

Gemeinderatsdrucksache 165/2022		
Abteilung:	Stadtbauamt	
Verantwortlich:	Roland Hoffmann	
Aktenzeichen:	621.41	18.08.2022



HOLZGERLINGEN

**Bebauungsplanverfahren "Hintere Straße II";
Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf Stand
07.12.2021;
Feststellung des neuen Entwurfes des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Stand 20.09.2022;
Beteiligung der Öffentlichkeit;
Beteiligung der Behörden**

Gremium	Termin	Beschlussart
Gemeinderat	20.09.2022	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat macht sich die beiliegende Abwägungstabelle zum erneuten Entwurf vom 07.12.2021 erg. (Anlage) zu Eigen und stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem erneuten Planentwurf mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.09.2022 mit Textteil und Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan der BB-Wohnbau, Max-Eyth-Straße 30, Holzgerlingen, in der Fassung vom 20.09.2022 wird gebilligt.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hintere Straße II“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung Büro Baldauf 20.09.2022 mit Vorhaben- und Erschließungsplan der BB-Wohnbau in der Fassung vom 20.09.2022 wird nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 Baugesetzbuch) werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 das Bebauungsplanverfahren „Hintere Straße“ auf den Weg gebracht.

Nach Durchführung des ersten Beteiligungsverfahrens wurden Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Der erneute Entwurf mit Datum 07.12.2021 wurde daraufhin vom Gemeinderat beschlossen und ebenfalls in die öffentliche Beteiligung gebracht.

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

In der beiliegenden Abwägungstabelle sind alle Anregungen / Einwendungen aufgelistet und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Außerdem sind darin auch die Stellungnahme aus der ersten Beteiligungsrunde der Vollständigkeit halber mit abgedruckt.

Im Wesentlichen werden Anregungen / Einwendungen zum Thema „Schallimmissionen“ im Hinblick auf die Nähe zum Gewerbegebiet Bahnhofstraße vorgetragen. Die unterschiedlichen Ansätze sind ab Seite 33 der Abwägungstabelle dargestellt. Aus Sicht der Verwaltung (siehe auch Gutachten Dr. Dröscher vom 19.11.2021) schränkt die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hintere Straße II“ den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb westlich der Bahnhofstraße aus schalltechnischer Sicht **nicht** ein und die Planung kann wie vorgesehen umgesetzt werden. Der Gewerbebetrieb trägt sinngemäß das genaue Gegenteil vor.

Im Sinne des nachbarlichen Ausgleiches hat die Verwaltung deshalb sowohl Gespräche mit dem Vorhabensträger als auch mit dem Gewerbebetrieb geführt. Im Ergebnis hat der Vorhabenträger seine Planung dahingehend verändert, dass die Westfassaden beider Gebäude an der Gartenstraße mit einer schallschützenden Festverglasung ausgestattet werden. Aufgrund dieser Planänderung hat das Büro Dröscher die schalltechnische Untersuchung überarbeitet (Stand 1. Juli 2022) und kommt folgerichtig zu dem Ergebnis (Blatt 17), dass ... „in allen Geschosslagen eine Unterschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte von mindestens 3 dB(A) prognostiziert werden. Damit würde selbst eine Verdopplung der lärmverursachenden Vorgänge nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen“.

Mit dieser Veränderung der Vorhabenpläne dürfte das Konfliktpotential quasi erledigt sein. Es ist allerdings erforderlich, diese Umplanung auch verfahrensrechtlich sauber abzuwickeln.

Weiteres Verfahren / erneuter Entwurfsbeschluss:

Durch die vorgesehene Festverglasung mit Schallschutzglas an den Westfassaden der beiden Gebäude an der Gartenstraße mussten neben der Fassaden auch die Grundrisse der dort befindlichen Wohnungen verändert werden. Das ist in der Vorhabensplanung Stand 20.09.2022 auch so dargestellt. Von entscheidender Bedeutung für die Zukunft ist, dass diese Festverglasung durch die künftigen Wohnungseigentümer eben nicht ausgetauscht werden darf. Deshalb soll diese Bauweise im Vorhabensplan und damit im Bebauungsplan fixiert werden.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne mit dem Stand 20.09.2022 sind Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in der Anlage ebenfalls beigelegt.

Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Davon ausgehend, dass der Gemeinderat die Beschlüsse entsprechend den Beschlussvorschlägen Ziffer 1 – 3 fasst, würde die Verwaltung die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen durchführen. Entwurfsstand wie schon mehrfach erwähnt ist der 20.09.2022.

Die Unterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt und ins Internet eingestellt. Etwa zeitgleich werden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden ebenfalls beteiligt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. 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. Vorliegend wird das dadurch deutlich, dass kein Mischgebiet mehr ausgewiesen wird, sondern „Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit“, wobei sich die geminderte Schutzwürdigkeit auf die Immissionen bezieht.

Die Regelungen z.B. zur Veränderungssperre oder des Erschließungsbeitrages sind beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anzuwenden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Investor die Kostenübernahme zugesandt. Dies wird im Rahmen des Durchführungsvertrages noch explizit geregelt, so dass letztlich ein vollständiger Ersatz der von der Stadt verausgabten Kosten erreicht wird. Ein Kostenersatz für die Personalkosten der Verwaltung ist nicht vorgesehen. Insofern erfolgt eine Gleichbehandlung mit dem vor kurzen beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tübinger Straße / Stäuchle 1. Änderung“.

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

Dem Gemeinderat wird empfohlen, antragsgemäß zu beschließen.

Ob ein Vertreter des Büros Baldauf an der Sitzung teilnehmen kann, ist zum Zeitpunkt des Diktates noch nicht abschließend geklärt.

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Begründung 20.09.2022
- Anlage 2: Textteil 20.09.2022
- Anlage 3: Planteil 20.09.2022
- Anlage 4: Abwägungstabelle

Anlage 5: Abwägungstabelle vertraulich !
Anlage 6: schalltechnische Untersuchung Büro Dröscher erg. 017.2022
Anlage 7: archäologischer Sondagebericht 22.04.2020
Anlage 8: geotechnischer Bericht BGU 02.09.2020
Anlage 9: artenschutzrechtliche Prüfung Batmedia 02.04.2020
Anlage10: fachgutachterliche Prüfung Baumbestand Hintere Straße 18 -
Batmedia 16.02.2020
Anlage11: VEP 1 Lageplan 20.09.2022
Anlage12: VEP2 UG 20.09.2022
Anlage13: VEP 3 Tiefgarage, EG 20.09.2022
Anlage14: VEP 4 EG, 1. OG 20.09.2022
Anlage15: VEP 5 1. OG, 2.OG 20.09.2022
Anlage16: VEP 6 - DG, Dachaufsicht 20.09.2022
Anlage17: VEP 7 - Freiflächengestaltung 20.09.2022
Anlage18: VEP 9 - Schnitte 20.09.2022
Anlage19: VEP 8 - Ansicht Nord u. Süd 20.09.2022
Anlage20: VEP 10 - Ansicht Ost und West 20.09.2022