

Kreis Böblingen
Gemeinde Schöniach
Gemarkung Schönaich

Begründung zum Bebauungsplan

"Ringstraße / Dammweg"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 (5) BauGB).

Im Rahmen des erhöhten Wohnraumbedarfes in der gesamten Region Stuttgart ist es erklärtes Ziel der Gemeinde Schönaich, vorrangig Potentialflächen im Innenbereich einer Wohnbebauung zuzuführen. Jedoch lässt der aktuell gültige Bebauungsplan „19 Änderung Dachenhäuserweg“ aus dem Jahr 1956, welcher für das Plangebiet ein Industriegebiet festsetzt, eine Wohnbebauung nicht zu.

Der Eigentümer des Grundstückes Ringstraße 2, die Böblinger Baugesellschaft mbH, hat der Gemeinde Schönaich hierzu einen Bebauungsvorschlag unterbreitet. Das Vorhaben hat das Ziel, auf dem ursprünglich mit einem Fabrikgebäude und einem Wohn- und Bürogebäude bebauten Flurstück Nr. 3308 Wohnraum zu schaffen. Geplant ist die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäuser und 6 Reihenhäuser.

Zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit ist deshalb eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

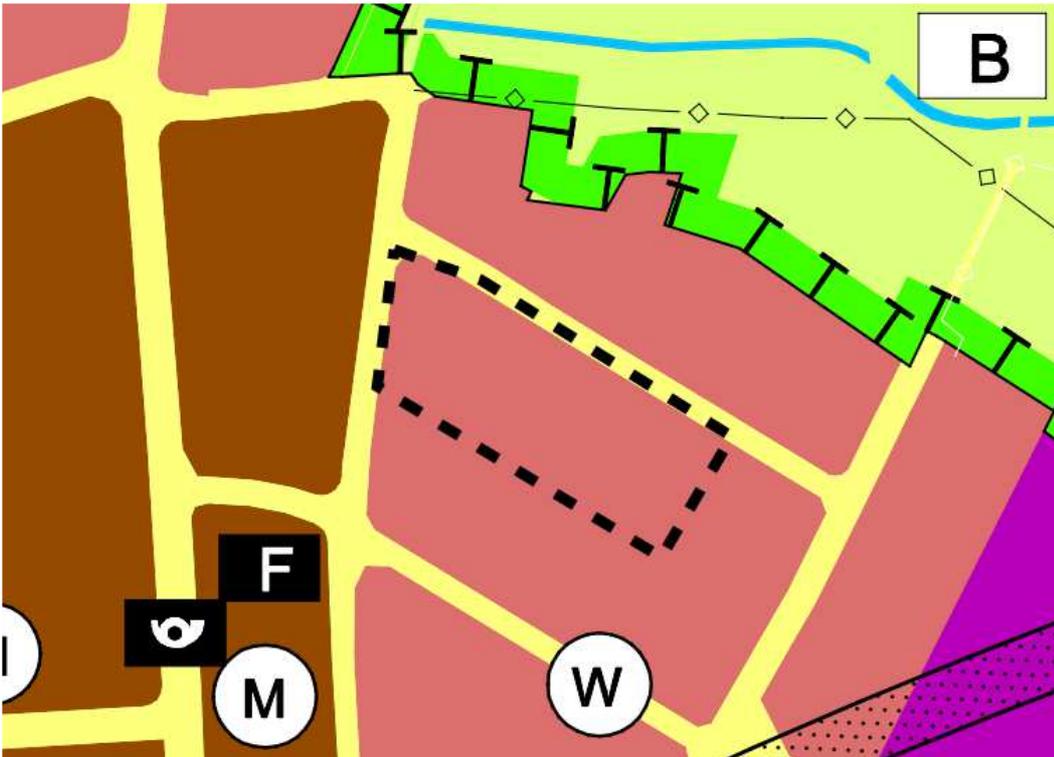
2. Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Ringstraße, im Nordwesten durch den Dammweg sowie im Südwesten und Südosten durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt.

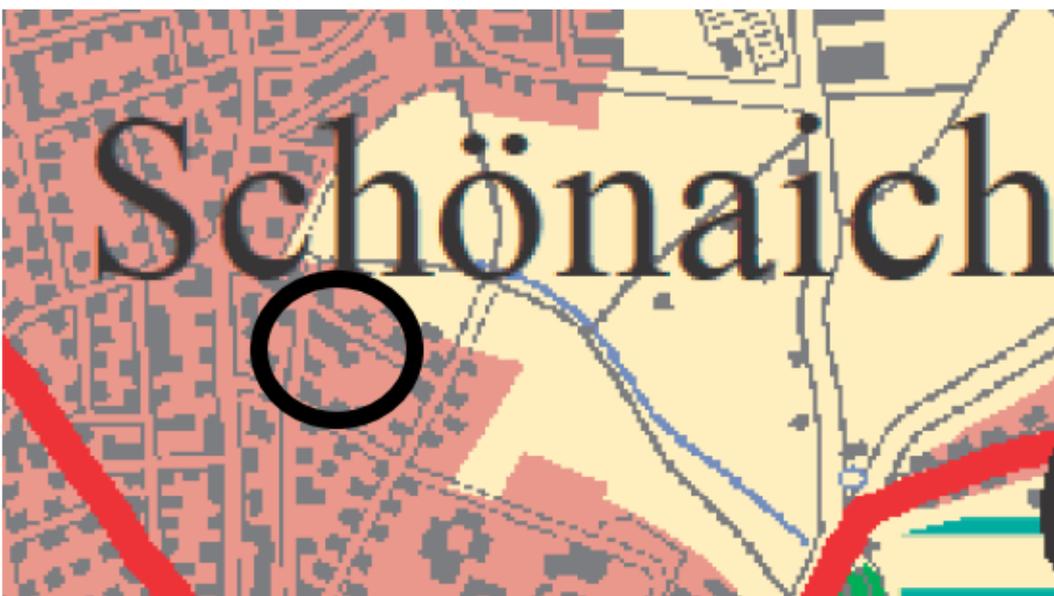


3. Planungsrechtliche Festsetzungen

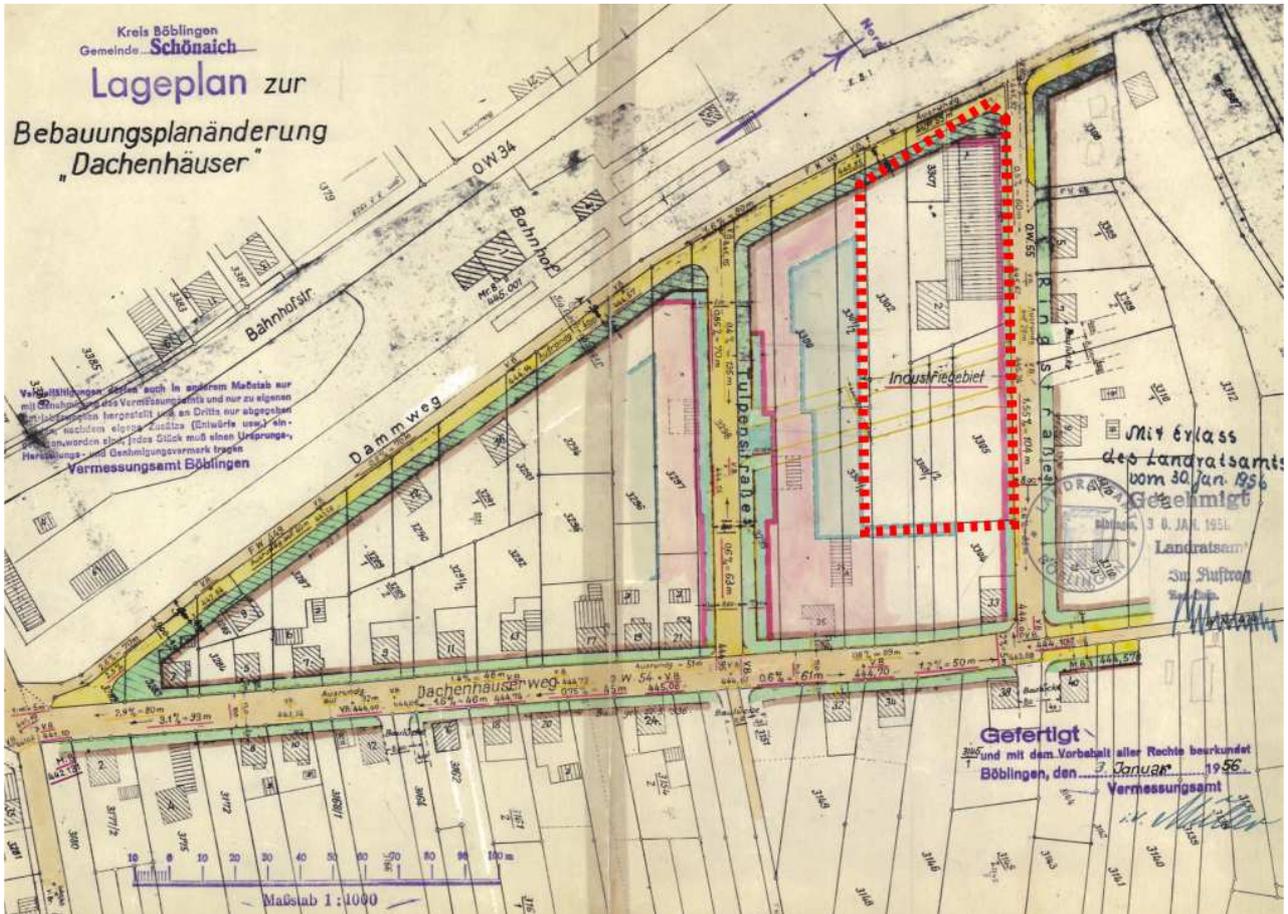
Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine vorhandene Wohnbaufläche festgesetzt.



Das Plangebiet ist im Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet festgelegt.



Für den Bereich zwischen Dachenhäuser Weg, Dammweg und Ringstraße existiert der Baulinienplan „19 Änderung Dachenhäuser Weg“, welcher 30.01.1956 genehmigt wurde. Für den Bereich des Bebauungsplanes „Ringstraße / Dammweg“ setzt dieser Baulinienplan bisher ein Industriegebiet fest. Für die restlichen Bereiche trifft der Baulinienplan keine Aussagen über die Art der baulichen Nutzungen. Die tatsächliche Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA).



4. Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB

Da das Plangebiet insgesamt nur eine Fläche von ca. 5.187 m² vorweist, kann der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a durchgeführt werden, da bei der Festsetzung einer Grundfläche von 0,4 die Obergrenze von 20.000 m² (§ 13a BauGB) deutlich unterschritten wird. Das Grundstück befindet sich auch nicht innerhalb einer Flora-Fauna-Habitat-Fläche oder innerhalb einer Natura 2000-Fläche.

Im Verfahren nach § 13a kann von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) und vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) abgesehen werden.

5. Belange der Umwelt

Gemäß § 13 (3) BauGB kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Die Belange der Umwelt und des Artenschutzes wurden dennoch überprüft und beachtet. Hierzu wurde eine Umweltanalyse erstellt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Verzeichnis der Anlagen).

Anhand der Umweltanalyse wurden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen festgelegt.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ringstraße und den Dammweg bereits voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenfalls vorhanden.

7. Städtebauliches Konzept

Das gesamte Gebiet soll gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant werden. Dabei orientiert sich der Gebietstyp an die direkt angrenzende Wohnbebauung. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich Planung im Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ebenso an die bestehende Bebauung. Abgestuft von Nordosten (5 Vollgeschosse) nach Südwesten (2 Vollgeschosse) ergibt sich so eine Höhenabwicklung, welche die Planung städtebaulich zwischen die bestehenden Gebäude Dammweg 36 und Ringstraße 6+8 integriert.



Höhenabwicklung gemäß zulässigen Höhen Bebauungsplan "Ringstraße / Dammweg"

8. Städtebauliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Das Plangebiet soll für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen. Somit steht die Wohnnutzung im Vordergrund der geplanten Nutzungen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen zu Konflikten mit der bereits bestehenden Bebauung führen würden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Je nach Dachform wird dabei Oberkante Attika des Flachdaches oder die First- Traufhöhe des Satteldaches begrenzt. Dabei erfolgt eine Abstufung von Nordwesten nach Südosten, sodass sich die Baukörper gut an die bestehende Bebauung anpassen. Für die Flachdachgebäude ergibt dies abgestuft 3-5 Vollgeschosse. Für die Satteldachgebäude 2 Vollgeschosse.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen in Form von Baufenstern festgelegt. Zusätzlich wurden weitere Flächen für die Erstellung einer Tiefgarage und Stellplätzen (§ 12 BauNVO) sowie weitere Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) definiert.

8.4 Bauweise

Als Bauweise wird offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt. Somit wird gewährleistet, dass die gesetzlichen Abstandsflächen zur bestehenden Umgebungsbebauung gemäß § 5 u. 6 Landesbauordnung eingehalten werden müssen.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend der Umweltanalyse (s. Verzeichnis der Anlagen) wird ein Pflanzgebot für Einzelbäume und ein flächiges Pflanzgebot festgelegt. Die verbleibenden Grünflächen, welche nicht im Pflanzgebot liegen, sind ebenfalls zu begrünen. Zusätzlich wird für Flachdächer im Textteil des Bebauungsplanes eine Dachbegrünung von mindesten 70% der Dachfläche des obersten Geschosses festgelegt.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

9.1 Dachform

Für die Mehrfamilienhäuser wurde als Dachform Flachdach festgelegt. In Verbindung mit den festgelegten maximalen Attika-Höhen können so abgestuft 3-5 Vollgeschosse entstehen.

Für die Reihenhäuser, welche an die bestehende Bebauung anschließen, wurde die dort vorherrschende Dachform Satteldach festgelegt. In Verbindung mit der maximalen First- und Traufhöhe können so Gebäude mit 2 Vollgeschossen entstehen.

10. Flächenbilanz

Flächenbilanz Bebauungsplan "An der Ringstraße"		
	[m²]	[%]
Gesamtfläche Plangebiet	5.187	100,0%
Wohnbauflächen (WA) gesamt	5.187	100,0%

Die neu zu bebauenden Wohnbauflächen ermöglichen 5 Mehrfamilienhäuser mit ca. 60 Wohnungen und 6 Reihenhäuser. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 Bewohner/Wohneinheit lässt sich somit Wohnraum für etwa 132 Personen schaffen. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung über den Dammweg und die Ringstraße ergibt sich dadurch eine außerordentlich hohe Bruttowohndichte von 254 Einwohnern je Hektar.

13. Belange des Klimaschutzes

Durch den Rückbau des bestehenden Gewerbeareals kann eine Fläche von 5.187 m² einer Wohnbebauung zugeführt werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf diese Fläche maximal zu 40% mit Gebäuden bebaut werden. Somit ergibt sich im Bezug zum bisher gültigen Planungsrecht des Bebauungsplanes „19 Änderung Dachenhäuser Weg“ eine Reduzierung der Gesamtversiegelung mit positiven Auswirkungen auf das Klima. Entsprechend den Pflanzgeboten im Bebauungsplan (s. auch Umweltanalyse in der Anlage) ergeben sich weitere positive Effekte auf das Klima. Weitere Festsetzungen bezüglich der Nutzung der regenerativen Energien regelt die Bundes- und Landesgesetzgebung (z.B. Solarpflicht seit dem 01.05.2022, Gebäudeenergiegesetz ab 01.01.2024). Somit sind keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Verzeichnis der Anlagen / Gutachten:

- Umweltanalyse, Büro LarS v. 22.11.2023
- Habitatpotenzialanalyse, Binder Landschaftsarchitektur v. 28.09.2023
- Baugrunduntersuchung Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik v. 27.01.2023

Herrenberg, den 22.11.2023
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich



Ingenieurbüro für Vermessung
Bauleitplanung in Geoinformation
Gillich + Semmelmann
Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg
Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696
www.gillich-semmelmann.de
mail@gillich-semmelmann.de