Gemeinde Steinenbronn

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung

vom 09.05.2023
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Planerisches Konzept
6 Ver- und Entsorgung
7 Artenschutz
8 Weitere Umweltbelange
9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
11 Flächenbilanz
12 Bodenordnung

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das im Innenbereich liegende Plangebiet hat eine Größe von 0,55 ha und umfasst die Flurstücke 517/4, 518, 519/1 und 520/2. Die bisher bestehende Bebauung wurde bereits komplett zurückgebaut, sodass das Plangebiet derzeit brach liegt. Gemäß ihrer kommunalen Verpflichtung Wohnraum der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, sollen in dem Areal mehrere Wohngebäude unterschiedlicher Bautypologie hergestellt werden. Der vorliegende rechtsverbindliche Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West) von 1972 lässt die geplante bauliche Nutzung hinsichtlich Art baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksfläche nicht zu (siehe hierzu auch Kapitel 3.3). Dementsprechend wird das vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt und damit die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung gelegt. Entsprechend dem § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB *„kann die Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“*.

Durch die Lage des Plangebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Innenbereich der Gemeinde, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung sind gegeben.

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde in der Gemeinderatssitzung am 31.05.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Steinenbronn und war bereits bebaut. Das derzeit brach liegende Areal soll mit Wohngebäuden bebaut werden und ist bereits durch die Vaihinger Straße erschlossen.

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum, indem das Gebiet heutigen Nutzungsanforderungen entsprechend neubebaut und nachverdichtet wird. Somit handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung.

➔ **Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben**.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,55 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m².

Somit liegt das Plangebiet auch außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann angewandt werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSChG) zu beachten sind. Beides trifft hier nicht zu.

➔ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden**.

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht abgesehen, da eine breite Resonanz aus der Bevölkerung besteht und diese frühestmöglich in die Bauleitplanung einbezogen werden soll.

Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB,
- dem Monitoring nach §4c BauGB.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des Flächennutzungsplans)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung, als erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grund-

fläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart wird Steinenbronn als im „Verdichtungsraum“ liegend als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsfläche im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart ausgewiesen. Die Vorgaben hinsichtlich Bruttomindestwohndichte (55 Einwohner / Hektar; PS 2.4.0.8 (Z)) werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

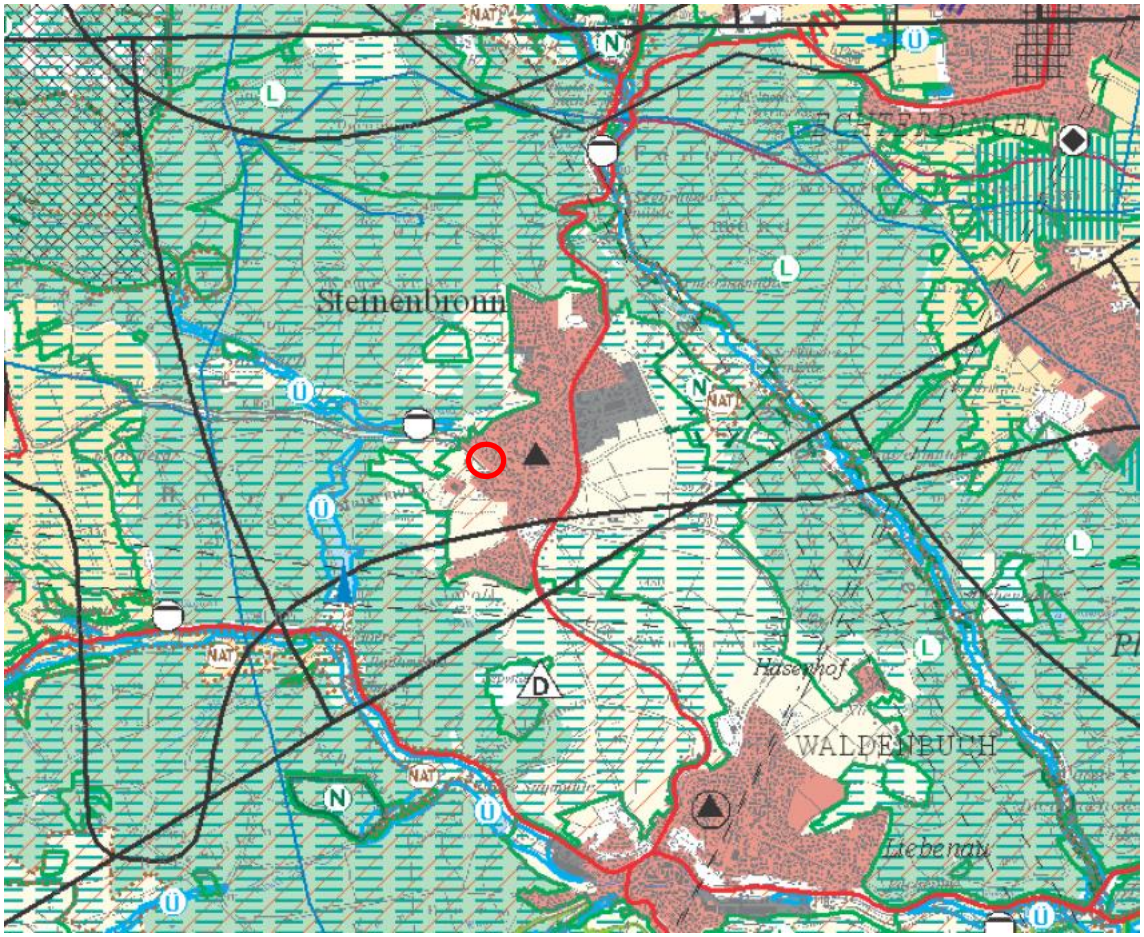

Abbildung 1: Darstellung Steinenbronn in der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009 mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

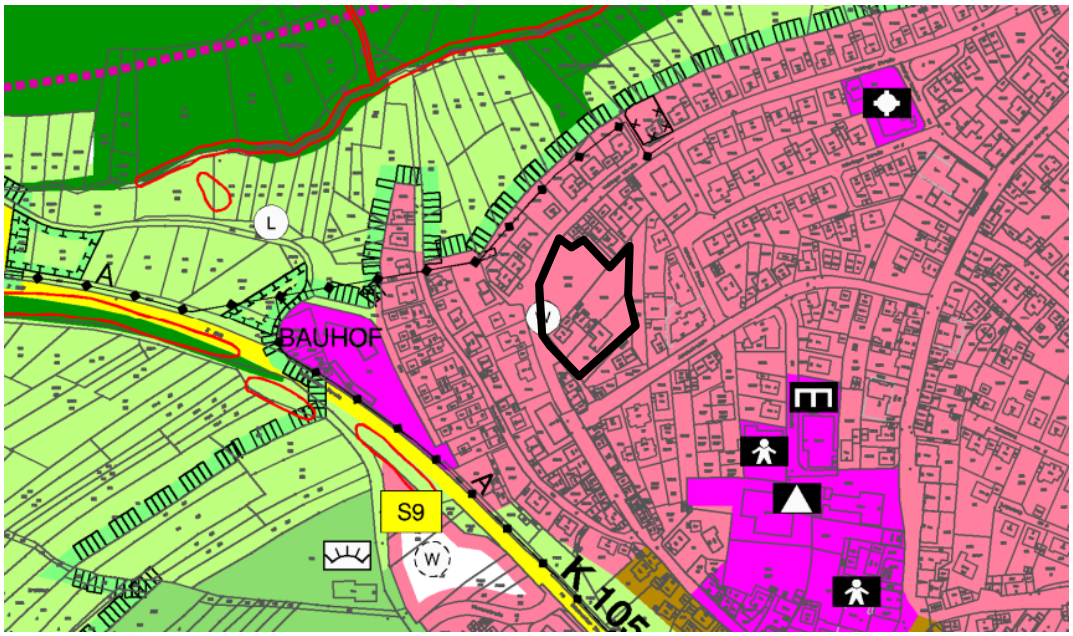

Abbildung 2: Auszug aus dem „Flächennutzungsplan 2030“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn, mit Plangebiet (schwarz)

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vaihinger Straße (West)“ von 1972.

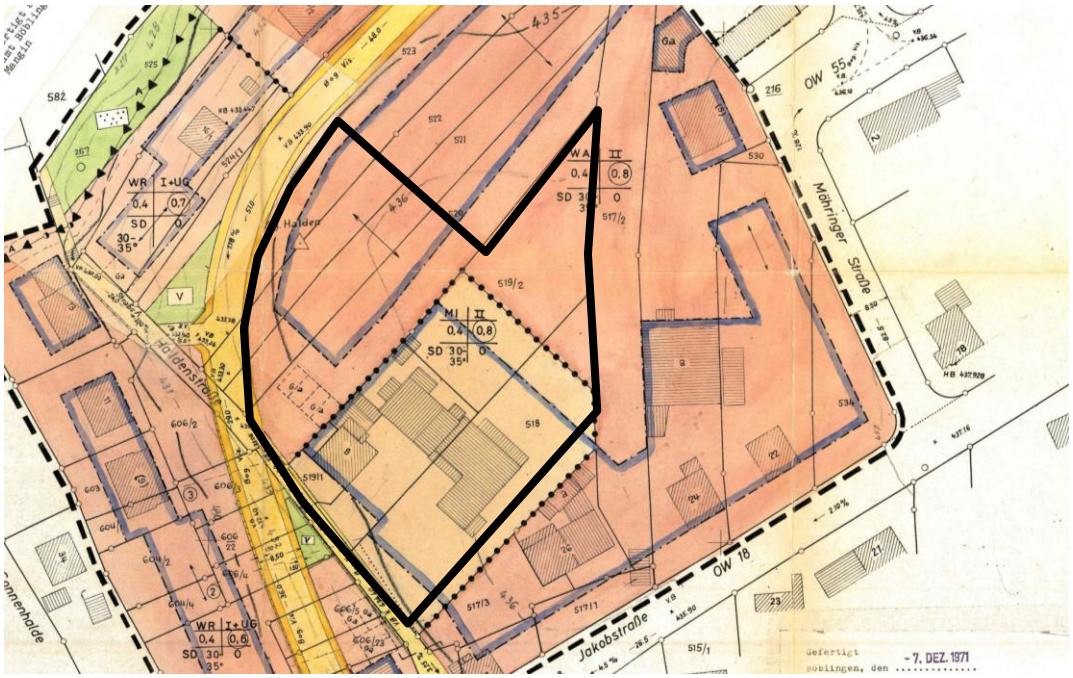

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vaihinger Straße (West)“ von 1972 mit ungefährer Lage des vorliegenden Geltungsbereichs in schwarz

Art der baulichen Nutzung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für das Plangebiet im westlichen Teil ein **allgemeines** Wohngebiet, im Südosten ein **Mischgebiet** entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 vor.

In diesem **allgemeinen Wohngebiet** (BauNVO 1968) sind folgende Nutzungen zulässig:

„Allgemein“ zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO 1968):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Im derzeit rechtsverbindlich festgesetzten **Mischgebiet** sind folgende Nutzungen bereits zulässig:

„Allgemein“ zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO 1968):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden (§ 6 Abs. 3 BauNVO 1968)

In der Gegenüberstellung werden im vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren folgende Nutzungen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommen:

Allgemeines Wohngebiet BauNVO 1968	**Allgemeines Wohngebiet BauNVO 2017**
Allgemein zulässig:	**Allgemein zulässig**:
– Wohngebäude, – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,	– Wohngebäude, ~~– die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,~~

– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:	**Ausnahmsweise** können zugelassen werden:
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes, – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, – Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, – Gartenbaubetriebe, – Tankstellen, – Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.	– Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, – Anlagen für Verwaltung, ~~– Gartenbaubetriebe,~~ ~~– Tankstellen.~~
	Nicht zulässig sind:
	– Gartenbaubetriebe, – Tankstellen.

Demnach wird im vorliegenden Bebauungsplan der Nutzungsumfang im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingeschränkt, ohne den Gebietstypus des allgemeinen Wohngebietes zu negieren.

Maß der baulichen Nutzung:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West)“ 1972	**Vorliegender Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“**
Grundflächenzahl	
0,4	0,4
Geschossflächenzahl	
0,8	Keine Festsetzung. Indirekt über Zahl der Vollgeschosse x GRZ: 0,8 im nordwestlichen Teil bei Z=II 1,2 im südöstlichen Teil bei Z=III
Zahl der Vollgeschoss	
II	II III im südöstlichen Bereich
Höhe der baulichen Anlagen	
Keine Festsetzung somit theoretisch unbeschränkt.	Absolut in Metern über Normalhöhennull. nördlichster und mittlerer Teil: $GH_{Rück}$ 443,5 / GH_{max} 445,5 entspricht ca. $GH_{Rück}$ 10,0 m / GH_{max} 12,0 m über Vaihinger Straße am tiefsten Punkt. nordwestlichster Teil: $GH_{Rück}$ 443,0 / GH_{max} 445,0 entspricht ca. $GH_{Rück}$ 10 m / GH_{max} 12 m über Vaihinger Straße am tiefsten Punkt. südöstlichster Teil: $GH_{Rück}$ 446,5 / GH_{max} 448,5 entspricht ca. $GH_{Rück}$ 11,5 m / GH_{max} 13,5 m über tiefsten Punkt im Bestandsgelände.

Bauweise	
Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und bis max. 50 m Länge: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig.	Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und bis max. 50 m Länge: Im nördlichen Teilbereich nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Übriger Teilbereich nur Einzelhäuser zulässig.
Dachform / **Dachneigung**	
Satteldach 30-35°	Flachdach ≤ 5°
Notwendige Zahl der Stellplätz	
1,0 nach Vorgabe der Landesbauordnung LBO	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung der LBO von 1,0 auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit.

Aufgrund der vorliegenden Planung, die ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden vorsieht, ist diese mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans als Mischgebiet nicht vereinbar. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird im vorliegenden Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ eine Nachverdichtung nur im südlichsten Bereich vorgesehen (Erhöhung der maximalen GFZ von 0,8 auf 1,2). Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung 2017 werden sowohl im Falle der Grundflächenzahl als auch der Geschossflächenzahl eingehalten. Somit ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan nach wie vor eine Bebauung die sich in die nähere Umgebung einfügt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Des Weiteren können die damals festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht eingehalten werden. Die im Bebauungsplan von 1972 festgesetzten Baugrenzen sehen einen großen unbebauten Bereich im Zentrum des Quartiers vor. Im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) gibt es hierfür kein städtebauliches Erfordernis, sodass hier ein größerer Spielraum, jedoch unter Berücksichtigung der unveränderten Grundflächenzahl, eingeräumt wird.

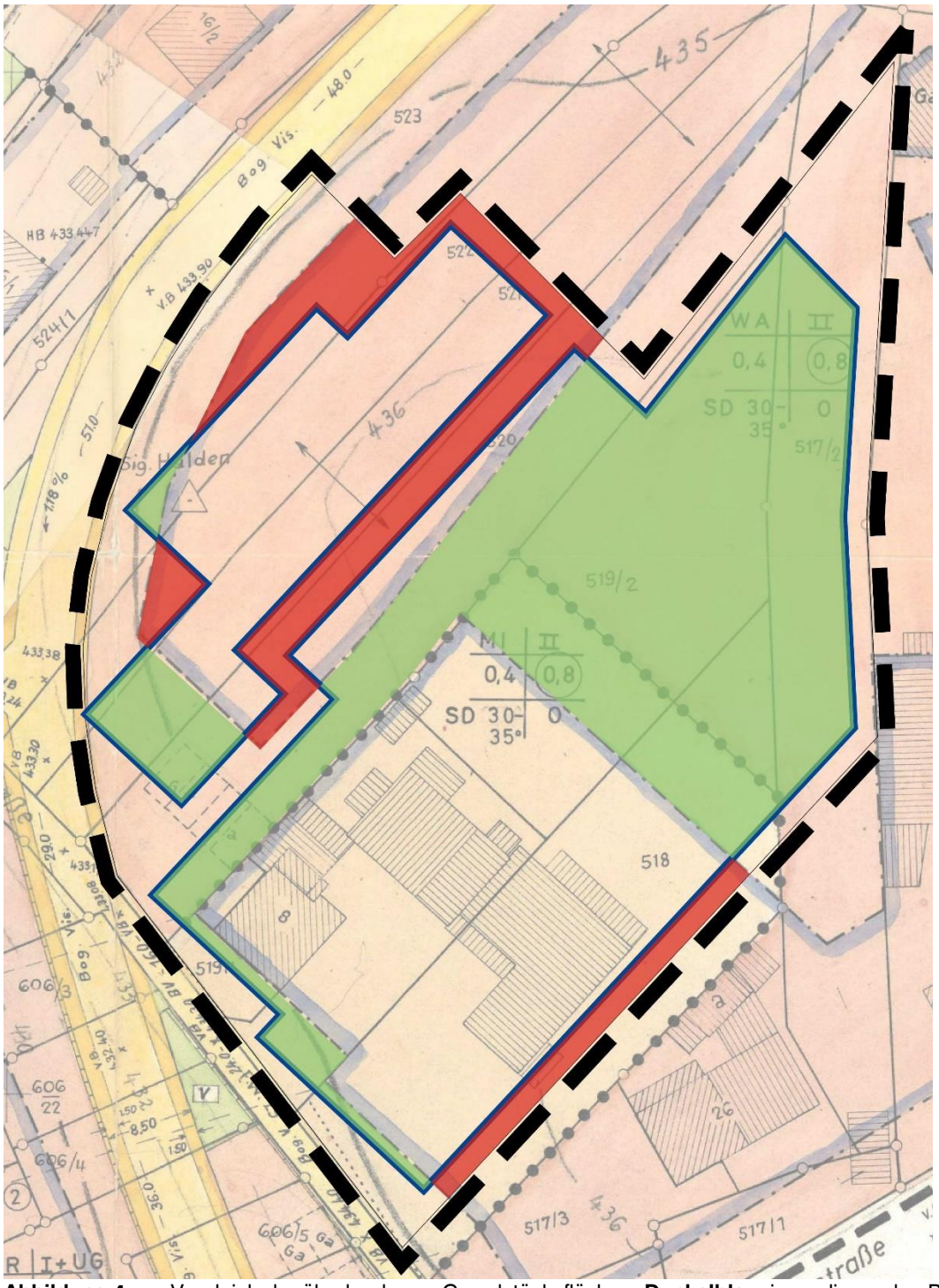

Abbildung 4: Vergleich der überbaubaren Grundstücksflächen. **Dunkelblau**: im vorliegenden BP festgesetzte Baugrenzen; **rot**: Flächen die nach der Bebauungsplanänderung nicht mehr (durch Hauptgebäude) überbaut werden dürfen; **grün**: Flächen die nach BP-Änderung zusätzlich überbaut werden dürfen.

3.4 Bauschutzbereich / Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches und des Anlagenschutzbereiches des Verkehrsflughafens Stuttgart. Die Regelungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), insbesondere § 12 und § 18 ff., sind zu berücksichtigen.

Alle Hochbaumaßnahmen sind dem Regierungspräsidium Stuttgart – Mobilität, Verkehr, Straßen zur Zustimmung vorzulegen. Auf die Genehmigungspflicht für Kräne und ähnliche hohe Baugeräte wird hingewiesen.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Steinenbronn liegt am Schnittpunkt der Landesstraße L 1208 (Stuttgart-Tübingen) mit der Kreisstraße K 1051 (Steinenbronn-Schönaich). Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt 8 km.
Steinenbronn im Kreis Böblingen, angebunden an die Region Mittlerer Neckar ist eine liebens- und lebenswerte Gemeinde im Grünen und liegt am Rande das Naturparks Schönbuch. Ein Anziehungspunkt für Familie und Freizeit.

Abbildung 5: Luftbild, Quelle: Google, Kartendaten © 2022

4.2 Lage des Plangebietes / Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Ortskern Steinenbronns an der Vaihinger Straße. Der größte Teil des Grundstückes wurde als Grün- und Gartenfläche mit großem Gehölzbestand genutzt. Im Süden des Plangebietes bestand ein Wohngebäude mit großem Schuppengebäude und Nebenanlagen. Mittlerweile ist das komplette Baugrundstück freigelegt.

Abbildung 6: Schrägluftbild des Plangebietes vor der Baufeldfreimachung. Luftbild, Quelle: Google, Kartendaten © 2022

4.3 Topographie

Der topographische Hochpunkt befindet sich in etwa in der Mitte des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 436,6 m ü NHN. Das Gelände fällt dann zu allen Seiten ab und weist zur Vaihinger Straße jeweils einen Sprung von ca. 1-2 Metern auf.

4.4 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs nach Fluglärmgesetz (FluLärmG). Dennoch ist mit Schallemissionen aus dem Flugbetrieb des Flughafens Stuttgart zu rechnen.

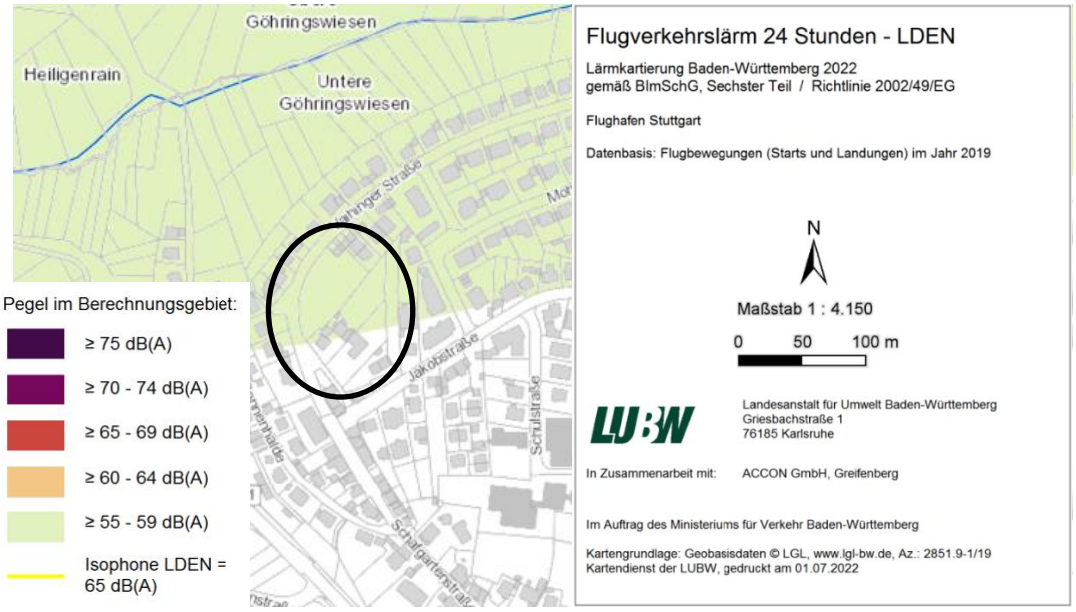

Abbildung 7: Ausschnitt Flugverkehrslärm 24 Stunden LDEN, Lärmkartierung BaWü 2022 mit Plangebiet.

4.5 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst vier Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 517/4, 518, 519/1 und 520/2.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Planerisches Konzept

Vorhabenträgerin für das Projekt ist die BB Wohnbau Böblingen GmbH aus Holzgerlingen. Das bauliche Konzept sieht unterschiedliche Gebäudetypologien vor. Im Nordwesten des Plangebietes sollen vier Doppelhaushälften und vier Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit entstehen. Die Gebäude weisen insgesamt die gleiche bauliche Kubatur auf. Von Norden aus erfolgt die Erschließung über vorgelagerte Stellplätze und Garagen, die harmonisch in die bestehende Topographie integriert werden. Das südliche Doppelhaus erhält Stellplätze im Südwesten. Darüber werden zwei Vollgeschosse mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss angeordnet.

Im südöstlichen Bereich des Plangrundstückes sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im Bereich der direkt an die Doppel- und Reihenhäuser angrenzt weisen auch diese Mehrfamilienhäuser die gleiche Höhenstaffelung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf. Durch unterschiedliche Rücksprünge können sowohl Balkone als auch Dachterrassen angeboten werden. Den zentralen Bereich zwischen den Mehrfamilienhäusern markieren begrünte Begegnungsflächen als „grüne Fuge“ mit einem Kinderspielplatz am nordöstlichen Ende. Sämtliche Mehrfamilienhäuser werden oberirdisch rein fußläufig erschlossen, sodass im inneren ein autofreies Quartier entstehen kann. Die drei Mehrfamilienhäuser an der südöstlichen Plangebietsgrenze umfassen ein zusätzliches Vollgeschoss (drei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss), sodass hier jeweils drei weitere Wohneinheiten umgesetzt werden können im Vergleich zu den fünf Wohneinheiten je Gebäude, im Bereich der westlichen Mehrfamilienhäuser. In den geplanten Mehrfamilienhäusern können so 44 Wohneinheiten angeboten werden. Nahezu die gesamte Parkierung findet in der geplanten Tiefgarage statt. Mit insgesamt 81 Tiefgaragenstellplätzen, 10 offenen Stellplätzen und sieben Garagen mit sechs vorgelagerten offenen Stellplätzen können so zwei Stellplätze je Wohneinheit (insgesamt 104 Stellplätze) angeboten werden.

Abbildung 8: Straßenabwicklung des baulichen Konzeptes, Planungsgruppe S, Urbach, 28.02.2022

Abbildung 9: Bauliches Konzept, Planungsgruppe S, Urbach, 25.04.2022.

Schattenstudie

Aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung im Bebauungsplanverfahren, wurden zum geplanten Bauvorhaben Schattenstudien angefertigt. Berücksichtigt wurden hierbei die Sonnenstände zur

Winter- und Sommersonnenwende, die jeweils den niedrigsten und höchsten Einfallswinkel der Sonne berücksichtigen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Gebäude Vaihinger Straße mit den ungeraden Hausnummern von 7 bis 21, durch Schattenwurf ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Lage der geplanten Gebäude südlich des Gebäudes Vaihinger Straße 16, ist dieses Gebäude zwangsläufig von Schattenwurf betroffen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die maßgeblichen Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg einzuhalten sind, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleisten Auf die Darstellungen im Anhang zur Begründung wird verwiesen.

6 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bisher bereits baulich genutzt wurde, sind alle Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Telekommunikationsleitungen vorhanden. An diese kann angeschlossen werden.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials wurde eine Untersuchung hinsichtlich Zauneidechsenvorkommens durch M.Sc. Geograph und Biologe Martin Salcher, Ammerbuch, 30.08.2021 durchgeführt. Als Ergebnis daraus ist festzuhalten, dass trotz *„der im Untersuchungsgebiet vorkommenden und für Reptilien geeigneten Randlinien und Säume […] konnten innerhalb der siebenstündigen Untersuchungszeit keine Reptilien […] nachgewiesen werden. Ein Vorkommen […] ist […] auszuschließen.*

[…] Es konnten keine weiteren besonders und/oder streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Hinweise auf deren Vorkommen im Plangebiet festgestellt werden. […].“ Auf die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung wird verwiesen.

Vor dem Rückbau der im Plangebiet befindlichen Gebäude wurde eine Untersuchung hinsichtlich Fledermäuse durchgeführt. Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen der Untersuchung werden an den neuerrichteten Gebäuden Fledermauskästen angebracht. Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (Fledermäuse), Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 31.01.2021 wird verwiesen.

7.2 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Flurstückes Nr. 518 als Brennstofflager (Kohle, Heizöl, Diesel), wird dieses im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landratsamtes Böblingen als altlastverdächtige Fläche geführt. Eine orientierende Untersuchung wurde auf dem Grundstück bereits durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse wurde eine Vorab-Sanierung des Geländes vorgesehen. Aufgrund dieser Vorabsanierung wird das Ausscheiden / die Löschung des Grundstückes aus

dem Altlastenkataster vorgeschlagen. Auf den Dokumentationsbericht Altlastensanierung, PGG Projektierungsgesellschaft für Geotechnik und Grundbau GmbH, Filderstadt-Bernhausen, 23.05.2022 wird verwiesen.

Im Plangebiet wurden lokal angetroffene Bodenverunreinigungen durch Aushub entfernt. Bei der Bewertung durch das Landratsamt Böblingen konnte der Handlungsbedarf daher mit „A (Ausscheiden)“ festgelegt werden. Damit wird das Grundstück nicht mehr im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Die Nutzung des Grundstückes ist uneingeschränkt möglich. Werden bei Erdarbeiten wider Erwarten optische oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, zu informieren.

7.3 Verkehrsbelastung

Zur Beurteilung des durch die Planung ausgelösten Verkehrs wurde durch das Büro tögelplan, Möglingen, 29.06.2022, eine Verkehrsabschätzung und Einschätzung zur Verkehrsverteilung durchgeführt. Hierbei wird die konkret geplante Wohnnutzung mit der geplanten Anzahl an Wohneinheiten berücksichtigt. Als Ergebnis ist folgendes anzuführen:

„Trotz eines mehrfach maximierten Ansatzes bei der Abschätzung des induzierten Verkehrs der geplanten Wohnbebauung sind während den Spitzenstunden im Mittel nur alle 4 bis 7 Minuten in der Vaihinger Straße und in der Schafgartenstraße und im Mittel nur alle 20 bis 26 Minuten in der Jakobstraße zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten. Die verkehrliche Nutzbarkeit dieser Straßenräume bleibt daher für den Kfz-Verkehr und den Fußverkehr gegeben. Es sind keine spürbaren Einschränkungen zu erwarten.“

7.4 Schallimmissionen

Durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen wurde eine Bewertung der vorhabenbedingt prognostizierten Kfz-Verehre durchgeführt. Demnach *„sind durch die Planung zum Bebauungsplanverfahren „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ folglich keine erheblichen Belästigungen durch Straßenverkehrslärm zu befürchten*“.

Siehe hierzu die „Schalltechnische Bewertung der vorhabenbedingt prognostizierten Kfz-Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 07.07.2022.

7.5 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach in der Ausarbeitung des Büros König + Partner PartmbB, Altbach, 06.07.2022 dargestellt. Erheblich negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen. Somit steht die **Wohnnutzung** im Vordergrund der geplanten Nutzungen. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind grundsätzlich wohnverträglich und sollen die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken.

Die der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen wie **Läden** sowie **Schank- und Speisewirtschaften** und **nicht störende Handwerksbetriebe** werden nur ausnahmsweise zugelassen, da diese an dieser Stelle derzeit nicht vorgesehen sind. Der Ortskern mit einem entsprechenden Angebot befindet sich unweit des Plangebietes.

Auf Grund der innerörtlichen Lage des Plangebietes sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung** nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig, da diese an diesem Standort grundsätzlich denkbar sind, aber ihre Verträglichkeit gesondert nachgewiesen werden muss.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Gartenbaubetriebe: Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Diese entsprechen nicht der ortstypischen Charakteristik der näheren Umgebung.

Tankstellen: Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfeldes befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes. Der notwendige Bedarf kann an anderer Stelle im Gemeindegebiet gedeckt werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen berücksichtigen einen angemessenen Übergang zur baulichen Struktur in der angrenzenden Nachbarschaft.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4). Aufgrund der innerörtlichen Lage und dem Ziel einer qualitätvollen Nachverdichtung ist dieses Maß städtebaulich verträglich, angemessen und entspricht der bisher schon festgesetzten Grundflächenzahl. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden hierdurch nicht ausgelöst. Durch die Unterbringung der Parkierung in einer Tiefgarage besteht die Möglichkeit qualitativ hochwertige Freiräume zwischen den Gebäuden zu realisieren, die ein sehr gutes Wohnumfeld entstehen lassen. Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes, der zweckmäßigen Ausnutzung des Baugrundstücks und zur Schaffung von ausreichend Stellplätzen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO; Tiefgarage) bis zu einem Wert von 0,8 zweckmäßig. Bei den Überschreitungsmöglichkeiten für die übrigen Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO: Stellplätze und Garagen mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen) bleiben die gesetzlichen Vorgaben unberührt, da eine Erhöhung hier nicht erforderlich ist.

A2.2 Geschossflächenzahl

Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl hat lediglich deklaratorischen Charakter. Es gilt unverändert der Orientierungswert für die Obergrenze der Geschossflächenzahl des § 17 BauNVO von 1,2.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht dem geplanten Vorhaben und orientiert sich grundsätzlich an der umgebenden Bebauung. In Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen kann im nördlichen Bereich ein zurückversetztes Staffelgeschoss entstehen. Im südlichen Bereich können drei „vollwertige“ Vollgeschosse realisiert werden.

A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen orientieren sich am geplanten Bauvorhaben. Durch die unterschiedlichen Festsetzungen einer maximalen Gebäudehöhe und einer Höhe ab der ein Rücksprung erforderlich ist, ist sichergestellt, dass in den obersten Geschossen Staffelgeschosse entstehen.

Durch die Festsetzung der Höhe in Metern über Normalhöhennull ist gewährleistet, dass unabhängig von der Festsetzung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe, eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt ist. Die tatsächliche Lage des Erdgeschosses ist städtebaulich nicht relevant und wird somit offen und flexibel wählbar gehalten.

A3 Bauweise

Entsprechend dem baulichen Konzept werden Bereiche definiert in denen nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen

werden. Dies sichert die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden und ermöglicht somit die Umsetzung des geplanten Freiraumkonzeptes mit großzügigen Aufenthaltsbereichen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden großzügig mit Spielräumen um die geplanten Gebäude festgelegt, um somit noch Flexibilität bei der tatsächlichen Lage der Baukörper zu ermöglichen. Dennoch sollen die Bereiche, die für oberirdische Stellplätze vorgesehen sind, für diesen Zweck berücksichtigt und freigehalten werden.

Da die Unterbringung der größtmöglichen Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage geplant ist, soll die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen reglementiert werden. Diese sollen, wenn sie nicht in den für sie vorgegebenen Bereichen umgesetzt werden, in die Gebäude integriert werden.

A5 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung von Stellplatz- und Garagenbaufenstern ermöglicht die konkrete Steuerung dieser Anlagen. Dort wo individueller Wohnraum entstehen soll (Bereich der Doppel- und Reihenhäuser) werden vor die Gebäude vorgelagerte Stellplätze und Garagen zugelassen. Darüber hinaus sind keine Einzelgaragen zugelassen.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Entsprechend den gesetzlichen Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Baden-Württemberg ist anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einen Vorfluter einzuleiten. Das öffentliche Kanalisationsnetz sieht bisher keine getrennte Führung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser vor, sodass nur die Einleitung in das bestehende Mischwassersystem zur Verfügung steht. Auf dem Privatgrundstück selbst, wird das Wasser getrennt geführt. Um die Menge des abfließenden Wassers in die Mischwasserkanalisation jedoch zu minimieren, wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen über die Dachbegrünung zurückgehalten werden muss. Der Nachweis des Rückhaltevolumens der Dachbegrünung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Sollte das Rückhaltevolumen der Dachbegrünung nicht ausreichen, sind Zisternen zur Zwischenspeicherung umzusetzen.

A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Wege hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A6.3 Begrünung der Dächer

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

A6.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten und trägt damit zum Schutz der Fauna bei.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung von Tiefgaragen (räumlich nicht verortet)

Die Festsetzung zur Begrünung der Tiefgarage stellt sicher, dass diese an der Oberfläche fachgerecht, dauerhaft und ökologisch wertig begrünt werden kann (z.

B. mit Großsträuchern). Des Weiteren bildet der Substrataufbau einen Wasserspeicher, der anfallendes Niederschlagswasser zurückhält und zeitverzögert abführt, was dem Schutzgut Wasser zu Gute kommt.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachform / Dachneigung und B1.2 Dachdeckung

Das geplante Konzept sieht die Umsetzung von Flachdächern vor. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan auch so festgesetzt. Dies hat den Vorteil, dass die Dachflächen effektiv begrünt werden können.

B1.3 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Umgebung ortstypisch sind.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Die Regelung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmäler sind als die Zwischenräume.

B3 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn es in Zisternen zurückgehalten wird, gedrosselt an die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeführt werden. Zur Bemessung der Speichergröße werden hierzu Vorgaben gemacht.

10 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha und wird gänzlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

11 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen und Folgeverfahren sind nicht notwendig.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Steinenbronn, den xx.xx.2023

……

Ronny Habakuk,
Bürgermeister

Anhang zur Begründung – Schattenstudie

12:00
Schattenverlauf: 6:30 - 18:30 Uhr @ 21. Dezember (Sat)

12:00
Schattenverlauf: 6:30 - 18:30 Uhr @ 21. Juni (Sat)

15:00
Schattenverlauf: 6:30 - 18:30 Uhr @ 21. Dezember (Sat)

15:00
Schattenverlauf: 6:30 - 18:30 Uhr @ 21. Juni (Sat)