

<b>Gemeinderatsdrucksache 187/2021</b>	
Abteilung:	Stadtbauamt
Verantwortlich:	Roland Hoffmann
Aktenzeichen:	621.41 <span style="float: right;">29.10.2021</span>



HOLZGERLINGEN

**Bebauungsplanverfahren "Hintere Straße II";  
Behandlung der Stellungnahmen des Bebauungsplanentwurfes Stand  
29.06.2021,  
Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes;  
Feststellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung;  
Beteiligung der Behörden**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Gemeinderat	07.12.2021	Entscheidung öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat macht sich die beiliegende Abwägungstabelle vom 07.12.21 (Anlage) zu eigen und stimmt den jeweiligen Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.12.2021 mit Textteil und Begründung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan der BB-Wohnbau, , Max-Eyth-Straße 30, Holzgerlingen, in der Fassung vom 07.12.2021 wird gebilligt.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hintere Straße II“ in der Fassung Büro Baldauf 07.12.2011 mit Vorhaben- und Erschließungsplan der BB-Wohnbau in der Fassung vom 07.12.2021 wird nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) werden zur Stellungnahme aufgefordert.

**Sachverhalt:**

In der Sitzung 29.06.2021 hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf „Hintere Straße II“ im vereinfachten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch auf den Weg gebracht sowie die Offenlage nach § 3 Abs. 23 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Nachrichtenblatt vom 16.07.2021, dito die Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt, zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Über die im Rahmen der Auslegung bzw. der Beteiligung eingegangenen Anhörungen ist zu beraten / zu prüfen. Sie sind im Sinne von § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Am 23.08.2021 ist die Stellungnahme des Gewerbebetriebs westlich der Bahnhofstraße bei der Verwaltung eingegangen. Sie ist in der Abwägungstabelle abgedruckt. Die vorgeschlagene Stellungnahme der Verwaltung ist nach Rücksprache mit dem Rechtsbeistand der Stadtverwaltung erfolgt. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen, sondern sie zurückzuweisen. In der Spalte „Abwägung Vorschläge der Verwaltung“ ist dies entsprechend formuliert. Auf diese Beschlussempfehlung bezieht sich letztlich die Ziffer 1 des Beschlussvorschlages. Der Gemeinderat macht sich diese Beschlussempfehlung durch Abstimmung zu Eigen.

Weitere Stellungnahmen sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht eingegangen.

## Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Hinweis zu Schallimmissionen erfolgte sowohl vom Landratsamt als auch von der IHK und korrespondiert mit der Stellungnahme des Gewerbebetriebs, vertreten durch die Kanzlei Quaas + Partner.

Aus Sicht der Verwaltung hat das beauftragte Büro Dr. Ing. Frank Dröscher in der schalltechnischen Untersuchung zurecht zugrunde gelegt, dass (teilweise seit Jahrzehnten) bestehende Wohnnutzung zu berücksichtigen ist. Insofern wird durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme des Gewerbebetriebs abverlangt, als diejenige, die schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ausgeübt werden muss. Es liegt eben kein (wie fälscherweise angenommen) Zirkelschluss vor. Auf die ausführlichen Erläuterungen in der Abwägungstabelle wird verwiesen.

Zu den Anregungen des **Wasserwirtschaftsamtes** ist insbesondere auszuführen, dass es sich um eine innerörtliche Lage handelt. Ein Versickern bzw. Verrieseln des Regenwassers ist nicht möglich und eine Regenwasserkanalisation nicht vorhanden. Im Übrigen war das Gelände bis zum Abbruch der Bestandsgebäude bebaut. Außer den im Textteil vorgesehene Maßnahmen (Begrünung wo möglich, gegebenenfalls Retentionszisterne) sind keine weiteren Maßnahmen möglich.

Im Telefonat mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde u.a. ein begrüntes Dach erwogen, was aber aus städtebaulichen Gründen (ziegelgedecktes Satteldach) nicht aufgegriffen werden kann.

Hinweise der **Erschließungsträger** sind nicht problembehaftet. Insbesondere wegen der Stromversorgung konnte ein Standort außerhalb des Plangebietes auf öffentlicher Fläche vereinbart werden. Die Ertüchtigung der Infrastruktur erfolgt teilweise bereits jetzt im Zuge der Baumaßnahme im Bebauungsplangebiet „Hintere Straße I“ (Ärztehaus).

Dem Gemeinderat wird empfohlen, sich den Inhalt der Abwägungstabelle durch Beschluss zu Eigen zu machen und entsprechend dem Verwaltungsvorschlag in der Abwägungstabelle zu beschließen.

## **Weiteres Verfahren; erneuter Entwurfsbeschluss**

Mit Schreiben vom 08.10.2021, eingegangen 14.10.2021, hat die BB-Wohnbau GmbH, Max-Eyth-Straße 30, Holzgerlingen, den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch beantragt. Die Vorhabenplanung auf dem Grundstück, was sich im Eigentum der BB-Wohnbau befindet, ist weit voran geschritten und wurde mit der Stadt abgestimmt. Soweit zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sein sollten, wird die BB-Wohnbau dies auf eigene Kosten durchführen.

BB-Wohnbau ist auch bereit, einen Durchführungsvertrag mit der Stadt abzuschließen, in dem u.a. der zeitliche Ablauf festgelegt werden wird. BB-Wohnbau verpflichtet sich ebenso, die Kosten für eventuell noch notwendige Untersuchungen zu übernehmen. Diese sind aber Großteils bereits vorhanden.

Die Vorhabenplanung war bereits im Entwurf vom 29.06.2021 hinterlegt, wenn auch nicht so detailliert, wie sie jetzt vorliegt. Jedenfalls war sie so konkret, dass sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger Kenntnis davon hatten, wie das Vorhaben in dem Plangebiet im Wesentlichen aussehen sollte.

Weil das so ist, braucht es aus Sicht der Verwaltung keinen Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, sondern es kann unmittelbar der neue Bebauungsplanentwurf (Büro Baldauf, Stand 07.12.2021) beschlossen werden.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne, Stand 07.12.2021 sind ebenfalls beigefügt. Sie umfassen die dem Gemeinderat bekannten drei Baukörper an der Hinteren Straße bzw. Gartenstraße auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Berücksichtigt werden dabei im Wesentlichen die Festsetzungen, die auch schon im Bebauungsplan Hintere Straße I (Ärztehaus) für städtebaulich sinnvoll gehalten wurden. Es sind 26 Wohneinheiten in sehr unterschiedlicher Größe vorgesehen, zusätzlich eine erdgeschossige gewerblich genutzte Einheit Richtung Hintere Straße. Offene Stellplätze an der Gartenstraße und einer von der Hinteren Straße. Im Gehwegbereich Hintere Straße sind zwei parallele Längsparkplätze vorgesehen. Wie auch im Bebauungsplangebiet Hintere Straße I und bei anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert, unabhängig von deren Größe.

## **Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung**

Davon ausgehend, dass der Gemeinderat die Beschlüsse entsprechend der Beschlusslage Ziffer 1 – 3 fasst, wird die Verwaltung die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen durchführen. Die Unterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt (§4a Abs.4 Baugesetzbuch). Etwa zeitgleich werden die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden ebenfalls beteiligt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Vorgaben des § 9

Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung gebunden. Die Regelungen z.B. zur Veränderungssperre oder des Erschließungsbeitrages (§127 - 135, 10 Baugesetzbuch) sind nicht anzuwenden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Investor die Kostenübernahme zugesagt. Dies wird im Rahmen des Durchführungsvertrages noch explizit geregelt, so dass letztlich ein vollständiger Ersatz der von der Stadt verausgabten Kosten erreicht werden wird.

Das Areal liegt insgesamt im Sanierungsgebiet „Stadtmitte-West II“. Für Abbrüche und andere Maßnahmen sind / waren entsprechende Zuschüsse möglich.

### **Vorlage genehmigt**



Ioannis Delakos  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Begründung Entwurf 07.12.2021
- Anlage 2: Textteil Entwurf 07.12.2021
- Anlage 3: Planteil Entwurf 07.12.2021
- Anlage 4: Abwägungstabelle nicht öffentlich
- Anlage 5: Abwägungstabelle öffentlich
- Anlage 6: Vorhaben- u. Erschließungsplanung Lageplan 07.12.21
- Anlage 7: Vorhaben- u. Erschließungsplanung UG 07.12.21
- Anlage 8: Vorhaben- u. Erschließungsplan TG/EG 07.12.21
- Anlage 9: Vorhaben- u. Erschließungsplan EG/1.OG 07.12.21
- Anlage10: Vorhaben- u. Erschließungsplan 1.OG/2.OG 07.12.21
- Anlage11 : Vorhaben- u. Erschließungsplan DG/Dachaufsicht 07.12.21
- Anlage12: Vorhaben- u. Erschließungsplan Freiflächengestaltung 07.12.21
- Anlage13: Vorhaben- u. Erschließungsplan Ansicht Nord u. Süd 07.12.21
- Anlage14: Vorhaben- u. Erschließungsplan Schnitte 07.12.21
- Anlage15: Vorhaben- u. Erschließungsplan Ansicht Ost u. West 07.12.21
- Anlage16: Archäologische Sondage 22.04.20
- Anlage17: schalltechnische Untersuchung Büro Dröscher 26.05.21
- Anlage18: geotechnischer Bericht - BGU 08.06.20
- Anlage19: artenschutzrechtliche Prüfung - Batmedia 24.02.20
- Anlage20: fachgutachterlich Prüfung Baumbestand - Batmedia 16.02.20