

07.02.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)", Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
- **weiteres Verfahren**

I. Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 1 bis 4) werden entsprechend den Darstellungen in der Abwägungstabelle vom 07.02.2022 (Anlage 5) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des zeichnerischen Teils vom 07.02.2022 (Anlage 6), dem Entwurf der Satzung vom 07.02.2022 (Anlage 7) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.02.2022 (Anlage 8), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 07.02.2022 (Anlage 9), der nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 56/2021 wird verwiesen. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Diese sind in der beigefügten Abwägungstabelle vom 07.02.2022 (Anlage 5) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Folgende Stellungnahmen sind hierbei eingegangen:

- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 18.09.2018 (Anlage 1)
- Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb, 20.09.2018 (Anlage 2)
- Stellungnahme Landratsamt Reutlingen, 26.09.2018 (Anlage 3)
- Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen, 28.09.2018 (Anlage 4)

Die aus den Beschlussvorschlägen resultierenden Änderungen wurden in die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet. Diese liegen in den Anlagen 6 bis 9 bei. Weitere kleinere Anpassungen sind im Hinblick auf die seither geänderten Rechtsgrundlagen erfolgt.

Für die Grundstücke Karlstraße 1 und Wilhelmstraße 12 liegen jeweils Bauanträge vor. Auf dem Grundstück Wilhelmstraße 12 soll ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 8 Wohnungen und einer Ladeneinheit (gastronomische Nutzung) im Erdgeschoss entstehen (Anlage 11). Auf dem Grundstück Karlstraße 1 ist ein Sechsfamilienhaus mit einem Raum für einen EC-Geldautomaten im Erdgeschoss vorgesehen (Anlage 12). Beide Bauvorhaben werden grundsätzlich begrüßt und stehen mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung prinzipiell in Einklang. Beide Baugesuche müssen aber im Hinblick auf die Entwürfe des Bebauungsplans mehr oder weniger intensiv überarbeitet werden. Beim Bauvorhaben Wilhelmstraße 12 stehen neben kleineren planerischen Details sowie fehlender Darstellungen vor allem die abweichende Dachneigung (27°) und sehr wesentlich der bislang nicht geführte Stellplatznachweis im Vordergrund. Dieses Bauvorhaben begleitet die Gemeinde schon länger, dem Bauherren liegen auch schon länger die Bebauungsplanentwürfe vor. Aktuell hat die Verwaltung die nötigen Änderungen und Überarbeitungen nochmals angefordert.

Das Bauvorhaben Karlstraße 1 wurde auf Basis der alten Baulinie und im Übrigen anhand § 34 BauGB geplant. Dies überrascht insofern, als dass die Grundstückseigentümerin ebenfalls schon seit Langem über die Planungsabsichten der Gemeinde im Bilde ist und deren Anregungen im bisherigen Bebauungsplanverfahren auch berücksichtigt wurden. Die Grundstückseigentümerin ist auch Urheberin der Stellungnahme in Anlage 1. Offenbar wurde der hier nun planende Bauträger von der Grundstückseigentümerin nicht über die Bebauungsplanabsichten der Gemeinde informiert; diesen Umstand hat die Gemeinde indes nicht zu vertreten. Die Verwaltung hat daraufhin nunmehr die entsprechenden Entwürfe an den Bauträger übermittelt und wartet auf die Überarbeitung des Baugesuchs. Dieses muss vor allem im Hinblick auf die Höhenentwicklung überarbeitet werden; es ist im Moment aufgrund fehlender Angaben / Darstellungen in Bezug auf die Bebauungsplanentwürfe überdies nicht vollständig beurteilungsfähig.

Im nächsten Schritt erfolgen die erneute öffentliche Auslegung der Entwürfe sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Bei idealem Verlauf könnte in der Gemeinderatssitzung am 03.05.2022 der Satzungsbeschluss erfolgen. Hier könnte dann auch die bislang zur Sicherung der Planung geltende Veränderungssperre aufgehoben werden. Zum Entwurf des zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Anlage 6) ist noch anzumerken, dass dieser gerade noch im Hinblick auf den Plankopf / die Verfahrensvermerke und das Entwurfsdatum aktualisiert wird. Daher sind diese Angaben vorliegend nicht abgedruckt, sondern lediglich der planerische Teil. Inhaltlich ist der Plan aber auf dem neuesten Stand und kann vom Gemeinderat so beschlossen werden. Der Plankopf ist für die Entscheidungen des Gemeinderats irrelevant.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 18.09.2018
- Anlage 2: Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb, 20.09.2018
- Anlage 3: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen, 26.09.2018
- Anlage 4: Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen, 28.09.2018
- Anlage 5: Abwägungstabelle vom 07.02.2022
- Anlage 6: Entwurf des zeichnerischen Teils vom 07.02.2022
- Anlage 7: Entwurf der Satzung vom 07.02.2022
- Anlage 8: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.02.2022
- Anlage 9: Entwurf der Begründung vom 07.02.2022
- Anlage 10: Schnitte Bestand / Planung
- Anlage 11: Bauvorlagen Wilhelmstraße 12
- Anlage 12: Bauvorlagen Karlstraße 1

Nichtöffentliche Anlage: Persönliche Daten zu den Anlagen 1, 11 und 12