

Gemeinderatsdrucksache 019/2023	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Roland Hoffmann
Aktenzeichen:	621.41 02.02.2023



HOLZGERLINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hintere Straße II" mit örtlichen Bauvorschriften; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss; Durchführungsvertrag

Gremium	Termin	Beschlussart
Gemeinderat	14.02.2023	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum erneuten Entwurf zum 20.09.2022 mit Vorhaben- und Erschließungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Darstellung in der beiliegenden Abwägungstabelle (Bearbeitungsstand 14.02.2023) berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Gemeinderat macht sich den Inhalt dieser Abwägungstabelle zu eigen.
3. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage) geschlossen worden ist und stimmt diesem zu.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.02.2023 gemäß § 10 BauGB und § 4 der GemO Baden-Württemberg als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen.
5. Der Gemeinderat billigt die Begründung zum Bebauungsplan Büro Baldauf v. 14.02.2023.
6. Dem Satzungstext in der Anlage wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 20.09.2022 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschäftigt und den erneuten Planentwurf in der Fassung 20.09.2022 mit Textteil und Begründung gebilligt. Gegenstand der Beratung waren seinerzeit auch die Vorhabenpläne (Stand 30.09.2022).

Der erneute Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt.

Mit dem Vorhabenträger wurde ein überarbeiteter Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur

Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Kostentragung der Planungskosten sowie der noch notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Der unterschriebene Vertrag liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Stellungnahme der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der Offenlage keine Stellungnahmen abgegeben.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

In der beiliegenden Abwägungstabelle (Bearbeitungsstand 14.02.2023) sind die beteiligten Behörden / Träger aufgelistet. Ab Seite 3 sind sowohl die Stellungnahmen zum Entwurf 20.09.2022 abgedruckt als auch in blasser Schrift die Stellungnahme zu den vorhergegangenen Bebauungsplanentwürfen. Soweit erforderlich wurde in der Spalte Abwägungsvorschlag der Verwaltung der entsprechende Vorschlag formuliert und in der ganz rechten Spalte die entsprechende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat.

Lediglich die Stellungnahme des Landratsamtes Böblingen Abteilung Immissionsschutz bedarf der näheren Erläuterung. Alle anderen fachbehördlichen Äußerungen sind unproblematisch bzw. betreffen teilweise die konkrete Ausführung bzw. das zur Verfügung stellen digitalisierter Planunterlagen.

Der Immissionsschutz wird auf Seite 3 Nr. 1 thematisiert. Eine evtl. Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit westlich der Bahnhofstraße durch die heranrückende „Wohnbebauung“ wird befürchtet. Auch die komplette Verglasung der Westfassaden der neuen Gebäude mit einer schallschützenden Festverglasung (d.h. es sind keine offenbaren Fenster vorhanden) hat kein Umdenken beim Immissionsschutz bewirkt. Genau so wenig die Festverglasung der Balkone. Aus Sicht der Verwaltung, des beauftragten Schallgutachters und des betreuenden Rechtsanwaltes Professor Büchner ist die Stellungnahme des Landratsamtes Abteilung Immissionsschutz nicht zutreffend. Im Kern geht es darum, dass ein Gewerbebetrieb bei schon vorhandener Wohnbebauung nur in einem solchen Maß Emissionen freisetzen dürfen, dass das Wohnen nicht unzulässig beeinträchtigt wird (= Rücksichtnahmegebot). Die Bebauungsplanung schränkt die bestehende gewerbliche Nutzung aus schalltechnischer Sicht eben **nicht ein, weil die gewerbliche Nutzung bereits durch die bestehende schutzbedürftige Wohnnutzung reglementiert ist.**

Damit wird die gewerbliche Nutzung gerade nicht eingeschränkt, weil das Schutzniveau durch die bereits seit Jahren und Jahrzehnten vorhandene Wohnnutzung vorgegeben ist. Deshalb ist es auch nicht möglich in der Bebauungsplanung die bereits vorhandenen Wohnstrukturen quasi außer Acht zu lassen wie der Immissionsschutz das vorschlägt.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Hinweise des Immissionsschutzes zur Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplan unverändert zu lassen.

Weitere Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen nicht speziell angesprochen werden. In der Abwägungstabelle ist es ausreichend dargestellt.

Schon die Dauer dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen unterschiedlichen Entwürfen zeigt, dass die örtliche Nachverdichtung ein schwieriges Unterfangen ist. Dies gilt sowohl für die Planung als auch für deren

Umsetzung. An der Hinteren Straße steht das Bauvorhaben Ärztehaus unmittelbar vor der Vervollendung. Die bauzeitlich bedingten Einschränkungen sind weitgehend aufgehoben. Mit dem Bebauungsplan Hintere Straße II wird sich die Bautätigkeit unmittelbar auf das südlich an das Ärztehaus angrenzende Baufeld erstrecken vermutlich mit den gleichen Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs bzw. der Nachbarschaft über einen Zeitraum von wenigstens 12 Monaten. Dennoch gibt es aus der Sicht der Verwaltung keine Alternative zur innerörtlichen Nachverdichtung.

Weiteres Verfahren

Davon ausgehend, dass der Gemeinderat die Abwägung so wie vorgeschlagen und den Bebauungsplan als Satzung beschließt wird die Verwaltung die öffentliche Bekanntmachung durchführen und damit den Bebauungsplan in Kraft setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Sondagebericht Holzgerlingen Hintere Straße 18
- Anlage 2: Bpl Hintere Straße II_Schall IB Dröscher
- Anlage 3: Geotechnischer Bericht
- Anlage 4: Gutachten Batmedia 5055 Artenschutz 200224
- Anlage 5: Gutachten Batmedia 5055 Bäume 200216
- Anlage 6: VBP_Hintere-Strasse-II__Abwaegungstabelle_eeE
- Anlage 7: VBP_Hintere-Strasse-II_Begründung
- Anlage 8: VBP_Hintere-Strasse-II_Textteil
- Anlage 9: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_Bebauungsplan
- Anlage10: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_VEP_1_Lageplan
- Anlage11: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_VEP_2_UG
- Anlage12: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_VEP_3_Tiefgarage u. EG
- Anlage13: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_VEP_4_EG u. 1.OG
- Anlage14: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_VEP_5_1.OG u. 2.OG
- Anlage15: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_VEP_6_DG Dachaufsicht
- Anlage16: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_VEP_7_Freiflächengestaltungsplan
- Anlage17: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_VEP_8_Ansicht Nord und Süd
- Anlage18: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_VEP_9_Schnitte
- Anlage19: VBP_Hintere-Strasse-II_UTM_S_VEP_10_Ansichten Ost und West
- Anlage20: Städtebaulicher Vertrag Hintere Straße II unterzeichnet
- Anlage21: Satzungstext