

Häufige Fragen aus dem Gebiet Dagersheim Ost

Nachverdichtung/ Wohnraumbedarf/ Entwicklung

Es wurde bereits viel Wohnraum in Dagersheim Ost realisiert. In Dagersheim gibt es genug freie Flächen, wieso möchte die Stadt auf dem Gelände der ehemaligen Kita Schützenweg weiteren Wohnraum realisieren?

- Im Rahmen des Entwicklungsprozesses für das Integrierte Ortsentwicklungskonzeptes (IOEK) wurden verschiedene Maßnahmen identifiziert. Das IOEK ist ein Selbstbindungsplan für die Stadtverwaltung und die Arbeit der Gremien hinsichtlich der Entwicklung Dagersheims in den kommenden Jahren. Als eine dieser Maßnahmen wurde die Vorbereitung des Geländes der ehemaligen Kita Schützenweg für eine Wohnbebauung (Maßnahme 21) festgelegt (<http://dagersheim.boeblingen.de/ioek>).
- Das Grundstück der ehemaligen Kita Schützenweg steht im Eigentum der Stadt Böblingen und ist eine der wenigen bebaubaren Flächen, welche die Stadt zur Verfügung hat. Unbebaute städtische Grundstücke innerhalb eines Wohngebiets eignen sich für weitere Wohngebäude. Zum einen muss kein teurer Grund und Boden erworben werden und zum anderen kann die Stadt steuern, welche bedürftigen Wohnungssuchenden wie Familien, Senioren und Seniorinnen etc. untergebracht werden können.
- Es gibt hohe Nachfragen für günstigen Wohnraum. Auf dem Gelände soll ein Angebot für bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden, das bislang nur spärlich vorhanden ist. Bislang gibt es in Dagersheim sechs geförderte Mietwohnungen, in Böblingen mehr als 400. Auch für ältere Menschen soll hierdurch erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden. Hierbei wurde insbesondere eine Anregung aus dem Ortschaftsrat zum seniorengerechten Wohnen aufgegriffen.

In Dagersheim-Ost wurde in letzter Zeit und in den letzten Jahren viel gebaut. Wie konnten diese Bauvorhaben zugelassen werden? / Wieso ist die Verdichtung im Dagersheimer Osten viel größer als an anderer Stelle in Dagersheim?

- Grundsätzlich kann gebaut werden, wenn Baurecht besteht. Das bedeutet, wenn ein Bebauungsplan dies zulässt oder es sich um Baulücken (unbeplanter Innenbereich) handelt. Wenn die Planung eines einzelnen Bauvorhabens sich dort in den Rahmen einfügt, so ist eine Bebauung auch zulässig und darf ohne besonderen Grund nicht verwehrt werden. Jedes Bauvorhaben bedarf einer Einzelfallprüfung. Wie viel an anderer Stelle gebaut wurde, ist rechtlich für die Einzelfallprüfung nicht von Belang.
- Im Dagersheimer Osten bestehen mehrere Bebauungspläne (BP): u. a. BP „Dagersheim-Ost“ (20.08.1971) und BP „Östlich der Goethestraße“ (16.12.1998).
- Andere Gebiete innerhalb Dagersheims können nicht als Vergleich herangezogen werden, da dort unterschiedliche Bebauungspläne gelten. So

sind die Baugebiete aus den 1960er- oder 1970er-Jahren noch von anderen Belangen in einem ganz anderen Zeitgeist entstanden und damit durch ganz andere Schwerpunkte geprägt als jüngere Baugebiete – beispielsweise wurde der Bebauungsplan „Östlich der Goethestraße“ in der Nachwendezeit beschlossen, als es großen Wohnraumbedarf gab.

- Die Bebauung im neueren Teil des Dagersheimer Ostens basiert auf dem Bebauungsplan „Östlich der Goethestraße“ welcher seit 1999 rechtskräftig ist. In diesem Gebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches eine Bebauung von eingeschossigen Gebäuden mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bis zu drei Vollgeschossen zulässt. Sofern ein Bauvorhaben den Vorgaben eines Bebauungsplanes entspricht, muss die jeweilige Baugenehmigung erteilt werden.
- Das Thema der Dichte gestaltet sich insofern, als dass eine möglichst hohe Nachverdichtung von Bund und Land gewünscht ist. Es gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Diese Zielsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde von Ortschaftsrat und Gemeinderat im Rahmen des Integrierten Ortsentwicklungskonzepts beschlossen – auch aus klimatischen Gründen und Freiflächenschutz. So gesehen ist es zutreffend, dass vor allem neue Bauvorhaben eine zeitgemäße Dichte aufweisen – so wie dies eben aufgrund des jeweiligen Planrechts zulässig ist. Dies ist auch vom Gesetzgeber gewünscht, bspw. durch das Baulandmobilisierungsgesetz (in Kraft seit Juni 2021).

Wenn naheliegende Industriebetriebe Stellen abbauen, wird die Nachfrage nach Wohnraum in Dagersheim sinken. Wird es dadurch nicht zu Leerstand kommen?

Ein Stellenabbau hat nicht automatisch den Wegzug von Menschen zur Folge; auch wenn Arbeitsplätze wegfallen würden, bleiben die Menschen, die Wohnraum brauchen.

Wir sind nach Dagersheim gezogen, weil wir in einem ländlichen Charakter wohnen wollen. Den gibt es so bald nicht mehr. / Der dörfliche Charakter geht immer mehr verloren.

- Landwirtschaftliche Flächen können erhalten bleiben, wenn im Innenbereich maßvoll entsprechend der städtebaulichen Werte gebaut wird und Baulücken reduziert werden. Dies ist auch im integrierten Ortsentwicklungskonzept verankert.
- Die Entwicklung Dagersheims erfolgt anhand den von Ortschafts- und Gemeinderat ausgewiesenen Neubaugebieten und den hierfür beschlossenen Bebauungsplänen, sowie den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Wenn hier so dringend Sozialwohnungen gebraucht werden, weshalb hat man bei den Neubauten in der Goethestraße nicht entsprechende Auflagen zur Schaffung von solchen Wohnungen gemacht, z.B. 25 %?

Das Amt für Soziales hat bei den Wohnstätten Sindelfingen im Jahr 2018 angeregt, einen Teil der geplanten Einheiten als gebundenen Wohnraum auszuweisen und

fördern zu lassen. Dies ist laut Information der Wohnstätten aufgrund vertraglicher Verpflichtungen nicht möglich. Die Durchschnittsmiete der 267 Wohnungen der Wohnstätten liegt jedoch nach eigenen Angaben bei 9,02 Euro je Quadratmeter. Da das Baurecht bereits seit längerem gegeben war (BPlan seit 1999 bestandskräftig), konnte auch die neue Richtlinie der Stadt zur Schaffung gebundenen Wohnraums nicht greifen.

Wird bei Bauvorhaben die Parkplatzsituation und ausreichend Grünflächen vorher eingeplant?

- Die Anzahl der Stellplätze für ein Bauvorhaben ist nach den jeweiligen Vorgaben auszuweisen. Sofern kein Bebauungsplan vorhanden ist, richtet sich der Stellplatzschlüssel an § 37 Landesbauordnung i. V. m. der Verwaltungsvorschrift Stellplätze aus. Bei Vorliegen eines Bebauungsplans greifen die darin enthaltenen Regeln vorrangig. Wenn bspw. im Bebauungsplan 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen sind, müssen diese ausgewiesen werden.
- Insgesamt muss auch der gesellschaftliche Wandel mitberücksichtigt werden. In der heutigen Zeit verändert sich auch die Mobilität und es wird auf alternative Mobilitätskonzepte (z. B. Sharing Modelle, Pedelecs etc.) zurückgegriffen.
- Der Anteil bebauter Fläche und die Qualität der Grünflächen wird im Bebauungsplan über Festsetzungen geregelt.
- Innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens werden diese Belange berücksichtigt. Der Gemeinderat, als beschließendes Organ, muss dann die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans beschließen.
- Bei städtischen Flächen können bei der Ausschreibung für die Bebauung die Anteile für Grünflächen aufgenommen werden.

Warum werden die meisten Baulücken mit Mehrparteien-Gebäuden bebaut, teilweise standen dort Einfamilienhäuser und jetzt sind es Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Parteien oder mehr?

- Die Gebäude werden auf Grundlage eines Bebauungsplans und der darin enthaltenen Festsetzungen zu Höhen errichtet. Wenn das Maß der Nutzung mehrere Wohnungen zulässt, ist dies gesetzeskonform und entspricht ebenso dem Wohnungsbedarf.
- Im Sinne der Wohnraumschaffung werden neue Bebauungspläne entwickelt, die eine Nachverdichtung zulassen.

Warum lassen die Bebauungspläne für die Stadt bzw. die großen Baugesellschaften immer mehr zu als für die privaten Bauherren?

Durch einen Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen. In einem Bebauungsplan werden die Strukturen eines Gebietes festgelegt. So werden im Bebauungsplan bspw. das Baufenster, die Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, die Form des Daches etc. für jedes Grundstück festgelegt. An diese Vorgaben haben sich die Bauherren zu halten. Es gibt daher keine Unterschiede, ob die Stadt, eine Baugesellschaft oder Privatpersonen als Bauherren/ Bauherrinnen auftreten.

Maßgeblich sind die bestehenden Festsetzungen des jeweils gültigen Bebauungsplanes.

Die Bebauungspläne sehen aber nur 5 große Gebäude vor und keine 8! Wie kann das sein? (Anmerkung Stadt Böblingen: Vermutlich ist der Bebauungsplan „Östlich der Goethestraße“ gemeint)

Bebauungspläne setzen in der Regel Baufenster und keine Gebäude fest. Wenn die Festsetzungen berücksichtigt sind, können mehrere Gebäude innerhalb eines Baufensters errichtet werden. Der Bebauungsplan „Östlich der Goethestraße“ sieht insgesamt 16 Baufenster für Gebäude mit drei Vollgeschossen vor. Im Bereich des Bebauungsplans wurden 16 Gebäude entsprechend dieser Festsetzung erbaut.

Wie wird verhindert, dass Dagersheim eine "Schläferstadt" wird? Es gibt kaum Wohnungen für Familien mit zwei Kindern.

Die Ortschaft Dagersheim ist mit einer guten Infrastruktur ausgestattet. Mit einer Grundschule, vier Kitas und zahlreichen Spiel- und Sportstätten verfügt Dagersheim über eine sehr familienfreundliche Struktur. Ebenso sind ein Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Bäckereien, eine Apotheke, Arztpraxen etc. im Ort vorhanden. Zudem zeichnet sich Dagersheim durch sein vielfältiges Vereinsangebot aus. Aus dieser Sicht ist die Bezeichnung „Schläferstadt“ nicht passend.

Die Stadtverwaltung kann keinen Einfluss auf die Größe einer Wohnung nehmen. Es ist lediglich beim Baukörper/ Gebäude möglich die Maße zu begrenzen. Beispielsweise über die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Geschossflächenzahl (GFZ). Diese Maße bestimmen aber nicht direkt die Wohnungsgrößen. Die Bauherrschaft hat –innerhalb dieser Eckdaten des Bebauungsplans – im Hinblick auf die Größe von Wohnungen einen Gestaltungsspielraum. Die Anzahl der Wohnungen mit jeweiliger Wohnungsgröße ist damit Sache von Bauherr/-in.

Bebauungsplanverfahren 2. Änderung Bebauungsplan Dagersheim Ost (Areal ehem. Kita Schützenweg)

Welche Kritiken und Anregungen wurden denn bislang angenommen und wie werden einzelne davon eventuell in die Entscheidungen eingebunden? / Es wurden bereits Belange genannt. Was wurden aus diesen?

Der Gemeinderat hat am 20.2.2019 dem Vorentwurf des Bebauungsplans vom 12.12.2018 zugestimmt. Dieser Vorentwurf war für die frühzeitige Beteiligung vorgesehen. Da im Anschluss an die Beschlussfassung von verschiedener Seite Kritik zum Vorentwurf geäußert wurden, wurden Varianten erarbeitet. Die Varianten wurden so verändert bzw. zusätzlich neu entwickelt, wie dies im Rahmen des Gremienverlaufs angeregt wurde. Es wurden somit bereits Anregungen noch vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - in Form von drei Varianten - aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 9. bis 30. Juli 2021 und der damit verbundenen Informationsveranstaltung am 19. Juli 2021 hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, im geregelten Bebauungsplanverfahren offiziell eine Stellungnahme abzugeben. Weitere Informationen finden Sie während dieses Zeitraums unter: <https://www.boeblingen.de/Bekanntmachungen>. **Wieso möchte man von der bisherigen ein- bis zweigeschossigen Bebauung abweichen? Uns wurde eine Aufstockung früher untersagt.**

- In der Umgebung um das Grundstück der ehemaligen Kita Schützenweg befinden sich zahlreiche Gebäude in unterschiedlicher Höhe. Der Bebauungsplan Dagersheim-Ost (genehmigt am 20.08.1971) sieht unterschiedliche Geschossanzahlen vor. Diese sehen I bis II und VI bzw. VIII Geschosse für die Bebauung vor. Die drei alternativen Vorentwürfe für eine mögliche Bebauung vermitteln damit zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen von VIII, VI bis I bzw. II Geschossen von Nord nach Süd. Die Vorentwürfe entsprechen somit städtebaulichen Werten der umliegenden Bebauungsfestsetzung im Bebauungsplan.
- In der Vergangenheit kam aus der Bürgerschaft die Anregung, Gebäude aufzustocken. Im Jahr 1996 gingen Anträge von Eigentümern von Gebäuden in der südlichen Goethestraße ein. 1997 wurde die Bebauungsplanänderung jedoch im ATUS abgelehnt. Im Jahr 1999 gingen erneut Anträge von Eigentümern im südlichen Teil des Schützenweges ein. Im Jahr 2000 wurden daraufhin 50 Eigentümer zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Hierbei sprach sich die Mehrheit gegen eine Aufstockung aus. Der Ortschaftsrat hat im Jahr 2000 den ATUS-Beschluss aus 1997 bestätigt und eine Änderung abgelehnt. Bei einer im Jahr 2001 durchgeführten Bürgerversammlung und der damit verbundenen Auswertung von Fragebögen sprach sich die Mehrheit gegen eine Aufstockung aus.

Durch die geplante Größe und Höhe der Gebäude werden wir in unserer Wohnqualität eingeschränkt. Ich möchte nicht, dass in meinen Garten/ Terrasse geschaut werden kann. Wie kann ich meine Einwände gegen dieses

Vorhaben einbringen?

- Bei einem bebauten innenstädtischen Wohngebiet müssen Nachbar/-innen hinnehmen, dass für Grundstücke innerhalb des durch den Bebauungsplan- und Bauordnungsrecht gegebenen Rahmens eine bauliche Ausnutzung erfolgen darf, wodurch es zu Einsichtnahmemöglichkeiten kommen kann. Dies ist allerdings in bebauten Gebieten üblich und nicht zu verhindern (§ 15 BauNVO - Wohnfrieden). Es gibt keine gesetzlichen Grundlagen, die den Anspruch auf Aussicht schützen.
- Angrenzer/-innen haben nur dann ein Recht, auf die Bebauung des Nachbarn oder der Nachbarin einzuwirken, wenn sie in ihren Rechten betroffen sind. Die Anhörung der Nachbarn ist in § 55 LBO geregelt. Auch hier bedarf es grundsätzlich einer Einzelfallprüfung.
- Wenn ein Baugesuch den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, haben Nachbar/-innen in der Regel keinen Einfluss.
- Mögliche Verschattungen durch geplante Gebäude des Vorentwurfs wurden weitgehend berücksichtigt und überprüft, obwohl kein Anrecht auf „Nichtverschattung“ besteht. Bestehende Bäume sollen indes so weit wie möglich erhalten bleiben.
- Es bleibt den angrenzenden Anwohner/-innen und Eigentümer/-innen unbenommen, durch Bepflanzung, Markisen u. ä. einen Sichtschutz auf ihrem Grundstück zu erstellen
- Zu unterscheiden ist die Anhörung der Angrenzer/-innen gem. § 55 LBO von der Beteiligungsmöglichkeit im Bebauungsplanverfahren: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit können Anregungen eingebracht werden. Die Verwaltung nimmt zu diesen Stellung und der Gemeinderat wägt die einzelnen Punkte ab und beschließt. Hierzu lautet der Grundsatz aus dem Baugesetzbuch: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Warum werden die Bedenken der direkt betroffenen Anwohnenden nicht berücksichtigt?

- Das Bebauungsplanverfahren ist ein mehrstufiger Vorgang, die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in § 3 Baugesetzbuch geregelt. Nach der Einleitung des Verfahrens erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden. Nach dem Entwurfsbeschluss gibt es mit der so genannten Offenlage ein zweites Mal die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. Weitere Informationen finden Sie unter:
<https://www.boeblingen.de/bauleitplanung>
- Anwohner/-innen gehören in diesem Fall zur Gruppe der Öffentlichkeit und werden ebenso wie alle anderen am Verfahren beteiligt. Mit der Beteiligung ist es möglich, in den einzelnen Stufen Einwände einzubringen. Diese Einwände werden mit einer Stellungnahme durch die Verwaltung dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Was ist unter Beteiligung zu verstehen?

- Das BauGB sieht formelle Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden (§§3 und 4 BauGB) bei Bebauungsplanverfahren vor. Die Öffentlichkeit kann sich an zwei Zeitpunkten offiziell ins Verfahren einbringen und äußern: im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Infoveranstaltung und im Rahmen der Offenlage. Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.boeblingen.de/bauleitplanung>
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 9. bis 30. Juli 2021 und der damit verbundenen Informationsveranstaltung am 19. Juli 2021 hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, im geregelten Bebauungsplanverfahren offiziell eine Stellungnahme abzugeben. Weitere Informationen finden Sie während dieses Zeitraums unter: <https://www.boeblingen.de/Bekanntmachungen>.
- Die Veranstaltungsreihe „Was bewegt Dagersheim-Ost?“ ist ein freiwilliges zusätzliches Angebot, bei der die Bürgerschaft umfangreich über verschiedene Themenkomplexe (Bebauung in Dagersheim Ost, Öffentliche Sicherheit und Ordnung/ Parken, Spiel- und Grünflächen/ Jugend, Soziales/ Kita/ Senioren) informiert wurde.
- Mit einer frühzeitigen Beteiligung erhält der Gemeinderat weitreichende zusätzliche Informationen zum Beschlussgegenstand.

Ist das Bauvorhaben (auf dem Areal der ehem. Kita Schützenweg) somit schon beschlossen?

Nein, da es noch kein Bauvorhaben gibt. Derzeit befinden wir uns in einem Bebauungsplanverfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Das Bebauungsplanverfahren bereitet die Rechtsgrundlage für eine Bebauung vor. Erst dann kann ein Baugesuch eingereicht werden.

In den aktuellen Plänen für die Bebauung auf dem Schützenweg ist nur ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen. Wo parken Besucher/-innen, Handwerker/-innen, (Not)Ärzte/ Ärztinnen etc.?

- Für Handwerker/-innen, Besucher/-innen oder Rettungsdienste wird nach Landesbauordnung (LBO) kein Stellplatz auf dem Baugrundstück einberechnet. Rettungsdienste halten am einsatztaktisch bestgelegenen Platz. Besonders Feuerwehrfahrzeuge können aufgrund ihrer Größe nicht auf Stellplätzen parken. Auch für Besucher/-innen und Handwerker/-innen sind nach der Landesbauordnung nicht zwingend Stellplätze dauerhaft vorzuweisen. Würde es eine solche Regelung geben, so müssten diese Stellplätze errichtet und dauerhaft für den Fall der Fälle freigehalten werden. D.h. sie könnten nicht als zusätzlicher Stellplatz für bspw. Bewohner/-innen eines Gebäudes genutzt werden. Diese Regelung würde auch Einfamilienhäuser betreffen. Dies wäre nicht praktikabel.
- Grundsätzlich ist es möglich, beim Bauantrag mehr Stellplätze zu beantragen, als es rechnerisch erforderlich wären. Wenn dadurch keine zu massive, sondern eine vertretbare Flächeninanspruchnahme stattfinden und dadurch keine zusätzlichen Verkehrsbehinderungen entstehen etc., dann wird dies im

Einzelfall geprüft und entschieden. Notwendige und zusätzliche Stellplätze müssen zudem im Verhältnis zueinanderstehen.

- Die Regelfestsetzung in der LBO für Stellplätze lautet: ein Stellplatz pro Wohneinheit. Abweichungen hiervon müssen begründet werden. Die neue LBO lässt inzwischen auch weniger als einen Stellplatz pro Wohnung bei entsprechend gut ausgebautem öffentlichen Personennahverkehr zu.
- Entsprechend dieser Festsetzungen ist im aktuellen Vorentwurf ein Stellplatz pro Wohneinheit zzgl. Besucherstellplätze vorgesehen.

Wurde auch an Besucherparkplätze gedacht?

Ja, in den Vorentwürfen wurde auch an Besucherparkplätze gedacht.

Frage nach der Zuständigkeit: Gibt es Instanzen, außer Stadt und Gemeinderat, die diesem Vorhaben zustimmen müssen?

Der Gemeinderat ist das beschließende Organ. Er beschließt Satzungen (Bebauungspläne). Die Verwaltung ist das ausführende Organ. D.h. der Oberbürgermeister hat die Beschlüsse des Gemeinderates zu vollziehen.

Wo taucht im Bebauungsplanverfahren eigentlich der Ortschaftsrat auf?

- Der Ortschaftsrat ist ein eigenständiges beratendes Gremium. Die Hauptaufgabe des Ortschaftsrates ist die Beratung der örtlichen Verwaltung. Bei Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen, ist der Ortschaftsrat anzuhören. Hierzu gehört die Bauleitplanung innerhalb der Ortschaft. Daher wurde der Ortschaftsrat bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorab angehört (5. Februar 2019). Ebenso wurde der Ortschaftsrat am 7. Juli 2020 bei der Vorstellung von Bebauungsvarianten und dem Beschluss zum weiteren Vorgehen angehört.
- Der Ortschaftsrat wird daher auch im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens angehört.

Wird bei der Bebauung auch an junge Familien gedacht? Stichwort: bezahlbarer Wohnraum.

- Ja. Das Grundstück der ehemaligen Kita Schützenweg steht im Eigentum der Stadt Böblingen und ist eine der wenigen bebaubaren Flächen, welche die Stadt zur Verfügung hat. Unbebaute städtische Grundstücke innerhalb eines Wohngebiets eignen sich für eine Wohnbebauung. Zum einen muss kein teurer Grund und Boden erworben werden und zum anderen kann die Stadt steuern, welche bedürftigen Wohnungssuchenden wie Familien, Senioren und Seniorinnen etc. Wohnraum finden können.
- Es gibt eine hohe Nachfrage für günstigen Wohnraum. Auf dem Gelände soll ein Angebot für bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden, das bislang nur spärlich vorhanden ist. Bislang gibt es in Dagersheim sechs geförderte Mietwohnungen, in Böblingen mehr als 400. Auch für ältere Menschen soll hierdurch erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden. Hierbei wurde

insbesondere eine Anregung aus dem Ortschaftsrat zum senioren gerechten Wohnen aufgegriffen.

Wie sieht es mit der vorgegebenen Grundflächenzahl aus? Wie kann eine Abweichung der Geschosshöhe ausgeschlossen werden?

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die möglichen Vorgaben hinsichtlich Art und Maß einer baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in Bauleitplänen festgelegt. Grundflächenzahl und Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan innerhalb dieses gesetzlichen Rahmens der BauNVO festgesetzt. Diese Vorgaben sind für Bauherren/ Bauherrinnen dann bindend.

Von wem wird das Neubaugebiet Schützenweg bebaut und wer wird dann der Besitzer der neuen Wohnungen sein?

Hierzu liegt noch keine Entscheidung vor, da im ersten Schritt die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen muss.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden einstöckige Flachdachhäuser vorgeschrieben. Wie kommt es dazu, dass nun eine deutlich höhere Bebauung möglich ist?

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1971 (BPlan Dagersheim Ost) setzt verschiedene Höhen von 1 bis 8 Geschossen im Gebiet fest. Mit den Vorentwurfs-Varianten wurden vermittelnde Höhen zwischen den eingeschossigen und den mehrgeschossigen Gebäuden vorgeschlagen.

Sicherheit und Ordnung/ Parkraum

Durch die höhere Bebauungsdichte wird Dagersheim Ost zu einem sozialen Brennpunkt.

- Es gibt keinen Automatismus von mehr Aggressivität bei einer höheren Verdichtung.
- Es soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, weshalb auch die Mehrgeschossigkeit in den Planungen zu finden ist. Hier können dann die genannten Berufsgruppen mit tendenziell niedrigeren Einkommen auch Wohnraum beziehen, z.B. Bäcker/-in, Frisör/-in, Erzieher/-in, Pfleger/-in.
- Im Bereich Dagersheim Ost gibt es eine stabile Mischung aus selbst bewohnten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen einerseits und ein vielfältiges Angebot an Mietwohnungen unterschiedlicher Größe aus unterschiedlichen Baujahren, die von ganz unterschiedlichen Dagersheimer/-innen bewohnt werden, andererseits.

Viele Garagen werden als Abstellraum genutzt und die Fahrzeuge werden im öffentlichen Straßenraum abgestellt. Besucher/-innen haben teilweise nicht die Möglichkeit zu parken. Wieso kann man nicht in einer Verordnung festsetzen, dass Eigentümer/-innen einer Garage oder eines Stellplatzes ihre Fahrzeuge dort unterbringen?

- Die baurechtlich notwendigen Stellplätze und Garagen müssen auf privaten Grundstücken nachgewiesen und freigehalten werden. Darüber hinausgehende Stellplätze und vor allem Garagen können und dürfen nicht von behördlicher Seite kontrolliert werden, wenn die notwendigen Stellplätze, beispielsweise vor der Garage, genutzt werden können. Dies ist in der Regel bei privaten Grundstücken gegeben.
- Dies ist aus folgendem Grunde so: Der Staat hat das Eigentum des oder der Einzelnen nicht ständig zu kontrollieren. Der Schutz des Eigentums steht auch im Grundgesetz. Nur in sehr begründeten Verdachtsfällen und wenn die „notwendigen“ Stellplätze nicht als solche genutzt werden, kann die Baurechtsbehörde einschreiten und baurechtliche Maßnahmen ergreifen.
- Dies ist in der Regel bei den privaten Grundstücken auch gegeben, weshalb baurechtlich nichts zu beanstanden ist.
- Das Ordnungsamt hat keine Handhabe, zu kontrollieren, ob die Garage als Abstellraum genutzt wird.

Im Gebiet Dagersheim Ost wird im Halteverbot geparkt, die Vorfahrtsregeln sind nicht eindeutig. Durch die vielen beidseitig geparkten PKWs ist ein Durchkommen schwierig. Wieso unternimmt das Ordnungsamt hier nichts?

Das Ordnungsamt kontrolliert bereits heute im Rahmen der personellen und einsatztaktischen Möglichkeiten. Die Kontrollstärke ist abhängig vom zur Verfügung stehenden Personal, welches für das gesamte Stadtgebiet zuständig ist.

Wieso wird kein Anwohnerparken eingerichtet?

- Das sog. Bewohnerparken eignet sich besonders gut als Mittel der Parkraumregulierung in Gegenden, in denen es viel Pendlerverkehr gibt. Bspw. Wohngebiete in der Nähe einer S-Bahn-Station/ Bahnhof. Denn dort gibt es viele Fremdparkende, die dann den Parkraum für Anwohner/-innen des Gebietes verringern. Im Gebiet Dagersheim Ost lässt sich eine solche Situation nicht erkennen, da überwiegend die Anwohnerschaft (auch aus benachbarten Straßenzügen) dort parkt.
- Bisher bestand kein Handlungsspielraum bei der Erhebung von Bewohnerparkgebühren. Die Änderung des Straßenverkehrsgesetzes bietet nun nach § 6a Abs. 5a StVG i. V. m. § 6 GebOSt eine neue rechtliche Grundlage für die Erhebung von Parkgebühren für Bewohner. Derzeit befindet sich ein Entwurf der hierfür notwendigen Verordnung der Landesregierung zur Erhebung von Parkgebühren im Entwurfsverfahren. Sofern die Verordnung des Landes in Kraft tritt, kann dann die Stadt Böblingen als zuständige Straßenverkehrsbehörde eine entsprechende Gebührensatzung erlassen.
- Im Rahmen des Mobilitätskonzepts der Stadt Böblingen werden verschiedene Instrumente für einen „Werkzeugkasten“ für die Parkraumstrategie für Böblingen und Dagersheim erarbeitet. Das Bewohnerparken ist hiervon ebenfalls ein Teil.

Wieso wurden die Parkplätze vor der Kita Goethestraße durch Betonklötze reduziert?

Die „Parkfläche“ auf dem Grundstück vor der neuen Kita Goethestraße war nie in Gänze als Parkplatz gewidmet, sondern ist zum Teil als Grünfläche ausgewiesen. Dies wurde so vom Gemeinderat im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Mit der Erstellung der Kita Goethestraße wurden die der Kita zugehörigen Stellplätze mit errichtet. Aufgrund nicht ausreichender Mittel wurde seinerzeit das gesamte Areal nicht gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes umgestaltet. Hierdurch hat sich ein wilder Parkplatz entwickelt. Der Kita-Betrieb wurde durch die dort abgestellten PKW eingeschränkt, da es zu Konflikten beim Bring- und Abholverkehr der Kinder der Kita Goethestraße gekommen ist. Dies machte es notwendig, nun klare Regelungen mit Abgrenzung des Parkplatzes gegenüber der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünfläche zu schaffen.

Es gibt so wenige öffentliche Parkflächen. Wieso schafft die Stadt keine öffentlichen Parkplätze?

Innerhalb der Stadt Böblingen und in Dagersheim gibt es Parkplätze im öffentlichen Raum, die jedem und jeder zur Verfügung stehen. Es besteht jedoch kein Anspruch, dass ein öffentlicher Parkplatz direkt vor dem eigenen Haus zur Verfügung steht, meistens gibt es jedoch eine Möglichkeit in zumutbarer fußläufiger Entfernung. Für Anwohner/-innen mit Schwerbehindertenausweis gibt es hingegen die Möglichkeit, einen Behindertenparkplatz in der Nähe des Wohnhauses einzurichten.

Was tun sie im Rahmen der Bauplanung in Richtung Straßenausbau? Die Straßen müssen mitwachsen!

In bebauten Bereichen werden keine Straßen ausgebaut, da der vorhandene Platz durch die angrenzenden Privatgrundstücke begrenzt ist. Die Straßen können im Verhältnis verändert werden, bspw. durch eine veränderte Aufteilung der Breiten von Geh- und Radwegen und Fahrbahn.

Beeinträchtigt Car-Sharing nicht die derzeitige Parksituation?

Oftmals werden Fahrzeuge nur wenige Stunden am Tag benötigt. Die gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen kann daher zur Reduzierung der Anzahl von Fahrzeugen beitragen, indem mehrere Personen (aus unterschiedlichen Haushalten) auf ein Fahrzeug zurückgreifen können. Bei Car-Sharing Möglichkeiten ist es nicht mehr notwendig, dass jeder Haushalt/ jede Person ein eigenes Fahrzeug besitzt. So werden auch weniger Stellplätze benötigt.

Die LBO sieht einen Stellplatz pro Wohneinheit vor. Kann die Stadt Böblingen auch 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit fordern?

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, nach oben oder nach unten von dem Grundsatz ein Stellplatz pro Wohneinheit abzuweichen. Dies muss jedoch sorgfältig abgewogen und begründet werden. Diese Regelung muss im Bebauungsplan, der eine Satzung darstellt, dann beschlossen werden.

Wird durch eine Innenverdichtung nicht schon die bestehende Parkplatznot verstärkt?

Mit Nachverdichtung wächst natürlich auch die Anzahl von Bewohner/-innen und deren Fahrzeuge in einem Gebiet. Aus Gründen des Wohnraummangels ist Nachverdichtung dennoch politisch gewollt: Es soll vermieden werden, dass die Ortsrandlagen immer weiter erweitert werden und landwirtschaftlich genutzte Flächen bebaut werden. Es gilt deshalb, hier einen Kompromiss zu finden oder verstärkt auf alternative Mobilitätsangebote zurückzugreifen. Letztlich liegt es auch an jedem selbst, mit der Anzahl seiner Fahrzeuge und der Anzahl seiner Stellplätze verantwortungsvoll umzugehen. Die Gesetzgebung muss daher auch den Blick in die Zukunft richten. Es ist in einigen Jahren absehbar, dass alternative Mobilitätsangebote zunehmen. Bis dahin kann es vor Ort sein, dass es nicht ausreichend Parkplätze für alle Autos im öffentlichen Raum gibt.

Freiflächen/ Spielflächen/ Klima

Durch die Bebauung entfallen wichtige Frischluftschneisen und Grünflächen, die auch für den Klimaschutz notwendig sind.

- Für die Bebauung des Areals der ehemaligen Kita Schützenweg ist ein autofreies Quartier angedacht. Das Parken soll in einer Tiefgarage erfolgen.
- Bäume auf dem Grundstück werden – soweit wie möglich – erhalten. Mit der Neubebauung wird trotz der Nachverdichtung eine zusätzliche Durchgrünung eingeplant. Künftig werden die Grünflächen für die Nachbarschaft zugänglich sein und nicht mehr eingezäunt wie bislang.
- Die Spielflächen werden nur verändert angeordnet und sicherer gestaltet. Die Größe der Spielfläche soll mindestens in der bisherigen Dimension beibehalten werden.
- Lokal wirksame Kaltluftabflüsse befinden sich vor allem nördlich und südlich von Dagersheim (vgl. Klimaanpassungskonzept, Endbericht, S.22). In Dagersheim Ost sind diese eher sehr schwach bis kaum ausgeprägt. Das bedeutet, eine Bebauung des Geländes führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Kaltluftabflüsse.
- Bei einer Bebauung verlorengelungene Grünflächen können durch Begrünungsmaßnahmen – auch am Gebäude - kompensiert werden. Hierzu kann z.B. im Bebauungsplan eine Dach- oder Fassadenbegründung vorgeschrieben werden. Eine wenig versiegelnde Bebauungsvariante ist aus klimatischer Sicht jedoch zu bevorzugen.

Es fehlen Spiel- und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche. Die Kinder können nicht auf der Straße spielen, da dort alles zugeparkt ist. / Der jetzige Spielplatz Schützenweg darf nicht wegfallen oder verkleinert werden. Wieso werden keine Spiel- und Freizeitflächen für die junge Bevölkerung geschaffen?

- Der öffentliche Straßenraum, auch wenn er als verkehrsberuhigte Straße – umgangssprachlich auch „Spielstraße“- ausgewiesen ist, stellt keine Spielfläche für Kinder dar. Vielmehr sind dort die Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt.
- Der Ortsteil Dagersheim hat nach den Richtlinien einen relativ hohen Anteil an Spielplätzen.
- Der Spielplatz Schützenweg ist in mindestens gleicher Fläche wie bereits vorhanden geplant, er fällt auf keinen Fall weg. Mit der Umgestaltung soll das Spielangebot attraktiver werden. Bei jeder größeren Neuplanung eines Spielplatzes gibt es außerdem seit vielen Jahren eine Bürgerbeteiligung, sodass auf die Bedarfe vor Ort eingegangen werden kann.
- Unabhängig davon ist bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern eine private Spielfläche nach der Landesbauordnung auszuweisen.

Wird seitens der Stadt Böblingen geplant, Spielplätze umzugestalten?

Es werden regelmäßig Erneuerungen auf den Spielplätzen geplant und umgesetzt. Die Spielplätze werden bei Bedarf teilweise oder im Gesamten neugestaltet. In der

Veilchenstraße in Dagersheim wird bspw. Ende 2021 ein ganz neuer Spielplatz entstehen.

Durch den Bau des Edeka-Marktes wurde das Volleyballfeld entfernt. Als Ausgleich war die Fläche, auf der nun die Anschlussunterbringung steht, vorgesehen. Gibt es Planungen, wo das Beachvolleyballfeld nun entstehen kann?

Für den Haushalt 2022 werden Mittel für die Errichtung eines Beachvolleyballfeldes angemeldet. Der Ortschaftsrat Dagersheim hat zudem einen Antrag gestellt, zwei Volleyballfelder am Waldstadion zu errichten. Es ist dann zu prüfen, auf welcher Fläche genau dieses Angebot realisiert werden kann. Der Spielplatz Rübländer bietet ein breites Angebot, allerdings ist die Fläche begrenzt. Aufgrund der Grundstücksgrößen können nicht auf allen Sport- und Spielflächen die Angebote für alle Interessensgruppen gleichermaßen bereitgestellt werden.

Warum gibt es wenig Angebote für Kleinkinder am Waldspielplatz?

Auf den Spielplätzen gibt es für verschiedene Altersklassen Spielangebote. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Grundstücksgrößen nicht auf allen Spielplätzen Angebote für alle Altersklassen gleichermaßen bereitgestellt werden können.

Sind weitere Bänke entlang der Schwippe außerhalb des Orts geplant?

Aufgrund der gegenwärtig wirtschaftlich angespannten Situation im Haushalt verfügen wir nicht über ausreichende Mittel für den Unterhalt, sodass aktuell leider keine Zusage zu einer Realisierung zusätzlicher Bänke gemacht werden kann.

Gibt es die Möglichkeit auf dem Gelände der ehemaligen Kita Schützenweg einen Seniorenpark anzulegen?

Das Gelände der ehemaligen Kita Schützenweg ist eine Baulücke im Bestand und somit zur Wohnbebauung vorgesehen. Ein Park in einem Wohngebiet würde am Abend und vor allem an den Wochenenden zu Konflikten führen. Zudem wäre eine dezentrale Lage für viele Senioren und Seniorinnen aus Dagersheim sehr schlecht erreichbar.

Das Gelände stellt eine grüne Oase in Dagersheim Ost dar. Diese Fläche sollte als Treffpunkt für soziale Kontakte für Jung und Alt genutzt werden.

Das Gelände der ehemaligen Kita Schützenweg ist eine Baulücke im Bestand und somit zur Wohnbebauung vorgesehen. Das derzeit unbebaute Grundstück liegt für einen Treffpunkt sowie eine Parkgestaltung zudem nicht passend. Für Senioren und Seniorinnen aus ganz Dagersheim liegt die Fläche zu weit außerhalb. Für einen Treffpunkt für Jugendliche liegt dieser zu nah an der Wohnbebauung (bspw. Lärmbelästigung für die Anwohnenden, wenn Jugendliche sich abends treffen). Verschiedene Freizeitsportanlagen bieten Jugendlichen die Möglichkeit, sich einfach so zu treffen oder sich sportlich zu betätigen.

Welche Grünflächen und Freizeitangebote gibt es für Erwachsene?

Parkflächen, ähnlich wie in größeren Städten üblich, können nicht als Vergleich herangezogen werden, da sich die Einwohnerzahl und -dichte zu stark unterscheiden. Dagersheim verfügt mit dem Wald, der Schwippe und weiteren Grünstrukturen über ein breites Angebot an fußläufig erreichbaren Naherholungsmöglichkeiten für Erwachsene. Neben dem Stadion erweitern die verschiedenen Freizeitsportanlagen das Angebot an Erholungs- und Sportmöglichkeiten.

Soziales/ Jugendliche/ Senioren und Seniorinnen/ Kita

In der Stadt Böblingen fehlen viele Kita-Plätze. In Dagersheim Ost gab es durch die neue Bebauung viele Zuzüge, wieso wird keine Kita auf dem Gelände des Schützenwegs realisiert?

- Es wird davon ausgegangen, dass in Dagersheim wie in Böblingen weitere Kita-Plätze benötigt werden. Für weitere Kita-Plätze ist ein Grundstück in der Goethestraße vorgesehen. Dieser Bau sieht ausdrücklich eine solche Erweiterung vor. Die Wirtschaftsküche, einer der kostenintensivsten Bereiche einer Kita, ist damals so dimensioniert worden, damit eine weitere, direkt angeschlossene Kita, über diese Küche mitversorgt werden kann (siehe hierzu aus DS 13/103).
- Der Standort der ehemaligen Kita Schützenweg eignet sich aufgrund der sich veränderten Bedingungen nicht mehr. Die Vorbereitungen und Rahmenbedingungen an der Goethestraße sind hingegen besser. Der Hol- und Bringverkehr nimmt in allen Kitas zu, weshalb eine gute Anbindung für Rad und Auto mitgedacht werden muss. In der Vergangenheit wurde oftmals der Verkehr in der Stichstraße Schützenweg kritisiert.
- Aufgrund der veränderten Bedingungen wäre der Bau einer einstöckigen Kita auf dem ehem. Kita-Areal gemäß aktuellem Bebauungsplan nicht mehr zeitgemäß.

Beteiligung der Bürgerschaft/ Gremien

Warum werden die Anwohner nicht zuerst angehört?

Der Gemeinderat hat als gewähltes Gremium – aus der Bürgerschaft heraus – das Recht auf Erstinformation. Da die Rückmeldungen aus der Bürgerschaft sehr wichtig und hilfreich für ein Bebauungsplanverfahren sind, wird bei der Erstbefassung im Gremium und der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens in der Regel auch die frühzeitige Beteiligung von Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen. Diese erfolgt dann im nächsten Schritt, indem der Bebauungsplanvorentwurf veröffentlicht und eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird. Dieses Vorgehen ist freiwillig und gesetzlich so nicht vorgeschrieben. Die Anregungen und Hinweise aus der Bevölkerung werden dann aufgenommen und aufgelistet. Die Verwaltung nimmt anschließend zu den einzelnen Anregungen und Hinweisen Stellung. Der Gemeinderat wägt in öffentlicher Sitzung die einzelnen Interessen ab, die dann in den Plänen berücksichtigt werden.

Der Ortschaftsrat hat die Bebauung abgelehnt, der Gemeinderat hat dennoch beschlossen hier zu bauen. Welche Rolle spielen denn eigentlich dann die Entscheidungen des Ortschaftsrates?

Der Ortschaftsrat ist ein eigenständiges Gremium, welchem durch die Hauptsatzung beschließende Zuständigkeiten übertragen werden können, sofern diese die Ortschaft selbst betreffen. Zu seinen Aufgaben zählt insbesondere die Beratung der örtlichen Verwaltung. Zudem ist der Ortschaftsrat bei allen wichtigen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen, anzuhören. Dieses Anhörungsrecht ist in § 70 Abs. 1 GemO verankert. Die jeweiligen Verhandlungsgegenstände werden in den Sitzungen des Ortschaftsrates vorberaten. Hierdurch wird der Ortschaftsrat angehört. Mit seinem Abstimmungsergebnis gibt der Ortschaftsrat eine Stellungnahme ab. Diese Stellungnahme ist für das entscheidende Gremium sehr hilfreich, da der Ortschaftsrat die Interessen der örtlichen Bürgerschaft vertritt. Das jeweils zuständige Gremium (Gemeinderat oder beschließender Ausschuss) entscheidet nach Abwägung aller gesamtstädtischer Interessen. Hierbei kann es der Stellungnahme des Ortschaftsrates entsprechen oder auch nicht in diesem Sinne entscheiden.