

STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 64 / 2018

zu TOP 10 öffentlich

zur Sitzung am 23. Juli 2018

Betrifft:

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Stock" im Ortsteil Bierlingen

Hier: Beratung über den Sachstand und das weitere Vorgehen

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Geltungsbereich mit Datum vom 06.11.2017
- Kurzbericht zum Müller-BBM Bericht vom 24.03.2018 mit Datum vom 04.05.2018
- Entwurf Bebauungsplan mit Lärmschutzwand und Lärmschutzwand vom 15.12.2017
- Kostenschätzung der Lärmimmissionsschutzmaßnahmen vom 09.07.2018

Datum
12.07.2018

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Zuletzt erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.01.2018 u.a. der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Stock“ und einer dazugehörigen Veränderungssperre „Stock“ in dem bekannten Bereich.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25.09.2017, waren ebendiese Verfahren unter dem Namen „Berg“ aufgestellt worden. Bei den Beschlüssen vom 29.01.2018 hatte es inhaltlich, bis auf die Namensänderung, keine Veränderung in der Planung gegeben.

Etwaige bereits eingegangene Stellungnahmen für das Verfahren unter dem alten Namen werden dennoch in die neuen Verfahren miteinbezogen um eine fehlerfreie Abwägung zu garantieren.

Ansonsten ist auf die bisherige Historie des Gebietes hinzuweisen:

Mit Verkündigungsdatum vom 30.06.2017 erfolgte das Urteil 3 S 837/16 des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg wegen der Ungültigkeit des Bebauungsplanes „Stock-Berg.“

Der 3. Senat hatte entschieden, dass der bis dato rechtskräftige Bebauungsplan „Stock-Berg“ vom 19.11.2007 mit Ablauf des 14.08.2017 außer Kraft tritt.

Zwischenzeitlich hatten u.a. Gespräche mit dem Anwalt der Gemeinde, dem Büro Gauss Ingenieurtechnik GmbH aus Rottenburg am Neckar und der Firma Müller-BBM GmbH sowie die Erstellung eines neuen Lärmgutachtens durch letztgenannte, stattgefunden.

Fazit der Gespräche war, dass es zwingend erforderlich wäre, bauliche Immissionsschutzmaßnahmen zu erstellen, um im Gebiet künftig sowohl eine gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen.

Damit überhaupt eine Wohnbebauung dort erfolgen könnte, müsste zwingend das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

Die nun vorliegenden Pläne und Zahlen lassen erkennen, dass die Erschließung des Gebietes auf Grund der zusätzlichen Kosten für die Lärmschutzmaßnahmen unwirtschaftlich ist und die Erstellung eines Lärmwalls bzw. einer Lärmschutzwand städtebaulich in der notwendigen Größe nicht zu verantworten wäre.

Durch den Wall verringert sich die bebaubare und damit zu verkaufende Fläche und die Lärmschutzwand müsste laut Gutachten 7 m hoch sein. Die Kosten für die Lärmschutzmaßnahmen in Höhe von 306.565,38 € (zzgl. Verlust an vermarktbarer Fläche) sind nicht vertretbar, da die Erschließungskosten aktuell so oder so extrem gestiegen sind.

In der Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 soll, unter einem gesonderten Tagesordnungspunkt, ebenso über das Einvernehmen hinsichtlich der Bauvoranfrage der Schreinerei Duffner beraten und entschieden werden. Die Firma hatte erklärt, dass sie beabsichtigt, sich aus dem Bereich entlang der Bahnhofstraße auslagern zu wollen. Aktuell sieht die Verwaltung die Auslagerung am neu geplanten Standort im Ortsteil Sulzau, nördlich des Friedhofes, als kritisch und nicht umsetzbar an.

Eine Auslagerung des Betriebes in ein bestehendes Gewerbegebiet der Gemeinde Starzach möchte die Verwaltungsspitze positiv unterstützen und sich bei Realisierung auch um entsprechende Fördermittel kümmern, wenn dies gewünscht wird.

Für das Gebiet „Stock“ ist es aus Sicht der Verwaltung vor einer tatsächlichen Auslagerung des Betriebes nicht zielführend, die Planung zeitnah weiter zu betreiben.

Auch ist anzumerken, dass ggfs. im Herbst 2018 ein Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „Waschbrunnen“, südlich des Bebauungsplangebietes „Dorfwiesen“ erfolgen könnte, da sich die Verwaltung im Moment in aussichtsreichen Grundstücksverhandlungen, gemäß der Richtlinie über den Ankauf von Bauland, mit dortigen Eigentümern befindet.

Wenn die Planung für den Bebauungsplan „Stock“ vorerst nicht weiter verfolgt wird, so läuft die Veränderungssperre am 25.09.2019 aus.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, die weitere Planung im Gebiet „Stock“, Ortsteil Bierlingen, aktuell ruhen zu lassen und die Themen „Auslagerung der Schreinerei Duffner“ sowie Entwicklung einer Wohnbebauung im Gebiet „Waschbrunnen“ abzuwarten bzw. weiter zu verfolgen.

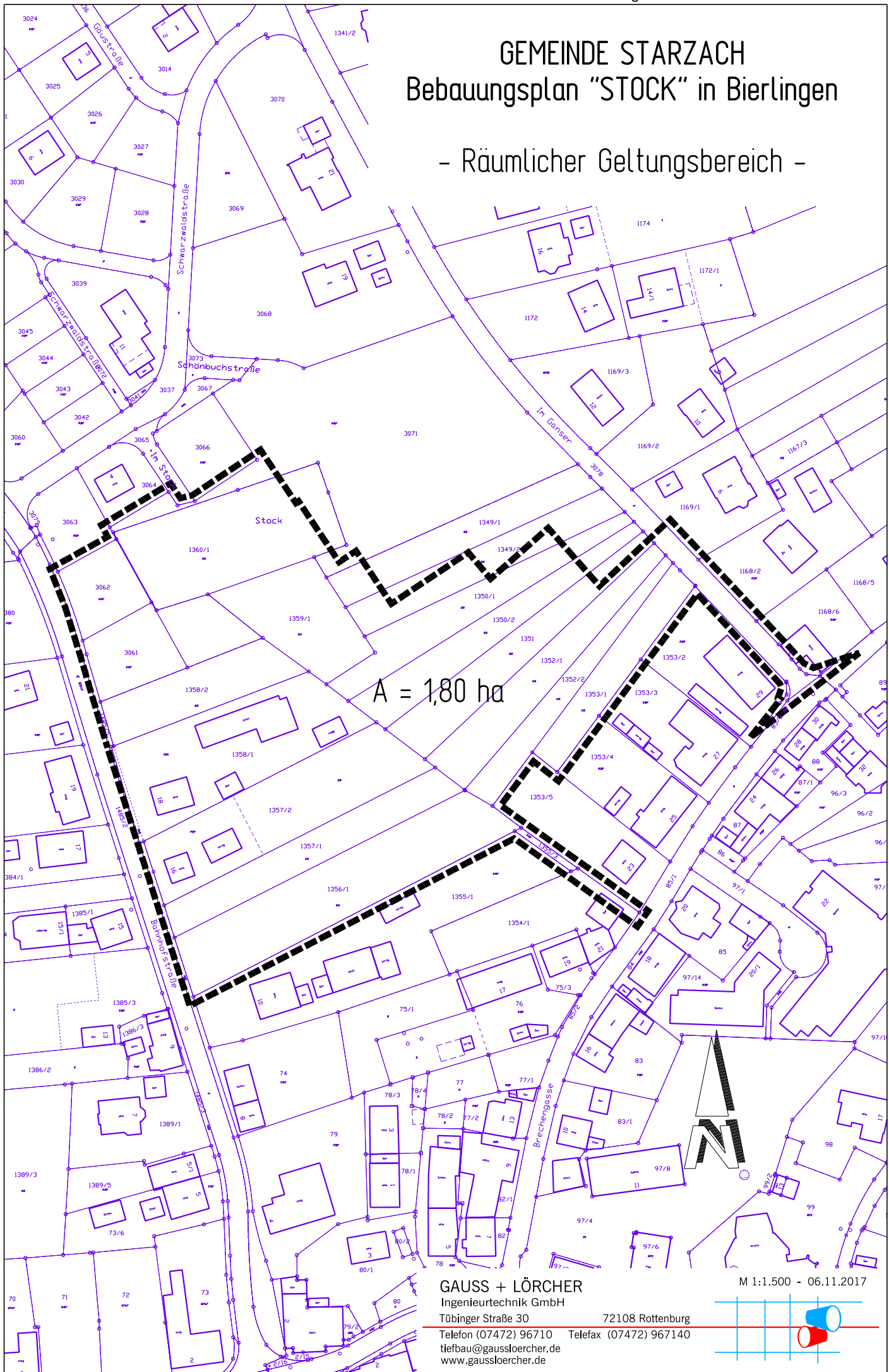
BESCHLUSSANTRAG:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Stock“ im Ortsteil Bierlingen ruhen zu lassen, die Veränderungssperrensatzung „Stock“ bleibt weiter aufrechterhalten.

GEMEINDE STARZACH

Bebauungsplan "STOCK" in Bierlingen

- Räumlicher Geltungsbereich -



A = 1,80 ha



GAUSS + LÖRCHER
Ingenieurtechnik GmbH

Tübinger Straße 30

Telefon (07472) 96710

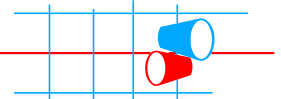
tiefbau@gaussloercher.de

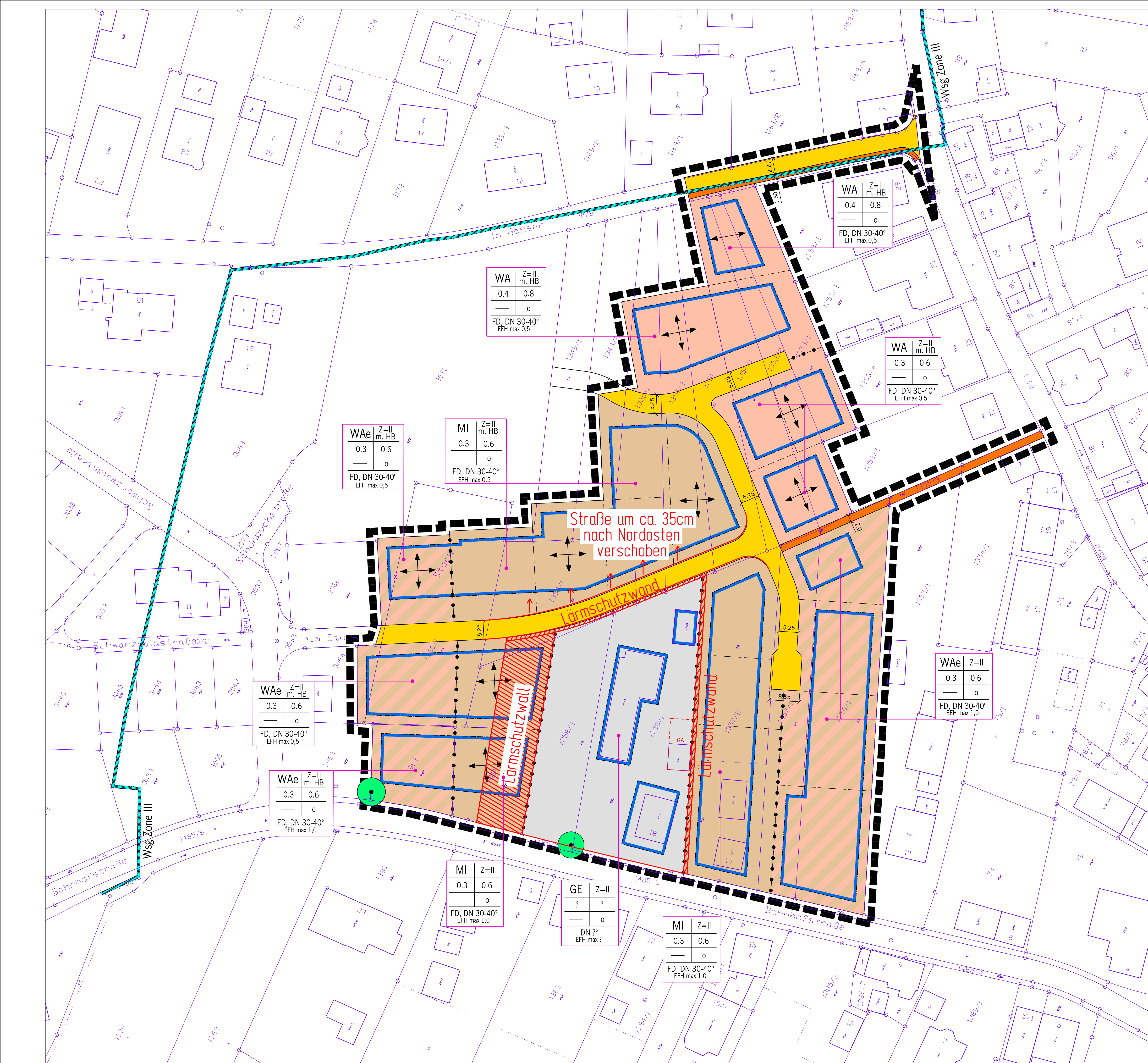
www.gaussloercher.de

72108 Rottenburg

Telefax (07472) 967140

M 1:1.500 - 06.11.2017





PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) Art der baulichen Nutzung

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- WAe - eingeschränktes Wohngebiet
- MI - Mischgebiet
- GE - Gewerbegebiet

2.) Maß der baulichen Nutzung

0.3 - Grundflächenzahl
Z=II - Zahl der Vollgeschosse
m. HB - mit Höhenbegrenzung

Nutzungsschablone			
Art der baulichen Nutzung	WA	Z=II m. HB	Zahl der Vollgeschosse (mit Höhenbeschränkung)
Grundflächenzahl	0.4	0.5	Geschoßflächenzahl
Bauweise	—	0	festgesetzte Hausform
FD, DN 30-40° EFH max 0.5			— Dachneigung — Erdgeschossfußbodenhöhe über Straßenniveau

3.) Bauweise, Baugrenzen

- o - offene Bauweise
- Baugrenzen

4.) Verkehrsflächen

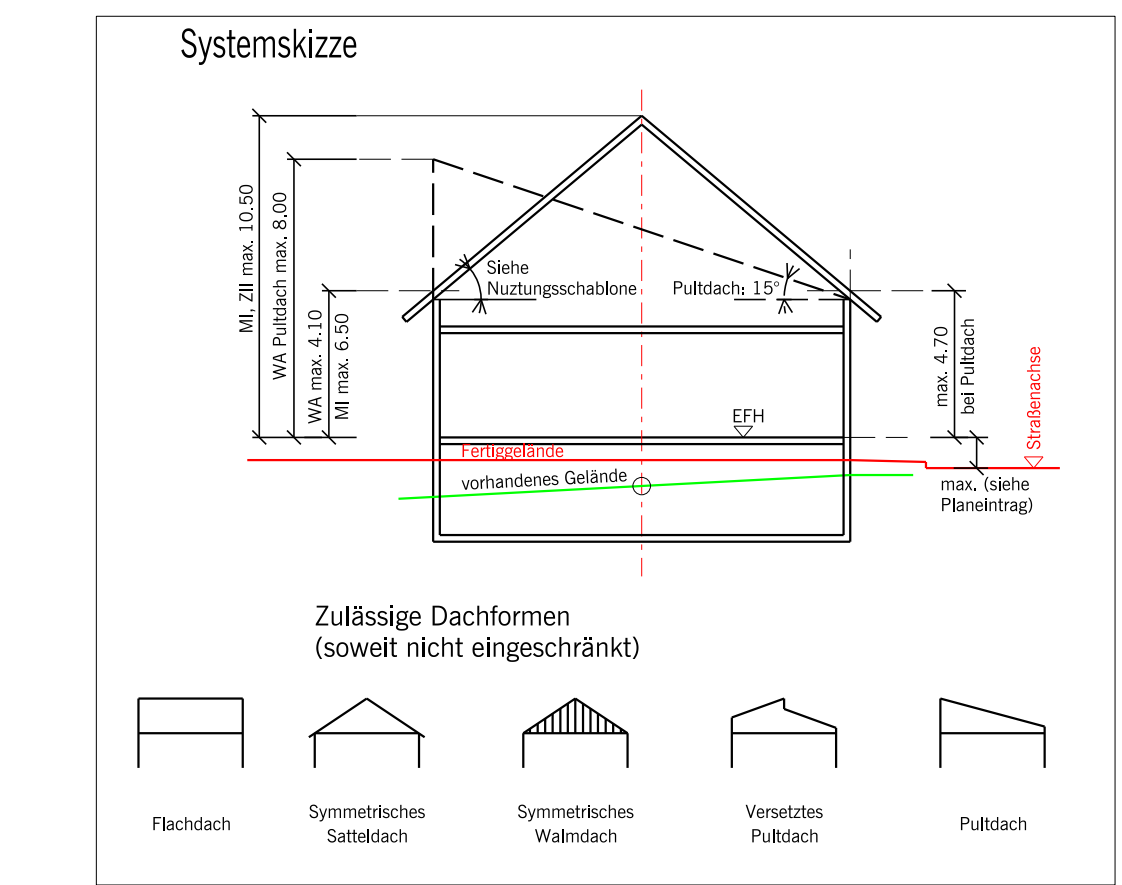
- öffentliche Verkehrsfläche: Straße
- öffentliche Verkehrsfläche: Geh-Radweg

5.) Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Pflanzerhaltung Baum

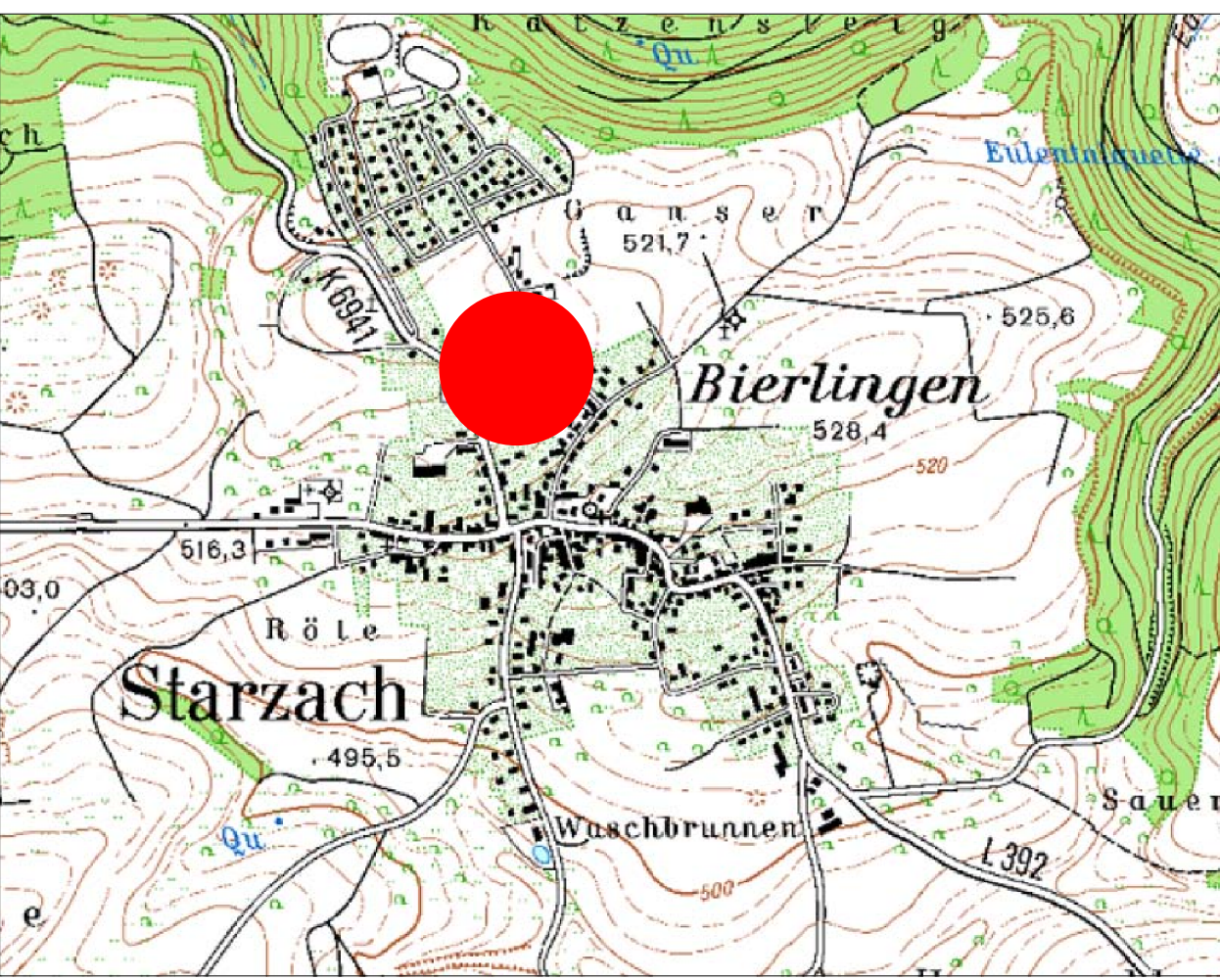
6.) Sonstige Planzeichen

- Wsg Zone III Hirrlinger Mühlen
- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GA Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Längsrichtung des Dachkörpers
- Längsrichtung des Dachkörpers
- Katastergrundkarte Stand: 2016

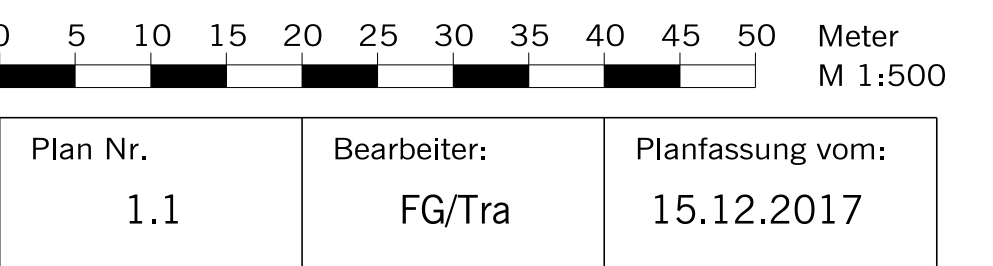


Anlage 3 zu DRS 64/2018

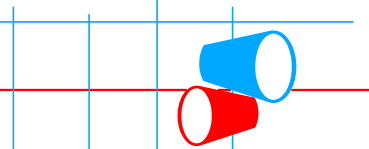
Übersichtsplan



GEMEINDE STARZACH
Bebauungsplan (Vorentwurf)
"STOCK" in Bierlingen



GAUSS + LÖRCHER
Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30 72108 Rottenburg
Telefon (07472) 96710 Telefax (07472) 967140
tiefbau@gaussloercher.de
www.gaussloercher.de



Kostenschätzung Lärmschutz Baugebiet "Stock"
Starzach - Bierlingen

Leistung	Masse		EP	GP
Schallschutzwand	1.109,50 m²	à	80,00 €	88.760,00 €
Abdeckbohlen (oben)	185 m	à	9,00 €	1.665,00 €
Betonsockel (unten)	185 m	à	98,00 €	18.130,00 €
Stahlpfosten	50 Stck.	à	720,00 €	36.000,00 €
Fundamente	50 Stck.	à	421,00 €	21.050,00 €
Boden liefern	1.700 m³	à	15,00 €	25.500,00 €
Boden einbauen in Dämmen	1.700 m³	à	9,50 €	16.150,00 €
Zwischensumme				207.255,00 €
+ Baustelleneinrichtung	6 %			12.435,30 €
+ Kleinleistungen	4 %			8.290,20 €
Gesamtsumme netto (ohne Nebenleistung*)				227.980,50 €
Nebenkosten	13 %			29.637,47 €
Gesamtsumme netto				257.617,97 €
+ MwSt	19 %			48.947,41 €
Gesamtsumme brutto				306.565,38 €

*Nebenkosten: Ingenieurhonorar, Vermessung etc.

Aufgestellt:

Rottenburg, 09.07.2018

Gauss
Ingenieurtechnik GmbH

i. A. Hermann