

Gemeinderatsdrucksache 214/2022	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Roland Hoffmann
Aktenzeichen:	607 04.11.2022



HOLZGERLINGEN

Bebauungsplanverfahren "Alemannenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften; Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB; Aufstellungsbeschluss; Feststellung des Entwurfes und Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange

Gremium	Termin	Beschlussart
Gemeinderat	22.11.2022	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Für die im Lageplan Büro Baldauf v. 22.11.2022 dargestellte Fläche wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Alemannenstraße“.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alemannenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.11.2022 mit Textteil und Begründung wird gebilligt. Der Plan wird gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt (§ 4a Absatz 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne BB Wohnbau Böblingen Stand 07.11.2022 entwickelt.
4. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert (§ 4 Absatz 2 BauGB)

Sachverhalt:

Das Areal, das jetzt zur Bebauungsplanung ansteht, erstreckt sich zu der Germanenstraße im Norden, der Alemannenstraße im Süden, dem bahnbegleiteten Fuß- und Radweg im Westen und der Bestandsbebauung Alemannenstraße 26, 26/1, 26/2 sowie Germanenstraße 27.

Bis zum Jahr 2020 war dieses Grundstück mit einem kleinen Einfamilienhaus und einer Einzelgarage bebaut. Der Großteil des Grundstücks war mit Obstbäumen bestandenes Grünland. Auf Seite 8 der Bebauungsplanbegründung ist ein Luftbild aus dieser Zeit abgedruckt.

Aufgrund der Verkaufsabsichten des seinerzeitigen Eigentümers hatten sich verschiedene Bauträger bei der Verwaltung hinsichtlich einer möglichen Wohnbebauung des Grundstücks gemeldet. Im Ergebnis konnte die BB Wohnbau das Grundstück erwerben.

Aufgrund der noch geltenden planrechtlichen Vorgaben (Seite 6 zur Begründung) ist ein Bebauungsplanverfahren unabdingbar. Dies wurde allen Interessenten so kommuniziert.

Im Verlauf des Jahres 2021 gab es verschiedene Vorabstimmungen mit dem Bauträger. Der Gemeinderat wurde darüber im Januar 2021 informiert. Mit Datum vom 07.01.2022 hat dann die BB Wohnbau die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan bei der Stadt beantragt.

Im Antrag hat sich BB Wohnbau bereit erklärt die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen aufgrund eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes zu übernehmen, die Erschließungskosten zu tragen, von der Stadt verauslagte Planungskosten zu erstatten und geringfügige Flächen an der Germanenstraße, am Geh- und Radweg und an der Alemannenstraße als künftige öffentliche Verkehrsfläche an die Stadt abzutreten.

In den letzten Monaten wurde die Vorhabenplanung mit der Verwaltung abgestimmt, ausgehend von den städtebaulichen Grundsätzen die der Gemeinderat formuliert hatte, das waren insbesondere:

- 5 Einzelhäuser auf gemeinsamer Tiefgarage
- Erreichbarkeit der Tiefgarage von der Germanenstraße und der Alemannenstraße
- Ausbildung einer PKW-Wendefläche am Ende der Alemannenstraße
- Zweigeschossige Bebauung mit Satteldach

Auf Seite 2 ff. des Begründungsentwurfes ist die Zulässigkeit des Verfahrens gemäß § 13a BauGB dargestellt, was zur verfahrenstechnischen Vereinfachung berechtigt. Diese sind wiederum auf der Seite 4 erläutert.

Wegen der Lage des Grundstücks an der Bahnlinie bzw. an der B 464 und dem Schreinereibetrieb dem Gebäude Alemannenstraße 26/1 lag eine schalltechnische Untersuchung auf der Hand. Diese ist in der Anlage ebenfalls beigefügt (Büro Frank Dröscher v. 06. April 2022). Die darin festgehaltenen Schalleinwirkungen sind im Bebauungsplan dahingehend aufgegriffen worden, dass Wohngebäude zwar zulässig sind, deren Schutzwürdigkeit aber den Wohngebäuden in einem Mischgebiet entsprechen. Das ist weder neu noch überraschend. Es gibt in der Ortslage zahlreiche Mischgebiete in denen auch Wohngebäude errichtet wurden. Die Besonderheit an diesem Bebauungsplan ist der Umstand, dass insbesondere an den Westfassaden besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. In den Vorhabenplänen ist dies entsprechend gekennzeichnet.

Verkehrerschließung

Bereits im März 2021, nach Bekanntwerden des Grundstückverkaufs / der Neubebauung haben sich Bürger schriftlich an die Verwaltung gewandt und auf die Sackgassensituation hingewiesen bzw. auf die befürchtete Verkehrszunahme in der Alemannenstraße. Das hat der Bauträger aufgegriffen und für die Tiefgarage sowohl die Erreichbarkeit von der Germanenstraße als auch von der Alemannenstraße vorgesehen. Hinsichtlich der geforderten KFZ-Stellplätze gilt auch in diesem Bebauungsplan 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und keine gefangenen Stellplätze. Darüber hinaus wird am westlichen Ende der Alemannenstraße eine Wendemöglichkeit für PKW geschaffen. Dies ist im

Lageplan zum Bebauungsplan daran ersichtlich, dass der Straßenquerschnitt sich im westlichen Teil verbreitert. Eine Wendemöglichkeit ist bei einer Breite von 9 x 9 m nicht in einem Zug möglich, sollte aber mit zweimaligem Fahrmanöver möglich sein.

Ver- und Entsorgung

In der Alemannenstraße liegt eine Trinkwasserleitung mit 100 mm Durchmesser. Daran kann die neue Wohnanlage problemlos angeschlossen werden. Der Abwasserkanal in der Alemannenstraße hat einen Durchmesser von 600 mm. Die Ableitung von fäkalem Abwasser ist völlig unproblematisch. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft ob eine Regenwasserrückhaltung (Zisterne oder dergleichen) gefordert wird, um einen zeitverzögerten Regenwasserabfluss zu bewerkstelligen.

Weiteres Verfahren

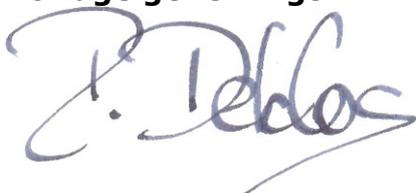
Davon ausgehend, dass der Gemeinderat dem Beschlussvorschlag folgt wird die Verwaltung die Auslegung des Entwurfes und der Vorhaben- und Erschließungspläne durchführen. Die Unterlagen werden sowohl öffentlich im Rathaus ausgelegt als auch auf der Homepage der Stadt eingestellt. Gleichzeitig werden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden am Verfahren beteiligt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (BB Wohnbau, Stand 18.02.2022) wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit vorab nicht an die Vorgaben des § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung gebunden. Die Regelung z. B. zur Veränderungssperre oder zur Erschließungsbeitragspflicht sind nicht anzuwenden.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Begründung Entwurf v. 22.11.2022

Anlage 2: Geotechnischer Bericht zur orientierenden Untersuchung v. 16.09.2022

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung VBpl Alemannenstraße Büro Dröscher
Stand 06.04.2022

Anlage 4: Vorhabenbezogener BPL Lageplan v. 22.11.2022

Anlage 5: Textteil Entwurf v. 22.11.2022

Anlage 6: Vorhaben- u. Erschließungsplan Ansicht N+S Entwurf v. 04.11.2022

Anlage 7: Vorhaben- u. Erschließungsplan Ansicht Ost Entwurf v. 04.11.2022

Anlage 8: Vorhaben- u. Erschließungsplan Ansicht West Entwurf v. 04.11.2022

Anlage 9: Vorhaben- u. Erschließungsplan DG Entwurf v. 04.11.2022

Anlage10: Vorhaben- u. Erschließungsplan EG Entwurf v. 04.11.2022

Anlage11: Vorhaben- u. Erschließungsplan Galerie Entwurf v.04.11.2022

Anlage12: Vorhaben- u. Erschließungsplan Lageplan Entwurf v. 04.11.2022

Anlage13: Vorhaben- u. Erschließungsplan Lärmpegelbereiche DG Entwurf v.
xx.xx.2022

Anlage14: Vorhaben- u. Erschließungsplan Lärmpegelbereiche EG Entwurf v.
22.11.2022

Anlage15: Vorhaben- u. Erschließungsplan Lärmpegelbereiche OG Entwurf v.
22.11.2022

Anlage16: Vorhaben- u. Erschließungsplan Schienenverkehr Beurteilungspegel
Tagzeitraum Entwurf v. 22.11.2022

Anlage17: Vorhaben- u. Erschließungsplan Straßenverkehr Beurteilungspegel
Tagzeitraum Entwurf v. 22.11.2022

Anlage18: Vorhaben- u. Erschließungsplan UG Entwurf v. 04.11.2022

Anlage19: Vorhaben- u. Erschließungsplan OG Entwurf v.04.11.2022