Nr. 2026/215
Vorlage

10.07.2026
Az: 621.41
Sachbearbeiter: Marleen Götz

Beratungsabfolge:	**Datum:**	**Sitzungsart:**
Entscheidung im Gemeinderat	22.07.2026	öffentlich

Bebauungsplan 'Oberer Schulberg'
- Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs
- Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, des Vorentwurfs der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie des Vorentwurfs der gemeinsamen Begründung
- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ‚Oberer Schulberg' gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2017, entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan-Vorentwurfs mit Stand vom 03.07.2026, wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans ‚Oberer Schulberg' mit zeichnerischem und textlichem Teil, jeweils mit Stand vom 03.07.2026, der Vorentwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ‚Oberer Schulberg', mit Stand vom 03.07.2026, sowie der Vorentwurf der gemeinsamen Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, mit Stand vom 03.07.2026, wird beschlossen.
3. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkung:	**Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:**
☐ Ja ☒ Nein	
Überschreitung:	**Investitionsauftrag / Kostenstelle:**
☐ Ja ☒ Nein	
Finanzierungsvorschlag:	

Geschätzter jährlicher Aufwand:		
☐ Ja ☐ Nein	Abschreibungen	€
	Personal- / Sachaufwand	€

Sachvortrag und Begründung:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Plangebiet ‚Oberer Schulberg' liegen untergenutzte bzw. brachliegende Flächen, weiter bestehen Defizite in der innerörtlichen Wegebeziehung. Ziel der Bebauungsplanung ist es, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und gleichzeitig bestehende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Durch die Entwicklung bereits erschlossener innerörtlicher Flächen, soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen und gleichzeitig eine nachhaltige Weiterentwicklung gesichert werden.

2. Lage und Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet ‚Oberer Schulberg' befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem historisch geprägten Ortskern der Gemeinde Schwieberdingen im Süden und den nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereichen. Der südliche Bereich des Plangebiets ist durch historische Hofanlagen und ortstypische Bebauungsstrukturen geprägt, während die nördlichen Bereiche überwiegend durch Wohnbebauung aus jüngeren Siedlungsentwicklungen bestimmt werden. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2017, an den aktuellen Planungsstand angepasst. Dabei wurden Teilflächen der Flurstücke 34, 35, 36 und 5527/3 sowie das Flurstück 15 in den Geltungsbereich aufgenommen, um die für das städtebauliche Konzept erforderlichen öffentlichen Verkehrs-, Erschließungs- und Wegeflächen vollständig planungsrechtlich zu erfassen. Das Flurstück 5544 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die städtebaulichen Ziele dort bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Westliche Holdergasse – 1. Änderung' planungsrechtlich gesichert sind. Die Änderung des Geltungsbereichs wird dem Gemeinderat - mit dem vorliegenden Vorentwurf - zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Änderungen des Geltungsbereichs, einschließlich der betroffenen Flurstücke und der jeweiligen Gründe, sind in Kapitel II.1.8.3 des Vorentwurfs der gemeinsamen Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst insbesondere das ehemalige Kindergartenareal, die historischen Hofanlagen entlang der Holdergasse und der Eugen-Hermann-Straße, rückwärtige Entwicklungsflächen im westlichen Plangebiet sowie den historischen Pfarrgarten und angrenzende Grün- und Freiflächen. Die genaue Abgrenzung des aktuellen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem beigefügten zeichnerischen Teil des Bebauungsplan-Vorentwurfs.

3. Planungsrechtliches Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, da die Planung der Nachverdichtung und städtebaulichen Neuordnung eines bereits bebauten, beziehungsweise baulich geprägten, innerörtlichen Bereichs dient. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 22.11.2017 gefasst und am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 07.12.2017 bis 08.01.2018 bestand für die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Trotz der Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung zu verzichten, soll aufgrund der städtebaulichen Komplexität des Plangebiets, mit historisch gewachsenen Strukturen sowie der unterschiedlichen Entwicklungsziele in den einzelnen Teilbereichen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt auf Grundlage des - vom Gemeinderat vorab zu billigenden - Vorentwurfs des Bebauungsplans ‚Oberer Schulberg', des Vorentwurfs der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie des Vorentwurfs der gemeinsamen Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften. Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden unabhängig hiervon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Die naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG, wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht und berücksichtigt.

4. Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept, wurde in den vergangenen Jahren schrittweise im Gemeinderat beraten. Der vorliegende Vorentwurf vom 03.07.2026 führt die bisherigen Einzelentscheidungen zu einem Gesamtkonzept zusammen und setzt diese planungsrechtlich um. Vorgesehen ist eine differenzierte Entwicklung der einzelnen Teilbereiche, die den unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen innerhalb des Plangebiets Rechnung trägt.

Das ehemalige Kindergartenareal stellt eine wesentliche Entwicklungsfläche innerhalb des Plangebiets dar. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit mehreren Gebäuden, die sich hinsichtlich Maß und Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebung einfügt. Die Erschließung erfolgt über eine neue,

öffentliche Verkehrsfläche mit Stichstraße und Wendeanlage.

Die bestehenden historischen Hofanlagen stellen wesentliche Bestandteile der Ortsstruktur am Oberen Schulberg dar. Das Planungskonzept ermöglicht eine zeitgemäße Weiterentwicklung, unter Erhalt prägender Merkmale wie Gebäudestellung, Hofbildung und Maßstäblichkeit.

Im Bereich der Holdergasse sind an den Grundstücken Nr. 16 und 18 sowie Nr. 6, 8 und 8/1 Wohnbauentwicklungen vorgesehen. Die Neubebauung orientiert sich an der historischen Bebauungsstruktur und fügt sich hinsichtlich Gebäudestellung, Dachform und Maßstäblichkeit in das Ortsbild ein. Dabei werden die besonderen Anforderungen der Lage im historischen Ortskern sowie die Weiterentwicklung der gewachsenen Hofstrukturen berücksichtigt.

Im westlichen, rückwärtigen Bereich sollen bisher unbebaute Flächen teilweise einer Wohnentwicklung zugeführt werden. Die Planung nutzt damit vorhandene Innenentwicklungspotenziale und schafft zusätzlichen Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Die angrenzenden Grünflächen sollen dauerhaft gesichert und als naturnaher Freiraum, mit der besonderen Funktion eines Naturerfahrungsraums, entwickelt werden.

5. Freiraum-, Wegekonzept und Ortsmuseum

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Stärkung der öffentlichen Freiräume und ihrer Vernetzung. Durch die neue Nord-Süd-Fußwegeverbindung zwischen Anton-Pilgram-Weg und Holdergasse werden der historische Pfarrgarten und die Naturerfahrungsräume erschlossen und miteinander verbunden. Der kulturhistorische Zusammenhang zwischen dem ‚Alten Pfarrhaus' mit Ortsmuseum und dem historischen Pfarrgarten wird berücksichtigt. Der Pfarrgarten soll als öffentlich nutzbare Grünfläche weiterentwickelt werden.

6. Erschließung und Verkehr

Die bestehende Grundstruktur der Erschließung im Bereich des Oberen Schulbergs bleibt durch die Planung erhalten. Die vorhandenen Erschließungsbeziehungen werden weiter genutzt und - entsprechend der vorgesehenen baulichen Entwicklung - punktuell ergänzt. Eine wesentliche Ergänzung stellt die geplante, neue Erschließungsstraße im Bereich des ehemaligen Kindergartenareals dar. Diese dient der Erschließung der dort vorgesehenen Wohnbebauung, einschließlich der erforderlichen Wendemöglichkeiten und verbessert die Erschließungssituation im nördlichen Plangebiet.

Die neue Erschließungsstraße dient ausschließlich der Erschließung der geplanten Wohnbebauung. Eine Verbindung für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr zwischen Anton-Pilgram-Weg und Eugen-Hermann-Straße ist nicht vorgesehen. Die bestehende Wegeverbindung bleibt somit dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten.

7. Umwelt und Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden durchgeführt. Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, stehen der Umsetzung der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung ist mit Kosten für die Gemeinde Schwieberdingen verbunden. Diese entstehen insbesondere durch erforderliche Anpassungen und Ergänzungen der Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie durch die Herstellung öffentlicher Flächen. Die genaue Höhe der entstehenden Kosten kann zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht abschließend beziffert werden und wird im weiteren Planungs- und Umsetzungsverfahren konkretisiert.

9. Weiteres Vorgehen

Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Durchführung der Beteiligung wird zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

Anlagen

- Vorentwurf des Bebauungsplans ‚Oberer Schulberg' mit zeichnerischem Teil und textlichem Teil (Stand: 03.07.2026)
- Vorentwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ‚Oberer Schulberg' (Stand: 03.07.2026)
- Vorentwurf der gemeinsamen Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften (Stand: 03.07.2026)
- Anlagen zur Begründung
  - Tierökologisches Gutachten - Vögel, Fledermäuse (Stand 13.10.2019)
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) (Stand 29.10.2024)
  - Geologisches Gutachten Nr. B 0424/3452 ‚Erkundung der Untergrundverhältnisse für das Bauvorhaben ‚Oberer Schulberg' zwischen dem Anton-Pilgram-Weg und der Holdergasse' (Stand 07.03.2025)
  - Geologisches Gutachten Nr. B 0325/3595 ‚Ingenieurgeologisches Gutachten für das Bauvorhaben Mehrfamilienhaus in der Holdergasse 6 + 8 in 71701 Schwieberdingen' (Stand 14.03.2025)
  - Verkehrsuntersuchung ‚Städtebauliche Erneuerung Oberer Schulberg' (Stand November 2024)

Vorentwurf Bebauungsplan "Oberer Schulberg" - Textteil, Satzung über örtliche Bauvorschriften, Begründung, Anlagen
Vorentwurf Bebauungsplan "Oberer Schulberg" - Zeichn. Teil