

Federführung:	Bauamt	Datum:	21.10.2022
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	621.41:Eisenbahnstraße - 1. Änderung

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	08.11.2022	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

1. Änderung des Bebauungsplan "Eisenbahnstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs

Sachverhalt:

In den Sitzungen am 26. Juli und 13. September 2022 sprach sich der Gemeinderat dafür aus, den Bebauungsplan „Eisenbahnstraße“ auf der Fläche des neu gebildeten Flurstücks Nr. 2721/13 aufzuheben, um den Bau von drei 3-Familien-Wohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage auf Grundlage einheitlichen Baurechts nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Das Bauvorhaben wurde zwar im Vorfeld mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt, stellte sich bezüglich des östlichen Baukörpers jedoch als nicht genehmigungsfähig heraus, da die notwendige Befreiung zu umfangreich ausgefallen wäre. Die strikte Einhaltung der Baugrenze hätte andererseits zu einer städtebaulich nicht erwünschten „Lücke“ geführt.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans stünde allerdings dem Ziel entgegen, zeitnah ansprechenden Wohnraum auf den früheren Gärtnereiflächen schaffen zu können. Aufgrund des bereits vorliegenden und öffentlich vorgestellten Baugesuchs sieht die Verwaltung hierfür allerdings auch keinen Bedarf. Es wurde deshalb die Idee aufgegriffen, den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans auf dem Baugrundstück aufzuheben.

Die Bebauungsplanänderung stand unter dem Vorbehalt, dass die immissionsrechtlichen Hinderungsgründe für eine Wohnbebauung nach der Typik eines Allgemeinen Wohngebiets entfallen. Auf Grundlage der Geruchs-Immissionsprognose zum Bauleitplanverfahren „Eisenbahnstraße“ vom Mai 2016 – auf Basis der gleichen Ausgangswerte – wurde nun die neue Geruchsausbreitungsrechnung durchgeführt. Durch ein kleinteiligeres Modellraster und einen neuen Rechenfaktor nach TA Luft 2021 konnte gezeigt werden, dass die gesamte Fläche des Baugrundstücks außerhalb des kritischen Beurteilungswertes liegt. Es besteht somit auch keine Besorgnis, dass die „heranrückende“ Wohnbebauung negative rechtliche Konsequenzen für die bereits genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen haben könnte.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans sind gegeben. Die Durchführung einer erneuten Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die ursprüngliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Plangebiet „Eisenbahnstraße“ wird nicht beeinträchtigt, da im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine plan-internen Ausgleichsmaßnahmen lokalisiert sind. Etwaige umwelt- und artenschutzrechtliche Untersuchungen erfolgen somit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, zumal das Vorhaben selbst größtenteils außerhalb des bisherigen Bebauungsplangebiets liegt.

Die durch die Bebauungsplanänderung entfallenden textlichen Festsetzungen zum Schutz der unmittelbar südlich angrenzenden Trasse der Strohgängbahn, werden im Rahmen des vorläufig ausgesetzten Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Eine diesbezüglich erbetene Stellungnahme der Württembergischen Eisenbahn-Gesellschaft liegt bereits vor.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Bebauungsplanänderungsverfahren mit dem folgenden Beschluss förmlich einzuleiten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Bebauungsplan „Eisenbahnstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Gegenstand der Änderung ist die Aufhebung des Bebauungsplans im Bereich der Fläche des Flurstücks Nr. 2721/13.
2. Der Änderungsentwurf (Deckblatt vom 26.10.2022) mit Begründung vom 28.10.2022 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitnah durchzuführen und die Entwurfsunterlagen gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ins Internet einzustellen.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

GR 13.09.2022 nö, Vorlage Nr. 154/2022 (1. Änderung „Eisenbahnstraße“ – Vorberatung)
GR 26.07.2022, Vorlage Nr. 126/2022 (Neubau von drei 3-Familien-Wohnhäusern mit TG)

Anlagenverzeichnis:

Deckblatt zur Bebauungsplanänderung vom 26.10.2022
Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 28.10.2022
Ergebnis der Geruchsausbreitungsrechnung vom 18.10.2022
Stellungnahme der WEG vom 15.08.2022
Lageplan zum geplanten Bauvorhaben vom 14.06.2022