

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 098/2019

Federführung:	SG 3.3 - Stadtentwicklung	Datum:	05.07.2019
Verfasser:	Alwine Aubele	AZ:	621.41

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Technischer Ausschuss Gemeinderat	17.07.2019 24.07.2019	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	Hauptsatzung
----------------------------	--------------

Bebauungsplan Nr. 27/5 "Westlich der Konrad-Adenauer-Straße" nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren hier: Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (anonymisiert, ohne Unterschriftsliste)
- Anlage 2: Erläuterungen zum Erneuten Offenlegungsbeschluss nach § 4a Abs. 3 BauGB und der Beschreibung des Verfahrens und der geplanten Änderungen vom 01.07.2019
- Anlage 3: Lageplan von planquadrat, Darmstadt vom 08.10.2018/24.10.2018/01.07.2019
- Anlage 4: Textteil von planquadrat, Darmstadt vom 08.10.2018/24.10.2018/01.07.2019
- Anlage 5: Begründung von planquadrat, Darmstadt vom 08.10.2018/24.10.2018/01.07.2019
- Anlage 6: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Erschließung und Bebauung, ETN, Hungen, 27.05.2019
- Anlage 7: Ergänzende Stellungnahme 01 zum geotechnischen Bericht nach 4020, ETN, Hungen, 27.06.2019

Antrag zur Beschlussfassung

1. Die Änderungen des Bebauungsplans Nr. Nr. 27/5 „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“ nach § 4a Abs. 3 BauGB werden beschlossen. Maßgebend sind der Lageplan, der Textteil (mit Anlagen) und die Begründung vom 08.10.2018 / 24.10.2018 / 01.07.2019 des Ingenieurbüros planquadrat, Darmstadt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 27/5 „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“ vom 08.10.2018 / 24.10.2018 / 01.07.2019 mit Lageplan, Textteil und Begründung und den ergänzten Anlagen zum Textteil (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Erschließung und Bebauung, ETN, Hungen, 27.05.2019 und Ergänz-

zende Stellungnahme 01 zum geotechnischen Bericht nach 4020, ETN, Hungen, 27.06.2019) und den Erläuterungen zum erneuten Offenlegungsbeschluss vom 01.07.2019 erneut öffentlich auszulegen. Auf dieser Grundlage sind auch die Stellungnahmen der Behörden einzuholen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass bei der erneuten Offenlage Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wird auf 3 Wochen verkürzt.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Betroffene Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

1. Wohnen

Wir bieten attraktiven, bedarfsgerechten Wohnraum für Alle.

Der Bebauungsplan (Planungsstand 08.10.2018 / 24.10.2018) hat in der Zeit vom **08.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018** nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit wurden auch die Stellungnahmen der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Im Rahmen der Offenlage ist eine Gruppenstellungnahme der Öffentlichkeit (Unterschriftenliste mit 80 Unterzeichner*Innen) mit Anregungen eingegangen (siehe Anlage 1). Von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind drei Stellungnahmen mit Anregungen und 10 Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen eingegangen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und Erkenntnisse aus der weiteren Bearbeitung ergeben sich Änderungen der Planung, die eine erneute Offenlage der Planung erforderlich machen. Die Änderungen sind in den Erläuterungen zum Erneuten Offenlegungsbeschluss (Anlage 2) aufgelistet und in den jeweiligen Planunterlagen (Lageplan, Textliche Festsetzungen mit Anlagen und Begründung) rot gekennzeichnet.

- Im Rahmen dieser Gemeinderatsdrucksache soll auszugsweise auf einige Änderungen näher eingegangen werden. Die vollständigen Änderungen / Ergänzungen sind aus den Anlagen ersichtlich.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurde von 80 Anwohnern*Innen des Gebiets Konrad-Adenauer-Straße, Siebenquellenweg, Weiler Straße und Brühlwiesenweg eine Unterschriftenliste vorgelegt. Darin wurde die Lage der geplanten Lärmschutzwand kritisiert und empfohlen, den Schallschutz direkt an der Schallquelle „Gleis und Zug“ zu platzieren, da damit ein effektiverer Schutz auch für benachbarte Gebiete hergestellt werden könnte. Ebenso könne dadurch die Sperrwirkung der Lärmschutzwand durch eine geringere Bauhöhe gemindert werden.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass das Gelände bisher als Parkplatz für Student*Innen der HfWU Geislingen dient. Es sei zu klären, wo diese Fahrzeuge künftig abgestellt würden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Lärmschutzwand haben in der Vergangenheit verschiedene Gespräche mit der Deutschen Bahn AG stattgefunden, um ein Näherrücken der Wand Richtung Gleise zu erreichen. Bereits im Vorfeld der Planaufstellung hat sich der Investor – erfolglos – an die Deutsche Bahn gewandt. Auch eine diesbezügliche Anfrage der Stadt wurde von Seiten der Deutschen Bahn AG negativ beschieden.

Durch Vermittlung der Abgeordneten Nicole Razavi, MdL fand außerdem im März dieses Jahres ein Gespräch mit dem Konzernbevollmächtigten der Deutschen Bahn in Stuttgart und dann noch einmal ein Folgetermin in Geislingen statt. Dabei wurde das Thema ausgiebig erörtert, jedoch hat die Deutsche Bahn AG die ablehnende Haltung beibehalten. Als Gründe wurden vorgetragen, dass es sich um einen wichtigen Bahnverladeplatz handele, außerdem würde eine Lärmschutzwand die (spätere) Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen.

Wegen der fehlenden Zustimmung des Grundstückseigentümers ist eine Verschiebung der Lärmschutzwand Richtung Gleise nicht möglich, so dass es beim bisherigen Standort am Rande des Geltungsbereichs bleibt. Dennoch ist auch beim jetzigen Standort an der Bestandsbebauung der Konrad-Adenauer-Straße – zumindest im südlichen und mittleren Be-

reich der Konrad-Adenauer-Straße – mit einer deutlichen Lärminderung durch die geplante Lärmschutzwand und die geplante abschirmende Bebauung zu rechnen. Außerdem wird durch die in der jetzigen Änderung vorgesehene transparente Gestaltung der oberen zwei Meter der Lärmschutzwand die Barrierewirkung der Wand reduziert. Unterstützt wird dies auch durch die vorgeschriebene Begrünung der Lärmschutzwand.

Für 60 Stellplätze liegt ein Mietvertrag der HfWU für das Plangebiet vor. Im Rahmen der Planung werden 30 Stellplätze (entlang der Weiler Straße) hergestellt. Diese können der HfWU weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus besteht nach Aussagen der Hochschule die Möglichkeit, den angrenzenden Parkplatz zu erweitern. Insofern ist davon auszugehen, dass die im Gebiet wegfallenden Stellplätze aufgefangen werden können.

Als Ausfluss der **Behördenbeteiligung** und der **weiteren Bearbeitung der Planung** wird nun ein Oberbodenauftrag von 50 cm für Hausgärten und Kinderspielflächen bzw. Grünanlagen vorgeschrieben und die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) je Baufenster im Bebauungsplan verbindlich als Wert in Meter über NHN festgesetzt.

Wegen der früheren Nutzung finden sich im Plangebiet bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte im Boden. Im Hinblick auf die nun vorgesehene Nutzungsänderung des Geländes zum Wohngebiet wurden aufgrund der festgestellten Belastungssituation Boden als auch im Ergebnis weitergehender Untersuchungen umwelttechnische Festlegungen hinsichtlich der zukünftigen Freiflächen (Gärten, Spielplätze, Freizeitanlagen) erforderlich. Um einerseits einen möglichen Kontakt mit dem anstehenden Boden über den Wirkungspfad Boden-Mensch zu unterbinden und darüber hinaus eine kulturfähige Oberbodenschicht im Bereich von Außenanlagen zu schaffen, ist gemäß den Anforderungen des Landratsamts Göppingen im Bereich von Freiflächen (Gärten, Freizeitanlagen, Kinderspielplätzen) grundsätzlich der Auftrag einer 50 cm dicken Schicht aus kulturfähigem Boden unter Wahrung bestimmter Anforderungen durchzuführen. Die gutachterlich vorgeschlagenen Regelungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Bisher lagen Aussagen zu den Baugrundverhältnissen und zur Gründung nur in Form einer Kurzstellungnahme vor. Nachdem nun ein umfangreicher geotechnischer Bericht, Erschließung und Bebauung, erstellt wurde, soll er mit der ergänzenden Stellungnahme auch Bestandteil der erneuten Offenlage (als Anlage zum Textteil) werden. Die Kurzstellungnahme zu den Baugrundverhältnissen vom 01.10.2018 wird dadurch ersetzt.

Die Höhenfestsetzung der Lärmschutzwand wird an die festgesetzten Höhenbezugspunkte für die Bebauung angepasst, so dass sich abschnittsweise auch unterschiedliche Höhenbezugspunkte für die Lärmschutzwand ergeben. Des Weiteren werden die Festsetzungen zur Lärmschutzwand präzisiert: Höhe 8 m, Länge gemäß Darstellung im Lageplan.

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprach der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet. Tatsächlich wurde die überbaubare Fläche mit den festgesetzten Baufenstern aber nicht erreicht. Da über die festgesetzten Baufenster hinaus keine weiteren Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung im Gebiet eröffnet werden sollen, wurde die GRZ-Festsetzung an das tatsächlich mögliche Maß von 0,35 angepasst. Gemäß § 19 BauNVO darf die Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8. Da der Geltungsbereich neu erschlossen wird und deshalb zahlreiche Erschließungsanlagen benötigt werden und außerdem je Wohneinheit 2 Stellplätze/Garagen angelegt werden müssen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundfläche (GRZ II) für diese Anlage bis zu maximal 0,6 zulässig ist.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen, die hier nur ausschnittsweise und nicht abschließend beschrieben sind, sind im Lageplan, Textteil und Begründung des Bebauungsplans, Stand 08.10.2018 / 24.10.2018

/ 01.07.2019 entsprechend (rot) gekennzeichnet und in den Erläuterungen zur erneuten Offenlage (Anlage 2) nochmals beschrieben.

II Zielvorgabe

Betroffene strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH5

1. Wohnen

- 1.1 Ausgewogene Entwicklung durch Sanierung, Nachverdichtung und Neubau
- 1.2 Vielfältiges Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen (Familien, Singles, altersgerecht, bezahlbar, usw.)

Nach der Aufgabe der Nutzung für Eisenbahnzwecke soll die innerstädtische Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Entwicklung des Baugebiets kann wichtiger innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden. Dies entspricht auch dem vom Gesetzgeber geforderten Gebot, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur baulichen Entwicklung der Gemeinden zu nutzen.

III Programme - Produkte

Im Hinblick auf die bisher vorgetragenen Einwände zur Planung ist es vertretbar, bei der erneuten Offenlage nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung zuzulassen. Da es sich zudem um keine grundlegenden und nur wenig umfangreichen Änderungen der Planunterlagen handelt, ist die Verkürzung der Auslegungsfrist auf 3 Wochen gerechtfertigt.

IV Prozesse und Strukturen

Die notarielle Beurkundung des städtebaulichen Vertrags ist erfolgt. Die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast für die Lärmschutzwand ist in Vorbereitung und soll bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand / einmalige Auszahlung Einmaliger Ertrag / Einmalige Einzahlung

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Die äußere Erschließung des Gebiets ist vorhanden. Durch den städtebaulichen Vertrag werden die Kosten, die mit der Umsetzung der Bebauungsplanung verbunden sind, auf den Vorhabenträger übertragen.

Gez. Alwine Aubele