

IV. BEGRÜNDUNG - VORENTWURF

zum Bebauungsplan „Gubser II, Nord“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die zukünftige Wohnentwicklung der Gemeinde Steinenbronn findet schwerpunktmäßig im westlichen Bereich der Gemeinde statt. Hierfür wurde in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 u.a. die Fläche „Gubseräcker“ als neue Wohnbaufläche aufgenommen.

Im Jahr 2020 wurde ein Städtebauliches Konzept für diese gesamte Fläche erarbeitet (Anlage 1). Ziel war es, einen geeigneten ersten Abschnitt in Erfahrung zu bringen, der den aktuellen Bedarf der Gemeinde decken kann.

Der Gemeinderat hat darauf aufbauend im Jahr 2022 beschlossen, einen ersten Abschnitt in diesem geplanten Wohngebiet zu entwickeln. So soll zunächst der nördliche Teilbereich, der direkt über eine Verlängerung des Dornröschenweges erschlossen werden kann, als „Gubser II, Nord“ entwickelt werden. Dieser Bereich erlaubt auch die Ver- und Entsorgung über den Bestand, ohne aufwändige Erschließungsanlagen vorbereiten zu müssen.

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

Der Aufstellungsbeschluss und damit der Einstieg in das Bebauungsplanverfahren wurde am 09.04.2024 in öffentlicher Sitzung gefasst.

2 Bedarf

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Waldenbuch/Steinenbronn wurde eine umfassende und ausführliche Bedarfsermittlung bis zum Prognosehorizont 31.12.2030 erstellt. Diese berücksichtigt u.a. die raum- und regionalplanerischen Vorgaben, die Bestandspotenziale sowie die örtlichen Besonderheiten. Die Berechnungen stammen aus dem Jahr 2019. Das durchgeführte Heilungsverfahren hat die Berechnungen bestätigt, so dass von einer Aktualität dieser ausgegangen werden kann. Auf eine ausführliche und detaillierte rechnerische Betrachtung wird daher innerhalb des vorliegenden Verfahrens verzichtet.

Der aktuelle Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum, sowohl im Eigentum wie auch zur Miete, sind im weiteren Umland der Landeshauptstadt Stuttgart, des Landkreises Böblingen und damit auch in der Gemeinde Steinenbronn gegeben. Der Gemeinde liegen zahlreiche Anfragen von Privaten als auch Wohnungsunternehmen vor. Die Gemeinde Steinenbronn hat aktuell kein Bauland in der Vermarktung, die privaten Potenziale stehen nur zurückhaltend zur Umsetzung an, so dass der Bedarf derzeit nicht gedeckt werden kann.

Auch die Studie des Pestel-Instituts¹ für den Landkreis Böblingen vom März 2024 besagt, dass im Landkreis Böblingen Wohnungen fehlen und es empfohlen wird, mehr Bauland auszuweisen, um das Grundstücksangebot zu verbessern. Für Steinenbronn wird gemessen am Bestand ein Bedarf an Wohnungen von über 4 % festgestellt.

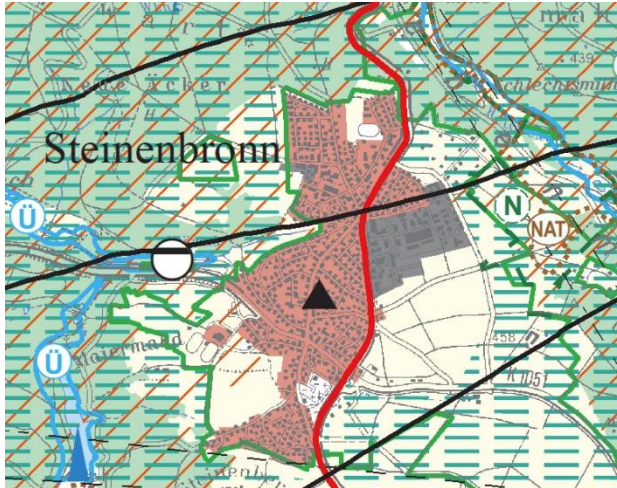
Mit Verweis auf die Ausführungen im genehmigten Flächennutzungsplan 2030 besteht in Steinenbronn somit ein begründeter Bedarf an Wohnraum. Dieser soll durch die Entwicklung des vorliegenden Baugebiets gedeckt werden, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

¹ Pestel-Wohnmonitor 2024 Landkreis Böblingen, Pestel Institut, Hannover, März 2024

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Steinenbronn ist gemäß gültigem Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen und der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet.



In der Raumnutzungskarte ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) sowie randlich angrenzend das VBG für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Der Planbereich liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens Stuttgart.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch/Steinenbronn wurde vom Landratsamt Böblingen mit Erlass vom 21.11.2019 genehmigt. Für diesen Flächennutzungsplan wurde ein Heilungsverfahren durchgeführt, welches zwar 2024 abgeschlossen wurde jedoch vom Landratsamt Böblingen bislang noch nicht genehmigt ist. Die zeichnerische Darstellung der Unterlagen aus dem Heilungsverfahren entspricht den 2019 genehmigten.

Darin wird für das Plangebiet die Entwicklungsfläche „S 1 Gubseracker“ dargestellt. Dieses ist mit insgesamt 6,4 ha zur Fortführung des Wohngebiets „Gubser“ vorgesehen. Damit wird der Planbereich – vorbehaltlich der Genehmigung des Heilungsverfahrens - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungspläne bestehen für den Planbereich nicht.

Im Umfeld grenzt direkt im Osten der Bebauungsplan „Gubser I“ an, der seit dem 29.03.2007 in Kraft getreten ist. Weiter Bebauungspläne schließen nicht an.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich und liegt in westlicher Verlängerung des Dornröschenweges. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778/1, 778/2, 3911/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 3911 und 3911/2.

Die genaue Abgrenzung des Planbereichs kann der Anlage 2 entnommen werden.

6 Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und somit einschließlich Umweltbericht inklusive Umweltprüfung erstellt.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten

Im Plangebiet finden sich Wiesen- und Streuobstwiesenflächen.

7.2 Topographie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab. Es reicht dabei von etwa 435 m ü.NN bis auf 428 m ü.NN.

7.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte / Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Biotopflächen, die als Magere Flachland-Mähwiesen sowie als Streuobstbestände geschützt sind. Nähere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich zum Großteil in privatem Eigentum. Einen Teil der Grundstücke konnte die Gemeinde Steinenbronn bereits erwerben.

7.5 Verkehr, ÖPNV

Über den vorhandenen Dornröschenweg kann im Weiteren über die Tübinger Straße und die Schönaicher Straße die Umgehungsstraße (L 1208) erreicht werden. Somit ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben.

Mit der an der Schönaicher Straße gelegenen Bushaltestelle „Kirche“ liegt das Gebiet an mehreren Linien. Es bestehen Verbindungen in Richtung Böblingen, Tübingen, Waldenbuch, die im Halbstunden- bzw. Stunden-Takt verkehren.

Die Haltestelle ist vom Plangebiet aus in einer Entfernung von ca. 350 m fußläufig erreichbar. Damit ist der Planbereich in einer zumutbaren Entfernung zu einer Bushaltestelle gelegen und damit gut an den gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

7.6 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlasten verzeichnet.

7.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.8 Gewässer / Oberflächenwasser / Grundwasser

Gewässer finden sich weder im Gebiet noch in der näheren Umgebung.

7.9 Hochwasservorsorge / Starkregenereignis

Da sich keine Oberflächengewässer im Umfeld des Plangebiets befinden, ist der Planbereich nicht von Überschwemmungen betroffen.

Ein kommunales Starkregenrisikomanagement ist aktuell noch nicht erarbeitet. Da trotz der im Jahr 2024 bereits aufgetretenen, zum Teil heftigen Regenfälle, keine Hinweise auf stark abfließendes Hangwasser im Planbereich bei der Gemeinde eingegangen sind, ist derzeit davon auszugehen, dass kein Gefahrenpotential in dieser Hinsicht auf den Flächen zu verzeichnen ist.

8 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu den Sport- und Freizeitanlagen Sandäcker und zum Restaurant Sandäcker wurden bereits die Geräuschimmissionen durch Gewerbe-, Sport- und Freizeitnutzungen gutachterlich betrachtet. Das Büro rw bauphysik kommt in seiner Geräuschimmissionsprognose vom 29.04.2022 zu folgendem Ergebnis:

Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [5] werden im Nachtzeitraum im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) „Gubser II“ unterschritten. Im Tagzeitraum sind im Plangebiet „Gubser II“ ebenfalls keine Richtwertüberschreitungen durch den Gewerbelärm zu erwarten.

Sportlärm

Durch die maßgebende Sportanlagennutzung zur mittäglichen Ruhezeit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. im Plangebiet „Gubser II“ vollständig eingehalten.

Freizeitlärm

Bei besonders lauten Veranstaltungen in der Sandäckerhalle (z.B. Konzerte) liegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für regelmäßige Ereignisse in weiten Teilen des Plangebietes „Gubser II“ vor.

Andere Freizeitveranstaltungen in der Sandäckerhalle sind als unkritisch anzusehen, da sie nur in vom Plangebiet abgewandten Räumen stattfinden und die Innenpegel üblicherweise deutlich niedriger sind. Auch ist der Parkverkehr geringer.

In Bezug auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet „Gubser II“ ergeben sich aufgrund der Tatsache, dass die Veranstaltungen in der Sandäckerhalle an deutlich weniger als an 18 Tagen im Jahr und damit „selten“ stattfinden, ebenfalls keine Konflikte.

Maximalpegel

Im Plangebiet „Gubser II“ sind aufgrund der topographischen Verhältnisse und des großen Abstands keine unzulässigen Maximalpegel zu erwarten.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Städtebauliche Konzeption

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Verlängerung des Dornröschenwegs nach Westen vor. Diese Verlängerung kann mittel- oder langfristig bis zur Seilerstraße und zur Wiesenstraße im Westen fortgeführt werden, 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.

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

Für die Gebäude am nördlichen und östlichen Rand sollen zwei Geschosse mit Satteldach vorgesehen werden. Die Mehrfamilienhäuser sind mit drei Geschossen angedacht, die Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachbegrünung erhalten sollen.

Mit diesen unterschiedlichen Bauformen soll der Bedarf des Querschnitts der Steinenbronner Bevölkerung gedeckt werden, in dem unterschiedliche Gebäude mit unterschiedlicher Vermarktung platziert werden.

Als südlicher Abschluss dieses ersten Abschnitts der „Gubseräcker“ soll der prägende Streuobstbereich erhalten werden. Diese Planungsidee 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.

9.2 Verkehrliche Erschließung

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.

Diese Möglichkeiten werden im weiteren Verfahren näher betrachtet und entsprechend berücksichtigt werden. Dabei wird auch die Direktanbindung an die Seilerstraße untersucht.

Auch das Angebot an öffentlichen Stellplätzen soll im vorliegenden Entwicklungsabschnitt in Fortentwicklung des Dornröschenweges entstehen. So sind Längsparkplätze im Anschluss an den Gehweg am nördlichen Straßenbereich vorgesehen. Die nach Süden abgehende Erschließung hingegen soll ohne Gehweg und Parkplätze ausgeführt werden, da sie auch bei einer Weiterentwicklung nur eine untergeordnete Verbindung darstellen soll.

9.3 Ver- und Entsorgung

Für das gesamte Plangebiet („Gubseräcker“) wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, in der die Entwässerung betrachtet wurde. Das darin angedachte Entwässerungskonzept wurde mit dem Landratsamt Böblingen abgestimmt und sieht vor, dass die Entwässerung im Trennsystem erfolgen soll. Dabei kann das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet in bestehenden Schmutz-, bzw. Mischwasserkanäle im Dornröschenweg abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen, sowie der Straßenflächen soll versickert oder gedrosselt über die bestehenden RW-Kanäle im Dornröschenweg dem Klingenbach zugeleitet werden.

Bei diesem Konzept sind bereits Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Retention und zur Drosselung des Abflusses angedacht. Das Entwässerungskonzept wird parallel zum Bebauungsplanverfahren weiter ausgearbeitet und mit dem Landratsamt abgestimmt.

10 Städtebauliche Kenndaten

Mit der geplanten Bebauung werden etwa 45 Wohneinheiten (WE) entstehen. Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,2 (Stand 31.12.2022, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 99 Einwohner (EW) wohnen. Dies entspricht bei einem Plangebiet von ca. 1,0 ha eine Einwohnerdichte von 99 EW/ha Bruttobauland.

Der Regionalplan sieht für die Gemeinde Steinenbronn eine Einwohnerdichte von 55 EW/ha vor, so dass mit der Umsetzung dieses Plangebietes diese Vorgabe bei weitem erfüllt ist und der Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit dem sparsamen Umgang von Boden Rechnung trägt.

Gefertigt: Bad Boll, den 05.06.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18