

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	15.11.2023	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2023/420

Bebauungsplan „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg,, -weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“. Der Sanierungssatzung liegt ein Neuordnungskonzept zugrunde, das im dortigen Bereich insbesondere Ein- und Doppelwohnhäuser bzw. eine dichtere Bebauung als Planungs- und Sanierungsziel beinhaltet.

Der Stadt Gundelsheim wurden in der Vergangenheit mehrfach Planungsentwürfe bzw. Bauvoranfragen von den Grundstückseigentümern selbst, aber auch von potentiellen Investoren, vorgelegt. Diese entsprachen jedoch nicht den festgesetzten Planungs- und Sanierungszielen.

Der gegenwärtige Bedarf an Wohnraum und die Nachfrage an freien Grundstücken in zentraler Lage ist ungebrochen hoch. Deshalb besteht dringender Handlungsbedarf, die im Neuordnungskonzept beschlossenen Ziele zeitnah umzusetzen.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen, die Erhaltung der Attraktivität des Ortskerns und die Nutzung innerörtlicher Potenziale.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt. Zusätzlich ist anzumerken, dass der Bebauungsplan dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ entspricht und somit ein öffentliches Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 BauGB wurden Bedenken zur schalltechnischen Verträglichkeit des neuen Plangebiets mit dem vorhandenen Freibad vorgebracht. Auf dieser Grundlage wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kam zu den Ergebnissen, dass keine uneingeschränkte Bebauung des Plangebiets aufgrund der vorhandenen Schallimmissionen möglich ist.

In der Sitzung vom 23.05.2023 wurde ein Planentwurf (urbanes Gebiet) vorgestellt, um die Lärmschutzvorgaben einhalten zu können. Dieser wurde jedoch nicht beschlossen, da im urbanen Gebiet 20 % Gewerbe angesiedelt werden muss.

Nun wurde, wie vom Gemeinderat im Mai beauftragt, die Alternative der Lärmschutzwand geprüft. Es gibt zwei mögliche Varianten:

- Variante 1: Vollschutz (Lärmschutzwand-Höhe 9,5 m ab geplanter EFH): Ansichtsfläche ca. 780 m²; rd. 477.000 €
- Variante 2: Kombination Lärmschutzwand und Maßnahmen an erster Gebäudereihe (Lärmschutzwand-Höhe 8 m ab geplanter EFH): Ansichtsfläche ca. 660 m²; rd. 404.000 €

Hinzu kämen noch Kosten für den Statiker und entsprechende Fundamentarbeiten.

Die für den Lärmschutzwall anfallenden Kosten können nicht auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Die verschiedenen möglichen Schallschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand oder eine Grundrissorientierung, werden in der Sitzung durch Herrn Tiefau vom Büro KMB aus Ludwigsburg erläutert.

Beschlussvorschlag:

1. Kenntnisnahme
2. Der Gemeinderat berät über das weitere Vorgehen.

Anlagen:

2351 BP MU E 230511

2351 BP WA E 220208

Anlage 1_Einwirkungen Freibad-Isophonenkarte

Anlage 2_Prüfung Maßnahmen-Freibad

Anlage 3_Prüfung Maßnahmen-Freibad_2