

- öffentlich -



## **Gemeinde Steinenbronn**

Kreis Böblingen

### **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

## **Bebauungsplan „Seestraße/Tübinger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften ENTWURF**

Planstand: 29.06.2021

Aufgestellt: GK  
Stuttgart, den 29.06.2021

die **STEG**

## **1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Seestraße/Tübinger Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung von Flächen dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

## **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung, Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Die Nachnutzung einer innerörtlichen teilweise noch bebauten Fläche wird geplant. In zentraler Lage von Steinenbronn soll eine Nutzung im Rahmen des Gemeinbedarfs entstehen. Gleichwohl soll für das in Planbereich liegende bestehende Seniorenzentrum eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet „Seestraße/Tübinger Straße“ umfasst ca. 0,76 ha. Es befindet sich in der Ortsmitte von Steinenbronn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Flurstück Nr. 254/77 (Teilbereich), 254/78, 162, 160, 735/5 (Teilbereich), 170/3, 170/4, 174/2, 185/3, 185/1, 185/2, 189/1, 189, 170, 150/21 (Teilbereich), 164/3, 160, 162, 194 (Teilbereich Seestraße)

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan und dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich.

### **3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Die Gemeinde Steinenbronn, am Rande des Naturparks Schönbuch im Kreis Böblingen gelegen, weist ein intaktes Ortszentrum mit entsprechender Infrastruktur auf. Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte in unmittelbarer Nähe zu Rathaus, Einzelhandel, Gastronomie und grenzt im weiteren Umfeld an Wohnbebauung an.



Quelle: eigene Darstellung Google Maps - Bilder 2021 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent Maxar Technologies, Kartendaten 2021 Geobasis-DE/BKG (2009)

### 3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Schönaicher Straße, der Seestraße und der Tübinger Straße aus erschlossen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserentsorgung, sowie die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Infrastruktur. Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet.

### 3.5 Baugrund, Altlasten

Derzeit sind der Gemeinde Steinenbronn keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sind teils in Privatbesitz, teils in öffentlicher Hand.

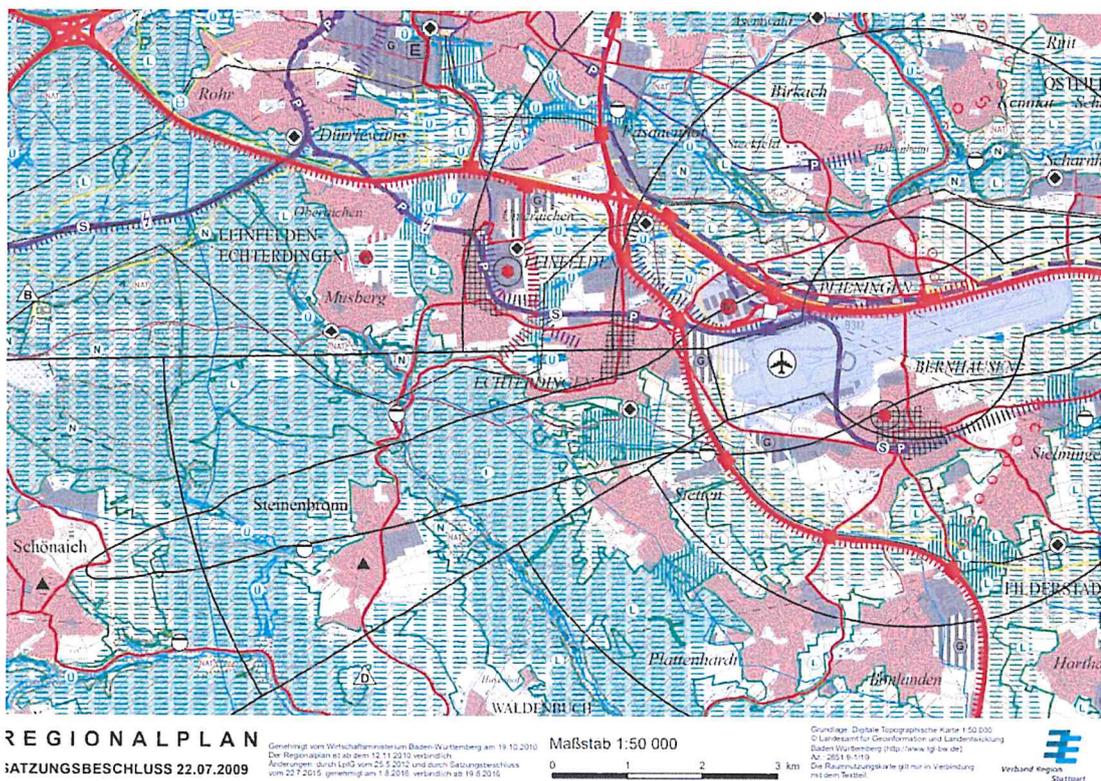
## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landesplanung

Steinenbronn ist im Landesentwicklungsplan 2002 dem Verdichtungsraum im Landkreis Böblingen zugeordnet.

### 4.2 Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Steinenbronn gehört laut Regionalplan Verband Region Stuttgart zum Mittelbereich Böblingen/Sindelfingen – Nahbereich Waldenbuch. Es ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.



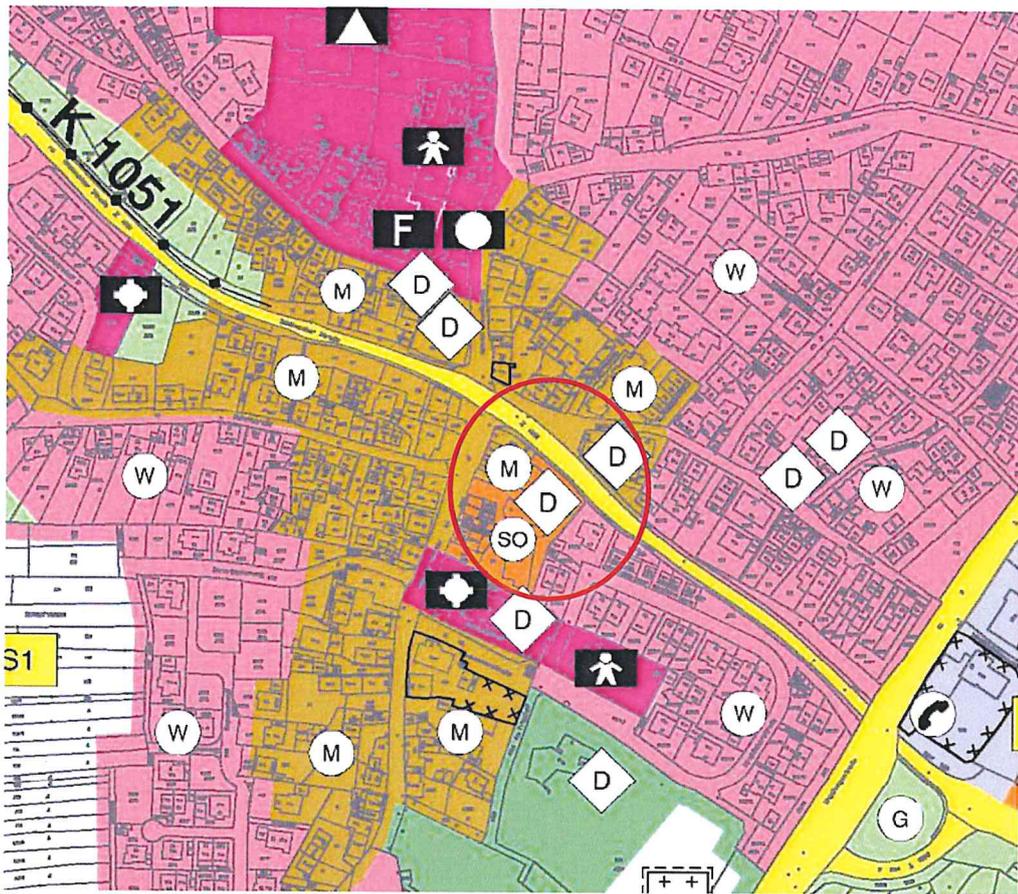
Quelle: Regionalplan Verband Region Stuttgart, 19.08.2016

### 4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn 2030 wie folgt dargestellt:

Die Sondergebietsfläche und die Mischgebietsfläche sind als gemischte Baufläche im FNP ausgewiesen und gelten daher als aus dem FNP entwickelt.

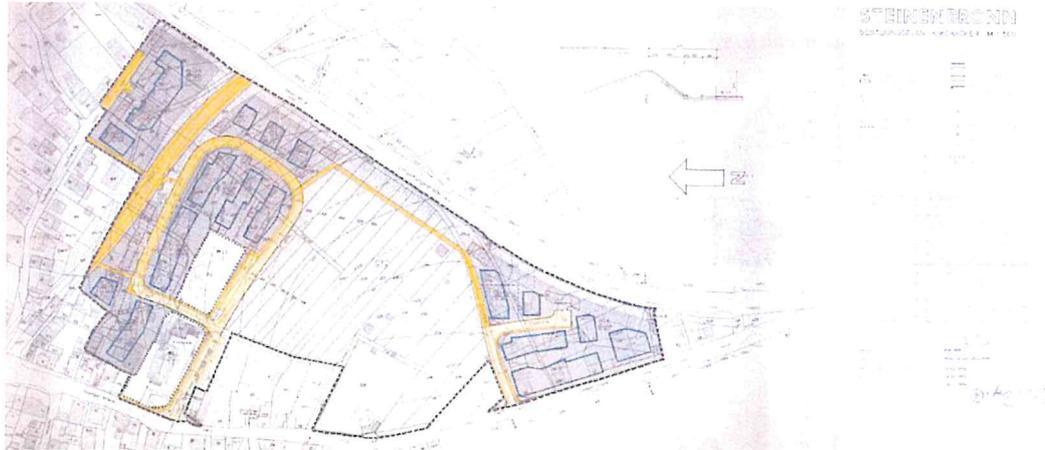
Die Fläche für Gemeinbedarf ist als gemischte Baufläche ausgewiesen, somit nicht aus dem FNP entwickelt. Hier ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB entsprechend anzupassen.



Quelle: eigene Darstellung Fortschreibung Flächennutzungsplan Waldenbuch/Steinenbronn 2030

#### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Der bestehende Bebauungsplan „Kirchäcker“ (genehmigt 18.07.1975), umfasst einen Teilbereich des Sondergebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Seestraße/Tübinger Straße.



### 5 PLANERISCHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet die Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und die Stärkung der Ortsmitte durch die Erweiterungsmöglichkeit des Seniorenzentrums und der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche.

Dies erfolgt mittels der Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche und der ressourcenschonenden Nachverdichtung im Zuge einer Innenentwicklung. Erzielt wird dies durch die Neuausweisung von Bauflächen mit Art und Maß der Nutzung sowie entsprechender Höhenfestsetzung.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Mischgebiet:

Die Bestandsgebäude im Südwesten des Plangebietes werden wie bisher als Mischgebiet gesichert. Gleichzeitig wird entlang der Schönaicher Straße im Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche eine Bebauung ermöglicht.

Dem Charakter des Mischgebietes und der vorhandenen Wohnnutzung entsprechend werden bis auf Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten alle allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen.

#### Sondergebiet:

Das bisher bereits als Seniorenzentrum genutzte Gebäude erhält eine Erweiterungsmöglichkeit, auf der sämtliche für eine Senioreneinrichtung notwendigen Gebäude und Nutzungen zulässig sind.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Hierzu gibt es Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Grundflächenzahl und zur maximalen Gebäudehöhe.

Im Zusammenspiel zwischen Nachverdichtung, Innenentwicklung, Sicherung des städtebaulichen Bestandes und Wohnraumschaffung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO bei der festgesetzten GRZ ausgenutzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt über eine maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe, die sich am Bestand der Umgebungsbebauung und der Nutzung orientiert.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO bis 0,9 festgesetzt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung**

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist Grundlage für die überbaubaren Grundstücksflächen und die offene/abweichende Bauweise. Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise, im Sondergebiet wird abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge bis zu 65 m zugelassen, um Synergien bei den Funktionen innerhalb der Gebäudeeinheiten zu realisieren.

Mit Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen wird ein harmonisches Einfügen und die bisherige städtebauliche Struktur gewährleistet.

#### **6.4 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Mischgebiet sind sämtliche Nebenanlagen generell auf dem Baugrundstück zulässig.

Im Sondergebiet sollten die Stellplätze vorwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden, daher sind hier offene und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6.5 Gemeinbedarfsfläche**

In der Gemeinbedarfsfläche kann die Gemeinde Steinenbronn die notwendigen Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätte realisieren.

#### **6.6 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Verkehrsflächen sind im Plan als Verkehrsfläche festgesetzt, die Unterteilung in Fahrbahn, Gehweg etc. ist jedoch nicht verbindlich.

#### **6.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Gestaltung von Stellplätzen mittels wasserdurchlässiger Materialien wird ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet. Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlasten die Kläranlagen und leisten einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen.

Mit der Anlage von Dachbegrünung wird vor allem bei Starkregen eine Rückhaltung der Wassermengen in das Kanalsystem erreicht, gleichwohl kann das zurückgehaltene Wasser dem Grundwasserkörper wieder zugeführt werden.

Mit der Zulässigkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur ökologischen Strom- und Wärmeerzeugung erreicht.

Die Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung ist ein Beitrag zur Entgegenwirkung des Insektensterbens.

Mit der Festsetzung von Vogelschutzglas wird ebenfalls ein ökologischer Beitrag zum Schutzgut Fauna geleistet.

#### **6.8 Artenschutz**

Zur allgemeinen Sicherung der vorhandenen Arten im Plangebiet wird die Baufeldbereinigung auf den Zeitraum 1.10. bis 28./29.2. begrenzt.

Auf eine spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung wurde verzichtet, da der Großteil des Plangebietes entweder bebaut oder die bestehenden Gebäude/Gehölze bereits beseitigt wurden. Im Zuge einer Neubebauung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens – Abriss und/oder Neubau – eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen.

#### **6.9 Pflanzgebote**

Flachdächer sind zu begrünen. Das Maß der Mindestschichtdicke von 15 cm der Dachbegrünung beruht auf der Qualität der Bepflanzung. Ab 15 cm Schichtdicke können sich neben Sedum und Moosen auch hochwertigere Kräuter entwickeln. Diese Maßnahme ist in der ökologischen Aufwertung des Gebietes, der Wasserrückhaltung und der Schaffung eines guten Mikroklimas begründet.

## **6.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen**

Zur Sicherung von erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen für Straßen und Versorgungsanlagen wird eine Fläche von 0,2 m Breite auf privaten Grundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, in der die Grundstückseigentümer diese notwendigen Maßnahmen dulden müssen. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass z.B. zur Straßenherstellung notwendige Stützbauwerke nur in den angrenzenden privaten Flächen ausgeführt werden können.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung innerörtlicher Flächen und die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum sichergestellt werden.

### **7.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowohl mit Satteldächern bei Wohngebäuden, Flachdächern bei gewerblichen Gebäuden und im Seniorenzentrum wird im Plangebiet Flach-, Pult und Satteldach zugelassen.

Die ökologischen Aspekte mit der Zulässigkeit von Dachbegrünung und Anlage von Solar-/Photovoltaikanalgen werden durch diese Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

### **7.2 Fassadengestaltung**

Die Zulässigkeit von glänzenden und lichtreflektierenden Materialien ausschließlich für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie soll die bisherige Materialcharge in der Ortsmitte von Steinenbronn erhalten und fortentwickeln.

### **7.3 Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen**

Die Gestaltung unbebauter Flächen muss sowohl den Anforderungen der Bewohner, einer modernen Freiraumplanung und den Aspekten von Klima- und Umweltschutz genügen. Aus diesen Gründen sind zwar Zuwegung und Terrassen zulässig, die restlichen Flächen sind jedoch gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Darstellung der (derzeit bekannten) Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB**

Da der Bebauungsplan "Seestraße/Tübinger Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

## **8.2 Arten- und Biotopschutz**

Das Plangebiet ist nahezu bebaut. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde ein Schuppen abgerissen und mit der Anlage eines Parkplatzes eine Freiraumgestaltung durchgeführt. Es ist nur noch ein Baum vorhanden, der jedoch keine hohe Bedeutung für gehölzbrütende Arten aufweist, da in den umliegenden Gärten weithaus größere Gehölzbestände vorliegen.

Zum Schutz eventueller Gebäudebrüter sind die Festsetzungen zur Baufeldbereinigung incl. Abbruch und Gehölzrodung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **8.3 Wasser**

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bezüglich des Grundwasserstandes mit keinen Erschwernissen für die geplante Bebauung zu rechnen ist.

Zur Gesamtbetrachtung Wasserkreislauf wurden Dachbegrünung bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden vorgeschrieben. Das überschüssige Niederschlagswasser kann in das vorhandene Kanalsystem abgeleitet werden.

## **8.4 Boden und Altlasten**

Aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil des Plangebiets bereits bebaut ist bzw. war, sind die Böden zu großen Teilen in ihrem natürlichen Aufbau gestört (= Bodendegradation). Das führt dazu, dass die Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Bodenfunktionen praktisch funktionslos geworden sind. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## **8.5 Klima/Luft**

Aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil des Plangebiets bereits bebaut ist bzw. war, kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplante Bebauung die klimaökologische Situation im Planbereich nicht verschlechtern wird. Durch die Festsetzung der Dachbegrünung wird darüber hinaus eine Verbesserung des Mikroklimas erzielt.

## **8.6 Stadt- / Ortsbild**

Dem Planbereich kann im Hinblick auf das Ortsbild eine besondere Bedeutung zugeordnet werden, da der Planbereich prominent in der Ortsmitte liegt und gut einsehbar ist. Durch die neue Nutzung wird die Innerortslage gestärkt und das Ortsbild positiv aufgewertet.

## **8.7 Mensch / Kulturgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit sowie die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander wurde bereits oben ausführlich beschrieben.

## **9 FLÄCHENBILANZ**

**Flächen** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Geltungsbereich des Planes	0,760 ha	100,0%
davon		
Mischgebiet	0,077 ha	10,1 %
Sondergebiet	0,332 ha	43,6 %
Gemeinbedarfsfläche	0,088 ha	11,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,263 ha	34,8 %

## **10 GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN**

Keine vorhanden

## **11 BODENORDNUNG**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

**Steinenbronn, den**

**Ronny Habakuk**

**Bürgermeister**