DRUCKSACHE - NR. 2024-086

Anlagen: 12

ÖFFENTLICH

Befangenheit Stadträtinnen Hüttenberger und Harmsen beachten!

Bebauungsplan „Mühlstraße 7.Änderung, Westliche Zeppelinstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen
- Ermächtigung zur Annahme des städtebaulichen Angebotsvertrags
- Satzungsbeschluss

Kontakt: Frau Birgit Brilling I Amt für Stadtentwicklung
Tel: 07032/924-265 I E-Mail: b.brilling@herrenberg.de

Bezug:	Nr.	Termin	Ö/N	Art
Gemeinderat	**2021-126**	27.07.2021	Ö	Beschluss
Gemeinderat	**2022-044**	26.04.2022	Ö	Beschluss
Gemeinderat	**2022-108**	22.11.2022	Ö	Beschluss
Gemeinderat	**2024-018**	19.03.2024	Ö	Beschluss
Ortschaftsrat Affstätt	**2024-086**	17.-21.06.2024	Ö	Umlaufverfahren
Gemeinderat	**2024-086**	02.07.2024	Ö	zur Beschlussfassung

I. Beschlussantrag

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle (Anlage 1) abgebildet. Dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt.
2. Im Rahmen der Beteiligungen sind keine Stellungnahmen in Bezug auf die Inhalte des städtebaulichen Vertrags eingegangen. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung zur Annahme des Angebotsvertrags.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Mühlweg 7.Änderung, Westliche Zeppelinstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung, sowie die für seinen Geltungsbereich zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften vom 21.06.2024 werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO und entsprechend der Anlagen 2a-2c jeweils als Satzung beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg-Deckenpfronn-Nufringen 1. Fortschreibung 1993 inkl. der genehmigten Änderungen wird im Anschluss an den Satzungsbeschluss gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

II. Das Wesentliche im Überblick

- Behandlung der Stellungnahmen und Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf und zu den Inhalten des Städtebaulichen Vertrags. Dem Gemeinderat wird ein Abwägungsvorschlag vorgelegt.
- Erläuterung der Anpassungen und Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die aus den Stellungnahmen abgeleitet wurden.
- Information zum Städtebaulichen Vertrag als Angebotsvertrag und dessen Annahme durch die Stadt.
- Übermittlung des finalen Stands des Bebauungsplans, bestehend aus Planteil, Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften mit Verfahrensvermerken, sowie der Begründung als Anlage zur Drucksache.

Notizen

III. Sachverhalt

1. Leitbild Herrenberg 2035 / Beteiligung

Handlungsfeld	Leitsatz
1: Wohnen und Wohnumfeld	Wohnangebote für alle Lebensphasen und Einkommensverhältnisse.
4: Mobilität und Erreichbarkeit	Mobil durch Vernetzung.
7: Umwelt, Natur und Landschaftsschutz	Natur erhalten durch Landschaftsschutz.
11: Soziales und Gemeinwesen - Gesundheit und Pflege	Das Gemeinwesen stärken.

Ziele/Projekte

Leitbild 2035 - Handlungsfeld 6

Z2: Förderung und Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen zur Minimierung des Flächen-verbrauchs
Z3: Fokussierung der Wohnbauentwicklung, auch in Form von Mehrfamilienhäusern und verdichteten Einfamilienhäusern, auf die Siedlungsbereiche mit Anschluss an den schienengebundenen Personennahverkehr (Kernstadt, Affstätt und Gültstein)
Z5: Schaffung und Steuerung von Rahmenbedingungen zur Förderung von alternativen und vielfältigen Wohnraumangeboten für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen sowie für unterschiedliche Lebensphasen

P9: Förderung von sozial gefördertem und bezahlbarem Wohnraum durch Abschluss städtebaulicher Verträge...
P10: Förderung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Zielgruppen durch Abschluss städtebaulicher Verträge...
P16: Überprüfung und Aufstellung von Bebauungsplänen zur Förderung und Steuerung der Innen-entwicklung
P19: Schaffung von verdichteten Wohnformen im Bereich „Zeppelinstraße“ in der Kernstadt

Klimafahrplan – Handlungsfeld 2.2

Die Aufstellung des Bebauungsplans orientiert sich an den Vorgaben des Klimafahrplans und Berücksichtig die Vorgaben aus dem Handlungsfeld 2.2 Bauen und Wohnen.

2. Erläuterungen zum Sachverhalt

Vorgang:

27.07.2021	Sitzung Gemeinderat (DS 2021-126) Grundsatzbeschluss und Beschluss einer Variantenuntersuchung
26.04.2022	Sitzung Gemeinderat (DS 2022-044) Beschluss der Vorzugsvariante; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
20.06.-22.07.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen
22.11.2022	Sitzung Gemeinderat (DS 2022-108) Beschluss Mobilitätskonzept
19.03.2024	Sitzung Gemeinderat (DS 2024-018) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
08.04.-17.05.2024	Durchführung der Beteiligungen

Stand des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat hat am 19.03.2024 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Mühlweg 7. Änderung, Westliche Zeppelinstraße“ zugestimmt. Im Zeitraum vom 08.04.2024 bis 17.05.2024 wurde der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung informiert und beteiligt.

Ergebnis der Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist **eine Stellungnahme** eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind **29 Stellungnahmen** eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle (Anlage 1) abgebildet. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der örtlichen Bauvorschriften und damit eine erneute Auslegung erforderlich machen. Es wurden lediglich Anpassungen und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Im Rahmen der Beteiligungen sind **keine Stellungnahmen** zum parallel ausgelegten städtebaulichen Vertrag eingegangen.

Erfolgte Anpassungen und redaktionelle Änderungen

Allgemein

Zur Sicherung der Rechte der angrenzenden Gewerbetreibenden wurde das Lärmgutachten ergänzt und die Festsetzungen im Bebauungsplan erweitert. Die festgelegten Immissionsschutzwerte wurden dahingehend überarbeitet, dass im Planteil Abgrenzungen unterschiedlicher Lärmpegelbereiche verortet sind, die die bauliche Umsetzung im Sinne der TA Lärm sicherstellen. Dies stellt im Wesentlichen eine Konkretisierung der bereits im Entwurf vorhandenen Festsetzungen dar und führt zu mehr Rechtssicherheit.

Änderungen der Planzeichnung

Lärmpegelbereiche und Grenzpegelbereiche im WA und MU

Zusätzliche Einzeichnung der Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche und Flächenschattierungen zur Unterscheidung der Grenzpegelbereiche nach TA Lärm nach Tag- und Nachtwerten in den Bereichen WA und MU.

Änderung der Kennzeichnung der Grünfläche südlich der Zeppelinstraße
Die Stadt wird die öffentliche Grünfläche südlich der Zeppelinstraße an die Investorin veräußern, um klare Eigentumsverhältnisse und Zuständigkeiten für die Erstellung, den Erhalt und die Pflege der Grünflächen und der Zuwegungen zu den Häusern entlang der Zeppelinstraße zu schaffe und sicherzustellen. Demzufolge wird die Planzeichnung angepasst; Die öffentliche Grünfläche ist nun als private Grünfläche gekennzeichnet.

Ergänzung Pflanzgebote
Änderung der Pflanzliste (Anhang 1 des Bebauungsplans)
Die Pflanzliste im Anhang des Bebauungsplans wird aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Stabstelle Klima- und Umweltschutz der Stadt Herrenberg ergänzt. Es werden weitere klimaresistente Pflanzenarten aufgenommen um eine nachhaltige Gestaltung der Grün- und Freiräume zu ermöglichen.

Redaktionelle Änderungen
Auf Seite 13 des Textteils wurde ein Klammerzeichen ergänzt um den Sachverhalt eindeutig und rechtssicher zu verschriften.
Die textlichen Festsetzungen zu Oberflächenbelägen auf Seite 10 wurden mit den Inhalten des Textbausteins (4) der Örtlichen Bauvorschriften auf Seite 18 angeglichen um die Herstellung der Fuß- und Radwege im Norden und Westen des Abgrenzungsbereichs asphaltiert möglich zu machen.

Der Städtebauliche Vertrag und dessen Annahme
Eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs in Mannheim vom 29.3.2023 (VGH Ba-Wü; AZ 5 S 1291/22) machte eine Auslegung der wesentlichen Inhalte des Städtebaulichen Vertrags notwendig. Der Gemeinderat hat die Offenlage in seiner Sitzung vom 19.03.2024 beschlossen (DS2024-026; Anlage 2). Der einseitig von Instone notariell beurkundete Angebotsvertrag wurde daher im gleichen Zeitraum zu den Beteiligungen zum Bebauungsplan im Internet veröffentlicht und im Servicebüro Bauen öffentlich ausgelegt. Zu den Inhalten des Städtebaulichen Vertrags sind keine Stellungnahmen eingegangen.
Es sind somit keine Änderungen an den Inhalten des Städtebaulichen Vertrags notwendig und die Stadt kann den Angebotsvertrag zeitnah annehmen.

3. Umsetzung

Die Verwaltung empfiehlt der Behandlung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungen eingegangen sind (siehe Anlage 1), und dem daraus resultierenden Abwägungsvorschlag zuzustimmen.

Des Weiteren empfiehlt sie den Bebauungsplan „Mühlweg 7. Änderung, Westliche Zeppelinstraße“ als Satzung zu beschließen und die Verwaltung zu ermächtigen den Angebotsvertrag von Seiten Instone anzunehmen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Bau von ca. 150- 170 Wohneinheiten und einer drei-gruppigen KiTa möglich. 20-30% aller Wohneinheiten sollen im sozialgeförderten Wohnungsbau erstellt werden. Entsprechende Anträge zur Reservierung von Fördermitteln wurde bereits unter Mitwirkung der Stadt durch die Investorin gestellt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Mühlweg 7. Änderung, Westliche Zeppelinstraße“ beabsichtigt die Investorin zeitnah Bauanträge zu stellen. Nach der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags durch die Stadt wird der Verkauf des bisher städtischen Flst. 849 wirksam. Die Nutzung der „Mobile Homes“ auf diesem Grundstück ist der Stadt unentgeltlich noch bis Ende 2024 zugesichert. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die Unterkünfte geräumt und rückgebaut oder umgesetzt.

Im Flächennutzungsplan 1993 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach §13 a BauGB ist kein Verfahren zur

Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Vielmehr kann der Flächennutzungsplan im Anschluss an den Satzungsbeschluss gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan werden anstelle der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (G), im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA), Flächen für Wohnzwecke (W) und im nordöstlichen Teil des Urbanen Mischgebiets (MU), ein Mischgebiet (M) dargestellt. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg-Deckenpfronn-Nufringen wird hierüber in Kenntnis gesetzt.

4. Ressourceneinsatz

Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten, da sich die Investorin Instone Real Estate GmbH in einer Kostenübernahmevereinbarung zur Übernahme aller durch die Planung entstehenden Kosten und zur Übernahme des Verwaltungsaufwands verpflichtet hat.

IV. Anlagen:

Anlage 1	Ö	Abwägungstabelle, Stand 10.06.2024
Anlage 2a	Ö	Planzeichnung und Verfahrensvermerke, Stand 21.06.2024
Anlage 2b	Ö	Textteil und Örtliche Bauvorschriften, Stand 21.06.2024
Anlage 2c	Ö	Begründung, Stand 21.06.2024
Anlage 3	Ö	Artenschutzgutachten, Stand 25.10.2022
Anlage 4a	Ö	Baugeologisches Gutachten, Altablagerung Römerweg; Stand 08.02.2021
Anlage 4b	Ö	Baugeologisches Gutachten, Stand 26.10.2021
Anlage 4c	Ö	Baugeologisches Gutachten, Stand 17.01.2022
Anlage 4d	Ö	Baugeologisches Gutachten; Stand 14.11.2022
Anlage 5	Ö	Lärmgutachten, Stand 22.11.2023
Anlage 6	Ö	Verkehrsuntersuchung, Stand 25.10.2022
Anlage 7	Ö	Mobilitätskonzept, Stand 25.10.2022

Susanne Schreiber	Alessandra Hütter	Birgit Brilling
Baubürgermeisterin	Amt für Stadtentwicklung	Amt für Stadtentwicklung