Bebauungsplans bebaut. Die durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung für die Fläche des Vorhabens präzisiert. Aufgrund dieser Geringfügigkeit der Änderung kann davon ausgegangen werden, dass eine Änderung der Belange von Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist. Von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird für das vorliegende Änderungsverfahren daher begründet abgesehen.

### **4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen bereits erschlossen (Zähringer Straße, Kandelstraße und Albrecht-Dürer-Straße). Da es sich bei den Planungen lediglich um eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und wird durch die nun vorliegende 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

### **5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Bebauungsplanänderungen erfordern keine bodenordnenden Maßnahmen.

### **6 KOSTEN**

Die Kosten des Bebauungsplanänderungsverfahrens werden durch den Planungsbegeistigten getragen.

### **7 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs

ca. 2.408 m<sup>2</sup>

Teningen, den

Hagenacker  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser