

Stadt Vaihingen an der Enz		Drucksache Nr.: 202/24	
Amt Abteilung	Stadtplanungsamt Stadtplanungsabteilung	Sachbearbeiter/in: Stephan Sure	Telefon: 07042/18-290 Datum: 30.07.2024
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme		Sitzung am	
Ortschaftsrat Roßwag vorb.		öffentlich	10.09.2024
Technischer Ausschuss vorb.		öffentlich	18.09.2024
Gemeinderat beschl.		öffentlich	23.09.2024
Reg.-Nr.: D 53 Feuerwehr Roßwag EntwurfsundOffenlage		Freigabe:	Oberbürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Feuerwehr Roßwag“ im Plb. 5.3 im Stadtteil Roßwag.

Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragenen Hinweise und Anregungen gem. Sachvortrag und den Anlagen zur Kenntnis genommen, berücksichtigt bzw. zurückgewiesen (Anlage 10).
2. Das Verfahren wird als „klassischer“ Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr Roßwag“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) weitergeführt. Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
3. Für den Geltungsbereich maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes Vaihingen an der Enz vom 30.10.2023/10.07.2024 (Anlage 2).
4. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr Roßwag“ wird als Entwurf festgestellt. Maßgeblich ist der Entwurf des Stadtplanungsamtes Vaihingen an der Enz vom 30.10.2023/10.7.2024 (Anlagen 1 - 3).
5. Die Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wird in der Fassung vom 30.10.2023/10.07.2024 festgestellt (Anlage 4 – 10).
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung werden gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat den Entwurf zum Bebauungsplan „Feuerwehr Roßwag“ sowie die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 07.02.2024 beschlossen. In Zuge der Offenlage wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung vorgetragen. Jedoch wurde das gewählte Verfahren des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB beanstandet. In der Folge hat die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren auf ein „klassisches“ Bebauungsplanverfahren umgestellt.

An dem Ziel, die neue Feuerwache in Roßwag auf Grundlage des Entwurfs der OHO Architekten PartGmbH an der Manfred-Behr-Straße zu bauen, hat sich nichts geändert.

Ergebnisse der Offenlage

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken, aber mehrfach Anregungen geäußert, die wesentlich zur Kenntnis genommen werden können. Die Ausführungen in der Begründung zu Hochwasserereignissen und zum Immissionsschutz wurden erweitert. Das Kapitel Standortfindung / Alternativenprüfung / Optimierungen wurde neu aufgenommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde auf Anregung des Landratsamtes Ludwigsburg um eine Stellungnahme mit einer Spitzenpegelberechnung für die Nutzung vom Martinshorn ergänzt.

Aus der Bevölkerung hat sich ein Bürger zu Wort gemeldet und anschließend sein Anwalt. Wesentlich ging es dabei um den Bauablauf und um bautechnischen Fragen zu einer geplanten Grenzbebauung. Bei einem gemeinsamen Ortstermin auch mit Bürgermeister Reitze wurden offene Fragen beantwortet und das weitere Vorgehen festgelegt (größtenteils nicht B-Planrelevant). Zur Rechtssicherheit wurde das Bebauungsplanverfahren auf ein „klassisches Angebotsverfahren“ umgestellt. Der Bebauungsplan wurde verfahrenstechnisch unter Beibehaltung der Planungsgrundzüge, für eine erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden überarbeitet.

Weitere Einzelheiten sind der tabellarischen Übersicht im Anhang 10 zu entnehmen.

Bebauungsplanentwurf

Bei dem ursprünglich vorgeschlagenen „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplanverfahren wird die Hochbauplanung als „Vorhaben- und Erschließungsplanung“ zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht. Der Bürger kann genau sehen, was wo gebaut wird. In der Folge konnten die Festsetzungen sehr knapp gehalten werden und konnte auf örtliche Bauvorschriften verzichtet werden.

Mit der Umstellung auf das „klassische“ Angebotsverfahren ist diese Transparenz so nicht mehr gegeben. Der Hochbauentwurf ist nur noch informeller Bestandteil. Mit jetzt detaillierteren textlichen Festsetzungen und neu aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften ändert sich am Ergebnis jedoch kaum etwas. Die neue Feuerwache soll unverändert, in Anlehnung an den Architektenentwurf, errichtet werden. Auf die Anlagen und insbesondere die ausführliche Begründung wird verwiesen.

Weitere Schritte

- Mit der Umstellung auf das „klassische“ Bebauungsverfahren muss der geänderte Bebauungsplanentwurf erneut gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.
- Satzungsbeschluss (vorbehaltlich der Ergebnisse der Offenlage).

Anlagen:

- Bebauungsplandeckblatt
- Planzeichnung mit Zeichenerklärung
- Textteil
- Begründung
 - Entwurfsplanung von der OHO – Architekten PartGmbH.
 - Städtebaulicher Entwurf Freiflächenplanung vom Stadtplanungsamt.
 - Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Schallschutzmaßnahmen ISIS.
 - Ergänzung der schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Schallschutzmaßnahmen ISIS
 - Geotechnischer Bericht vom Institut für Baustoff – Qualitätssicherung GmbH.
 - Auswertung der ersten Offenlage.