

Amt:
Stadtbauamt 31

Amtsleiter/in: Herr Günther

Sachbearbeiter/in:
Carina Gloerfeld

Bürgermeister Dirk Oestringer

Bebauungsplan "Holderäcker I, 2. Änderung" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über eine Veränderungssperre

Info: Für den bestehenden Bebauungsplan „Holderäcker I“ soll eine Bebauungsplanänderung in zwei Teilbereichen („Holderäcker I, 1. Änderung“ und „Holderäcker I, 2. Änderung“) erfolgen. Durch den Bebauungsplan „Holderäcker I, 2. Änderung“ soll Immissions- und Nutzungskonflikten vorgebeugt und eine langfristige planungsrechtliche Sicherheit gewährleistet werden.

I. Beratungsfolge der Gemeinderatsvorlage

Gremium	zur	am	
Technischer Ausschuss	Vorberatung	16.03.2026	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	15.04.2026	öffentlich

II. Antrag

1. Gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch wird beschlossen, den Bebauungsplan „Holderäcker I, 2. Änderung“, in Gerlingen aufzustellen. Diesem Aufstellungsbeschluss liegt der im beigefügten Lageplan vom 10.12.2025 dargestellte Geltungsbereich zu Grunde. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a Baugesetzbuch ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a Absatz 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 13a Absatz 3 Nummer 2 Baugesetzbuch).

2. Zudem wird gleichzeitig gemäß §§ 14, 16 und 17 Absatz 1 Baugesetzbuch eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“ beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre gemäß § 16 Absatz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

III. Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Veranschlagung der Maßnahme		
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/ Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
davon Ermächtigungsüberträge		i. H. v. 0,00 €
Projektkosten		i. H. v. 0,00 €
Kosten liegen im Rahmen der vorgesehenen Gesamtkosten lt. Haushaltsplan		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Bei Kostenüberschreitung gegenüber Haushaltsplan		
Über- oder außerplanmäßig?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Deckungsvorschlag:		
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
<input type="checkbox"/> kein Deckungsvorschlag möglich		
Jährliche Folgekosten:		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ausgabe bei Kostenstelle/Sachkonto:	/	i. H. v. 0,00 €
davon Abschreibungen		i. H. v. 0,00 €
Einnahme bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
		Nettoaufwand jährlich ca. 0,00 €
Anmerkung	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Veränderungssperre entstehen keine Kosten.	

Mitzeichnung Kämmerei

IV. Begründung

Ausgangslage

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Holderäcker I“ aus dem Jahr 1964 soll in zwei Teilbereichen geändert werden. Für den südlichen Teil (mit Ausnahme der Fläche mit der Flurstücknummer 3571/2 im Südosten, die im Geltungsbereich des vorliegend aufzustellenden Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“ liegt) soll künftig ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holderäcker I, 1. Änderung“ zur Entwicklung des Gebiets der Firma Trumpf (Flurstücknummern 3573, 3574/1, 3575 und 3576) aufgestellt werden. Das derzeit als Industriegebiet ausgewiesene und von Trumpf zur Produktion genutzte Gebiet soll zu einem Quartier mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung umgenutzt werden. Die Art der baulichen Nutzung soll voraussichtlich als selbstdefinierte, dem Urbanen Gebiet sehr ähnliche Nutzungsart festgesetzt werden, wobei das Gebiet in seiner Schutzwürdigkeit im Hinblick auf Schallimmissionen wie ein Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung eingestuft werden soll.

Die angestrebten planungsrechtlichen Änderungen in „Holderäcker I, 1. Änderung“ machen ebenfalls die Anpassung des nördlichen Teilbereichs wie auch der Fläche mit der Flurstücknummer 3571/2 im Südosten des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplans „Holderäcker I“ notwendig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“ sollen die Festsetzungen im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Holderäcker I“ sowie im äußersten Südosten desselben insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung angepasst werden, um Konflikte mit der bestehenden benachbarten Bebauung und der im Süden geplanten Neubebauung zu vermeiden und das Gebiet planungsrechtlich so aufzustellen, dass hier auch künftig eine gewerbliche Nutzung möglich ist. Für das ungefähr 1,5 Hektar (15.340 Quadratmeter) große Plangebiet soll eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch erfolgen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Leonberger Straße, im Westen durch die Holderäckerstraße, im Osten durch die Hermann-Dreher-Straße und im Süden durch die Hans-Keil-Straße abgegrenzt. Es umfasst die Flurstücke 3571/2, 3586, 3587, 3588, 3591, 3595 und 3599 der Gemarkung Gerlingen.

Ziel und Zweck

Konkret ist insbesondere geplant, im nördlichen Teil des Geltungsbereichs anstelle des bisher festgesetzten Industriegebiets nach § 9 Baunutzungsverordnung ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung mit verschiedenen Feinsteuerungen festzusetzen. Der abgegliederte Geltungsbereich im Südosten soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Eine Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die gegenwärtige Planrechtslage potentielle Konflikte nicht hinreichend bewältigt. In unmittelbarer Nachbarschaft des derzeit als Industriegebiet ausgewiesenen Plangebietes befinden sich im Süden, Osten und Nordosten Wohngebiete mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung eines Mischgebiets (südlich angrenzend) und der faktischen Art der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets (östlich angrenzend). Es bedarf bereits deshalb einer Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Dieser bedarf es ferner für die Zukunft auch deshalb, um Konflikte zur geplanten gemischten Wohn- und Gewerbenutzung im Plangebiet „Holderäcker I, 1. Änderung“ zu vermeiden.

Die derzeitige tatsächliche Nutzung des Plangebiets stimmt nach der Charakteristik mit den in Industriegebieten anzusiedelnden Betrieben überein. Ihr tatsächlich gemessenes Störniveau erfüllt jedoch nicht die Werte eines Industriegebiets (gemäß Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung vor Ort im Juli 2025 durchgeführt von Dr.-Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz). Nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) entspricht es vielmehr den Werten eines Gewerbegebiets.

Gleichzeitig wird die Änderung des Bebauungsplans zum Anlass genommen, die bisher im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Holderäcker I“ ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gänzlich auszuschließen. Mögliche Immissions- und Nutzungskonflikte sollen

hierdurch vermieden werden.

Die Ziele und Zwecke vom 16.12.2025 sind samt Lageplan vom 10.12.2025 als Anlage 1 und 2 zu finden.

Wesentliche Festsetzungen

- Änderung Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet zu Gewerbegebiet
- Ausschluss ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nach § 9 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung
- Änderung Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet zu Allgemeinem Wohngebiet

Veränderungssperre

Um die eben genannten Ziele der Bebauungsplanänderung „Holderäcker I, 2. Änderung“ sichern zu können, ist eine Veränderungssperre erforderlich. Neben einer informellen Bauanfrage für die Hermann-Dreher-Straße 6, welche betriebsbezogene Wohnnutzung anfragte, lag der Stadt ein Kaufvertrag über die Holderäckerstraße 3 vor, der auf eine weitere industrielle Entwicklung innerhalb des derzeitig ausgewiesenen Industriegebiets hindeuten könnte.

Die Veränderungssperre gewährleistet, dass während der Aufstellung des Bebauungsplans „Holderäcker I, 2. Änderung“ keine Veränderungen stattfinden, die dessen Planungszielen widersprechen. Die Veränderungssperre hat gemäß § 17 Baugesetzbuch zunächst eine Geltungsdauer von 2 Jahren, wobei die Frist bei besonderen Umständen um ein weiteres Jahr verlängert werden kann.

Die Satzung über die Veränderungssperre ist samt Abgrenzungsplan als Anlage 3 zu finden.

Anlagen

Anlage 1_Allgemeine Ziele und Zwecke mit Lageplan

Anlage 2_Lageplan

Anlage 3_Satzung Veränderungssperre