

Gemeinderatsdrucksache 083/2021	
Abteilung:	Stadtbauamt
Verantwortlich:	Roland Hoffmann
Aktenzeichen:	621.41 26.05.2021



HOLZGERLINGEN

Vorgesehenes Bebauungsplanverfahren "Hintere Straße II"; städtebaulicher Vertrag mit BB Wohnbau Böblingen GmbH zu der Bebauung des Grundstückes Flurstück Nr. 38 zwischen Hintere Straße und Gartenstraße

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	15.06.2021	Entscheidung nicht öffentlich
Gemeinderat	29.06.2021	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag :

1. Der Gemeinderat nimmt den Bebauungsvorschlag, Stand 25.03.2021, zustimmend zur Kenntnis.
2. Auf dieser Plangrundlage kann sowohl das Bebauungsplanverfahren Hintere Straße II" als auch der öffentlich rechtliche Vertrag entwickelt werden.

Sachverhalt:

Bebauungsplanvorschlag Flurstück Nr. 38

Das Flurstück Nr. 38 zwischen der Hinteren Straße und der Gartenstraße hat eine Fläche von 1.637 m². Eine Teilfläche davon wurde von der Stadt an BB Wohnbau verkauft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hintere Straße“ (Ärztehaus) hat die seinerzeitige Eigentümerin es abgelehnt, ihr Grundstück zu überplanen. Nach dem Eigentümerwechsel ist die BB Wohnbau daran interessiert, auf diesem Grundstück eine Bebauung zu realisieren.

Orientiert an den Vorgaben des Bebauungsplanes „Hintere Straße“ sieht die aktuelle Planung drei Gebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor. In den Gebäuden sind insgesamt 24 Wohnungen sowie eine gewerblich nutzbare Fläche Richtung Hintere Straße vorgesehen. Verschiedene Pläne und Ansichten sind dieser Vorlage beigelegt.

Dem Bauträger wurde stets kommuniziert, dass es sich um ein Mischgebiet handelt und deshalb eine gewerblich genutzte Fläche zwingend erforderlich ist, mit einer GRZ von 0,6. Auf den Bebauungsplan Gewerbegebiet Bahnhofstraße und seinen eventuellen Auswirkungen auf das Vorhaben wurde mehrfach hingewiesen. Die Pläne werden in der Sitzung vorgestellt.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Konzept sehr akzeptabel. Es hält sich im Wesentlichen an die Vorgaben im schon bestehenden Bebauungsplan „Hintere Straße“ (Ärztehaus).

Konzeptionell entstehen eher kleinere (marktgerechtere) Wohnungen, so dass der Stellplatzschlüssel nur dadurch erfüllt werden kann, dass in der Tiefgarage sechs sogenannte „Doppelparker“ vorgesehen sind. Diese sind baurechtlich unproblematisch.

Die Wohnungsgrößen schwanken zwischen knapp 70 m² bis ca. 90 m². Die Gewerbefläche hat eine Größe von rund 200 m². 42 notwendige PKW-Stellplätze werden nachgewiesen.

In der Straßenabwicklung sind die ausgehandelten Gebäudehöhen dargestellt. Der Neubau an der Hinteren Straße wird mit einer Firsthöhe von 491,62 m ausgeführt und ist damit geringfügig niedriger als der nördlich davon entstehende Neubau. Diese geringe Höhendifferenz entspricht der leicht fallenden Hinteren Straße. An der Gartenstraße wird das größere der beiden Gebäude mit einer Firsthöhe von 492,23 m ausgeführt. Das neue Gebäude Gartenstraße 29 erhält eine Firsthöhe von 491,36 m und bildet damit einen schönen Übergang zur Bestandsbebauung Gartenstraße 27 und Gartenstraße 25.

Aus Sicht der Verwaltung kann das bestehende traufständige Gebäude Gartenstraße 35 nicht als Maßstab für die neue Bebauung herangezogen werden. Zu beachten ist auch, dass der städtische Bauplatz an der Einmündung Bahnhofstraße / Gartenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hintere Straße“ fällt und dort entsprechende Höhen zulässig sind.

Im Gehwegsbereich der Hinteren Straße hat die Stadt Fläche erworben, so dass der Gehweg auch dort mit einer vernünftigen Breite gebaut werden kann. Die Anordnung der zwei vorhandenen öffentlichen Stellplätze wird im Zuge der Baumaßnahme dahingehend verändert, dass ein ca. 12 m langer Parkstreifen parallel zur Hinteren Straße entstehen wird.

Insgesamt schlägt die Verwaltung vor, den vorliegenden Bebauungsvorschlag planungsrechtlich mit einem Bebauungsplan abzusichern. In den Gesprächen mit dem Bauträger wurde seitens der Verwaltung stets deutlich gemacht, dass ein Bebauungsplanverfahren auch Änderungen am Vorhaben mit sich bringen kann. Möglicherweise treten Sachverhalte ein, die eine weitere Umplanung oder Abstriche an der Planung mit sich bringen. Dazu ist das Bebauungsplanverfahren abzuwarten, bevor das Bauvorhaben als Bauantrag eingereicht wird.

Städtebaulicher Vertrag

Wie an anderer Stelle auch, soll die städtebauliche Planung und deren Umsetzung mit einem öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Bauträger abgesichert werden. Er wird im Ergebnis auch die Kosten der städtebaulichen Planungen tragen. Die gleiche Beschlusslage existiert bereits für einen anderen Bereich mit einem anderen Bauträger an der Tübinger Straße. Auch schon bei älteren Bebauungsplänen wurde so vorgegangen, z.B. Bebauungsplan „Im Hof“, „Schönberg 6. Änderung“ usw.

Im vorliegenden Fall wurde vom Bauträger schon insofern „vorgearbeitet“, dass im Zuge der Abbruchmaßnahmen eine archäologische Sondage durchgeführt wurde, ein geotechnischer Bericht erstellt wurde sowie eine artenschutzrechtliche

Prüfung und eine fachgutachterliche Prüfung des seinerzeitigen bestehenden Baumbestandes.

In dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Stadt, ein Bebauungsplanverfahren „Hintere Straße II“ zu betreiben mit dem Ziel, dort ein Mischgebiet auszuweisen. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zu diesem Bebauungsplan soll in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 29.06.2021 erfolgen. Der städtebaulichen Planung liegt der Bebauungsvorschlag Stand 25.03.2021 zugrunde.

Bereits im Vorfeld hat die Stadt Bauplatzfläche an der Gartenstraße an den Bauträger verkauft. Im Gegenzug hat der Bauträger Gehwegfläche an der Hinteren Straße an die Stadt abgetreten, so dass dort die bislang bestehende Engstelle im Gehweg beseitigt werden kann. Es wurde ebenfalls mit dem Bauträger abgestimmt, dass er die anfallenden Wiederherstellungskosten der Gehwege an der Gartenstraße und an der Hinteren Straße an die Stadt erstattet. Ebenso das Erstellen von zwei neuen Längsparkplätzen an der Hinteren Straße. Die seither dort bestehenden zwei Stellplätze entfallen aufgrund der Planung.

Wie in solchen Verträgen üblich, verpflichtet sich der Bauträger, die gesamten Kosten des Bebauungsplanverfahrens an die Stadt zu erstatten. Stand heute werden das die Kosten für das Büro Baldauf sowie für das Ingenieurbüro Dröscher.

Sollte sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens herausstellen, dass wesentliche Änderungen am Bebauungsvorschlag / Bebauungsplan vorgenommen werden müssen, muss neu verhandelt werden (§ 6).

Vorausgesetzt, dass der Gemeinderat am 29.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hintere Straße II“ fasst, wird die Verwaltung die Endfassung des städtebaulichen Vertrages erstellen und der BB Wohnbau zur Unterschrift vorlegen.

Der Entwurf Stand 26.04.2021 ist dieser Vorlage beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die gesamten anfallenden Planungskosten werden vom Bauträger an die Stadt erstattet, dito die Wiederherstellungskosten der Gehwege.

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Plan Ansicht Nord u. Süd 25.03.2021

Anlage 2: Straßenabwicklung 25.03.2021

Anlage 3: Plan Schnitte 25.03.2021

Anlage 4: städtebaulicher Vertrag Hintere Straße II