DRUCKSACHE - NR. 2026-054

ÖFFENTLICH

Anlagen: 19

Bebauungsplan "Areal Aischbachstraße" in Herrenberg
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Kontakt: Frau Hanna Felder I Stadtplanung
Tel: 07032 924-369 I E-Mail: h.felder@herrenberg.de

Bezug:	Nr.	Termin	Ö/N	Art
Gemeinderat	2019-038	19.02.2019	Ö	Beschlussfassung
Gemeinderat	2020-216	15.12.2020	Ö	Beschlussfassung
Gemeinderat	2021-137	26.10.2021	Ö	Beschlussfassung
Gemeinderat	2025-123	30.09.2025	N	Beschlussfassung
Technischen Ausschuss	2026-054	23.06.2026	Ö	zur Vorberatung
Gemeinderat	2026-054	30.06.2026	Ö	zur Beschlussfassung

I. Beschlussantrag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend Anlage 1 behandelt.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Areal Aischbachstraße“ bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom 27.04.2026 einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 27.04.2026 sowie dem Entwurf der für seinen Geltungsbereich zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.04.2026 wird zugestimmt.

3. Der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom 27.04.2026 einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 27.04.2026, sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit digital unterrichtet.

5. Der Gemeinderatsantrag Nr. 29/2025 der SPD-Fraktion wird für erledigt erklärt.

II. Das Wesentliche im Überblick

- Juli 2020: Durchführung einer Mehrfachbeauftragung mit Sieger: Arbeitsgemeinschaft aus den Planungsbüros pesch partner architekten stadtplaner und g2-Landschaftsarchitekten (vgl. DS Nr. 2020-216)
- Oktober 2021: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Aischbachstraße“ (vgl. DS Nr. 2021-137)
- Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs
- 2024/2025: Konzeptionelle Untersuchung bzgl. Machbarkeit Wärmenetz mit dem Ergebnis, dass aus wirtschaftlichen Gründen kein gemeinsames Wärmenetz für das Quartier vorgesehen wird
- 2025: Anpassung des städtebaulichen Konzepts inkl. Planungsgrundlagen zugunsten des Erhalts von Baumbestand
- Anfang 2026: Aufnahme der Starkregenvorsorge in die Planung inkl. Gutachtenerstellung
- Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (vgl. DS Nr. 2026-055)
- Jetzt: Empfehlung, für angepassten Bebauungsplanentwurf die Beteiligung nach § 3,2 und § 4,2 BauGB durchzuführen
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan für Dezember 2026 angestrebt
- Vorgesehenes Vorgehen nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens: Grundstücksvergabe im Konzeptvergabeverfahren; hierfür Durchführung einer Informationsveranstaltung in 2. Jahreshälfte 2026
- Empfehlung, dem Gemeinderatsantrag Nr. 29/2025 der SPD-Fraktion nicht zu folgen, da aus Sicht der Verwaltung die zusätzliche Einbindung eines externen Dienstleisters für die Projektsteuerung zum jetzigen Zeitpunkt einen erheblichen Einarbeitungsaufwand erfordern würde

Notizen

III. Sachverhalt

1. Leitbild Herrenberg 2035 / Beteiligung

Handlungsfeld	Leitsatz
1: Wohnen und Wohnumfeld	Wohnangebote für alle Lebensphasen und Einkommensverhältnisse.
7: Umwelt, Natur und Landschaftsschutz	Natur erhalten durch Landschaftsschutz.

Ziele/Projekte

H 1 - Z 3: Fokussierung der Wohnbauentwicklung, auch in Form von Mehrfamilienhäuern und verdichteten Einfamilienhäusern, auf die Siedlungsbereiche mit Anschluss an den schienengebundenen Personennahverkehr (Kernstadt, Affstätt und Gültstein).

H 1 – Z 5: Schaffung und Steuerung von Rahmenbedingungen zur Förderung von alternativen und vielfältigen Wohnraumangeboten für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen sowie für unterschiedliche Lebensphasen.

H 1 – Z 7: Verbesserung des Wohnumfelds zur Sicherung und Entwicklung von Wohngebieten und Quartieren durch Freiraumqualität und Begegnungsorte.

H 1 – P 17: Schaffung von verdichteten Wohnformen im Areal Aischbachstraße im Rahmen einer offenen kleinteiligen Konzeptvergabe

H 7 - Z 2: Minimierung von Eingriffen in Boden und Landschaft zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung sowie zum Schutz von Landschaft und Naturhaushalt

H 7 - Z 10: Ökologische und klimaresiliente Entwicklung innerörtlicher Grünflächen, Vernetzung und Förderung einer grünblauen Urbanität

2. Erläuterungen zum Sachverhalt

2.1 Bisheriges Verfahren

Die Entwicklung des Areals Aischbachstraße zu einem kleinteiligen, dichten und urbanen Wohnquartier ist Bestandteil des „Fahrplans Innenstadt“ und orientiert sich am 12-Punkte-Programm der grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie der Stadt, insbesondere an der Vergabe von Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität für verdichtete Wohnformen.

Ziel ist die Erarbeitung eines robusten städtebaulichen Entwurfs, der die Grundlage für ein vielfältiges, kleinteilig strukturiertes Quartier bildet. Vorgesehen ist ein differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Zielgruppen in Form von Geschosswohnungsbauten und Stadthäusern, die durch verschiedene Akteure – darunter Bauträger, gemeinwohlorientierte Investoren, Baugemeinschaften und private Bauherren – geplant und umgesetzt werden können. Unter Berücksichtigung ökologischer und kosteneffizienter Bauweisen soll dabei eine hohe bauliche Vielfalt ermöglicht werden.
Im Oktober 2021 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Rahmenplans der Büros pesch partner architekten stadtplaner und g2 Landschaftsarchitekten sowie dem Bebauungsplanvorentwurf (jeweils Stand Oktober 2021) zu und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplans „Aischbachstraße“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (Drucksache Nr. 2021-137). Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf erfolgte im März/April 2022.
Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in zwei Teilbereichen im Parallelverfahren. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden im Juli 2023 gefasst (Drucksache Nr. 2023-073).

2.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 04.03. bis einschließlich 05.04.2022 statt. Die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 04.03. bis einschließlich 08.04.2022 beteiligt. Für die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden Abwägungsvorschläge erarbeitet. Diese sind mit Datum vom 27.04.2026 der Drucksache als Anlage 1 beigefügt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von den insgesamt 50 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, einschließlich der städtischen Ämter, wurden 28 Stellungnahmen abgegeben (vgl. Anlage 1).

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Aufgenommen wurde ein Stellplatzschlüssel für Fahrräder von 2,0 Fahrradstellplätzen je Wohneinheit.
- Aufgenommen wurde die Kennzeichnung der Lage in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets Herrenberg-Ammertal-Schönbuchgruppe.
- Die Belange des Schallschutzes wurden hinsichtlich unterschiedlicher Lärmarten und Quellen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, 09. März 2026) untersucht und mit entsprechenden Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- / Sportanlagenlärm (z.B. Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Es wurden zentral gelegene Standorte (Versorgungsfläche und Zulässigkeit in den öffentlichen Grünflächen) für eine Umspannstation mit einem Größenumfang von 25 qm durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht.
- Die Mittelachse sowie der horizontale Schutzkorridor von 30 m beiderseits der Mittelachse der über das Plangebiet verlaufenden Richtfunktrasse wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Textteil wird der Hinweis ergänzt, dass neben allen geplanten Konstruktionen auch die notwendigen Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen dürfen.
- Die geotechnischen Hinweise werden in die Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.
- Retentionsflächen werden in Form von Mulden in den Bebauungsplan integriert.

- Die an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende bestehende Sickergalerie wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

2.3 Weitere maßgebliche Änderungen und Ergänzungen

Nach dem Beschluss des Rahmenplans sowie des Bebauungsplanvorentwurfs wurden im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Entwurfs – neben der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung – verschiedene wesentliche Anpassungen vorgenommen. Die Änderungen sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.
Die Anpassungen dienen insbesondere dem verbesserten Erhalt des bestehenden Baumbestands, der Optimierung der Starkregenvorsorge sowie der allgemeinen qualitativen Weiterentwicklung der Planung.
Auf die Themen Baumerhalt und Verbesserung der Starkregenvorsorge wird zusätzlich in den Abschnitten 2.4 und 2.5 näher eingegangen.

Stand Rahmenplan / Vorentwurf Bebauungsplan, Stand Oktober 2021	Stand Bebauungsplanentwurf, Stand April 2026
1. Aischbachstraße	
Die Aischbachstraße wird im Querschnitt auf 5,5 m reduziert und im Sinne einer barrierearmen Wohnstraße niveaugleich ausgebaut. Das Oberflächenwasser wird in straßenbegleitende Retentionsflächen geleitet.	Der Verlauf und die Breite der Aischbachstraße bleibt weitgehend beibehalten. Retentionsflächen für das Oberflächenwasser sind überwiegend auf der Nordseite der Aischbachstraße vorgesehen.
2. Öffentliche Pkw-Stellplätze (Senkrechtparker) an der Aischbachstraße	
Die Anzahl öffentlicher Pkw-Stellplätze (Senkrechtparker) an der Aischbachstraße wird im Vergleich zum Bestand deutlich reduziert (Bestand: 66, Rahmenplan: 38).	Die Stellplätze südlich der Aischbachstraße bleiben weitgehend im Bestand erhalten. Die Stellplätze an der Aischbachstraße gegenüber des türkischen Lebensmittelmarkts werden teilweise in den Bereich südlich der (Kindertagesstätte) KiTa an den Rand der Versorgungsfläche verlegt (5 Stellplätze). Insgesamt können 59 öffentliche Pkw-Stellplätze (Senkrechtparker) entlang der Aischbachstraße angeboten werden.
3. Reduzierung der Teilbauflächen MU 1, MU 2 und MU 4 zugunsten des Baumerhalts	
MU 1 und MU 2: Bruttogeschossfläche: ca. 14.100 qm Wohn- und Gewerbeflächen: ca. 10.550 qm Wohn- und Gewerbeeinheiten (85 qm): ca. 124 Innenhoffläche MU 2: ca. 2.590 qm Mu 4: Baufenstergröße: ca. 750 qm	MU 1 und MU 2: Bruttogeschossfläche: ca. 12.900 qm Wohn- und Gewerbeflächen: ca. 9.680 qm Wohn- und Gewerbeeinheiten (85 qm): ca. 115 Innenhoffläche MU 2: ca. 2.110 qm MU 4: Baufenstergröße: ca. 370 qm

Stand Rahmenplan / Vorentwurf Bebauungsplan, Stand Oktober 2021	Stand Bebauungsplanentwurf, Stand April 2026
4. Bereich südlich der Schießmauer zwischen VfL-Center 1 und VfL-Center 2	
Baurechtlich erforderliche Pkw-Stellplätze für die Gebäude für Sportzwecke sind an der Schießmauer zwischen den VfL-Centern 1 und 2 angeordnet. Die Erschließungsstichstraße verläuft zwischen Teilbaufenster MU 4 (ehem. Quartiershub) und der öffentlichen Grünfläche / Park.	Baurechtlich erforderliche Pkw-Stellplätze für die Gebäude für Sportzwecke sind entlang der östlichen Gebäudeseite der Schießmauer 6 (VfL-Center 1) angeordnet. Die Erschließungsstichstraße verläuft zwischen Schießmauer 6 (VfL-Center 1) und Teilbaufenster MU 4 (ehem. Quartiershub).
5. Wegeführung und Gestaltung in der öffentlichen Grünfläche (zukünftiger Park)	
Die Wegeführung (Fuß- und Radwege) in der öffentlichen Parkfläche ist über den Bebauungsplanvorentwurf (Planzeichnung) definiert.	Die Wegeführung (Fuß- und Radwege) sowie die Gestaltung und Zuordnung von Nutzungen (Sport- und Spielflächen u.a.) bleiben der weiteren Freianlagenplanung vorbehalten. Der Bebauungsplan lässt hierfür den erforderlichen Spielraum. Einzig die Führung des Weges im Norden der Parkfläche wird über den Bebauungsplan festgelegt (Innenstadtring Rad). In Verlängerung führt diese Wegeführung in die geplante Eisenbahnüberführung Seeländer (EÜ Seeländer). Zugunsten des Baumerhalts ist die Führung dieses Weges verschwenkt.
6. Gestaltung des Stadtparks	
Mit der Rahmenplanung erfolgte auch eine recht detaillierte Gestaltungsplanung für den Stadtpark.	Der BPlan-Entwurf setzt den Rahmen für die Gestaltung des Parks und enthält Vorgaben z.B. für zulässige Nutzungen, Retentionsmulden und eine maximal zu versiegelnde Fläche durch Wege und Versorgungseinrichtungen. Die Verortung möglicher Nutzungen, wie Spiel- und Sportflächen, Liegewiesen, Kräuter- und Blühwiesen, inkl. des Wegenetzes (außer im N der Innenstadtring Rad) wird möglichst flexibel gehalten und bleibt einer späteren Planung und ggf. Bürgerbeteiligung vorbehalten.

Stand Rahmenplan / Vorentwurf Bebauungsplan, Stand Oktober 2021	Stand Bebauungsplanentwurf, Stand April 2026
7. Starkregenvorsorge	
Vorgesehen sind große Rückhalteflächen, die bei Starkregenereignissen überflutet werden.	Vorgesehen sind großflächige Retentionsmulden sowie der Bau von Einlaufbauwerken in öffentlichen Grünflächen und z.T. auf öffentlichen Verkehrsflächen. Als Festsetzung ist aufgenommen, dass Bauteile unterhalb der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden (OKFF) gegen eindringendes Wasser dauerhaft zu schützen sind (Objektschutz).
8. Fußweg (inkl. Radverkehr) westlich des Bahndamms	
Im Rahmenplan war vorgesehen, den bestehenden Fußweg südlich bis zur Nagolder Straße zu verlängern.	Die Weiterführung südlich der KiTa erscheint aufgrund der geringen Größe der Versorgungsfläche, des bewachsenen und ansteigenden Bahndamms sowie einer dann gegebenen Doppelerschließung nicht zielführend. Von der Weiterführung wird daher Abstand genommen. Der bestehende Fußweg endet auf der Höhe der KiTa, wie aktuell im Bestand. Fuß- und Radfahrer werden südlich der KiTa auf bzw. an die Aischbachstraße geleitet (Breite der Verkehrsfläche in diesem Bereich: ca. 6 m).
9. Aufnahme einer Altastenverdachtsfläche	
Keine Altastenverdachtsfläche dargestellt	Im Geltungsbereich sind laut der Altlastenkartierung der Gemeinde Herrenberg (2021) keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Allerdings hat eine Bodenbeprobung im Januar/Februar 2026 ergeben, dass im 2017 verfüllten Freibadbecken schadstoffbelastetes Material vorhanden ist. Diese Fläche wurde als Altlastenverdachtsfläche in die Bauleitplanung aufgenommen. Der Untersuchungsbericht ist als Anlage beigefügt (vgl. Anlage 4j).
10. Dachgestaltung der Hauptgebäude – begrünte Retentionsdächer	
Vorgesehen sind Maßnahmen zur Speicherung, Verdunstung und ortsnahen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Es wurden aber noch keine konkreten Vorgaben für eine Dachbegrünung festgesetzt.	Für die Dächer der Hauptgebäude innerhalb MU 1, MU 2 und MU 4 ist festgesetzt, dass diese als extensiv oder einfach intensiv begrünte Retentionsdächer mit einer maximalen Drosselspende auszuführen sind.

2.4 Baumbilanzierung – Erhalt des ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestands

Im Frühjahr 2025 wurde die Erstellung einer Baumbilanzierung beauftragt. Ziel war es, auf Grundlage der Erkenntnisse und Erfahrungen aus anderen Planungsvorhaben sicherzustellen, dass der bestehende Baumbestand trotz Umsetzung der weiterentwickelten Planung möglichst erhalten werden kann.
Die Untersuchung zeigte, dass ein großer Teil des vorhandenen Baumbestands nicht mit ausreichender Prognosesicherheit gesichert werden kann. Betroffen waren insbesondere Bäume, deren Erhalt durch Eingriffe in Boden- und Wurzelbereiche gefährdet gewesen wäre. Dazu zählen unter anderem die Kastanienreihe südlich der Aischbachstraße, die Kastanien südlich des VfL-Centers 1 sowie eine Platane und zwei Linden am nordwestlichen Rand des Sportplatzes.
Da diese Bäume aufgrund ihres Alters und ihrer Größe eine hohe Bedeutung für die Biodiversität, die langfristige Klimaresilienz des Quartiers sowie für die Aufenthaltsqualität besitzen und zugleich prägende Elemente des Ortsbildes darstellen, wurde das städtebauliche Konzept im Jahr 2025 mit dem Ziel des weitgehenden Baumerhalts angepasst.
Derzeit befinden sich insgesamt 69 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nach aktuellem Planungsstand können davon voraussichtlich 51 Bäume erhalten werden. Maßgeblich hierzu beitragen insbesondere die oben beschriebenen Maßnahmen zum Schutz und zur Integration des bestehenden Baumbestands. Die zu erhaltenden Bäume werden im Bebauungsplan durch entsprechende Pflanzbindungen gesichert (vgl. Anlagen 2 und 3).
Gleichwohl wird im Zuge der Umsetzung der Planung voraussichtlich die Entnahme von 18 Bäumen erforderlich. Der hierdurch entstehende Verlust wird durch 42 der insgesamt 68 festgesetzten Neupflanzungen innerhalb des Plangebiets kompensiert. Diese werden durch entsprechende Pflanzgebote planungsrechtlich gesichert (vgl. Anlage 4b).

2.5 Starkregenvorsorge

Die Stadt Herrenberg hat im Jahr 2023 eine Starkregengefahrenkarte und ein Starkregenrisikomanagement (SRRM) erarbeiten lassen. Im Rahmen des SRRM wurde für das Areal Aischbachstraße ein hohes Überflutungsrisiko festgestellt (vgl. Anlage 4l). Um eine starkregenangepasste Bebauung zu ermöglichen und eine Verschärfung der Überflutungssituation für die Unter- bzw. Oberlieger zu verhindern, wurden im Frühjahr 2026 die rechnerischen Wasservolumenströme ermittelt. Anschließend konnten Maßnahmen zur Starkregenvorsorge entwickelt werden, die jetzt in der Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie in der Bauleitplanung berücksichtigt sind. Hierzu zählen vor allem Geländemodulationen und die Planung von Einlaufbauwerken, mit denen das Starkregenwasser gelenkt und abgeführt wird (vgl. Anlage 4q)

2.6 Gutachten und Umweltbericht

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs konnten die für die Planung erforderlichen Gutachten eingeholt bzw. fortgeschrieben werden.
Alle Gutachten sind der Drucksache als Anlagen beigefügt. Soweit erforderlich, sind die Ergebnisse der Gutachten in der Bauleitplanung sowie im Umweltbericht berücksichtigt. Keines der Gutachten steht der vorgesehenen Entwicklung des Areals Aischbachstraße in ein Wohnquartier und einen Stadtpark entgegen.
Der Umweltbericht enthält u.a. die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und legt die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, einschließlich der CEF-Maßnahmen (sog. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).

2.7 Wärmekonzept

Die klimaneutrale Energieversorgung des Quartiers „Areal Aischbachstraße“ ist als Ziel im kommunalen Wärmeplan von 2024 verankert. Um diesem Ziel gerecht zu werden, wurde im Rahmen einer konzeptionellen Untersuchung in den Jahren 2024/25 geprüft, ob für die Entwicklungsfläche ein

Wärmenetz technisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Die Ergebnisse zeigen, dass eine gemeinsame Wärmeversorgung des Quartiers grundsätzlich möglich wäre.
Ursprünglich war vorgesehen, ein zentrales Wärmenetz mit einer Heizanlage auf Basis von Wärmepumpen zu errichten. Ergänzend wurde untersucht, inwieweit Abwasserwärme genutzt werden kann, um die Effizienz des Systems weiter zu steigern. Da Neubauten jedoch einen zunehmend geringeren Wärmebedarf aufweisen, ist insgesamt von einer vergleichsweise geringen Anschlussquote und Wärmeabnahme auszugehen. Dadurch steigen sowohl die Investitions- als auch die Betriebskosten pro Anschluss deutlich an. Hinzu kommt, dass das Quartier voraussichtlich in zwei Bauabschnitten entwickelt werden soll, wodurch größere zeitliche Abstände zwischen den einzelnen Anschlussphasen entstehen. Unter diesen Rahmenbedingungen ist ein zentrales Wärmenetz aus Sicht der Stadtwerke Herrenberg derzeit wirtschaftlich nicht tragfähig.
Als voraussichtlich wirtschaftlichere Alternative zeichnet sich daher eine kleinteiligere Wärmeversorgung ab, beispielsweise durch dezentrale, gebäudeweise Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen. Dezentrale Systeme gewinnen zudem zunehmend an Attraktivität, da sich die technische Entwicklung fortsetzt und die Kosten weiter sinken.
Der Bebauungsplan trägt beiden Ansätzen Rechnung, indem er sowohl Flächen für Versorgungsanlagen festsetzt als auch technische Aufbauten auf den Dächern zulässt.

2.8 Fazit zu den Änderungen und Ergänzungen der Planung seit 2021

Seit dem Beschluss des Rahmenplans und des Bebauungsplanvorentwurfs wurde die Planung im Hinblick auf den Baumerhalt, die Starkregenvorsorge sowie unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen weiterentwickelt und ergänzt. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept des Rahmenplans wurde dabei beibehalten.
Die Teilbauflächen MU 1, MU 2 und MU 4 wurden in ihrer Größe reduziert, wodurch rechnerisch etwa zehn Wohn- und Gewerbeeinheiten weniger realisierbar sind. Der bestehende Verlauf der Aischbachstraße bleibt weitgehend erhalten, ebenso die Senkrechtparkplätze südlich der Aischbachstraße. Der Bereich südlich der Schießmauer wurde angepasst und der Verlauf des Innenstadtrings Rad in die Planung integriert. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplanentwurf weiterhin einen hohen gestalterischen Spielraum, insbesondere für die Ausgestaltung des künftigen Stadtparks.
Ergänzend wurde ein Stellplatzschlüssel für Fahrräder aufgenommen. Die Kapazitäten der Tiefgaragen in den Teilbereichen MU 1 und MU 2 wurden überprüft und sind für die Unterbringung der erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze ausreichend dimensioniert. Die Zielsetzung einer speicher- und verdunstungsfähigen „Schwammstadt“ sowie die Förderung der Biodiversität wurden auch im Rahmen der Überarbeitung konsequent weiterverfolgt und, soweit möglich, berücksichtigt.
Die fortgeschriebene Planung ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb Böblingen sowie der Feuerwehr Herrenberg abgestimmt. Eine Einbindung des VfL (Verein für Leibesübungen Herrenberg) ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt und ist erneut im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vorgesehen. Darüber hinaus haben Gespräche mit möglichen Bau-Gruppen stattgefunden, die sich für eine bauliche Umsetzung im Bereich des Areals Aischbachstraße interessieren. Diese werden auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut informiert.
Das Ziel, die Grundstücke im Rahmen einer offenen, kleinteiligen Konzeptvergabe zu entwickeln bleibt bestehen und wurde auch bei den vorgenommenen Anpassungen konsequent berücksichtigt.

3. Antrag der SPD-Fraktion

Mit Gemeinderatsantrag Nr. 29/2025 vom 07.04.2025 beantragte die SPD-Fraktion, zur Beschleunigung der Entwicklung des Aischbach-Areals einen erfahrenen externen Dienstleister als

Kooperationspartner der Stadtverwaltung zu beauftragen. Dieser sollte insbesondere Aufgaben in den Bereichen Vermarktung, Projektsteuerung, Planung und Erschließung, Finanzsteuerung sowie Verfahrensmanagement übernehmen (vgl. Anlage 5).
Die Verwaltung schlägt vor, diesem Antrag nicht zu folgen. Es sind bereits mehrere externe Büros und Gutachter aus unterschiedlichen Fachdisziplinen eingebunden, unter anderem in den Bereichen Bauleitplanung, Umwelt- und Freianlagenplanung, Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie in der Beratung zur Konzeptvergabe.
Die zusätzliche Einbindung eines externen Dienstleisters für die Projektsteuerung zum jetzigen Zeitpunkt würde einen erheblichen Einarbeitungsaufwand, zusätzliche finanzielle Mittel sowie eine intensive verwaltungsseitige Begleitung erfordern. Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Vorschlag nicht zu folgen und den Antrag Nr. 29/2025 für erledigt zu erklären.

4. Umsetzung

Die Verwaltung empfiehlt, der Behandlung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, entsprechend den Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1) zuzustimmen.
Es ist vorgesehen, den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 27.04.2026 nach erfolgter Zustimmung durch die Gremien im Internet zu veröffentlichen und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.
Nach der Vorlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Behandlungsvorschläge zu erstellen und den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Sofern im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Stellungnahmen eingehen, die zu einer Änderung der Grundzüge der Planung führen, ist der Satzungsbeschluss für Ende 2026 vorgesehen.
Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (vgl. Drucksache Nr. 2026-055).
Vor Satzungsbeschluss ist zwischen dem Landratsamt Böblingen und der Stadt Herrenberg eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zugunsten der Sicherung planexterner Kompensationsmaßnahmen abzuschließen.

5. Konzeptvergabe

Die Konzeptvergabe ist zeitlich eng mit der Bauleitplanung verknüpft. Für die zweite Jahreshälfte 2026 ist im Rahmen eines Wohnbauforums eine umfassende Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit sowie für interessierte Personen vorgesehen. Ein besonderer Schwerpunkt soll dabei auf dem Thema der kleinteiligen Konzeptvergabe liegen. Die bei der Stadt registrierten Interessenten werden hierzu gesondert eingeladen.

6. Ressourceneinsatz

Für den Abschluss des Verfahrens entstehen für die Leistungen des begleitenden Planungsbüros Kosten in Höhe von voraussichtlich bis zu 5.000 € netto. Hierbei sind die externen Kosten für die Bearbeitung der 39. und 40. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt (vgl. DS Nr. 2026-055).

IV. Anlagen:

Anlagen zum Bebauungsplan:

Anlage 1	Ö	Abwägungstabelle der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 06.10.2021 mit Datum vom 27.04.2026
Anlage 2	Ö	Entwurf Planzeichnung, Stand 27.04.2026
Anlage 3	Ö	Entwurf Textteil mit örtlichen Bauvorschriften, Stand 27.04.2026
Anlage 4a	Ö	Entwurf Begründung, Stand 27.04.2026
Anlage 4b	Ö	Umweltbericht inkl. Plandarstellungen, Stand 27.04.2026 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4c	Ö	Baumgutachten vom 08.07.2019 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4d	Ö	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 19.10.2020 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4e	Ö	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 13.10.2022 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4f	Ö	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Aktualisierung im Hinblick auf Baumquartiere von Fledermäusen vom 15.01.2025 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4g	Ö	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Seeländer-/ Aischbach-Areal: Fuß- und Radwegunterführung in Herrenberg von September 2024 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4h	Ö	Baumeinschätzung und Bepflanzungskonzept vom 27.10.2025 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4i	Ö	Baugrund- und Bodenuntersuchung vom 01.03.2022 mit Ergänzungen vom 06.06.2025 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4j	Ö	Abfallrechtliche Betreuung BV Aischbachareal in Herrenberg vom 26.02.2026 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4k	Ö	Fachbeiträge Verkehr von Oktober 2025 und Februar 2026 mit Erläuterung (als 1 Dokument zusammengefügt) (Anlage zur Begründung)
Anlage 4l	Ö	Gutachten mit Empfehlungen zur Starkregenvorsorge vom 12.03.2026 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4m	Ö	Schalltechnische Untersuchung - Fortschreibung 2026/03 vom 19.03.2026 (Anlage zur Begründung)
Anlage 4n	Ö	Untersuchungen auf Kampfmittelbelastung vom 16.04.2018 und 19.08.2021 (als 1 Dokument zusammengefügt) (Anlage zur Begründung)
Anlage 4o	Ö	Erläuterungsbericht Entwässerung vom 27.04.2026 (Anlage zur Begründung)

Weitere Anlagen:

Anlage 5	Ö	Gemeinderatsantrag Nr. 29-2025 SPD-Fraktion

Susanne Schreiber	Alessandra Hütter	Hanna Felder
Baubürgermeisterin	Amt für Stadtentwicklung	Stadtplanung