

<b>Gemeinderatsdrucksache 019/2022</b>	
Abteilung:	Stadtbauamt
Verantwortlich:	Roland Hoffmann
Aktenzeichen:	621.41 <span style="float: right;">13.01.2022</span>



HOLZGERLINGEN

**Bebauungsplanverfahren "Tübinger Straße / Stäuchle 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften; vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch; Aufstellungsbeschluss; Entwurf**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Gemeinderat	25.01.2022	Entscheidung öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Für die im Lageplan Büro Baldauf vom 25.01.2022 dargestellte Fläche wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Er trägt die Bezeichnung „Tübinger Straße / Stäuchle 1. Änderung“.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tübinger Straße / Stäuchle 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.01.2022 mit Textteil und Begründung wird gebilligt und gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt (§ 4a Abs. 4 Baugesetzbuch). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13a Baugesetzbuch als vorhabenbezogener Bebauungsplan inklusive Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelt.
3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

**Sachverhalt:**

Schon seit dem Jahr 2019 steht die Stadt wegen der Bebauung auf dem Areal zwischen Tübinger Straße und Gartenstraße im Gespräch mit Hämmerle Wohnen GmbH. Hämmerle Wohnen GmbH ist Eigentümer des in Rede stehenden Areals. Mittlerweile ist die Planung schon so weit ausgearbeitet, dass Hämmerle Wohnen GmbH am 11.11.2021 bei der Stadt beantragt hat, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Im Antrag hat sich Hämmerle Wohnen GmbH bereit erklärt, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen aufgrund eines bei der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes zu übernehmen, gegebenenfalls Erschließungskosten zu tragen, von der Stadt verauslagte Planungskosten etc. zu erstatten.

Die dem Entwurf beigefügte Vorhabensplanung wurde mit der Stadt abgestimmt. Die Vorgaben des Gemeinderates hinsichtlich der Gehwegfläche entlang der Tübinger Straße und dem Verbindungsweg zwischen Tübinger Straße und Gartenstraße wurden umgesetzt.

In dem Antrag hat Hämmerle Wohnen GmbH auch erklärt, einen entsprechenden Durchführungsvertrag mit der Stadt abschließen zu wollen.

Das Baudenkmal Tübinger Straße 58 ist nun nicht mehr Gegenstand der Planung. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes wurde entsprechend gewählt.

Ein Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, weil die derzeit geltenden planungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Bebauung entgegen stehen und es der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt entspricht, dort eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Weit überwiegend sollen Wohnungen entstehen. Entlang der Tübinger Straße soll auf EG- Ebene nicht gewohnt werden dürfen. Dort soll eine gewerbliche Nutzung stattfinden können, wie sie z.B. in Mischgebieten möglich ist. Denkbar wäre auch die Nutzung durch Freiberufler oder dergleichen. In den beiliegenden Vorhabenpläne ist das dargestellt.

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die Zulässigkeit dieses Verfahrens ist auf den Seiten 2 – 4 der Begründung erläutert.

Wesentliche Erschließungsarbeiten an öffentlichen Flächen werden kaum notwendig werden. Das Gebiet grenzt an zwei Straßen. Die erforderliche Infrastruktur ist vorhanden.

Das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch führt zu verfahrenstechnischen Vereinfachungen. Von der frühzeitigen Unterrichtung kann abgesehen werden. Eine Umweltprüfung sowie eine zusammenfassende Erklärung sind nicht notwendig. Gleichwohl existiert eine Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz für den Planungsbereich (Stand 03.11.2021). Die kommt zu dem Ergebnis(Seiten 18 – 20), dass keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz tangiert werden. Allerdings sind zur Vermeidung von unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Fledermäusen Gebäudeabrisse nur im Zeitraum November bis Ende Februar durchzuführen. Die Empfehlung hinsichtlich Fledermausquartieren und Nisthilfen wurden als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes (D 14) aufgenommen.

## **Weiteres Verfahren**

Davon ausgehend, dass der Gemeinderat dem Beschluss entsprechend dieser Vorlage fasst, wird die Verwaltung die Auslegung des Entwurfes mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen durchführen. Die Unterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt und auf der Homepage der Stadt eingestellt (§ 4 Abs. 4 Baugesetzbuch). Zeitgleich werden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden ebenfalls beteiligt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 zur Erschließungsbeitragspflicht sind nicht anzuwenden.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Investor (- Hämmerle Wohnbau GmbH -) 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.

## **Vorlage genehmigt**



Ioannis Delakos  
Bürgermeister

## **Anlagen:**

Anlage 1: Begründung Entwurf 25.01.2022

Anlage 2: Textteil Entwurf 25.01.2022

Anlage 3: Planteil Entwurf 25.01.2022

Anlage 4: Relevanzprüfung BP Tübinger Straße Holzgerlingen v. 03.11.2021

Anlage 5: Vorhaben- u. Erschließungsplan Lageplan Entwurf 25.01.2022

Anlage 6: Vorhaben- u. Erschließungsplan UG-EG Entwurf 25.01.2022

Anlage 7: Vorhaben- und Erschließungsplan EG - 1.OG Entwurf 25.01.2022

Anlage 8: Vorhaben- und Erschließungsplan 1.OG - 2.OG Entwurf 25.01.2022

Anlage 9: Vorhaben- u. Erschließungsplan DG Entwurf 25.01.2022

Anlage10: Vorhaben- u. Erschließungsplan Ansicht N+O Schnitt B Entwurf  
25.01.2022

Anlage11: Vorhaben- u. Erschließungsplan Ansicht S+W Schnitt A+C Entwurf  
25.01.2022

Anlage12: Vorhaben- u. Erschließungsplan Straßenabwicklung Entwurf  
25.01.2022