

<b>Gemeinderatsdrucksache 089/2021</b>	
Abteilung:	Stadtbauamt
Verantwortlich:	Roland Hoffmann
Aktenzeichen:	621.41 <span style="float: right;">27.05.2021</span>



HOLZGERLINGEN

**Bebauungsplanverfahren "Hintere Straße II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch mit örtlichen Bauvorschriften; Feststellung Bebauungsplanentwurf**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Technischer Ausschuss	15.06.2021	Entscheidung nicht öffentlich
Gemeinderat	29.06.2021	Entscheidung öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan „Hintere Straße II“ mit örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf Büro Baldauf in der Fassung vom 29.06.2021 wird gebilligt.
3. Dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung Stand 29.06.2021 wird zugestimmt.
4. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

**Sachverhalt:**

Für den Bereich des Bebauungsplanes existiert ein abgestimmter Bebauungsvorschlag der Eigentümerin. Dieser sieht für das Areal zwischen Hinterer Straße und Gartenstraße eine Bebauung von 3 mehrgeschossigen Gebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Diese Vorhabensplanung greift den Umstand auf, dass die Gartenstraße ca. 3,50 m höher liegt, als die Hintere Straße, so dass die Tiefgaragenzufahrt von der Hinteren Straße kommend entlang der Nordgrenze des Grundstückes vorgesehen ist.

Das derzeit bestehende Planungsrecht steht diesem Vorhaben entgegen, so dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Stadt möchte damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass in diesem zentralen Bereich Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen werden können. Ähnlich wie im nördlich angrenzenden Plangebiet „Hintere Straße“ soll auch hier die innerstädtische Nachverdichtung ermöglicht werden.

Ziel ist es, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum auch an dieser Stelle entgegen zu kommen.

Der Bebauungsvorschlag der Grundstückseigentümerin findet die Zustimmung der Stadt und soll mit diesem Bebauungsplanverfahren realisierbar werden, wobei offen bleiben muss, ob das Bebauungsplanverfahren gegebenenfalls Änderungen der Vorhabensplanung mit sich bringen wird.

### **Beschleunigtes Verfahren**

Die Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung der Flächen und deren Nachverdichtung dient und deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festsetzt. Zur ausführlichen Erläuterung der Zulässigkeit nach § 13a BauGB wird auf den Entwurf der Begründung Seite 3 + 4 verwiesen.

### **Erschließung / Ver- und Entsorgung / verkehrliche Situation**

Alle Erschließungsflächen sind praktisch vorhanden. Die Fahrerschließung zur Tiefgarage ist über die Hintere Straße vorgesehen. An der Gartenstraße sind Flächen für offene Stellplätze vorgesehen. Je Wohneinheit sollen 1,5 Stellplätze entstehen. Dies wird seit Jahren bei Bebauungsplänen so gehandhabt und ist genauso im benachbarten Bebauungsplan „Hintere Straße“ verankert.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die Gehwege instandgesetzt werden müssen. Dabei sind zwei Längsparker an der Hinteren Straße vorgesehen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser stellt kein Problem dar. In den angrenzenden Straßen liegen ausreichend dimensionierte Leitungen. Beim Abwasser muss geprüft werden, ob der Anschluss in den Mischwasserkanal DN 250 in der Hinteren Straße ausreichend ist oder ob gegebenenfalls Teilflächen über den Mischwasserkanal in die Gartenstraße abgeleitet werden müssen. Insgesamt ist sicher genügend Kapazität vorhanden.

Die Hintere Straße ist eine Einbahnstraße, so dass der Fahrverkehr tatsächlich nur von Norden kommend in die Tiefgarage einbiegen kann. Ausfahrender Kfz-Verkehr ist nur Richtung Süden möglich. Bis zur Tübinger Straße sind es knapp 40 m.

### **Bestehende Untersuchungen / Gutachten**

Aufgrund der im Jahr 2020 erfolgten Abbrucharbeiten auf dem Grundstück und den Rodungsarbeiten wurde eine fachgutachterliche Prüfung des Baumbestandes durchgeführt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung der Wohngebäude mit Nebengebäude und Baumbestand. Zusätzlich liegt mit Datum vom 26.05.2021 eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf das westlich der Gartenstraße bestehende Gewerbegebiet vor; zu dem noch ein geotechnischer Bericht Büro Dr. Justus Krawinkel vom 02.09.2020.

Wegen dieser bereits vorhandenen Datengrundlage kann direkt in den Bebauungsplanentwurf eingestiegen werden und ein Vorentwurf ist sicher entbehrlich.

## **Weiteres Verfahren**

Davon ausgehend, dass der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss fasst und den Bebauungsplanentwurf feststellt, wird die Verwaltung die Beteiligung der Fachbehörden und der Öffentlichkeit durchführen. Wegen der vorgegebenen Fristen wird die Offenlage teilweise in die Sommerferien fallen. Andererseits ist zu hoffen, dass im Juli / August das Rathaus wieder uneingeschränkt geöffnet ist, so dass die Bürgerinnen und Bürger Zugang zu den ausliegenden Unterlagen haben. Zusätzlich werden die auszulegenden Unterlagen auf der Homepage der Stadt eingestellt.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Alle anfallenden Planungskosten werden auf Grundlage eines öffentlich rechtlichen Vertrages vom Bauträger an die Stadt erstattet.

## **Vorlage genehmigt**



Ioannis Delakos  
Bürgermeister

## **Anlagen:**

Anlage 1: Plan Entwurf 29.06.2021

Anlage 2: Begründung Entwurf 29.06.2021

Anlage 3: Textteil Entwurf 29.06.2021

Anlage 4: fachgutachterliche Prüfung des Baumbestandes Batmedia, 16.02.2020

Anlage 5: artenschutzrechtliche Prüfung Batmedia 24.02.2020

Anlage 6: archäologische Sondage 22.04.2020

Anlage 7: geotechnischer Bericht BGU 02.09.2020

Anlage 8: schalltechnische Untersuchung Ing. Dröscher 26.05.2021