

Sitzungsvorlage

zur **öffentlichen Sitzung**
der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	27.03.2024	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2024/043

Bebauungsplan "Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße , Ziegelweg", Gemarkung Gundelsheim

- Abwägungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Billigung des überarbeiteten Planentwurfs
- Freigabe für die erneute Offenlegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

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.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 23.02.2022 wurde der Bebauungsplanentwurf „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“ gebilligt und beschlossen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Dies Auslegung fand vom 14.3.2022 bis 15.04.2022 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden 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 dem Ergebnis, dass eine uneingeschränkte Bebauung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet aufgrund der vorhandenen Geräuschemissionen nicht möglich ist.

Dies führt zur erneuten Erstellung des Bebauungsplanentwurfs mit der neuen Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet. Dementsprechend wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet woraufhin ein neues schalltechnisches Gutachten durch die Kurz-Fischer-GmbH erstellt wurde. Mit den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen kann die Lärmproblematik bewältigt werden.

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. Laut § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß Vorschriften des Baugesetzbuchs öffentlich auszulegen.

Ziele der Planung sind die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen und Gewerbeflächen, die Erhaltung der Attraktivität des Ortskerns, die Nutzung innerörtlicher Potenziale sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes. Die Topographie soll gestalterisch berücksichtigt und funktional genutzt werden. Eine schrittweise und flexible Entwicklung soll ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird als „Urbanes Dorf“ mit vertikaler Nutzungsmischung konzipiert, das zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten an die Altstadt anbindet, die Topographie berücksichtigt und sich städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Durch 5 leicht versetzte L- oder U-förmige Baukörper entsteht eine lebendige und kleinteilige Kubatur, die straßenseitig eine konturierte Raumkante bildet. Dachform und Dachneigung orientieren sich an der vorhandenen Umgebung. Die Gebäude- und Traufhöhen sowie die Gebäudekubatur berücksichtigen die vorhandene Umgebungsbebauung. Zur Ermittlung einer mit dem Ortsbild verträglichen Gebäudehöhe und -kubatur wird zudem eine 3D-Simulation durchgeführt werden.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet neue West-Ost-Verbindungen zur Schulgasse und zum Ziegelweg geschaffen werden, um Wegeverbindungen zur angrenzenden Altstadt herzustellen.

Herr Andreas Tiefau von KMB PLAN | WERK | STADT GMBH aus Ludwigsburg wird in der Sitzung anwesend sein und die Planung erläutern.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung, zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung, gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen, entsprechend der Abwägungstabelle zu.

2. Zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“, werden erneut als Entwurf beschlossen

a) Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)

b) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Maßgeblich ist der Bebauungsplanentwurf des Büros KMB, Ludwigsburg vom 27.03.2024.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Anlagen:

2351 Abwägung_ 240315

2351 BPL 01 Textteil

2351 BPL 02 Planteil

2351 BPL 03 Begründung

2351 BPL 04 Schallimmissionsprognose

