

Gemeinderatsdrucksache 058/2023	
Abteilung:	Stadtbauamt
Verantwortlich:	Florian Neukirch
Aktenzeichen:	621.41 04.04.2023



HOLZGERLINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alemannenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss; Durchführungsvertrag

Gremium	Termin	Beschlussart
Gemeinderat	25.04.2023	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf zum 22.11.2022 mit Vorhaben- und Erschließungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Darstellung in der beiliegenden Abwägungstabelle (Bearbeitungsstand 25.04.2023) 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 25.04.2023 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. 25.04.2023.
6. Dem Satzungstext in der Anlage wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 22.11.2022 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschäftigt und den Planentwurf in der Fassung 22.11.2022 mit Textteil und Begründung gebilligt. Gegenstand der Beratung waren seinerzeit auch die Vorhabenpläne (Stand 22.11.2022).

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 27.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023 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.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

In der beiliegenden Abwägungstabelle (Bearbeitungsstand 25.04.2023) sind die beteiligten Behörden / Träger aufgelistet. Ab Seite 4 sind die Stellungnahmen zum Entwurf vom 22.11.2022 abgedruckt. Soweit erforderlich wurde in der Spalte Abwägungsvorschlag der Verwaltung der entsprechende Vorschlag und in der ganz rechten Spalte die entsprechende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat formuliert.

Lediglich die Stellungnahmen des Landratsamtes Böblingen Abteilung Immissionsschutz, und Naturschutz; des Regierungspräsidiums Stuttgart Verkehr, Mobilität, Straßen; und der Handwerkskammer Region Stuttgart bedürfen 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 ab Seite 4 Nr. 1 thematisiert. Hierbei wird befürchtet, dass es durch die bestehenden Gewerbebetriebe (Firma Gauss Möbel und Firma Reator Praxisbedarf) zu erhöhten Lärm- und Geruchsbelästigungen an den geplanten Neubauten kommen könnte.

Beim Betreiben der Gewerbe muss jedoch bereits heute auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Die zulässigen Immissionen sind daher bereits durch die bestehende Wohnnutzung. (Alemannenstraße 24/2, 25 und 27) beschränkt. Es ist festzustellen, dass durch die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alemannenstraße“ den oben genannten gewerblichen Nutzungen keine weitergehende Rücksichtnahme abverlangt werden, insbesondere da die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen „wie in einem Mischgebiet“ vorgesehen ist.

Hinsichtlich der Stellungnahme des Naturschutzes ist anzuführen, dass das Baugrundstück nach Westen (Bahnlinie) mit einem Eidechsenzaun gesichert wird. So soll sichergestellt werden, dass Eidechsen und weitere Reptilien nicht auf das Grundstück wandern können (siehe Seite 8 Nr.1 der Abwägungstabelle).

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums Stuttgart – Abteilung 4 Mobilität, Verkehr, Straßen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes innerhalb des gesetzlichen Anbauabstandes von 20m zur B464. Demnach dürfen innerhalb dieses Abstandes (gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand) keine baulichen Anlagen errichtet werden. Nach erneuter Rückmeldung des Regierungspräsidiums, wurde jedoch deutlich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über 25m von der B464 entfernt sei und demnach außerhalb des Anbauverbotes läge (siehe Seite 11,12 Nr. 2 der Abwägungstabelle).

Aus der Stellungnahme der Handelskammer geht hervor, dass gegen die Planung Bedenken bestehen. Durch die vorgesehene Bebauung sei die Existenz des Schreinereibetriebes gefährdet, bzw. dessen Entwicklungspotential würde eingeschränkt werden.

Aufgrund der umgebenden Schallquellen wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt. Dieses Gutachten ist dem

vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf Grundlage dieser Berechnungen wurden die Schallschutzanforderungen an die Neubauten abgeleitet. Ferner bestehen bereits Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung. Angrenzend an die Schreinerei im Osten befindet sich eine Mehrfamilienhausbebauung, bei der alle 10 Wohneinheiten zur Schreinerei hin orientiert sind. Zudem wurden auf dem Grundstück der Schreinerei in der Vergangenheit Wohnungen geschaffen. Im Jahr 1988 wurden bereits 2 Wohnungen in dem südlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Im Jahr 2020 wurde ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten nördlich an der Schreinerei gebaut. Bis zum heutigen Tag sind der Stadt Holzgerlingen, in Bezug auf den Schreinereibetrieb, keine Beschwerden über Lärm- oder Geruchsbelästigungen bekannt. Das angefügte Schallgutachten stellt klar, dass sowohl der Betrieb der Schreinerei, als auch die Realisierung des Bauvorhabens möglich sind. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend festgesetzt, dass es sich um „wohnen wie in einem Mischgebiet“ handelt (siehe Seite 18, 19, 20, 21 Nr. 5 der Abwägungstabelle).

Stellungnahme der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde während der Offenlage lediglich eine Stellungnahme abgegeben, welche unter dem Punkt Ö1 dargestellt wurde (Bearbeitungsstand 25.04.2023).

Dabei wird vor allem die Verkehrssituation rund um das Plangebiet angesprochen. Ganz besonders wird hier die derzeitige Parksituation als kritisch erachtet. Ferner wird gefordert, dass eine Einbahnstraßenregelung in der Tiefgarage festgesetzt wird.

Es ist festzuhalten, dass die bestehende Verkehrssituation nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alemannenstraße“ ist. Entlang der geplanten Neubauten wird es auf der Alemannenstraße kaum noch Parkmöglichkeiten geben, da auf dem Plangrundstück eine TG Zufahrt, Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen errichtet werden. Ferner wird ein Wendehammer entstehen. Nach Umsetzung der Baumaßnahme werden mit großer Wahrscheinlichkeit weniger Fahrzeuge auf der Alemannenstraße parken. Hinsichtlich der Einbahnstraßenregelung in der Tiefgarage, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Bebauungsplanebene lässt sich die genaue innere Erschließung der Tiefgarage nicht genauer regeln.

Weiteres Verfahren

Davon ausgehend, dass der Gemeinderat die Abwägung wie vorgeschlagen vornimmt 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: Schalltechnische Untersuchung VBpl
Alemannenstraße; Droscher; 06.04.2022
- Anlage 2: Geotechnischer Bericht vom 16.09.2022
- Anlage 3: VBP_Alemannenstrasse_Abwägungstabelle
- Anlage 4: VBP_Alemannenstrasse_Begründung
- Anlage 5: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_Bebauungsplan
- Anlage 6: VBP_Alemannenstrasse_Textteil
- Anlage 7: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP1_Lageplan
- Anlage 8: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP2_UG
- Anlage 9: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP3_EG
- Anlage 10: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP4_OG
- Anlage 11: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP5_DG
- Anlage 12: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP6_Galerie
- Anlage 13: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP7_Ansicht Nord+Süd
- Anlage 14: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP8_Ansicht Ost
- Anlage 15: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP9_Ansicht West
- Anlage 16: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP10_Lärmpegelbereiche EG
- Anlage 17: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP11_Lärmpegelbereiche OG
- Anlage 18: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP12_Lärmpegelbereiche DG
- Anlage 19: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP13_Lärmpegelbereiche Galerie
- Anlage 20: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP14_Lärm Straßenverkehr
- Anlage 21: VBP_Alemannenstrasse_UTM_S_VEP15_Lärm Schienenverkehr
- Anlage 22: Satzungstext