

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
19.02.2024	BA-621.41	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	GR 27.02.2024	öffentlich	SV/053/2024

Gebietserweiterung "Erweiterung Nord"; - Vorstellung Städtebauliches Konzept

Anlagen

1. Städtebauliches Konzept, Büro Baldauf Architekten, Stand 27.02.2024
2. Abgrenzungsplan „Erweiterung Nord“ 20.02.2023

I. Beschlussvorschlag

1. Das Städtebauliche Konzept vom 27.02.2024 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Plangebiet einen Aufstellungsbeschluss für den Gemeinderat vorzubereiten.
3. Eine Nachverdichtung der Wohnbebauung ist zu prüfen und zu beraten. Für die Wärmeversorgung ist zu prüfen, inwiefern Geothermie eingesetzt werden kann.

II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

III. Finanzielle Auswirkungen

Auswirkungen auf den **Ergebnishaushalt**

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

IV. Sachverhalt

Bisheriger Projektverlauf

Mit Beschluss des Gemeinderats vom **21.03.2017** wurde im Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche „Erweiterung Nord“ entsprechend der Bedarfsberechnung des Verbands Region Stuttgart mit einer Fläche von ca. 4 ha westlich der Hasenhofstraße aufgenommen.

Erste Erschließungskonzeptionen zur Entwässerung und Wasserversorgung bzw. Verkehr wurden in der Sitzung des Technischen Ausschusses am **10.10.2017** nichtöffentlich vorgestellt.

Am **24.10.2017** fasste der Gemeinderat den einstimmigen Beschluss, die Variante A aus technischer Sicht weiter zu verfolgen. Auf Grundlage der Variante A und den Ergebnissen der Erschließungskonzeption wurde die Stadtverwaltung beauftragt, weitere Untersuchungen für die

erforderliche Erschließung, auch in Hinsicht auf die Geologie, Landschaftsplanung, Erschließungsstraßen und Ver- und Entsorgung zu tätigen. Der Gemeinderat befürwortete die Planung eines Kreisverkehrs an der K1053 Echterdinger Straße mit Einbindung in das Baugebiet „Erweiterung Nord“. Diesbezüglich sollten weitere Gespräche mit dem Landratsamt Böblingen geführt werden.

Mit Beschluss des Technischen Ausschusses am **06.02.2018** wurde das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH mit der Aufstellung eines Bebauungsplans „Erweiterung Nord“ beauftragt. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt nach der Finalisierung des Städtebaulichen Konzepts.

In der Sitzung des Gemeinderats am **18.07.2018** stellte Frau Weber vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH erste Entwürfe für eine mögliche Erschließung vor.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am **04.06.2019** wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Herrn Arnold, Büro StadtLandFluss, Nürtingen vorgestellt. Artenschutzrechtliche Betroffenheit ergab sich bei Vogelarten, wie der Feldlerche, der Goldammer und dem Star.

Da die Untersuchung (März – September 2018) bereits vor fünf Jahren erfolgte, ist eine Überprüfung der Untersuchungsergebnisse im weiteren Projektverlauf erforderlich.

Der Flächennutzungsplan 2030, der die Wohnbaufläche „Erweiterung Nord“ ausweist, trat am **13.12.2019** mit Bekanntmachung in den Stadtnachrichten in Kraft.

Im Technischen Ausschuss am **09.11.2021** stellte Herr Dipl.-Ing. (FH) Hägele vom Ingenieurbüro Henne, Sindelfingen dem Gremium die geplanten Tiefbaumaßnahmen zum Ausbau der Kanal- und Wasserleitungen vor, die aufgrund der Erschließung neuer Wohngebiete, durch die Notwendigkeit der hydraulischen Verbesserung nach den allgemeinen Kanalisationsplan oder aufgrund der Sanierungserfordernis nach der Eigenkontrollverordnung bzw. dem aktuellen Zustand der Wasserleitung in den Jahren 2022 ff. anstehen. Die Kanäle in der Hasenhofstraße und dem Lerchenweg sollten hiernach als Baumaßnahmen vorrangig angegangen werden. Weitere Untersuchungen im Bereich des Ortsausgangs der Echterdinger Straße sollten erfolgen.

In der Zeit vom **26.09.2022 bis 31.03.2023** erfolgte die Sanierung des Lerchenwegs bei der u.a. die Wasserleitungen erneuert wurden. Hierbei wurden Schmutzwasser und Regenwasserkanäle nicht nur erneuert, sondern auch auf neue Dimensionen angepasst. Dies dient zum einen zur Sicherstellung einer ausreichenden Entwässerung, auch bei Erweiterung zukünftiger Wohngebiete sowie dem Hochwasserschutz.

In Anschluss wurde ab dem **30.10.2023** in der Echterdinger Straße mit der Straßen- und Kanalsanierung begonnen. Der 1. Bauabschnitt von der Einmündung Stuttgarter Straße bis Panoramaweg soll voraussichtlich bis Ende März 2024 fertig gestellt sein. Insgesamt sind 4 Bauabschnitte zur Sanierung der Echterdinger Straße vorgesehen.

Darüber hinaus konnte anhand einer ersten Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde zum Stand **August 2023** abgestimmt werden, dass es sich bei den Streuobstbäumen im Plangebiet um keinen geschützten Streuobstbestand nach § 33a Naturschutzgesetz handelt.

Städtebauliches Konzept

Herr Prof. Baldauf, Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH wird an der Sitzung des Gemeinderats teilnehmen und das vorliegende Städtebauliche Konzept erläutern.

Das Plangebiet „Erweiterung Nord“ hat eine Größe von ca. 4,1 ha.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt gemäß Erschließungskonzeption über die Echterdinger Straße und die Hasenhofstraße. Ein Kreisverkehr an der Echterdinger Straße erleichtert das Ein- und Ausfahren in das Gebiet und soll die Haupteerschließung darstellen. Im Gebiet selbst ist im

westlichen Bereich eine Ringerschließung vorgesehen, im östlichen Bereich werden die Baufelder über Wohnhöfe erschlossen. Im Süden des Plangebiets verläuft ein gemeinsamer Fuß- und Radweg, welcher die Hasenhofstraße mit der Echterdinger Straße verbindet. Die Wohnhöfe werden an diesen Weg angebunden. Im Bereich der Haupterschließungsachse kann der Radverkehr bei Tempo 30 mit auf der Straße geführt werden. Der Querschnitt reduziert sich im Bereich des Quartiersplatzes. Für kleine Feste oder Märkte könnte der Quartiersplatz für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden. An der Echterdinger Straße ist zudem eine Bushaltestelle vorgesehen. Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Norden werden vorgehalten.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Typologien vorgesehen, es soll ein durchmischtes Quartier entstehen. Entlang der Echterdinger Straße sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen, welche auch eine lärmabschirmende Wirkung auf das gesamte Plangebiet mit sich bringen. Eine Mischung aus Punkthäusern, Mehrfamilienhäusern, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern streuen sich über das Plangebiet. Hierbei findet man die verdichteten Bauweisen hauptsächlich im Norden und Westen des Plangebiets sowie um den Quartiersplatz herum, während die individuellen, lockeren Bauweisen sich nach Süden in Richtung der Bestandsbebauung und nach Osten orientieren. Am Quartiersplatz ist eine Kita im Erdgeschoss mit großzügigem Außenspielbereich angedacht. Die Parkierung für die Geschosswohnungsbauten kann teilweise in Tiefgaragen, teilweise oberirdisch erfolgen. Damit besteht die Möglichkeit, auch kostengünstigen Wohnraum zu realisieren.

Insgesamt bietet das Quartier Platz für ca. 130 Wohneinheiten. Die Einwohnerdichte im Gebiet kann mit 67 EW/ha über den Vorgaben des Regionalplans (55 EW/ha) liegen. Etwa 70% des Plangebietes können als Bauflächen ausgewiesen werden.

Weiterentwicklung des Städtebaulichen Konzeptes „Erweiterung Nord“

Für die Weiterentwicklung des Städtebaulichen Konzeptes sollte darüber entschieden werden, ob Einfamilienhäuser künftig überhaupt noch zugelassen bzw. eine größere Verdichtung vorgenommen werden soll.

Weiter könnte als umweltbewusste Bauweise über die Priorisierung der Holzbauweise nachgedacht werden.

Im Hinblick auf klimaneutrales Wohnen sollten zum Thema Wärmeversorgung neue Überlegungen angestellt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dass jede Gemeinderatsfraktion zu diesen offenen Fragen eine Stellungnahme in der Sitzung am 27.02.2024 abgibt.

Die weiteren Beschlüsse wird der neu gewählte Gemeinderat ab September 2024 zu fassen haben. Die Stadtverwaltung wird zur Prüfung der Vorschläge beauftragt.

Finanzielle Betrachtung

Um einen defizitären Haushalt auszugleichen, bedarf es neben Einsparungen bei den Ausgaben auch Einnahmesteigerungen. Die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets ermöglicht Einnahmesteigerungen bei der Grundsteuer und dem Einkommenssteueranteil.

In der Verwaltungsausschusssitzung am 19.09.2023 (SV/188/2023) wurden nichtöffentlich bereits verschiedene Realisierungsmodelle zur Umsetzung der möglichen Planung vorgestellt.

Der neu gewählte Gemeinderat hat ab September 2024 zu entscheiden, wie eine Realisierung umgesetzt werden soll und ob ein größerer unentgeltlicher Flächenabzug, wie bisher gehandhabt, in Betracht kommt. Je größer der Flächenabzug sein wird, umso mehr Flächen liegen in städtischer Hand und können dadurch entstehende städtische Bauplätze zur Finanzierung gewünschter Investitionen veräußert werden.

In diesem Zusammenhang ist auch über einen Folgekostenbeitrag der Grundstückseigentümer für nötige öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturen zu entscheiden.

V. Weitere Vorgehensweise

Neuer Landesentwicklungsplan (LEP BW)

Ab 21. Februar 2024 finden Regionaldialoge zur Neuaufstellung des LEP mit Einblicken zum Arbeitsstand statt. Die Kommunen haben dabei die Gelegenheit Rückmeldungen zu geben. Für die Verwaltung ist klar, dass auch in Zukunft die kommunale Selbstverwaltung gestärkt und nicht durch „Werkzeuge“ blockiert wird, um Transformation und Technologiewandel auch beim Städtebau mit „maßgeschneiderten“ Lösungen vor Ort zu unterstützen. Die Verwaltung wird über die Veranstaltung berichten.

Die Überlegungen mit der Landsiedlung BW alle bzw. (Teil-)Flächen über den Grundstücksfonds zu erwerben, wurden von der Verwaltung nicht weiterverfolgt, da eine Beteiligung der Landsiedlung bei einer möglichen Umlegung aktuell rechtlich nicht möglich ist. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist zentrale Aufgabe der Kommune durch eine zukunftsorientierte Bodenpolitik. In Wien werden Grundstücke der Stadt nicht mehr an Dritte veräußert, sondern über z.B. Erbbaurechte auf Zeit Dritten überlassen. Auch das Thema Anschluss- und Benutzung einer zentralen Wärmeversorgung setzt eine Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümer aus wirtschaftlichen Gründen voraus. Hier könnte der Gemeinderat umgesetzte Modelle in Augenschein nehmen.

Die weiteren Beschlüsse (mit Ausnahme Aufstellungsbeschluss) sollte der neu gewählte Gemeinderat ab September 2024 fassen. Die Stadtverwaltung wird zur Prüfung der o.g. Vorschläge beauftragt.

gez. Lutz
Bürgermeister

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