

Bearbeitendes Amt

Amt für Stadtentwicklung und Städtebau

Aktenzeichen:

621.41: BP 53.00.06

10.06.2025

DRUCKSACHEN NR. 25/171

Beratungsfolge

Ortschaftsrat	08.07.2025	Vorberatung öffentlich
Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr	09.07.2025	Vorberatung öffentlich
Gemeinderat	22.07.2025	Beschlussfassung öffentlich

Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Änderung und Erweiterung „Südlich der Berggasse,,
im Bereich der Grundstücke Berggasse 39 – 41, Gemarkung Dagersheim
- Entwurfsbeschluss, Zustimmung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Anlage/n

Anlage 00_Info zu VBP Information zu Vorhaben bezogenen Bebauungsplaenen
Anlage 01_Verfahrensübersicht
Anlage 02_Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung vom 30.05.2025
Anlage 03_Vorhaben_und Erschließungspläne vom 24.06.2025
Anlage 04_Bebauungsplanentwurf vom 24.06.2025
Anlage 05_Textteil vom 24.06.2025
Anlage 06_Begründung vom 24.06.2025
Anlage 07_Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 11.09.2020
Anlage 08_Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes vom 13.12.2021
Anlage 09_Maßnahmenkonzeption Ausgleichsmaßnahme Wechselkröte im Steinbruch Dagersheim Berg vom 24.03.2022, red. 18.03.2024
Anlage 10_Abschlussbericht zur ökologischen Baubegleitung vom 02.02.2024
Anlage 11_Artenschutzrechtliche Betreuung zu den Wechselkröten vom 13.09.2023
Anlage 12_Schalltechnische Untersuchung vom 05.02.2025
Anlage 13_Geotechnischer Bericht vom 02.03.2022
Anlage 14_Untersuchung Straßenanschluss Berggasse vom 13.01.2023
Anlage 15_Verkehrsuntersuchung vom April 2024
Anlage 16_Umweltbezogene Stellungnahmen Behörden und Öffentlichkeit vom 15.03.2024
Anlage 17_Umweltbezogene Stellungnahmen vom 15.03.2024
Dokumente gesammelt_DS 25/171

Beschlussvorschlag

1. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.04.2025 und dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Südlich der Berggasse“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 30.05.2025 mit Textteil und Begründung, jeweils mit gleichem Datum sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ziel der Vorlage

Vorbereitung einer Bebauungsplanänderung und Bebauungsplanerweiterung für die Realisierung einer Bebauung eines unbebauten Grundstücks zur Schaffung von Wohnraum.

Ressourcensteuerung

I Übergeordnete Zielsetzungen

Stadtleitbild BB 2035

Welt / Leitsatz	Wohnwelt- Bei der Planung neuer Wohnquartiere tragen wir verschiedenen Lebensstilen und Wohnformen Rechnung. Dabei beachten wir heutige und absehbare künftige Anforderungen an den Wohnungsbau. Uns ist es wichtig, das im Stadtgebiet Wohnraum für alle bereitgestellt wird.
--------------------	--

Strategische Ressourcenplanung

Schwerpunkt	
Zielrichtung	
☒ kein strategischer Schwerpunkt	

Klimarelevanz

☒ Diese Drucksache hat Auswirkungen auf das Klima (z.B. CO ₂ -Ausstoß)

Sachdarstellung und Begründung

1. Zielsetzung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt derzeit brach, nachdem das bestehende Wohngebäude mit angebauter Scheune bereits abgebrochen wurde. Inzwischen bildet die Brachfläche eine Grünfläche mit geringem Bewuchs in Form von Rasen, Sträuchern und Bäumen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, das entstandene Innenentwicklungspotential zu nutzen und die Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorzubereiten.

Das Vorhaben hat das Ziel, auf den aktuell unbebauten Grundstücken Nr. 148, 146/6, 146/5, 146/4, 146/3, 144, 149/1 sowie Teile der direkt angrenzenden städtischen Flächen Flst.Nr. 136, 143/13 und 146 zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Mit Schreiben vom 01.10.2019 hat der Eigentümer der Grundstücke Berggasse 39-41, die BB Wohnbau Böblingen GmbH, den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt.

2. Stand des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat der Stadt Böblingen hat in seiner Sitzung 17.06.2020 die Erforderlichkeit zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich der Berggasse“ für die Grundstücken Nr. 148, 146/6, 146/5, 146/4, 146/3, 144, 149/1 sowie Teile der direkt angrenzenden städtischen Flächen Flst. Nr. 136, 143/13 und 146 festgestellt und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beschlossen. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Der vom Gemeinderat in dieser Sitzung ebenfalls beschlossene Bebauungsplan-Vorentwurf vom 02.04.2020 wurde der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde gelegt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung wurde mit Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfs im Tetrakon, Amt für Stadtentwicklung und Städtebau, Konrad-Zuse-Straße 90, 4. OG vom 20.05.2022 bis 17.06.2022 durchgeführt. In der Informationsveranstaltung am 02.06.2022 in der Zehntscheune Dagersheim bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

Nach der Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit wurde eine Straßenplanung für das Bauvorhaben erstellt (Anlage 14 und Anlage 15).

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind auszugsweise folgende Stellungnahmen eingegangen:

- zu dichte Bebauung
- verkehrliche Situation (Zufahrt zur unteren Berggasse zu eng – dadurch Schäden an der Hauswand, keine Wendemöglichkeit in der unteren Berggasse für bestehende Gebäude)
- Besucherstellplätze
- Verkehrliche Situation allgemein (Geh- und Radweg zu schmal, durch die Topografie ist der Verkehr zu schnell unterwegs mit der Folge von Konfliktpotential im Ein- und Ausfahrtsbereich Berggasse)

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden soweit der Bebauungsplan dies berücksichtigen kann eingearbeitet und der Entwurf durch Neugestaltung (Verbreiterung) Kreuzungsbereich Berggasse und Schaffung von Wendemöglichkeiten entsprechend angepasst.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.2022 im Zeitraum vom 24.05.2022 bis 24.06.2022 am Verfahren beteiligt.

In der Tabelle zur Darstellung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 2) sind das Protokoll der Informationsveranstaltung sowie die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung enthalten. Zu den jeweiligen Anregungen sind ein Bewertungsvorschlag der Verwaltung und der Vorschlag zum Umgang mit der Anregung im weiteren Verfahren dargelegt.

4. Inhalte des Bebauungsplanentwurfs VEP

4.1 Bauliches Konzept

Das Bauvorhaben sieht 2 Wohngebäude vor, die in drei Baukörper gegliedert sind. Die First- und Traufrichtungen sind parallel zur Berggasse ausgerichtet. Die Ausrichtung orientiert sich an der Umgebungsbebauung, die ebenfalls überwiegend traufständig zur Berggasse orientiert ist. Des Weiteren wurde das Satteldach als ortsbildprägendes Gestaltungsmerkmal aufgegriffen. Die Trauf- und Firsthöhe vermittelt zwischen der Bebauung in der Berggasse und dem Weg Richtung Schwippe. Aufgrund des großen Höhenunterschiedes von bis zu 7,00 m zwischen der Berggasse und der Baugrundstücksfläche, treten zur Berggasse lediglich ein Geschoss sowie das Dachgeschoss in Erscheinung. Nach Westen sind dagegen zusätzlich zwei weitere Hanggeschosse sichtbar. Über Stege wird der Zugang in das dritte Geschoss als Erdgeschoss von der Berggasse ermöglicht.

Das Plangebiet ist über die Berggasse gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Rahmen der Entwicklung des Plangebiets soll der Straßenraum des Wegs zur Schwippe als öffentliche Erschließung und Wegeverbindung zwischen der Berggasse und der Ostelsheimer Straße über die Schwippe neu hergestellt und gestaltet werden. Die öffentliche Verkehrsfläche wird

so umgestaltet, dass eine ausreichende Straßenbreite hergestellt werden kann. Die Engstelle bei der Einfahrt in die Berggasse wird durch Umbau entschärft. Die Fahrbahnfläche wird hier durch Rückbau des Mauerkopfes verbreitert. Durch zusätzliche Aufweitungen werden Ausweich- und Wendemöglichkeiten geschaffen. Über die Berggasse wird die Tiefgarage mit 28 Stellplätzen der Neuplanung erschlossen.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan beinhaltet die Projekt-/Vorhabenbeschreibung samt Plänen; Grundlage sind die Vorhaben- und Erschließungspläne (Anlage 03) sowie der Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 04) mit Textteil (Anlage 05) und Begründung (Anlage 06).

5. Umweltprüfung bzw. Umweltbelange (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a)

Bei dem Bebauungsplan Änderung und Erweiterung Südlich der Berggasse handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch. Dadurch entfällt die Notwendigkeit einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts und die Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Unabhängig davon sind die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Diese werden in der Begründung im Kapitel 7 dargestellt.

Eine Artenschutzuntersuchung wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben für die Artengruppen Vögel und Amphibien Vermeidungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) notwendig werden, damit die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt werden. Artenschutzrechtlich relevante Reptilien und Schmetterlingsarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt

6. Klimarelevanz

Die ökologischen Festsetzungen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Begrenzung Zeitraum für Gehölzrodung und Abbruch von Gebäuden, Begrünung Teile der privaten Grundstücksflächen) kommen den Schutzgütern zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu minimieren oder zu vermeiden.

7. Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 24.06.2025 mit Textteil und Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 24.06.2025 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne vom 24.06.2025 werden nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit Begründung vom 24.06.2025 sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Zeitgleich werden von den betroffenen Behörden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingeholt. Über die eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird der Gemeinderat beim Satzungsbeschluss beraten und beschließen.