

Kreis Böblingen

Gemeinde Bondorf

Begründung zum Bebauungsplan

"Am Öhlißbrunnenweg"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die bisherige gewerbliche Nutzung auf dem Areal Öhlißbrunnenweg 17 + 19 soll aufgegeben und durch eine Wohnfolgenutzung ersetzt werden. Es handelt sich hierbei um das Grundstück der ehemaligen Firma Möbel Kußmaul.

Von der Gemeinde wurde das Areal, das bisher im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, bei der jüngsten Änderung des Flächennutzungsplans mit Wohnen gekennzeichnet. Damit sollen auch bestehende Konfliktpotenziale zwischen Gewerbe und Wohnen in diesem Bereich ausgeräumt werden.

Zur Abrundung der Bebauung werden zudem Grundstücke im südlichen Bereich des Gewerbeareals eingebunden, um eine einheitliche und zukunftsfähige Erschließung für diese Grundstücke zu ermöglichen. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Bondorf ist es notwendig, weiteren Wohnraum zu schaffen.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt auf dem bisherigen Gewerbegrundstück eine erhebliche Entsiegelung, da dieses bisher fast komplett überbaut ist.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet wird im südwestlichen Bereich durch die Mötzingen Straße begrenzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Feldweg Flst. 395/1 des unbeplanten Außenbereichs. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Öhlißbrunnenweg und das bestehende Wohngebiet. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Feldweg Flst. 413/1 des unbeplanten Außenbereichs.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan war der nördliche Bereich des Plangebietes bisher entsprechend der überwiegenden Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der 7. Änderung des FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu wurde dieser Bereich in Wohnbaufläche abgeändert. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart im nördlichen Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe sowie im südlichen Bereich als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen (entsprechend dem FNP).

Die bestehende Bebauung (Gewerbe und Wohnen) wurde von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bondorf seit dem Jahr 1960 an gemäß § 34 BauGB genehmigt. Verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (Bebauungsplan) gibt es keine. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft bis zum Wohnhaus Öhlißbrunnenweg 11 eine am 01.04.1905 genehmigte Bauline.

4. Wahl des Verfahrens nach § 13a u. 13b BauGB

Da das Plangebiet insgesamt nur eine Fläche von ca. 1,82 ha vorweist, kann der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a und 13b BauGB durchgeführt werden, da bei der Festsetzung einer Grundfläche von 0,4 die Obergrenze von 20.000 m² (§ 13a BauGB) sowie 10.000 m² (§ 13b BauGB) deutlich unterschritten wird.

Im Verfahren nach den §§ 13a und 13b BauGB kann von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) und vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) abgesehen werden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Regelverfahren durchgeführt werden.

5. Eingriff in einen nach § 33 a Naturschutzgesetz (NatSchG) geschützten Streuobstbestand

Durch das geplante Baugebiet wird eine Inanspruchnahme von Streuobst notwendig. Hier wird ein geschützter Streuobstbestand in Anspruch genommen, für dessen Umwandlung eine Genehmigung gem. § 33a NatSchG erforderlich wird.

Die Gemeinde Bondorf wird hierfür einen entsprechenden Ausgleich herstellen und bis zum Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag mit dem Landratsamt Böblingen abschließen.

Hierfür fand im Vorfeld ein Suchlauf auf der Gemarkung statt, ob geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Beim Suchlauf war die UNB mit eingebunden. Auf den gemeindeeigenen Grundstücken ist der Ausgleich in der geforderten Größenordnung möglich.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach den §§ 13a und 13b BauGB entwickelt. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt 18.266 m². Davon werden lediglich ca. 3.300 m² im Verfahren nach § 13b entwickelt. Hierbei handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen dem nördlich gelegenen "Kußmaul-Areal" und der bestehenden Wohnbebauung im Süden. Die ehemalige Schreinerei mit Möbelgeschäft wird abgebrochen.

Dadurch können 8.175 m² bereits versiegelte Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre es problematisch, den relativ kleinen Streuobstbestand in der Mitte des Gebietes nicht zu überplanen. Eine flächensparende, kostengünstige Erschließung durch eine Ringstraße wäre dann nicht mehr möglich. Um das bisher brachliegende Gewerbeareal einer dringend in Bondorf notwendigen Wohnbebauung zuführen zu können, sind die Streuobstflächen daher zwingend notwendig. Alternativen hierzu gibt es keine.

Ersichtlich ist dies auch an der außerordentlich guten Flächenbilanz.

Zur Erschließung von 10.408 m² neuer Wohnbaufläche müssen lediglich 1.770 m² für die neue Fahrbahn aufgebracht werden. Die entspricht einem prozentualen Anteil von 17%.

Zu Erschließung neuer Gebiete im Außenbereich sind sonst Werte zwischen 25 und 35% üblich (s. auch Flächenbilanz Nr. 12).

6. Belange der Umwelt

Gemäß § 13 (3) BauGB kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Die Belange der Umwelt und des Artenschutzes wurden dennoch überprüft und beachtet. Hierzu wurde eine Umweltanalyse erstellt und faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt (s. Verzeichnis der Anlagen).

Anhand der Umweltanalyse wurden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen festgelegt.

7. Schalltechnische Situation

Für das Gebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. (s. Verzeichnis der Anlagen).

Gewerbe:

Für den Gewerbebetrieb „Kartoffelhof Sauter“ sind auf Grund der Überschreitungen der Beurteilungspegel im Zeitbereich nachts (22:00 – 06:00 Uhr) Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. In Absprache mit dem Gewerbebetrieb wurde vereinbart, dass künftig auf den Einsatz der mobilen Lüfter im Zeitbereich nachts (22:00 – 06:00 Uhr) verzichtet wird. Dadurch können die Immissionsrichte im Zeitbereich nachts eingehalten werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Kartoffelhofes im Jahr 2021 wurden keine Einwände bezüglich der bereits bestehenden Bebauung entlang des Öhlißbrunnenweges vorgebracht. Daher sind weitere Einschränkungen nicht zu erwarten. Das Genehmigungsverfahren erbrachte auch keine Hinweise darauf, dass das Heranrücken des Wohngebietes weitere Einschränkungen verursacht. Da der Kartoffelhof baurechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu bewerten ist und es keinen Bebauungsplan gibt, ist auch nicht absehbar, wie sich der Betrieb zukünftig entwickelt und ob eine weitere Bebauung im Außenbereich überhaupt zulässig ist. Für diesen Fall läge die Nachweispflicht für das Einhalten der Lärmwerte beim Gewerbebetrieb.

Verkehr

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet durch den Straßenverkehr der Mötzinger Straße ist die Überprüfung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Infolge der örtlichen Situation (Anzahl der Stockwerke des Plangebäudes, Geländesituation, städtebauliche Beeinträchtigung, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar. Somit ist der notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen zu gewährleisten. Für die betroffenen Flächen im Süden des Gebietes wurden im Bebauungsplan Festlegungen getroffen. Bis auf einen neuen Bauplatz am südwestlichen Rand des Gebietes (Teil von Flst. 422 und Teil v. Flst. 418) sind die betroffenen Grundstücke seit mehreren Jahrzehnten bebaut.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand ist nicht möglich, da die benötigten Flächen entlang der Fahrbahn nicht zur Verfügung stehen (privates Eigentum). Zudem wäre die Höhe des Lärmschutzes im Süden der Grundstücke aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der Verschlechterung der Besonnung der Grundstücke nicht vertretbar.

8. Städtebauliches Konzept

Das gesamte Gebiet soll gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant werden. Dabei orientiert sich der Gebietstyp an die angrenzende Bebauung östlich des Öhlsbrunnenweges und an der vorherrschenden Wohnnutzung im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße.

Das Gebiet wird flächensparend und kostengünstig über eine Ringstraße erschlossen. Dies ermöglicht auch die problemlose Zu- und Abfahrt von Baufahrzeugen, Lieferwagen und Müllfahrzeugen. Die bestehende Erschließung über den Öhlsbrunnenweg kann ebenfalls genutzt werden.

9. Städtebauliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen. Somit steht die Wohnnutzung im Vordergrund der geplanten Nutzungen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen zu Konflikten mit der bereits bestehenden Bebauung führen würden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgelegt. In Verbindung mit den Festsetzungen für die Höhe der baulichen Anlagen können so 2 bis 2 ½ -geschossige Gebäude entstehen.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen in Form von Baufenstern festgelegt. Da der Zuschnitt der Grundstücke noch nicht feststeht, kann so eine flexible Bebauung entstehen. Die Abstände zwischen den Gebäuden regelt dann das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung (§§ 5+6 LBO).

9.4 Bauweise

Als Bauweise wird abweichende Bauweise festgelegt.

Somit sind sämtliche Haustypen möglich.

Die maximale Gebäudeläge wurde auf 30 m reduziert. In der offenen Bauweise wären sonst gemäß BauNVO 50 m zulässig. Da das Gebiet an die freie Landschaft angrenzt, erscheint dieser Wert als zu hoch.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Es werden alternative Firstrichtungen in Nord-Südrichtung und Ost-West-Richtung festgelegt. Somit kann je nach Dachform eine optimale Ausrichtung der Dachfläche zur solaren Nutzung erfolgen.

9.6 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend der Umweltanalyse (s. Verzeichnis der Anlagen) wird ein Pflanzgebot für Einzelbäume und ein flächiges Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung festgelegt. Die verbleibenden Grünflächen, welche nicht im Pflanzgebot liegen, sind ebenfalls zu begrünen. Schottergärten werden explizit ausgeschlossen.

9.7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Bondorf notwendig.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform

Es sind das Satteldach mit seinen Sonderformen, das Pultdach und das Flachdach zulässig. Dadurch kann der Bebauungsplan flexibel auf verschiedene Wohnformen und Wohnkonzepte reagieren.

10.2 Dachaufbauten

Für Dachaufbauten kommt die einheitlich für das gesamte bebaute Gebiet der Gemeinde Bondorf geltende Dachaufbautensatzung zur Anwendung.

10.3 Stellplätze und Zufahrten

Da keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze geschaffen werden, wird die Stellplatzverpflichtung gemäß Landesbauordnung von 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze erhöht.

11. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Auf die Entwurfsplanung Entwässerung, der Gauss Ingenieurtechnik GmbH wird verwiesen (s. Verzeichnis der Anlagen).

12. Flächenbilanz

Flächenbilanz Bebauungsplan "Am Öhlißbrunnenweg"		
	[m²]	[%]
Gesamtfläche Plangebiet	18.266	100,0%
Neuer Bestand:		
Wohnbauflächen gesamt	16.496	90,3%
Fahrbahn + Weg	1.770	9,7%
Summe	18.266	100,0%

Alter Bestand		
Abbruch/Rückbau/Entsiegelung Kußmaul Areal Flst. 410 + 412	8.175	44,8%
Bereits bebaute Grundstücke Flst. 409, 413, 417, 419, 420/1, 423, 423/1, 424, 425, 425/1, 425/2	6.088	33,3%
Grünflächen Flst. 415, 416, 418, 422	4.003	21,9%
Summe	18.266	100,0%
Zusätzliche neue Wohnbauflächen Verhältnis neue Wohnbauflächen/ neuer Fahrbahn + Weg	10.408	17,0%

Die neu zu bebauenden Wohnbauflächen ermöglichen mindestens 12 Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser sowie 3 Mehrfamilienhäuser mit 5-8 Wohneinheiten. Dies ergibt je nach Nutzung und Belegung eine Bruttowohndichte von mindestens 65 EW/ha.

13. Belange des Klimaschutzes

Durch den Rückbau des bestehenden Gewerbeareals kann eine nahezu komplett versiegelte Fläche von 8.175 m² einer Wohnbebauung zugeführt werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf diese Fläche maximal zu 70% mit Gebäuden und Nebenanlagen bebaut werden. Somit ergibt sich eine Reduzierung der Gesamtversiegelung mit positiven Auswirkungen auf das Klima. Entsprechend den Pflanzgeboten im Bebauungsplan (s. auch Umweltanalyse in der Anlage) ergeben sich weitere positive Effekte auf das Klima.

Weitere Festsetzungen bezüglich der Nutzung der regenerativen Energien regelt die Bundes- und Landesgesetzgebung (z.B. Solarpflicht seit dem 01.05.2022). Somit sind keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Die Versorgung des Gebietes über eine zentrale Fernwärmeversorgung wurde aus Kostengründen nicht weiterverfolgt. Dazu fehlt dem Gebiet die entsprechende Größe. Zudem verfügen die Bestandsgebäude alle über eigene Heizungen.

14. Umlegung

Die Gemeinde Bondorf beabsichtigt die derzeit unbebauten Grundstücke sowie die durch den Abbruch des „Kußmaul-Areals“ frei werden Flächen aufzukaufen. Aus diesen Flächen sind die Flächen für die Erschließung aufzubringen. Somit ist gewährleistet, dass das Gebiet einer zügigen Bebauung zugeführt werden kann und dringend in Bondorf notwendiger Wohnraum geschaffen werden kann.

Verzeichnis der Anlagen / Gutachten:

- Bebauungsplanentwurf – zeichnerischer Teil – v. 15.07.2022
- Bebauungsplanentwurf – Textteil – v. 15.07.2022
- Begründung zum Bebauungsplan v. 15.07.2022
- Umweltanalyse, Büros LarS v. 15.07.2022
- Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung v. November 2020, Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
- Schalltechnische Untersuchung v. 04. April 2018, BS Ingenieure
- Orientierende Untergrunduntersuchung v. 24.11.2020, HPC AG
- Entwurfsplanung Entwässerung, Gauss Ingenieurtechnik GmbH v. 09.03.2022

Herrenberg, den 15.07.2022
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich



Ingenieurbüro für Vermessung
Bauleitplanung in Geoinformation
Gillich + Semmelmann
Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg
Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696
www.gillich-semmelmann.de
mail@gillich-semmelmann.de