

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 25.10.2022  
Beschluss**

**öffentlich**

**Anträge von Bürgern auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Flst. 3120, 3124, 3124/1 und 3122/7**  
**- Grundsatzentscheidung**  
**- Beschluss über die Anträge**

### **I. Beschlussvorschlag**

#### Variante A:

1. Der Gemeinderat stimmt den Anträgen der Bürger vom 18.08.2020 und vom 26.09.2022 auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Flst. 3120, 3124, 3124/1 und 3122/7 zu.
2. Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB beauftragt, welcher die Kostenübernahme der Planungskosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro und der im Rahmen der Planung erforderlichen Fachgutachten umfasst. Privatrechtliche Regelungen über die Kostenübernahme durch weitere durch die Planung Begünstigte bleiben hiervon unberührt.
3. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird nach Abstimmung mit den Antragstellern dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.
4. Die mit dieser Beschlussvorlage gefassten Beschlüsse gelten als hinfällig, sollte binnen einer Frist von drei Jahren nach der Entscheidung nicht das Bebauungsplanverfahren eingeleitet oder ein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet worden sein.

#### Variante B:

Der Gemeinderat stimmt den Anträgen der Bürger vom 18.08.2020 und vom 26.09.2022 auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Flst. 3120, 3124, 3124/1 und 3122/7 nicht zu.

## **II. Sachdarstellung**

### Ausgangssituation:

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle zunächst vollumfänglich auf die Sitzungsvorlagen GRDS-Nr. 2020/129 und 2020/129/1 (siehe Anlage 1 und 2 – öffentlich) verwiesen.

In seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2020 beschloss der Gemeinderat, dass die Verwaltung den gesamten Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ auf dessen Gültigkeit hin überprüfen soll und vertagte die Angelegenheit erneut.

Die Verwaltung ist dieser Bitte nachgekommen und hat den gesamten Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ auf dessen Gültigkeit hin überprüft und ist dabei zu folgendem Ergebnis gelangt: Der Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ ist als Ganzes noch nicht funktionslos geworden, weshalb ein Außerkrafttreten nicht in Betracht kommt.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.08.2021 wurde der Widerspruch vom 09.11.2020 gegen die baurechtliche Entscheidung des Landratsamtes Böblingen vom 12.10.2020 zurückgewiesen (siehe Anlage 3 – nichtöffentlich).

Aufgrund des vorliegenden Widerspruchsbescheides des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.08.2021 sowie aufgrund der Tatsache, dass der Bürger seinen gestellten Antrag bis zum heutigen Tage nicht zurückgezogen hat, gilt es jetzt über den Antrag vom 18.08.2020, eingegangen bei der Gemeinde Steinenbronn am 20.08.2020, auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Flst. 3122/7, in der Hohewartstraße in 71144 Steinenbronn abschließend zu beraten und zu beschließen.

Mit Schreiben vom 26.09.2022, eingegangen bei der Gemeinde Steinenbronn am 26.09.2022, ging nun ein weiterer Antrag eines Bürgers auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ ein. Der Antragsteller strebt an, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“, nämlich für die Flst. 3120, 3124 und 3124/1, eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu erreichen (siehe Anlage 4 – öffentlich). Der betreffende Bereich ist derzeit im o. g. Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

### Was sind die Voraussetzungen für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens?

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ob ein Bauleitplan erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, der insoweit ein weites Planungsermessen zukommt, innerhalb dessen sie ermächtigt ist, eine Städtebaupolitik entsprechend ihren städtebaulichen Vorstellungen zu betreiben (vgl. BVerwG, B. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – BayVBI 2000, 23).

Die Gemeinde ist demnach planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichende gewichtige städtebauliche allgemeine Belange ins Feld führen kann. Was die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht allein aus räumlichen Gegebenheiten sowie nach allgemeinen Grundsätzen oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen. Vielmehr legt die Gemeinde kraft ihrer

Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird. Der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politische Willensentscheidung der Gemeinde ausgefüllt. Insoweit besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen.

Eine Gemeinde kann mit Vorhabenträgern zusammenwirken und darf sich dabei auch an den Wünschen des zukünftigen Vorhabenbetreibers orientieren, solange sie damit zugleich auch ihre eigenen städtebaulichen Belange und Zielsetzungen verfolgt. Grundsätzlich bleibt es jedoch der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt.

Das BauGB stellt in § 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 8 BauGB klar, dass auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht. Die Gemeinde soll insoweit von äußeren Zwängen freigehalten werden.

Kurzum: Eine Änderung des Bebauungsplans kommt nur dann in Betracht, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung). So liegt der Fall vorliegend nicht. In Anbetracht der von den Antragstellern genannten Gründe sind die Anträge bis auf weiteres nachvollziehbar:

- Im Gemeindegebiet besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum und eine Nachverdichtung ist grundsätzlich äußerst wünschenswert, um bestehende Baulücken zu schließen. Die Nachverdichtung kann zudem eine den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB entsprechende planerische Konzeption darstellen, wie zum Beispiel hier im Wege der Zulassung von zusätzlichem Wohnraum. Aus Sicht der Verwaltung ist die Verdichtung im Innenbereich der Gemeinde sicherlich einer weiteren Nachversiegelung im Außenbereich vorzuziehen.
- Die aktuelle Planungssituation ist für die Weiterentwicklung der Gewerbetreibenden unbefriedigend und sollte aus Sicht der Verwaltung nun schrittweise verbessert werden. Denn bereits in der Begründung zum Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ ist unter „Erfordernis der Planaufstellung“ folgendes festgeschrieben: *„Es ist vorgesehen, wo immer wirtschaftlich möglich und baurechtlich machbar, Gewerbebetriebe anzusiedeln und die Flächen zu Mischgebiets- und im Endstadium möglichst in Wohnbauflächen umzuwandeln. Dabei wird aber auch großer Wert darauf gelegt den Bestand zu schützen. Existierende Gewerbebetriebe sollen in ihren Möglichkeiten nicht eingeschränkt werden.“*

Im Übrigen sind die Anträge auch begründet, denn sie sind geeignet, gerade einen Beitrag zur weiteren Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung in der Gemeinde zu leisten.

Es scheint daher aus Sicht der Verwaltung geboten, den Anträgen so weit möglich zu entsprechen.

Sollte den Anträgen auf Änderung des Bebauungsplans zugestimmt werden, so handelt es sich noch nicht um einen formellen Planungsschritt nach dem Baugesetzbuch, sondern lediglich um eine Grundsatzentscheidung, den derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Flst. 3120, 3124, 3124/1 und 3122/7 zu ändern.

Diese Grundsatzentscheidung soll vor allem den Antragstellern Rechtssicherheit geben, dass der Gemeinderat einer Planänderung nicht grundsätzlich entgegensteht. Über die genauen Inhalte des künftigen Bebauungsplanes wird jedoch erst im formellen Verfahren entschieden. Auch ist im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob es nicht eventuell auch sinnvoll ist, den Änderungsbereich über die Antragsgrundstücke hinaus weiter zu fassen und gerade auch die Bestandsbebauung miteinzubeziehen.

Der Grundsatzbeschluss wird zeitlich auf drei Jahre befristet, in denen die Ernsthaftigkeit der Anträge durch das Unterzeichnen eines städtebaulichen Vertrages dokumentiert wird. Die Frist orientiert sich an der Geltungsdauer von Baugenehmigungen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

#### Städtebaulicher Vertrag

Sollte der Gemeinderat den Anträgen auf Änderung des Bebauungsplans zustimmen, so wird mit den Antragstellern ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenentlastung der Gemeinde Steinenbronn abgeschlossen, welcher sie dazu verpflichtet, die Änderung des Bebauungsplans für ihre jeweiligen Grundstücke auf eigene Kosten von einem einschlägig qualifizierten Planungsbüro einschließlich aller erforderlichen Gutachten erarbeiten zu lassen.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird nach Abstimmung mit den Antragstellern dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

#### Wie geht es nach dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages weiter?

1. Beauftragung eines qualifizierten Planungsbüros mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens
2. Fassung des entsprechenden Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat
3. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens:



### Hinweis von Seiten der Verwaltung

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Bebauungsplanänderung die Verwaltung zusätzlich bindet und somit die Bearbeitung anderer wichtiger Verwaltungstätigkeiten / Projekte verschiebt. Aufgrund der formalen Vorgaben und des zeitaufwendigen Verfahrens ist bei der Änderung des Bebauungsplanes von einer reinen Bearbeitungszeit von ca. vier bis sechs Wochen auszugehen. Insgesamt ist eine Verfahrensdauer von mehreren Monaten einzuplanen.

Sollte der Gemeinderat den Anträgen auf Änderung des Bebauungsplans zustimmen, so kann die Verwaltung auf Grund der aktuellen Prioritäten anderer städtebaulicher Projekte sowie auf Grund des aktuellen Personalengpasses im Ortsbauamt das Änderungsverfahren jedoch voraussichtlich erst im 2. Quartal 2023 in Angriff nehmen.

Anlagen:

1. GRDS-Nr. 2020-129 (öffentlich)
2. GRDS-Nr. 2020-129-1 (öffentlich)
3. Widerspruchsbescheid des Regierungspäsidiums Stuttgart (nichtöffentlich)
4. Formloser Antrag auf Bebauungsplanänderung (öffentlich)