DRUCKSACHE - NR. 2026-098

ÖFFENTLICH

Anlagen: 9

Wohnflächenentwicklung Schäferlinde; Bebauungsplan "Schäferlinde, 1. Änderung Ost"
- **Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- **Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf**
- **Beschluss zur Öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Kontakt: Frau Alessandra Hütter I Amt für Stadtentwicklung
Tel: 07032 924-4161 I E-Mail: a.huetter@herrenberg.de

Bezug:	Nr.	Termin	Ö/N	Art
Gemeinderat	**2020-195**	15.12.2020	Ö	Beschluss
Gemeinderat	**2021-093**	06.07.2021	Ö	Beschluss
Gemeinderat	**2021-186**	21.12.2021	Ö	Beschluss
Gemeinderat	**2023-060**	27.06.2023	Ö	Beschluss
Technischen Ausschuss	**2026-098**	21.09.2026	Ö	zur Vorberatung
Gemeinderat	**2026-098**	29.09.2026	Ö	zur Beschlussfassung

I. Beschlussantrag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i. V. m. § 4 eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend der Anlage 1 behandelt. Dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Schäferlinde, 1. Änderung Ost“ bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom 09.09.2026 sowie dem Entwurf der für seinen Geltungsbereich zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.09.2026 wird zugestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Schäferlinde, 1. Änderung Ost“ sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften werden gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m 3 Abs 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und ergänzend dazu öffentlich ausgelegt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden gemäß §§ 13a Abs.2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 i. V. m. BauGB Stellungnahmen eingeholt.

II. Das Wesentliche im Überblick

- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange.
- Übersicht über die erfolgten Anpassungen beim städtebaulichen Konzept, Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Mobilität und Grünordnungskonzept.
- Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs für die Dauer eines Monats im Internet und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Notizen

III. Sachverhalt

1. Leitbild Herrenberg 2035 / Beteiligung

Handlungsfeld	Leitsatz
1: Wohnen und Wohnumfeld	Wohnangebote für alle Lebensphasen und Einkommensverhältnisse.
Ziele/Projekte	
Z 5: Schaffung grundlegender Rahmenbedingungen zur Förderung von alternativen und vielfältigen Wohnraumangeboten für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen sowie für unterschiedliche Lebensstile.	

2. Erläuterungen zum Sachverhalt

Um den hohen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken beabsichtigt die Instone Real Estate Development GmbH gemeinsam mit der Stadt Herrenberg auf dem Areal "Schäferlinde", östlich der Mühlstraße, eine neue Bebauung unweit des Bahnhofs zu entwickeln. Es handelt sich um eine ca. 1,7 ha große Fläche, welche überwiegend als private Gartenfläche/Grünfläche genutzt wird. Ein im Nordosten bestehendes Einfamilienhaus soll abgerissen werden. Ziel dieser Entwicklungsmaßnahme ist die Schaffung zusätzlicher attraktiver Wohnräume in einem ansprechenden Quartier mit ca. 210 Wohneinheiten und Sozialflächen in Ergänzung des Bestands mit Wohnen und Gewerbe. Geplant ist eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen für unterschiedliche Zielgruppen unter Berücksichtigung sozialpolitischer Ziele. Um dem Engpass an bezahlbaren Wohnungen in Herrenberg zu begegnen, sollen in der Entwicklungsfläche MU1 mindestens 20 % der neu entwickelten Geschossfläche für Wohnen dem geförderten Wohnungsbau gewidmet werden.
Die östlich anschließende Bestandsbebauung soll in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bebauungsplans einbezogen werden. Geplant ist ein insgesamt gemischt genutztes Quartier an der "Schäferlinde", welches sich in die Umgebung integriert.

Aufgrund der Überplanung des Bestandes erfolgte am 9. Juni 2026 eine Informationsveranstaltung mit den betroffenen Eigentümer*innen im Gebiet.

Frühzeitige Beteiligung

Im Zeitraum 04.03.2021 bis 06.04.2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der Beteiligung sind 27 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle abgebildet (Anlage 9) und werden zum Beschluss vorgelegt.

Erfolgte Anpassungen

Abweichend zum Aufstellungsbeschluss wurden Anpassungen am Bebauungsplanentwurf und dem städtebaulichen Konzept vorgenommen.

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich wurde auf den östlichen Gehwegbereich entlang der Mühlstraße sowie den nördlichen Gehwegbereich entlang der Nagolder Straße erweitert.

Städtebauliches Konzept
Aufgrund der Veränderungen am Wohnungsmarkt bedingt durch die weltpolitische Lage und der Zinswende ist eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts erfolgt. Der Wohnungsmix wird kleinteiliger und die Grundrisse der jeweiligen Wohnungen kompakter, um eine Leistbarkeit für zukünftige Erwerber*innen zu ermöglichen. Auf gleicher Geschossfläche sind mehr Wohnungen geplant. Diese Anpassung hat eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von ursprünglich 120 – 140 auf rund 210 ergeben. Es besteht die Möglichkeit, dass kleinere Wohnungen bei entsprechender Nachfrage zu 4 und 5 Zimmer Wohnungen zusammengelegt werden können.

Mobilitätskonzept
Mit der DS 2023-060 wurde das Mobilitätskonzept und ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,8 KFZ-Stellplätze/Wohneinheit sowie 2,1 Fahrrad-Stellplätze/ Wohneinheit beschossen. Dies wird im Bebauungsplan für das MU1 entsprechend festgesetzt. In MU2 sind die Anzahl der KFZ- und Fahrradstellplätze gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg nachzuweisen.

Instone sieht im Rahmen des Mobilitätskonzeptes 2 Car-Sharing Plätze sowie 4 zusätzliche Besucherparkplätze vor. Einer hiervon wird behindertengerecht ausgeführt. Im Gebiet soll ein Lastenrad-Sharing mit fünf Rädern etabliert werden. In der Tiefgarage sind zudem fünf Lastenrad-Stellplätze vorgesehen. Im Quartier wird eine Fahrradreparaturstation eingerichtet.

In die Planung wurde als zusätzliches Angebot für Fahrradfahrende eine Fahrradrampe im Süden auf die Nagolder Straße geschaffen.

Der Fokus liegt auf E-Mobilität zur Einsparung von CO2-Emissionen, weshalb alle Stellplätze in der Tiefgarage mit der Option auf einen E-Ladeanschluss erstellt werden.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes wird im Zuge eines städtebaulichen Vertrages mit Instone gesichert.

Grünordnungskonzept und Baumbilanzierung
Mit der Drucksache 2023-060 wurde das Grünordnungskonzept und die Baumbilanzierung beschlossen. Im Quartier sind private Grünflächen sowie begrünte Dächer vorgesehen, die zur stärkeren Durchgrünung und zur Versickerung von Regenwasser beitragen.
Im Zuge der Projektdauer haben sich Veränderungen in der Vegetation ergeben.
Ein Teil des bestehenden Baumbestands muss entfernt werden, da einige Bäume ökologisch wenig wertvoll oder bereits abgestorben sind. Aus diesem Grund wurde das Freianlagenkonzept nochmals überarbeitet und in der Sitzung des Gemeinderates am 27.01.2026 präsentiert.
Durch neue, heimische und klimaangepasste Bäume sowie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse soll die ökologische Qualität verbessert werden. Zusätzlich wird der Fußweg durch Bäume begrünt, während die außerhalb des Plangebiets liegende Linde als möglicher Orientierungspunkt erhalten bleibt.

Folgende Änderungen haben sich als Reaktion der veränderten Vegetation hinsichtlich des Freianlagenkonzeptes ergeben:

Baum/ Sträucher Bilanz gesamt	2023	2025/2026
Werden erhalten	22	13
Werden versetzt	3	0
Neupflanzungen Gehölze	35	63
Neupflanzungen Großsträucher	10	10
Neupflanzung Sträucher	50	73
Summe	**120**	**159**

Nach fachgutachterlicher Einschätzung besteht bei einer Versetzung der ursprünglich zur Versetzung vorgesehenen Zeder nur eine geringe Erhaltungswahrscheinlichkeit. Diese Zeder wird daher nicht versetzt und kann auch nicht erhalten werden. Eine ursprünglich beabsichtigte Pflanzaktion „10 Bäume für Herrenberg“ auf Kosten der Vorhabenträgerin soll nicht umgesetzt werden und ist daher nicht mehr Bestandteil des Grünordnungskonzepts. Zur Kompensation des Entfalls des Projekts „10 Bäume für Herrenberg“ und des Entfalls der Zeder zahlt die Vorhabenträgerin an die Stadt einen Betrag in Höhe von EUR 50.000,00 (brutto) für Baumpflanzungen innerhalb des Stadtgebietes.

Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Gehölze werden im Bebauungsplan durch Festsetzung von Pflanzbindungen bzw. Pflanzgeboten gesichert.

Die Umsetzung des Grünordnungskonzeptes wird über eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag gesichert.

3. Umsetzung

Der Bebauungsplanentwurf wird für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und daneben öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden beteiligt. Sofern im Rahmen dieser Beteiligungen keine Stellungnahmen eingehen, die eine erneute Beteiligung erfordern, wird der Satzungsbeschluss für Anfang 2027 angestrebt.

In Ergänzung zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag mit Instone Real Estate Development GmbH geschlossen. Siehe hierzu Drucksache 2026-114.

4. Ressourceneinsatz

Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten, da mit Instone Real Estate Development GmbH eine Kostenübernahmevereinbarung zur Übernahme aller durch Planung entstehenden Kosten und zur Übernahme des Verwaltungsaufwands geschlossen wurde.

IV. Anlagen:

Anlage: 1:	Ö	Herrenberg_Schäferlinde_1.Änd._Ost_Entwurf
Anlage: 2:	Ö	A-3 Planfestsetzungen
Anlage: 3:	Ö	C-2 Übersichtsplan Geltungsbereich
Anlage: 4:	Ö	C-3 Städtebauliches und Bepflanzungskonzept
Anlage: 5:	Ö	C-4 Fachbeitrag Artenschutz

Anlage: 6:	Ö	C-5 Fachbeitrag Verkehr und Schall
Anlage: 7:	Ö	C-6 Fachbeitrag Starkregen
Anlage: 8:	Ö	C-7 Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz
Anlage: 9:	Ö	Herrenberg - Schäferlinde_Synopse_frühzeitige

Susanne Schreiber	Alessandra Hütter
Baubürgermeisterin	Amt für Stadtentwicklung