

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 07.05.2024  
Beschluss**

**öffentlich**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sindelfinger Straße /  
Hohewartstraße“ - Neuaufstellung  
-Sachstandsbericht**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Die städtebaulichen Konzepte der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart vom 10.04.2024 für die Bereiche Baufelder A, B und D werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage nochmals Eigentümergespräche zu führen.
2. Der Gemeinderat beschließt, nach Zustimmung der betreffenden Grundstückseigentümer hinsichtlich der Kostentragung, vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen entsprechend den Empfehlungen aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung der HPC AG vom 11.04.2024 durchführen zu lassen.
3. Der Gemeinderat nimmt die städtebaulichen Konzepte der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH für die Erweiterungsflächen 1 und 2 vom 10.04.2024 zustimmend zur Kenntnis. Auf dieser Grundlage sind vertiefte städtebauliche Parameter zu ermitteln (Erschließungskosten, Planungskosten inkl. weiterer Verfahrensschritte etc.) und gegenüber zu stellen. Auf dieser Grundlage sind auch Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu ermitteln.

### **II. Sachdarstellung**

In seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2023 (GDRS-Nr. 2023/140) hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“ – Neuaufstellung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Steinenbronn am 11.01.2024 öffentlich bekanntgemacht.

### **Artenschutzrechtliche Untersuchung**

Seit her wurden für den Bereich erste artenschutzrechtliche Relevanzprüfung angefertigt, die das Plangebiet hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Potenzials

untersuchte. Die Ergebnisse liegen mit Bericht vom 11.04.2024 dieser Sitzungsvorlage bei (Anlage 1).

In diesem Zusammenhang wurden unterschiedliche Teilbereiche des Plangebietes bereits betrachtet:

- 1) Konversionsfläche 1: Flurstücke Nr. 3120, 3124, 3124/1. Bereich Grundstückseigentümer 1.
- 2) Konversionsfläche 2: Flurstück Nr. 3122/7. Bereich Grundstückseigentümer 2.
- 3) Konversionsfläche 3: Flurstück Nr. 3112/1, Teilflächen Flurstücke Nr. 3111 und 3112/3. Bereich Grundstückseigentümer 3.
- 4) Gebietserweiterung 1: Teilfläche entlang Kegelsklingstraße in einer Breite von ca. 25 m.
- 5) Gebietserweiterung 2: Große Erweiterung in den Außenbereich bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze.

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

- 1) Konversionsfläche 1: Vertiefte Untersuchungen zu Vögeln und Zauneidechsen.
- 2) Konversionsfläche 2: keine vertieften Untersuchungen notwendig.
- 3) Konversionsfläche 3: Gebäudekontrolle (Schuppen) hinsichtlich Fledermäusen, vertiefte Untersuchungen zu Vögeln und Zauneidechsen.
- 4) Gebietserweiterung 1: Vertiefte Untersuchungen zu Zauneidechsen und Holzkäferarten.
- 5) Gebietserweiterung 2: Vertiefte Untersuchungen zu Fledermäusen, Vögel, Zauneidechse, Holzkäferarten.

Die genannten notwendigen Untersuchungen sind stark jahreszeitabhängig und werden voraussichtlich bis in den Herbst 2024 stattfinden müssen. Unter Umständen muss auch die nächste Vegetationsperiode Anfang 2025 mit in Betracht gezogen werden, was weitere Kosten verursacht.

Da die Bebauungsplanänderung von den in den einzelnen Planbereichen liegenden Flurstücken beantragt wurden, sind auch die Kosten der vertieften artenschutzrechtlichen Untersuchungen von diesen für die jeweiligen Teilbereiche zu tragen.

Die Gebietserweiterungen 1 und 2 sind gemeindliche Projektentwicklungen, womit die Gemeinde Kostenträgerin wäre. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Belange und der Tatsache, dass sich im Bereich der Gebietserweiterung 2 naturschutzrechtlich hochwertige FFH-Mähwiesen befinden, spricht vieles dafür nur den Teil der Gebietserweiterung 1 vertieft artenschutzrechtlich zu prüfen.

In der Gemeinderatssitzung am 07.05.2024 ist zu diskutieren und abzuwägen, welche weiteren Schritte unternommen werden sollen. Frau Hauenstein von der HPC AG wird anwesend sein und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

### **Städtebauliches Konzept**

Vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH wurden mittlerweile städtebaulicher Konzepte vorgelegt, die in der Sitzung von Herrn Amiguet vorgestellt werden.

Für die Flächen im Privateigentum wird ein Bebauungsvorschlag vorgelegt, der lediglich hinsichtlich der Dachform unterschiedlich aufgezeigt wird.

Für diese können folgende Eckpunkte festgehalten werden:

**Baufeld A** (Konversionsfläche 1): ca. 33 Wohneinheiten (WE) auf ca. 3.790 m<sup>2</sup> in zwei Mehrfamilienhäusern (MFH) und acht Reihenhäusern (RH); entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 87 Einwohnern/Hektar (Vorgabe Regionalverband = 55 EW/ha); Flachdachgebäude; 54 Stellplätze ergibt einen Stellplatzschlüssel von 1,6 Stpl/WE.

**Baufeld B** (Konversionsfläche 3): ca. 37 WE auf ca. 3.381 m<sup>2</sup> in 3 MFH und 4 RH; 108 EW/ha; Flachdachgebäude; 60 Stpl. > 1,62 Stpl/WE.

**Baufeld D** (Konversionsfläche 2): 1 Einfamilienhaus auf ca. 593 m<sup>2</sup>; 2 Stpl.

Für die Erweiterungsflächen westlich der Kegelsklingstraße werden insgesamt fünf Varianten vorgestellt.

**Variante 1:** Gebietserweiterungen 1+2; Gesamtfläche ca. 0,64 ha; 39 Wohneinheiten in 2 MFH und 14 RH; 60 EW/ha; Flachdachgebäude; 66 Stpl. = 1,69 Stpl/WE

**Variante 2:** Gebietserweiterungen 1+2; Gesamtfläche ca. 0,64 ha; 53 WE in 4 MFH und 9 RH; 83 EW/ha; Flachdachgebäude; 87 Stpl. = 1,64 Stpl/WE.

**Variante 3:** entspricht Variante 1 in Satteldachbauweise.

**Variante 4:** kleinere Gebietsabgrenzung in der Flucht des Baufeldes B; Fläche ca. 0,52 ha; 16 WE in 4 EFH und 4 DH; 31 EW/ha; Satteldachgebäude; 32 Stpl. = 2,0 Stpl/WE.

**Variante 5:** nur Gebietserweiterung 1; Fläche ca. 0,29 ha; 8 WE in 4 DH; 28 EW/ha; Satteldachgebäude; 16 Stpl. = 2,0 Stpl/WE.

In der Gemeinderatssitzung sollte erörtert werden, welche der vorgestellten Varianten für die Erweiterungsfläche weiterverfolgt werden soll. Die aufgezeigten Konzepte für die Baufelder A, B und D sind nach entsprechender Zustimmung des Gemeinderates den Antragstellern zu präsentieren.

### **Eigentümergegespräche**

Im Nachgang der Sitzung am 19.12.2023 fanden weitere Gespräche mit Eigentümer innerhalb des Plangebietes statt. Die Eigentümer des vorgenannten Baufeldes B haben grundsätzlich ebenfalls Interesse bekundet, an der Planung mitzuwirken. Allerdings gilt als Voraussetzung für eine tatsächliche Machbarkeit, wie im Falle der Eigentümer des Baufeldes A, eine Alternativfläche zur Verlagerung des Gewerbebetriebes.

Ebenfalls wurde das Gespräch mit den Eigentümern der Grundstücke geführt, auf denen diverse gewerbliche Einrichtungen und der Einzelhandelsmarkt im zentralen Bereich des Gebietes besteht. Auch hier besteht vor allem langfristiges Interesse an einer planerischen Entwicklung. Grundsätzlich, was auch im Sinne der Gemeinde Steinenbronn ist, wird an einem langfristigen Nutzen des Einzelhandelsstandorts festgehalten. Die Eigentümer haben den Wunsch geäußert, diese Nutzungen eventuell durch eine ergänzende Wohnnutzung in den Obergeschossen zu erweitern. Hierfür gibt es allerdings keine klaren Planungen oder konkrete Absichten. In diesem Bereich wird von einem Planungshorizont von mindesten 20 Jahren gesprochen.

## **Kostenübernahme**

Herr Rechtsanwalt Dr. Moritz Lange von der Kanzlei Dolde Mayen & Partner, Stuttgart, unterstützt - wie im Rahmen der Projektentwicklung „Ärztehaus Tübinger Straße“ - die Gemeinde hinsichtlich der rechtlichen Fragestellungen. Herr Dr. Lange bearbeitet derzeit Entwürfe für Kostenübernahmevereinbarung für die anfallenden Planungskosten zwischen der Gemeinde Steinenbronn und den jeweiligen Eigentümern. Sobald diese Entwürfe vorliegen, werde diese zur Beschlussfassung dem Gemeinderat vorgelegt.

## **Bauplanungsrechtliche Fragestellungen**

In der weiteren Projektbearbeitung und den Gesprächen mit den Eigentümern des Einzelhandelsbetriebes haben sich eine Reihe von Fragen ergeben, die im Rahmen einer gesamten Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“ ergeben würden. Dies betrifft vor allem die direkte Nachbarschaft aus gewerblichen Betriebe und der bestehenden Wohnnutzung, die derzeit allerdings auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen ist. Sollte die Nutzungsart, wie bisher angedacht geändert werden, ist das bestehende Konfliktpotential hinsichtlich Schallemissionen im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. In einer ersten fachgutachterlichen Einschätzung wird eine gänzliche Umwidmung der Bestandsgebiete in allgemeine Wohngebiete voraussichtlich nicht möglich sein. Hier kommen nur solche Gebietskategorien in Frage, die die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (wie bisher) oder eines urbanen Gebietes aufweisen. In der Sitzung ist zu diskutieren, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“ – Neuaufstellung nicht doch auf nur diejenigen Bereiche reduziert werden soll, in dem konkrete Planungsabsichten bestehen. Der Geltungsbereich wäre entsprechend daran anzupassen.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC AG, Rottenburg a. N., 11.04.2024

Anlage 2: Städtebauliche Konzepte in fünf Varianten, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 10.04.2024

Anlage 3: Städtebauliche Konzepte in fünf Varianten, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 10.04.2024

Anlage 4: Städtebauliche Konzepte in fünf Varianten, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 10.04.2024

Anlage 5: Städtebauliche Konzepte in fünf Varianten, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 10.04.2024

Anlage 6: Städtebauliche Konzepte in fünf Varianten, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 10.04.2024