

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
12.02.2024	BA-621.41	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	GR 27.02.2024	öffentlich	SV/049/2024

Bebauungsplan "Altstadt Waldenbuch - 2. Änderung und Erweiterung"; - Zwischenergebnis zur stadtbautypologischen Untersuchung

Anlagen

1. Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Altstadt Waldenbuch – 2. Änderung und Erweiterung“
2. Überflutungsflächen Plangebiet, LUBW Karte v. 28.09.2023

I. Beschlussvorschlag

1. **Der Sachstandsbericht zur stadtbautypologischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen.**
2. **Die Stadtverwaltung wird beauftragt, das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart mit einer wasserwirtschaftlichen Beratung zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets zu beauftragen.**
3. **Die Stadtverwaltung wird beauftragt, das Büro StadtLandFluss GbR, Nürtingen mit einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und im weiteren Planungsprozess mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu beauftragen.**

II. Vorberatung

= Vorberatung im TA am 16.01.2024

III. Finanzielle Auswirkungen

Auswirkungen auf den **Ergebnishaushalt**

von der Haushaltsplanung abgedeckt unter dem Produkt 51 10 00 00 00

IV. Sachverhalt

Am 28.11.2023 hat der Gemeinderat das Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart mit der Durchführung einer stadtbautypologischen Untersuchung für das Plangebiet des Bebauungsplans „Altstadt Waldenbuch – 2. Änderung und Erweiterung“ beauftragt.

Alle Grundstückseigentümer wurden angeschrieben und zur Teilnahme an der o.g. Sitzung des Gemeinderats am 28.11.2023 eingeladen. Weiter wurde den Eigentümern ein Gespräch mit den Planern für den 01.12.2023 bzw. 8.12.2023 angeboten, um diese im Entwicklungsprozess mitzunehmen und deren Vorstellungen und Teilnahmebereitschaft beim Planungsprozess zu erfahren.

Prof. Baldauf vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH wird in der Sitzung teilnehmen

und über die Gesprächsergebnisse berichten.

Hierbei soll auch ein Ausblick zum weiteren Abstimmungsverfahren und Empfehlungen für die nächsten wichtigen Verfahrensschritte gegeben werden, damit die Planungsziele einer städtebaulichen Neuordnung im Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadtkern“ zielgerichtet und sicher umgesetzt werden können.

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets ist u.a. der Grundstückserwerb von Flächen erforderlich, die eine Schlüsselfunktion für eine großflächigere Neuordnung des Plangebiets spielen.

Da sich das Plangebiet im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadtkern“ befindet, sind die Vorschriften nach §§ 144 ff. Baugesetzbuches anzuwenden. Bei Grundstücksgeschäften darf danach kein höherer Kaufpreis vereinbart werden als sich für das Grundstück unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhung ergibt. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität eines Grundstücks ist somit, ein Verkehrswertgutachten von einem Sachverständigenbüro einzuholen.

Zwischen den Eigentümern des Grundstücks Auf dem Graben 5 und der Stadtverwaltung fanden zwischenzeitlich Gespräche statt, die noch weiter geführt werden.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Aich (HQ 100). Um eine hochwasserangepasste Bebauung zu planen, ist bereits für die Ausarbeitung der Planungsvarianten eine wasserwirtschaftliche Beratung sinnvoll und erforderlich. Die Stadtverwaltung schlägt vor, das Ingenieurbüro Winkler und Partner als Fachbüro hiermit zu beauftragen.

Für die Ausarbeitung eines Bebauungsplans ist eine artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebiets notwendig. Im ersten Schritt ist eine Relevanzprüfung durchzuführen, um die artenschutzrechtliche Betroffenheit im Gebiet zu ermitteln. Eine umfassende Übersichtsbegehung, also eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung soll daran anschließen, wenn die Planung konkretisiert wurde. Die Verwaltung schlägt vor, das Büro StadtLandFluss, Nürtingen für die Erstellung einer Relevanzprüfung und im weiteren Fortgang der Planung mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu beauftragen.

V. Weitere Vorgehensweise

Die Planungsvarianten sollen dem Gemeinderat durch das Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner im laufenden Jahr 2024 vorgestellt werden. Die weiteren Fachbüros werden wie vorgeschlagen beauftragt.

gez. Lutz
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--