

## **Bebauungsplan „Hubäcker“, Stadt Trochtelfingen, Gemarkung Steinhilben**

### **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hubäcker“, Stadt Trochtelfingen, Gemarkung Steinhilben**

- Billigungsbeschluss Vorentwurf

#### **Beschlussvorschläge**

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hubäcker“, Stadt Trochtelfingen, Gemarkung Steinhilben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 20.06.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 20.06.2023, wird mit Begründung vom 20.06.2023 gebilligt.
2. Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Hubäcker“, Stadt Trochtelfingen, Gemarkung Steinhilben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 20.06.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 20.06.2023, wird mit Begründung vom 20.06.2023 gebilligt.
3. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.
4. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
5. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

#### **Sachdarstellung/Begründung**

Die Stadt verfügt im Stadtteil Steinhilben derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven mehr sowohl im Bereich der Wohnnutzung als auch im Bereich der gewerblichen Nutzung. Es ist vorgesehen im Stadtteil Trochtelfingen-Steinhilben am südwestlichen Siedlungsrand das Baugebiet „Hubäcker“ zu entwickeln.

Im südwestlichen Siedlungsbereich von Steinhilben wurde in den 1980er Jahren das Baugebiet „Hinter den Höfen“ erstellt.

Am westlichen Siedlungsrand wurde das Gewerbegebiet „Im Reihing“ zwischen 1990 und 2008 in 4 Abschnitten erschlossen.

Nun sollen auf den landwirtschaftlichen Flächen zwischen den bestehenden Baugebieten weitere Wohn- und Mischbauflächen entwickelt werden.

Im Osten sollen Wohnbauflächen und im Westen Misch- und eingeschränkte Gewerbegebietsflächen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen entwickelt. Das Baugebiet „Hubäcker“ wird im Süden und Osten von

einem grünen Band aus Ausgleichsflächen eingerahmt, wie dies bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

### **Strukturkonzept**

Es wurden städtebauliche Varianten entwickelt und im Ortschaftsrat und mit den Eigentümern vorgeberaten. Dabei wurden unterschiedliche Erschließungskonzepte erarbeitet und gegeneinander abgewogen. Die Stadt entschied sich für den nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der überwiegend aus dem Flächennutzungsplan und entsprechend bedarfsgerecht entwickelt werden kann.

Somit soll die Entwicklungsmöglichkeit der Stadt Trochtelfingen gesichert, indem eine Abwanderung junger Familien vermieden und notwendige gewerbliche Fläche für die örtlichen Betriebe zur Verfügung gestellt werden.

Zum Vorentwurf wurde vom Erschließungsplaner bereits ein Entwässerungskonzept erstellt.

### **Verfahren**

Der Bebauungsplan wurde als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren am 21.07.2020 aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

Um die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festzustellen wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

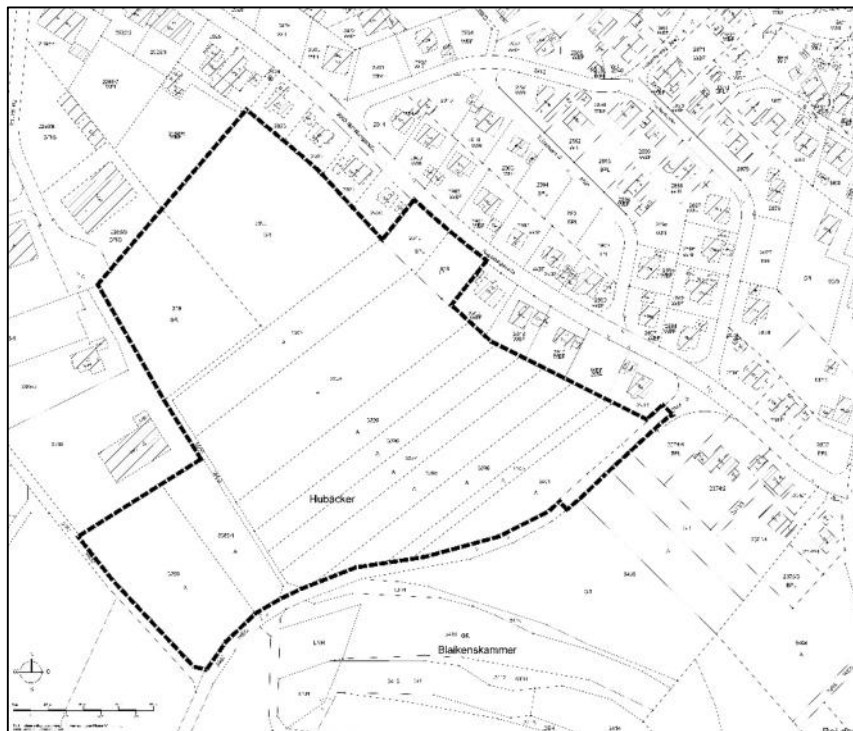
Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen vollständig kompensiert.

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5,1 ha befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils von Steinhilben. Das Plangebiet fällt in Richtung einer Senke im Osten ab. Der höchste Punkt befindet sich im Südwesten (798 m ü. NN. – 789 m ü. NN).

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Augstbergstraße. Im Norden, Osten und Westen grenzt der Siedlungsbereich an. Im Südwesten grenzen ein landwirtschaftlicher Weg sowie landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Der Geltungsbereich wurde abweichend vom Aufstellungsbeschluss im Westen geringfügig um die Verkehrsfläche des dortigen Wirtschaftsweges erweitert, da dort eine Maßnahme zum Schutz vor Starkregen im Bebauungsplan festgelegt werden muss.

**Anlagen (gedruckt):**

1. Planzeichnung Vorentwurf, M 1:500, Plan Nr. 7 vom 20.06.2023 (verkleinert DIN A 3, col.)
2. Vorentwurf Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan (Teil B) vom 20.06.2023 (20 Seiten)
3. Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan vom 20.06.2023 (12 Seiten)

**Anlagen (digital):**

4. Vorentwurf Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, Menz, vom 26.05.2023 (71 Seiten)
  - 4.1. Vorentwurf EA-Bilanz U1- vom 26.05.2023, col, (8 Seiten)
  - 4.2. Vorentwurf Bestandsplan U2, vom 26.05.2023, (verkleinert DIN A 3, col.)
  - 4.3. Vorentwurf Maßnahmenplan U3, vom 26.05.2023, (verkleinert DIN A 3, col.)
5. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz vom 09.12.2020, (16 Seiten)
6. Geruchsgutachten, IMA Richter&Röckle vom 16.04.2021 (10 Seiten)
7. Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud vom 17.05.2023 (100 Seiten A4, 7 Seiten A3)