



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

nach § 10 Abs. 4 BauGB

„Allmendäcker II“

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich 105/4

Sindelfingen - Maichingen

02.08.2017 / Udo Renz

1. Verfahrensablauf

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Allmendäcker II“ wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (SV 159/2016) 19.07.2016
- Innergemeindliche Anordnung der Umlegung (GR) 19.07.2016
- Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf (SV 221/2016) 05.10.2016
- Öffentliche Bekanntmachung 06.10.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 10.10.2016 – 04.11.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden 06.10.2016 – 04.11.2016
- Umlegungsbeschluss nach § 47 BauGB (SV 233/2016) 28.11.2016
- Auslegungsbeschluss (SV Nr. 45/2017) 04.04.2017
- Öffentliche Bekanntmachung 05.04.2017
- Beteiligung der Öffentlichkeit 12.04.2017 – 15.05.2017
- Beteiligung der Behörden 06.04.2017 – 15.05.2017
- Satzungsbeschluss 18.07.2017

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Allmendäcker II“, Planbereich 105/5, in Sindelfingen-Maichingen sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 03.08.2017 in Kraft getreten.

2. Erfordernis und Zielsetzungen der Planung

Die Stadt Sindelfingen und insbesondere der Stadtteil Maichingen ist u.a. aufgrund des guten Infrastrukturangebots und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung ein attraktiver Wohnstandort. In den letzten Jahren entstand durch die Entwicklung des Wohngebiets „Allmendäcker I“ ein neuer Stadtteil mit Wohnraum für ca. 1.200 Einwohner. Der erste Bauabschnitt wurde durch das Bebauungsplanverfahren „Allmendäcker I“ umgesetzt und ist bereits nahezu vollständig aufgesiedelt.

Aufgrund der anhaltenden starken Nachfrage nach Wohnbauflächen soll nun der zweite Bauabschnitt entwickelt werden. Der Wohnbauflächenbedarf kann durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden. In den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten sind keine Bauplätze in städtischem Eigentum für den Wohnungsbau vorhanden. Zudem sind die Nachverdichtungspotentiale bestehender Gebiete weitestgehend ausgeschöpft.

Die vorliegenden Planungen für das Gebiet „Allmendäcker II“ aus dem Jahr 2004 wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft. Insbesondere der Trend zu einem „Mehr an unterschiedlichen Wohnformen“ sowie die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, stellen an die Entwicklung des Wohngebiets „Allmendäcker II“ neue Anforderungen. Zu-

dem soll die regionalplanerische Vorgabe der Bruttowohndichte von 90 EW/ha in der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Die Stadt Sindelfingen hat daher am 19.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Allmendäcker II“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,4 ha.

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Allmendäcker II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den zweiten Bauabschnitt der Gesamtentwicklung „Allmendäcker“ geschaffen werden. Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entwickelt werden, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird.

Die Entwicklung des Gebiets „Allmendäcker II“ knüpft an das bestehende Quartier an. Das Gebiet „Allmendäcker I“ zeichnet sich durch eine Mischung unterschiedlicher Wohntypologien, hochwertige Grün- und Freiflächen, ein nachhaltiges Energiekonzept sowie die gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz und die S-Bahnlinie S60 aus.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, das Angebot unterschiedlicher Wohntypologien weiter auszubauen, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und Lebendigkeit sowie vitale Nachbarschaften im Quartier zu fördern. Dabei soll die Planung einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte, gemäß den regionalplanerischen Vorgaben, entsprechen. Gleichzeitig wird eine hohe Wohnqualität mit einem aufgelockerten, durchgrüntem städtebaulichen Charakter gewährleistet. Das Baugebiet soll durch von Bebauung freizuhaltende öffentliche Grünflächen und Sicherung dieser für Spiel-, Freizeit- und Erholungszwecke ein Mehr an Attraktivität erhalten. Die innere Erschließung und Anbindung an den überörtlichen Verkehr bzw. an den öffentlichen Personennahverkehr wird gesichert. Übersichtliche Wegeführungen sowie die sinnvolle Anordnung öffentlicher Räume in Verbindung mit der Mischung der Bau- und Wohnformen bieten eine objektive Sicherheitslage und erhöhen das Sicherheitsempfinden der künftigen Bewohner. Dabei soll der Landschaftsraum ebenso berücksichtigt werden wie die Ortsrandlage.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan „Allmendäcker II“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 ff. BNatSchG wurde ebenfalls berücksichtigt.

Vorhaben

Das Gebiet Allmendäcker II ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und Wohnungsbauschwerpunkt im Regionalplan. Die Stadt Sindelfingen hat am 19.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Allmendäcker II“ aufzustellen. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und hat eine Größe von ca. 8,4 ha.

Ziel des Bebauungsplans ist es, mit unterschiedlichen Wohntypologien Wohnraum zu schaffen. Dabei soll die Planung eine dem Standort angemessene Bebauungsdichte aufweisen und den regionalplanerischen Vorgaben entsprechen. Gleichzeitig wird eine hohe Wohnqualität mit einem aufgelockerten, durchgrüntem, städtebaulichen Charakter gewährleistet.

Bestand

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung auf landbaulich hochwertigen Lößböden aus. Diese offenen Flächen werden von der artenschutzrechtlich geschützten Feldlerche als Brutflächen genutzt. Die Bewohner der angrenzenden Stadtteile Maichingen, Grünäcker und Hinterweil nutzen die zahlreichen Wegeverbindungen zur Kurzzeiterholung.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keiner naturschutzrechtlichen Schutzgebietskulisse, jedoch im Wasserschutzgebiet Zone III+IIIa des Wasserschutzgebietes „Klingelbrunnen, Floschen I+II - Sindelfingen“ und der äußeren Schutzzone des Heilquellenschutzgebiets Stuttgart.

Mensch einschließlich Gesundheit

Das Gebiet ist im Bestand durch die Geräuschemissionen der Allmendstraße sowie des Schienenverkehrs bereits vorbelastet. Das Lärmgutachten von 2008 wurde aufgrund der neuesten Verkehrszahlen und -prognosen aktualisiert und die Geräuschemissionen durch die Sportstätten mit geplanten Erweiterungen gemäß B-Plan 31-6 „Unterrieden-West/Allmend“ berücksichtigt.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist neben dem Vorkommen der Feldlerche (siehe Artenschutz) nur eine geringe Bedeutung auf.

Boden

Der im Untersuchungsgebiet anzutreffende ca. 50 cm starke humose Oberboden hat sich aus Lößlehmablagerungen gebildet. Die Äcker im Plangebiet sind hochwertig und für eine landwirtschaftliche Nutzung sehr gut geeignet. Das Plangebiet ist in der Flächenbilanzkarte als Vorrangfläche 1 und in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur 1 eingestuft.

Landschaft

Der Raum zwischen Maichingen, Grünäcker und Hinterweil wirkt aufgrund der intensiven Bewirtschaftung monoton und ist ausgeräumt, bietet jedoch auch Offenheit im Gegensatz zu den angrenzenden Bebauungen. Die Freiflächen haben für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete eine Erlebnis- und Erholungsfunktion.

Kultur- und Sachgüter

Bei der Erschließung des Baugebiets „Allmendäcker I“ wurden Funde aus der Bronzezeit (1300 – 800 v. Chr.) gemacht. Es wird vermutet, dass auch östlich der Fundstelle (Gräber) weitere Funde gemacht werden. Somit ist im überplanten Bereich mit Resten vorgeschichtlicher Siedlungen (Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG) zu rechnen.

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im geplanten Baugebiet werden durch Gebäude und Verkehrsflächen ca. 5,5 ha (65 %) der Flächen versiegelt, ca. 2 ha werden private Grünflächen, die jedoch zu großen Teilen über Tiefgaragen liegen und ca. 1 ha (12%) stehen für öffentliche Grünflächen zur Verfügung.

Die Betroffenheit konzentriert sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf landbaulich hochwertigen Lößböden, im Wesentlichen auf das Schutzgut Boden und die artenschutzrechtlich geschützte Feldlerche.

Mensch einschließlich Gesundheit

Mit der Lärmschutzwand-Wand-Kombination entlang der Allmendstraße als aktivem Schallschutz wird der Lärmvorsorgegrenzwert durch Verkehrslärm der 16. BImSchV von 59 dB(A) tagsüber eingehalten, jedoch kommt es nachts am nördlichen Rand um bis zu 3 dB(A) und im Süden zu Überschreitungen in den Obergeschossen um bis zu 2 dB(A). Daher werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich. Beeinträchtigungen durch Sportlärm sind sowohl im Bestand als auch in der Ausbauplanung nur im worst-case Fall gegeben. Gegebenenfalls wird sich durch die neue Gesetzeslage (18. BImSchV, Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) die Situation vereinfachen / entspannen

Boden

Durch die Versiegelung, den notwendigen Bodenabtrag sowie die Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus im Bereich der Bauflächen wird in das Schutzgut Boden erheblich eingegriffen, zusätzlich wird es durch Befahren, Umlagern, Zwischenlagern etc. beeinträchtigt.

Die Auswirkungen werden durch das geplante Bodenmanagementkonzept gemindert, aber nicht kompensiert werden können. Insbesondere die heutige Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen ist durch den Flächenverlust nicht ausgleichbar.

Landwirtschaft

Für die vier landwirtschaftlichen Betriebe, die die Flächen derzeit bewirtschaften, gehen ca. 8 ha hochwertige Ackerflächen verloren. Dieser Verlust kann nicht adäquat ausgeglichen werden.

Wasser

Durch den hohen Versiegelungsgrad im Gebiet würden ohne geeignete Gegenmaßnahmen die Kanalisation stark belastet und die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Daher werden Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen sowie ein auf „Allmendäcker I“ aufbauendes Trennsystem mit Retentionsflächen festgesetzt, um einen großen Teil des anfallenden Regenwassers vermindert und verzögert dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Eingriffe werden im Plangebiet so weit minimiert, dass kein externer Ausgleich erforderlich wird.

Luft und Klima

Dieses Gebiet wird sich infolge der Bebauung zu einem Stadtrandklimatop entwickeln. Durch zahlreiche Festsetzungen können negative Auswirkungen minimiert werden. Durch die guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn) und gute Radwegverbindungen sowie eine umweltfreundliche Energieversorgung durch Fernwärme ist kein erheblicher Anstieg der Luftbelastungen zu erwarten.

Artenschutz

Eine verbotstatbeständige Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ist durch das Vorhaben lediglich für Vögel gegeben. Für diese wurde daher eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Durch die Flächeninanspruchnahme gehen zwei Reviere (Brutvorkommen 2016) der Feldlerche dauerhaft verloren.

Da die Feldlerche eine artenschutzrechtlich hervorgehobene, landesweit gefährdete Vogelart mit stark abnehmendem Bestandstrend ist (Rote Liste 3), sind folgende funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der lokalen Population erforderlich:

CEF 1: 8.000 m² Brachestreifen

CEF 2: 8 Lerchenfenster

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ergibt sich durch den Bebauungsplan ein Gesamtdefizit von 731.494 Ökopunkten.

Durch folgende Maßnahmen werden Eingriffe vermieden oder vermindert:

- Pflanzfestsetzungen
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Dachbegrünung, einschließlich Carports
- Überdeckung Tiefgaragen
- Begrünung Lärmschutzwall
- Trennsystem und Retention von Niederschlagswasser
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Garagenzufahren
- Anschluss ans Fernwärmenetz
- Schallschutzmaßnahmen
- Konzept zum Boden und Baustellenmanagement sowie zu dessen Durchführung und Überwachung

Bei den baurechtlich notwendigen schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Kompensation verbleibender Defizite werden die artenschutzrechtlichen, nicht der Abwägung unterliegenden CEF-Maßnahmen mit bilanziert.

Planextern sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahmen für den baurechtlichen Ausgleich:

A1: Begrünung der Retentionsflächen

Angestrebt wird bei beiden Retentionsflächen durch Einsaat wechselfeuchter Bestände anzulegen, die entsprechend den Rotationsbrachen als Biotoptyp sonstige Hochstaudenfluren mit überdurchschnittlicher Artenausstattung bilanziert werden. Insgesamt können durch die Maßnahme neue Lebensräume in der weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft entstehen und somit eine Gesamtaufwertung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt von 51.350 Ökopunkten erreicht werden.

Beim Schutzgut Boden wird davon ausgegangen, dass trotz evtl. Bodenmodellierungen, die Funktionen erhalten werden können. Durch die Umnutzung von Acker in Grünland wird beim Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine Verbesserung um 0,75 ÖP erreicht.

A2: Anlage von Waldrefugien im Stadtwald Sindelfingen

Waldrefugien (WR) sind auf Dauer eingerichtete Waldflächen ab einem Hektar Größe, die ihrer natürlichen Entwicklung bis zum Zerfall überlassen werden (Nutzungsverzicht aus ökologischen Gründen). Die Waldrefugien werden dann auch in der Forsteinrichtung dargestellt. Die Schaffung von Waldrefugien wird einmalig mit 4 ÖP bewertet. Eine zusätzliche Bewertung von Biotoptypen erfolgt nicht. Pro ha Waldrefugium gehen demnach 40.000 Ökopunkte in die Bilanz ein.

A3: Bodenmanagement

„Verwertung von humosem Bodenmaterial auf verbesserungswürdigen landwirtschaftlichen Flächen gemäß Bundesbodenschutzverordnung § 12 im Rahmen des Bodenmanagement mit bodenkundlicher Baubegleitung“.

Im Gebiet fallen für die öffentliche Erschließung ca. 8.000 m³ humoser Ober- und Unterbo-

den an. Dieser wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten ca. 20 hoch auf Ackerflächen mit Bodenwerten < 60 in Darmsheim und Magstadt aufgebracht. Diese Maßnahme dient der Aufwertung von ca. 4 ha landwirtschaftlich verbesserungswürdigen Standorten im Muschelkalk und geht mit 4 ÖP pro m² Auffüllfläche in die Bilanz ein.

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen:

CEF 1: Anlage von Blühstreifen oder Rotationsbrachen

Auf 8.000 m² intensiv genutzten Ackerflächen werden Rotationsbrachen oder Blühstreifen unter den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Erfordernisse für die Feldlerche angelegt.

CEF 2: Anlage von Lerchenfenstern

Für die 8 erforderlichen Lerchenfenster werden auf 160 m² innerhalb der Ackerflächen kein Getreide, Soja oder Zuckerrüben kultiviert.

Durch die genannten Maßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 1.016 Ökopunkten ist als gering einzustufen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde keine schriftliche Stellungnahme, im Rahmen der Auslegung zwei (LNV u. Bürger) schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

Es wurde bemängelt dass die ursprüngliche Planung aus dem Jahre 2004 nicht umgesetzt wird. Die Zahl der Einfamilienhausgrundstücke reduziert sich von ca. 40 auf ca. 8 Grundstücke. Die ursprüngliche Ausrichtung von Süd/Südwest ist nicht mehr vollständig gegeben. Die Erhöhung der Grundflächenzahl wird vorgeschlagen

In der Abwägung wurde darauf hingewiesen das bei der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen die raumordnerische Zielvorgabe von 90 EW/ha zu berücksichtigen ist. Ziel des Bebauungsplans ist es das Angebot unterschiedlicher Wohntypologien weiter auszubauen.

Vom Landesnaturschutzverband (i.V. aller Naturschutzverbände) wurde der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen bedauert und auf den Schutz der Sindelfinger Quellen hingewiesen.

Außerdem wird ein Vorschlag unterbreitet bezüglich des Artenschutzes. Durch den Einbau von Niststeinen für Mauersegler und der Schaffung von Fledermausquartieren lassen sich neue Lebensräume für bedrohte Arten erschließen.

Zudem wurden weitere Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet.

Im Textteil wurde unter C. Hinweise Ziffer 5.0 sind Hinweise zum Wasserschutz und der entsprechenden Rechtsverordnung enthalten.

Es obliegt den jeweiligen Bauherren Nisthilfen für z.B. Mauersegler oder Fledermäuse anzubringen. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und die faunistische Untersuchung ergaben hierzu keine Erforderlichkeit.

Es sind jedoch keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Es wurde abschließend festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen waren, die aus Sicht der Verwaltung die Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage gestellt und eine grundlegende Änderung bedingt hätten. Für eine erneute öffentliche Auslegung besteht keine Notwendigkeit.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 18 schriftliche Stellungnahmen, im Rahmen der im Zuge der Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden 15 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

Vom Landratsamt Böblingen kamen Anregungen zum Naturschutz, zur Landwirtschaft, zur Wasserwirtschaft mit Bodenschutz sowie zum Immissionsschutz. Außerdem wurde vom Regierungspräsidium auf die eventuell vorkommenden Bodenbefunde verwiesen.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die Belange des Naturschutzes, der Landwirtschaft, der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes gewürdigt. Der Immissionsschutz wurde durch eine schalltechnische Untersuchung gewürdigt. Die empfohlenen Festsetzungen wurden im Textteil eingepflegt.

Es wurden sämtliche Anregungen in einer Abwägungstabelle aufgeführt und ein Abwägungsvorschlag unterbreitet, sowie eine Beschlussempfehlung vorgeschlagen.

Im Vorfeld der Erschließung werden archäologische Voruntersuchungen durchgeführt um Bauverzögerungen bei der Erschließung des Gebiets zu vermeiden.

Es wurde abschließend festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen waren, die aus Sicht der Verwaltung die Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage gestellt und eine grundlegende Änderung bedingt hätten.

6. Planungsalternativen

Die Stadt Sindelfingen und insbesondere der Teilort Maichingen sind u.a. aufgrund des guten Infrastrukturangebots und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung ein attraktiver Wohnstandort. In den letzten Jahren entstand durch die Entwicklung des Wohngebiets „Allmendäcker I“ ein neuer Stadtteil.

Der Wohnbauflächenbedarf kann durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden. In den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten sind keine Bauplätze in städtischem Eigentum für den reinen Wohnungsbau vorhanden. Zudem sind die Nachverdichtungspotentiale bestehender Gebiete weitestgehend ausgeschöpft.

Die vorliegenden Planungen für das Gebiet „Allmendäcker II“ aus dem Jahr 2004 wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft. Insbesondere der Trend zu einem „Mehr an unterschiedlichen Wohnformen“ sowie die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, stellen an die Entwicklung des Wohngebiets „Allmendäcker II“ neue Anforderungen. Zudem soll die regionalplanerische Vorgabe der Bruttowohndichte von 90 EW/ha in der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Allmendäcker II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet geschaffen werden, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird.

Die Entwicklung des Gebiets „Allmendäcker II“ knüpft an das bestehende Quartier an. Das Gebiet „Allmendäcker I“ zeichnet sich durch eine Mischung unterschiedlicher Wohntypologien, hochwertige Grün- und Freiflächen, ein nachhaltiges Energiekonzept sowie die gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz und die S-Bahnlinie S 60 aus.

Ziel ist es, das Angebot unterschiedlicher Wohntypologien weiter auszubauen, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und Lebendigkeit und vitale Nachbarschaften im Quartier zu fördern. Dabei soll der Landschaftsraum ebenso berücksichtigt werden wie das städtebauliche Erscheinungsbild und die Ortsrandlage.

Zur Verwirklichung der genannten Ziele kommen keine anderen Lösungen in Betracht.

Michael Paak
Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen