

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 057/2024

Federführung:	SG 3.3 - Stadtentwicklung	Datum:	10.05.2024
Verfasser*in:	Frank Dehmer	AZ:	621.41

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Technischer Ausschuss Gemeinderat	15.05.2024 05.06.2024	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

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

Begründung nö Beratung:	Vorberatung
--------------------------------	-------------

Bebauungsplan Nr. 19/0/1 „Bruckwiesen“, Hier: Abwägung der in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Gegenüberstellung der Stellungnahmen und Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen
2. Bebauungsplan vom 13.11.2023/22.03.2024
3. Textteil vom 13.11.2023/22.03.2024
4. Begründung 13.11.2023/22.03.2024
5. Schalltechnische Untersuchung vom 03.11.2023 mit Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung vom 08.11.2023
6. Beurteilung Altlastensituation ehemalige Schreinerei vom 18.03.2024

Antrag zur Beschlussfassung

1. Während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 03.01.2024 bis zum 07.02.2024 sind Anregungen und Stellungnahmen eingegangen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsvorschläge zu den in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen als Abwägung der Stadt Geislingen beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 19/0/1 „Bruckwiesen“ in Geislingen wird als Satzung zusammen mit der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Maßgebend sind die Planzeichnung, der Textteil mit den textlichen Festsetzungen und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung, jeweils vom 13.11.2023/22.03.2024.

3. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Betroffene Strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH 5

1. Wohnen

1.1 Ausgewogene Entwicklung durch Sanierung, Nachverdichtung und Neubau

Bereits im Jahr 2017 wurde mit der Neuordnung des Areals an der Straße Bruckwiesen im Westen von Geislingen begonnen, nachdem die Wohnhäuser im Gebiet abgebrochen wurden. Die ehemalige Bausubstanz im Süden und Westen hat erhebliche Mängel aufgewiesen, war wirtschaftlich nicht ertüchtigungsfähig und daher nicht mehr zu halten.

Zur Neuordnung wurde der Bebauungsplan Nr. 19/0/1 „Bruckwiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Geislingen am 13.12.2017 aufgestellt. Auf eine frühzeitige Beteiligung wurde verzichtet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3.1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 25.01.2018 bis einschließlich 28.02.2018 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung gingen von Seiten der Bürgerinnen und Bürger keine Stellungnahmen zur Planung ein.

Die Art der Baulichen Nutzung wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies hat sich in der weiteren Planung aufgrund der vorherrschenden Lärmkulisse als nicht zielführend erwiesen. Hierzu ist dann auch Stellungnahmen vom Landratsamt Göppingen eingegangen.

Für den Geltungsbereich wurde daraufhin ein erstes Lärmgutachten erstellt und der städtebauliche Entwurf wurde angepasst.

Im Jahr 2022 hat sich dann die Möglichkeit ergeben, weitere Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufzunehmen. Die östlich angrenzende Randbebauung zwischen Stuttgarter - und Oberböhringer Straße erweitert das Plangebiet.

Nun kann für den gesamten Bereich ein gemischt genutztes Quartier realisiert werden. Durch die Neugestaltung des vergrößerten Geltungsbereichs ergibt sich die Chance, für das gesamte Gebiet am Eingang von Geislingen ein attraktives, urban geprägtes Wohn- und Mischquartier zu entwickeln. Daher wird nun auch für die östlichen Teilflächen ein Angebot für eine Neubebauung geschaffen. Das Areal soll einer Wohn- und gemischten Nutzung mit modernen Bauformen und einer ansprechenden und wirtschaftlichen Bodennutzung zugeführt werden.

Vom 03.01.2024 bis zum 07.02.2024 wurde die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Im Rahmen der Auslegung gingen insgesamt elf Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Von Seiten Privater gingen in diesem Zeitraum eine Stellungnahme bei der Verwaltung ein.

Gegenüber dem Entwurfsstand vom 13.11.2023 wurden keine wesentlichen, die Grundzüge der Planung betreffende Änderungen vorgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme der Energieversorgung Filstal GmbH & Co KG und dem Landratsamt Göppingen wurden nachfolgende redaktionelle Änderung vorgenommen: (diese sind im Textteil und in der Begründung **grün** hervorgehoben)

Rechtsplan:

- Änderung Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Alkis, Stand 15.03.2024

Textteil:

- Seite 5: Redaktionelle Ergänzung zu A 6.2 Versorgungsleitungen

- Seite 6: Redaktionelle Änderung und Ergänzung zu A 9.1 Behandlung von Niederschlag

- Seite 11: Redaktionelle Ergänzung zu A 13.3 Anpflanzen von Einzelbäumen

- Seite 15: Ergänzung zu Hinweis Bodenschutz / Baugrund / Geotechnik / Geologie

- Seite 16: Ergänzung Hinweis Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept
- Seite 16: Ergänzung zu Hinweis Artenschutzrecht
- Seite 17: Ergänzung zu Hinweis Altlasten / Bodenverunreinigungen

Begründung:

- Seite 9: Hinweis zum Bahnhalt ergänzt
- Seite 12: Hinweis zur Verlegung der Versorgungsleitungen ergänzt
- Seite 19: Hinweis Behandlung von Niederschlag ergänzt
- Seite 22: Hinweis zum Anpflanzen von Einzelbäumen ergänzt
- Seite 24: Hinweis zu Altlasten ergänzt

Anlagen:

- Anlage 7: Beurteilung Altlastensituation ehemalige Schreinerei vom 18.03.2024

Die Abwägungsempfehlungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen haben insgesamt zu keiner inhaltlichen Änderung der Planunterlagen und den Grundzügen der Planung geführt. Eine erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB ist deshalb entbehrlich. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19/0/1 „Bruckwiesen“ kann gefasst werden.

II Zielvorgabe

Betroffene Strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH 5

1. Wohnen

- 1.1 Ausgewogene Entwicklung durch Sanierung, Nachverdichtung und Neubau
- 1.2 Vielfältiges Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen (Familien, Singles, altersgerecht, bezahlbar, usw.)
- 1.3 Attraktives Wohnumfeld durch individuelle Lage und gute Infrastruktur

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines neuen gemischt genutzten Quartiers am westlichen Stadteingang von Geislingen. Der Geltungsbereich soll durch eine Neubebauung mit einem Mix aus Wohn- und gewerblicher Nutzung, einer gesamtheitlichen Grün- und Freiflächengestaltung sowie einer neuen Verkehrserschließung gestaltet werden. Die bislang teilweise untergenutzten Flächen sollen durch die neuen Nutzungen aufgewertet werden, dabei sollen hohe stadträumliche und architektonische Qualitäten die Entwicklung auszeichnen.

Die städtebauliche Neuordnung schafft ein Wohn- und gemischt genutztes Gebiet mit einer standortangemessenen dichteren Struktur unter Berücksichtigung der Lärmkulisse, der direkt angrenzenden Bundesstraße. Eine Wohnraumbildung im Innenbereich durch die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH (GSW) wird unterstützt. Durch die geplante Neubebauung werden Flächenpotenziale geschaffen, die der Lagequalität des Plangebiets gerecht werden und dem Stadteingang an dieser Stelle auch eine neue gestalterische Qualität geben sollen.

Für die planerische Umsetzung des Quartiers soll der Bebauungsplan 19/0/1 „Bruckwiesen“ in Geislingen zur Rechtskraft gebracht werden.

III Programme - Produkte

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Alle Anwendungsvoraussetzungen hierfür sind erfüllt:

Die Größe der Grundfläche des Geltungsbereichs umfasst weniger als 20.000m². Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, vor.

Im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, auf die Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und eine Umweltüberwachung, sowie auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB wurde verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

IV Prozesse und Strukturen

Siehe Beschlussvorlage.

V Ressourcen

1. Einmalige Kosten

Siehe GRD 046/2024

Gez. ORPlan Stuttgart

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen