

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 07.05.2024
Kenntnisnahme**

öffentlich

**Bebauungsplan "Gubser I"
- Ergebnisbericht der Umfrage**

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Ergebnisbericht zur Kenntnis.

II. Sachdarstellung

In der Gemeinde Steinenbronn gibt es weiterhin einen großen Bedarf an Wohnraum. Da die Gemeinde Steinenbronn das Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ verfolgt, soll aus Sicht der Verwaltung die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) erfolgen.

Im Rahmen der Beratungen über das geplante Ärztehaus an der Tübinger Straße wurde im Gemeinderat unter anderem auch darüber diskutiert, ob in dem erschlossenen und inzwischen zum größten Teil bebauten im Baugebiet „Gubser I“ noch weitere Möglichkeiten zur baulichen Weiterentwicklung bestehen.

Daher hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 19.09.2023 die Verwaltung beauftragt, die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gubser I“, auf Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich einer verträglichen, nachhaltigen und zukunftssträchtigen städtebaulichen Planung, mit einer Umfrage unter den Eigentümern, zu prüfen (vgl. GRDS-Nr. 2023/098).

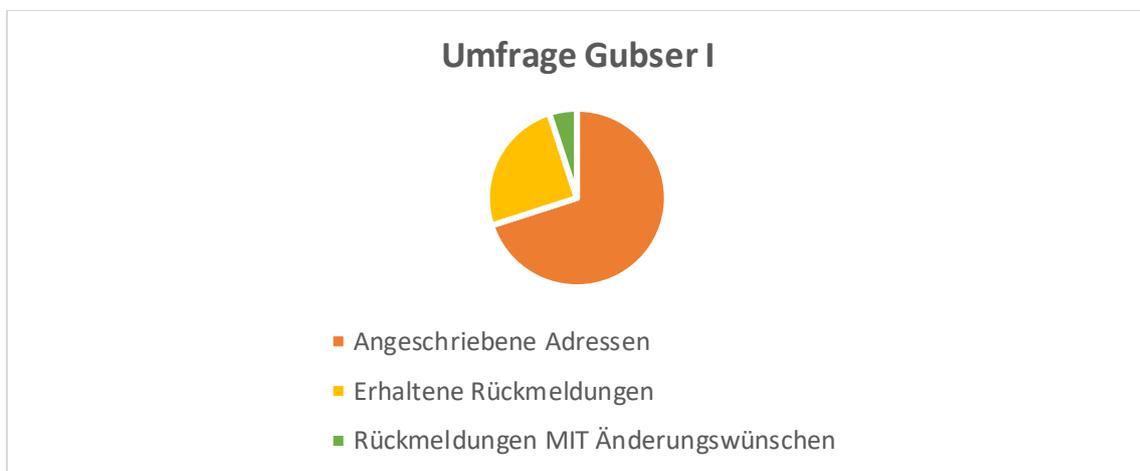
Im Gebiet „Gubser I“ befinden sich 84 Grundstücke. Diese gehören 98 Personen.

Mit Schreiben vom 23.12.2023 hat die Verwaltung alle Eigentümer des Gebietes „Gubser I“ angeschrieben und um eine Rückmeldung gebeten, ob und in welcher Form bisher noch unbebaute Grundstücke genutzt werden könnten, und ob eventuell An- oder Umbauten (Aufstockungen und Ausbau von Dachgeschossen) an bestehenden Gebäuden geplant sind.

Von den 98 befragten Eigentümern haben sich 35 zurückgemeldet; dies entspricht einer Beteiligungsquote von 35,7 %. Von diesen wiederum haben 7

Änderungswünsche bzw. den Wunsch nach einem Gesprächstermin mit dem Ortsbauamt geäußert:

Nr.	Änderungswunsch
1.	Wille des damaligen Gemeinderates hinsichtlich der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe wird falsch umgesetzt und die zulässige Gebäudehöhe sollte überdacht werden
2.	Verkauf eines Grundstücks an Dritte
3.	Errichtung Garage/Stellplatz/Carport
4.	Ankauf einer Teilfläche, um die bauliche Nutzung des Grundstückes optimieren zu können
5.	Vereinbarung eines Gesprächstermins
6.	Vereinbarung eines Gesprächstermins
7.	Vereinbarung eines Gesprächstermins



Aufgrund der inzwischen vorliegenden Rückmeldungen kann festgestellt werden, dass

- eine Änderung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gubser I“ nicht erforderlich ist und
- für eine bessere bauliche Nutzung eines bisher noch unbebauten Grundstückes im Gebiet „Gubser I“ eine Lösung bei der Weiterentwicklung des Gebietes „Gubser II“ gefunden werden kann.

Aktuell scheint es im Gebiet „Gubser I“, vor allem - in dem mit MD (=Dorfgebiet) festgesetzten Bereich - an der Tübinger Straße, im Dornröschenweg, aber auch in dem mit WA (=Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Bereich im Dornröschenweg und im Rapunzelweg, keinen größeren Bedarf für eine Anpassung der geltenden Bauvorschriften zu geben.

Was bedeutet die derzeitige Festsetzung – Art der baulichen Nutzung: MD – Dorfgebiet und welches Maß der baulichen Nutzung sind aktuell festgesetzt?

- Art der baulichen Nutzung: MD - Dorfgebiet

§ 5 BauNVO Dorfgebiet

- (1) *Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*
- (2) *Zulässig sind*
 1. *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
 2. *Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*
 3. *sonstige Wohngebäude,*
 4. *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
 5. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 6. *sonstige Gewerbebetriebe,*
 7. *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
 8. *Gartenbaubetriebe,*
 9. *Tankstellen.*
- (3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.*

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gubser I“ wurde bestimmt, dass die in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit Ausnahme der Ziff. 8 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 9. (Tankstellen) zulässig sind. Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind nicht zulässig.

- Als Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan „Gubser I“ folgendes festgesetzt:
GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8 / FH = 9,5 m / TH = 6,0 m

Bei einer Änderung des Bebauungsplans würden nach der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten:

§ 17
Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	-
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.

Auch wenn es aktuell keinen größeren Bedarf für eine Änderung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gubser I“ gibt, so ist dennoch festzustellen, dass es in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gubser I“ noch städtebauliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten – gerade auch im Hinblick auf eine Nachverdichtung – gibt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den aktuellen (und zukünftigen) Eigentümern von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gubser I“ zu signalisieren, dass die Gemeinde auch in der Zukunft weiterhin bereit wäre, eine Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen, wenn damit die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau von neuen Wohngebäuden geschaffen werden können.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan Gubser I mit Kennzeichnung der Bereiche der potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten