

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 09.04.2024
Beschluss**

öffentlich

**Bebauungsplan „Gubser II, Nord,,
Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
- Aufstellungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag

- 1. Der Gemeinderat beschließt für den im beiliegenden Lageplan vom 27.03.2024 dargestellten Bereich nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gubser II, Nord“ und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.**
- 2. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und aufgrund § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.**
- 3. Diese Beschlüsse des Gemeinderates sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.**

II. Sachdarstellung

Die zukünftige Wohnentwicklung der Gemeinde Steinenbronn findet schwerpunktmäßig im westlichen Bereich der Gemeinde statt. Hierfür wurde in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans u.a. die Fläche Gubser II als neue Wohnbaufläche aufgenommen.

Der Gemeinderat hat im Jahr 2022 beschlossen, einen ersten Abschnitt im geplanten Wohngebiet Gubser II zu entwickeln. Mit der Planung und Erschließungsträgerschaft wurde die mquadrat Erschließungsträger GmbH aus Bad Boll beauftragt.

In der Zwischenzeit wurden die Gespräche und Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt und die Planungen vorgebracht. Insbesondere wurde untersucht, ob sich die Planung eines ersten Bauabschnittes auch auf die zukünftige südliche Erweiterung auswirkt.

Vom Büro mquadrat liegt ein Städtebaulicher Entwurf vor. Dieser sieht eine Verlängerung des Dornröschenwegs nach Westen vor. Diese Verlängerung ist mittel- oder langfristig möglich, bis zur Seilerstraße und zur Wiesenstraße zu verlängern, um die bestehenden Straßensysteme miteinander zu verbinden.

Nördlich des verlängerten Dornröschenwegs soll in Fortführung der bestehenden Bebauung eine offene Bauweise erfolgen. Hier sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihen- oder Kettenhäuser möglich. Aufgrund des Erschließungsprinzips ist eine individuelle Aufteilung möglich, diese muss aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden.

Südlich der geplanten Straße ist verdichteter Wohnungsbau vorgesehen. Hier sollen Mehrfamilienhäuser entstehen, die den aktuellen örtlichen Bedarf decken können. Im östlichen Übergangsbereich zum Bestand soll die Bauweise aus Gubser I übernommen werden.

Mit diesen unterschiedlichen Bauformen soll der Querschnitt der Steinenbronner Bevölkerung gedeckt werden, in dem unterschiedlichen Gebäude mit unterschiedlicher Vermarktung platziert werden.

Als südlicher Abschluss des ersten Abschnitts soll der prägende Streuobstbereich erhalten werden. Dies war bereits Gegenstand des gesamten Städtebaulichen Entwurfs und ist nicht zuletzt aufgrund des § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg erforderlich. Demzufolge sollen Streuobstbestände mit einem Umfang von 15 ar erhalten werden.

Solange eine Fortführung des verlängerten Dornröschenwegs bis zur Seilerstraße bzw. zur Wiesenstraße nicht erfolgt, fehlt eine Verbindung zum Bestand im Norden oder Westen. Die neue Straße wäre somit eine Sackgasse. Um ein Befahren für Müllfahrzeuge zu gewährleisten, braucht es eine ausreichende Wendemöglichkeit. Alternativ dazu müsste den späteren Anwohnern zugemutet werden, ihre Müllbehälter bis zur nächstgelegenen befahrbaren Sammelstelle zu bringen. Dies wäre der Bereich des verlängerten Dornröschenwegs, der nach Süden die weiteren Abschnitte erschließt. Die Länge der Stichstraße beträgt maximal 75 Meter und wäre weitgehend eben. Eine weitere Alternative bestünde darin, eine temporäre Wendeanlage zu errichten, diese würde jedoch die späteren Bauplatzflächen beeinträchtigen.

Wesentlich bei der Betrachtung der Erschließung war und ist das Entwässerungssystem. Das Baugebiet Gubser I entwässert zunächst der Topographie entsprechend in Richtung Norden und im Dornröschenweg nach Osten bis zur Tübinger Straße. Fraglich war, ob das neue Baugebiet ebenfalls in dieses bestehende Entwässerungssystem eingeleitet werden kann oder ob ein komplett neues System nach Westen erforderlich wird.

Ergebnis ist, dass der erste Bauabschnitt Gubser II sowohl mit dem Regenwasser als auch dem Schmutzwasser über den Bestand ableitbar ist. Demzufolge entfällt eine weitreichende und kostspielige neue äußere Erschließung bis zum Bestand an der Schönaicher Straße.

Zur Umsetzung der späteren Bodenordnung ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. Dem Gemeinderat obliegt die Anordnung der Umlegung in öffentlicher Sitzung. Dadurch wird die Aufgabe an den Umlegungsausschuss übertragen. Bei der Anordnung werden in der Regel auch die Mitglieder des Umlegungsausschusses bestimmt. In Anbetracht der anstehenden Kommunalwahl am 9. Juni 2024 und der sich daraus ergebenden Neubesetzung der gemeindlichen Ausschüsse wird vorgeschlagen, die Mitglieder des Umlegungsausschusses erst festzulegen, wenn der neue Gemeinderat eingesetzt wurde.

Um das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren steht im direkten Zusammenhang mit der Bodenordnung und der Erschließung. Erst wenn alle Belange abgearbeitet werden konnten und sämtliche Eigentümer mit der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger entsprechende Vereinbarungen zur Bodenordnung und Erschließung geschlossen haben, kann der Bebauungsplan abgeschlossen werden. Dies wird nicht nur das Jahr 2024 in Anspruch nehmen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu beginnen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll das Ziel verfolgt werden, dem Bedarf an örtlichen Wohnbauflächen nachzukommen. Durch unterschiedliche Bauweisen und verdichtetes Wohnen soll der kurzfristige Bedarf der Gemeinde gedeckt werden, weitere Abschnitte sind erst mittel- und langfristig bedarfsgerecht vorgesehen.

Die Flächengröße des beabsichtigten Bebauungsplans liegt bei ca. 1 Hektar.

Die Verwaltung vertritt die Ansicht, dass die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planungen eingebunden werden sollen. Daher wird vorgeschlagen, auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs sowie weiterer Unterlagen die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat zum nächsten Verfahrensschritt vorgestellt. Diese können anschließend im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Anlagen:

1. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Gubser II Nord vom 27.03.2024 (öffentlich)
2. Städtebaulicher Entwurf vom 27.03.2024 (öffentlich)