

<b>Gemeinderatsdrucksache 123/2022</b>	
Abteilung:	Stadtbauamt
Verantwortlich:	Roland Hoffmann
Aktenzeichen:	621.41 <span style="float: right;">02.06.2022</span>



HOLZGERLINGEN

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tübinger Straße / Stäuchle - 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Gemeinderat	21.06.2022	Entscheidung öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Darstellung in der beiliegenden Abwägungstabelle (Bearbeitungsstand 21.06.2022) berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Gemeinderat macht sich den Inhalt dieser Abwägungstabelle zu eigen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.06.2022 gemäß § 10 Baugesetzbuch und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen.
4. Der Gemeinderat billigt die Begründung zum Bebauungsplan Büro Baldauf vom 21.06.2022.
5. Dem Satzungstext in der Anlage wird zugestimmt.

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.01.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen. Der Entwurf lag in der Zeit vom 7. März 2022 bis 8. April 2022 (je einschließlich) öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Mit dem Vorhabenträger wurde ein entsprechender Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur vollständigen Übernahme der Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließung. Vertraglich vereinbart ist der Baubeginn spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung.

Die Fertigstellung hat spätestens drei Jahre nach Baubeginn zu erfolgen. Auf den vorangegangenen Tagesordnungspunkt speziell zum Durchführungsvertrag wird an dieser Stelle verwiesen.

## **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, d.h. der Bürgerinnen und Bürger, finden sich ab Seite 26 ff. der Abwägungstabelle.

Eine große Betroffenheit sehen unmittelbare Anwohner durch die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Spielplatzes. Es wird ein „Spielplatztourismus“ befürchtet, der mit ständigen Störungen und einem enormen Verlust von Wohnort- und Lebensqualität einhergeht. Tatsächlich geht es aber nur um den Spielplatz für die drei Mehrfamilienhäuser. Ein solcher ist (unabhängig vom Bebauungsplan) auf Grundlage der Landesbauordnung erforderlich. Im Ergebnis beinhaltet der Abwägungsvorschlag der Verwaltung, die Anregungen zwar zur Kenntnis zu nehmen, aber letztlich zurückzuweisen.

Auf den Seiten 28 ff. wird auf die Anregungen einer Anwohnerin westlich der Gartenstraße Stellung genommen. Sie bedauert in ihren beiden Schreiben vom 7. April 2022 den Eingriff in den ehemaligen Baumbestand und den Verlust von Brutmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten. Sie schlägt vor, in den Zeiten der Verkehrswende Lademöglichkeiten für Elektroantriebe in der Tiefgarage vorzusehen, ein innovatives Heizungskonzept vorzusehen, zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit größer als 50 m<sup>2</sup> vorzuschreiben, die Größe der Tiefgaragenparkplätze über Mindestmaß zu definieren usw. In dem anderen Brief wird beschrieben / befürchtet, dass die Gartenstraße / Mögistorstraße verkehrlich überlastet wird und es wird eine sogenannte „Zickzack-Linie“ in den Kurvenbereichen vorgeschlagen.

Die einzelnen Vorschläge / Anregungen / Bedenken werden im Einzelnen im Abwägungsvorschlag behandelt und insgesamt in der Beschlussempfehlung Kenntnisnahme zu sehen. Eine Umsetzung / Berücksichtigung im Verfahren ist nicht vorgesehen.

## **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Auf der Seite 2 der Abwägungstabelle befindet sich eine Auflistung der angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. In der rechten Spalte ist dargestellt, ob und wann ein Antwortschreiben eingegangen ist. Die Fachabteilungen des Landratsamtes Böblingen haben mit Schreiben vom 08.04.2022 Position bezogen. Besonders aufgefallen ist dabei die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung und der lokalen Wasserbilanz. Ausgeführt wird, dass der natürliche Oberflächenwasserabfluss in bebautem Zustand im Vergleich zum unbebauten Zustand nicht wirklich erhöht wird. Dabei scheint etwas aus dem Blick geraten zu sein, dass das Bebauungsplangebiet schon jetzt bebaut ist. Es handelt sich um eine Innenstadtlage, bei der z.B. die Ableitung mit einem separaten Regenwassersystem nicht möglich ist. Versickerungsmöglichkeiten bei dem anstehenden Untergrund sind eher nicht gegeben.

Sollte sich im Zuge des Bauantragsverfahrens herausstellen, dass es zu einer hydraulischen Überlastung des Mischwasserkanals kommen könnte, wäre eine Retentionszisterne vorstellbar oder gegebenenfalls eine Ableitung sowohl in den Kanal Tübinger Straße als auch in den Kanal Gartenstraße.

In den Neubaugebieten der Stadt westlich der B 464, aber auch entlang der Aichtalstraße wurden sehr umfangreiche Maßnahmen zur Regenwasserableitung ergriffen. Bei der innerörtlichen Nachverdichtung ist das in diesem Umfang leider nicht möglich.

Innerörtliche Nachverdichtung bedeutet eine Herausforderung für die Planer und für die Stadt und für alle Beteiligten. Die Grünflächen werden weniger, die Verkehrsstärke wird zunehmen, ebenso wie die Bewohnerdichte. Auf der anderen Seite der Waage steht die Schaffung von weiterem Wohnraum innerhalb der Ortslage. Letztlich eine Abwägungsentscheidung zwischen vielen, teilweise widerstrebenden Faktoren. Aus diesem Gesichtspunkt müssen die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes teilweise leider zurückgestellt / zurückgewiesen werden. Der Hinweis auf die Niederschlagswasserverordnung (Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999) ist wenig hilfreich, weil die darin vorgesehene Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer nicht möglich ist. Neben den Hinweisen und Festsetzungen im Bebauungsplan sorgt die bestehende gesplittete Abwassersatzung dafür, dass die Eigentümer zudem bewusster mit den wasserdurchlässigen Flächen umgehen.

### **Weiteres Verfahren**

Davon ausgehend, dass der Gemeinderat dem Beschlussvorschlag folgt und die Satzung beschließt, wird die Verwaltung die öffentliche Bekanntmachung durchführen und damit den Bebauungsplan in Kraft setzen, außerdem wird der Bebauungsplan dem Landratsamt angezeigt.

Der Vorhabenträger hat angekündigt, den Bauantrag sehr kurzfristig bei der Stadt einzureichen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, antragsgemäß zu beschließen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

-/-

### **Vorlage genehmigt**



Ioannis Delakos  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1: Begründung 21.06.2022

Anlage 2: Textteil 21.06.2022

Anlage 3: Planteil 21.06.2022

Anlage 4: Relevanzprüfung Stauss + Turni v. 03.11.2021

Anlage 5: Abwägungstabelle öffentlich

Anlage 6: Abwägungstabelle - nichtöffentlich / vertraulich

Anlage 7: Vorhaben- und Erschließungsplan Lageplan v. 21.06.2022

Anlage 8: Vorhaben- u. Erschließungsplan UG-EG v. 21.06.2022

Anlage 9: Vorhaben- u. Erschließungsplan EG - 1. OG v. 21.06.2022

Anlage10: Vorhaben- u. Erschließungsplan 1. OG - 2. OG v. 21.06.2022

Anlage11: Vorhaben- u. Erschließungsplan DG v. 21.06.2022

Anlage12: Vorhaben- u. Erschließungsplan Ansicht N+O Schnitt B v. 21.06.2022

Anlage13: Vorhaben- u. Erschließungsplan Ansicht S+W Schnitt A+C v.  
21.06.2022

Anlage14: Vorhaben- u. Erschließungsplan Straßenabwicklung v. 21.06.2022

Anlage15: Satzung