



Landkreis
Stadt
Gemarkung

Esslingen
Aichtal
Grötzingen

Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Augärten/ Weiherbach“

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 17.07.2017/02.04.2020/27.01.2021

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

anerkannt:

Aichtal,

Lorenz Kruß
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB.....	4
4.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse	5
5.	Beschreibung des Plangebietes	8
6.	Bedarfsplanung	9
6.1	Kindertagesbetreuung	9
6.2	Pflegeheim	10
B	Planinhalt	12
1.	Stadtentwicklung und Partizipation	12
1.1	Rahmenplan 2015	13
1.2	Fortschreibung Rahmenplan	15
1.3	Städtebauliches Konzept 2017	16
2.	Begründung der Festsetzungen	18
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
2.2	Örtliche Bauvorschriften	24
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	25
3.1	Erschließung und ÖPNV	25
3.2	Entwässerungskonzeption.....	25
3.3	Stromversorgung.....	26
3.4	Gasversorgung.....	26
3.5	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr.....	26
4.	Flächenbilanz	27
C	Umweltbelange	28
1.	Artenschutz	28
2.	Eingriffsminimierung.....	29
3.	Immissionsschutz.....	30
4.	Gewässerrandstreifen/ Hochwassergefahr	30
5.	Altlasten	31
6.	Denkmalschutz.....	31
D	Maßnahmen zur Verwirklichung	33
1.	Kostentragung	33
2.	Bodenordnende Maßnahmen	33
E	Anlagen	33

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Vorentwurf des Rahmenplans für den Stadtteil Grötzingen zeigt für das Gebiet „Augärten/ Weiherbach“ ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Für ein Grundstück im Plangebiet ist eine konkrete Neubebauung vorgesehen. Die Festsetzungen des bestehenden Baulinienplanes „Untere Augärten“ aus dem Jahr 1938 sind zur Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und veränderter Anforderungen der Stadt an verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen nicht mehr geeignet. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit auch Änderung des Baulinienplanes zur Umsetzung eines sinnvollen Bebauungs- und Erschließungskonzeptes wird daher erforderlich. Der Vorrang der Innenentwicklung nach §1 Abs.5 BauGB und §1a Abs.2 BauGB ist durch die Lage im Innenbereich eingehalten.

Für den Planbereich wurde der Vorentwurf eines Rahmenplanes in verschiedenen Varianten erarbeitet und am 13.10.2015 der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung vorgestellt. In diesem Rahmenplan-Vorentwurf sind die Ziele gemäß der Vorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Bereich „Augärten/ Weiherbach“ dargestellt. Diese sind:

- Eine geordnete Abrundung und Erneuerung des Wohngebäudebestandes,
- Nachverdichtungs- und Erschließungsmöglichkeiten im Bereich der Unteren Augärten,
- Flächen bereithalten für eine naturnahe Umgestaltung des Weiherbaches,
- Umnutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf,
- Zentrumsnahe Unterbringungsmöglichkeiten für Senioren in Form von betreutem Wohnen und als Pflegeeinrichtung,
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Schulstraße.

Für die Grundstückseigentümer und die Stadt sollen der Rahmenplan und der nun darauf aufbauende Bebauungsplan langfristig Planungssicherheit ermöglichen. Dabei ist ausdrücklich auf den geltenden Bestandsschutz der Gebäude im Gebiet hinzuweisen.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Neuordnung im Innenbereich, sowie eine sinnvolle Abrundung von Gemeinbedarfsflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erschließung planungsrechtlich gesichert werden. Bei der Planung ist auf die Einpassung der künftigen Gebäude in die bestehende Bebauung zu achten.

3. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch die Neuordnung und die Nachverdichtung durch Ausweisung neuer Bauflächen im Innenbereich sowie die Ausformung der Gemeinbedarfsflächen.

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,15 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt lediglich bei ca. 1,51 ha. Damit ist die Voraussetzung eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Dennoch sind unter Punkt C 2. Aussagen zur Minimierung des Eingriffs dargestellt.

4. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplan Region Stuttgart, verbindlich seit 12.11.2010, trifft für den Planbereich die Festlegung Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet. Für die Stadt Aichtal gibt der Regionalplan gemäß PS 2.4.2 als Ziel eine Beschränkung auf Eigenentwicklung vor. Südlich außerhalb des Plangebietes liegen ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Überschwemmungsgebiet.

Der Verband Region Stuttgart teilt mit, dass regionalplanerische Ziele der Planung nicht entgegenstehen.

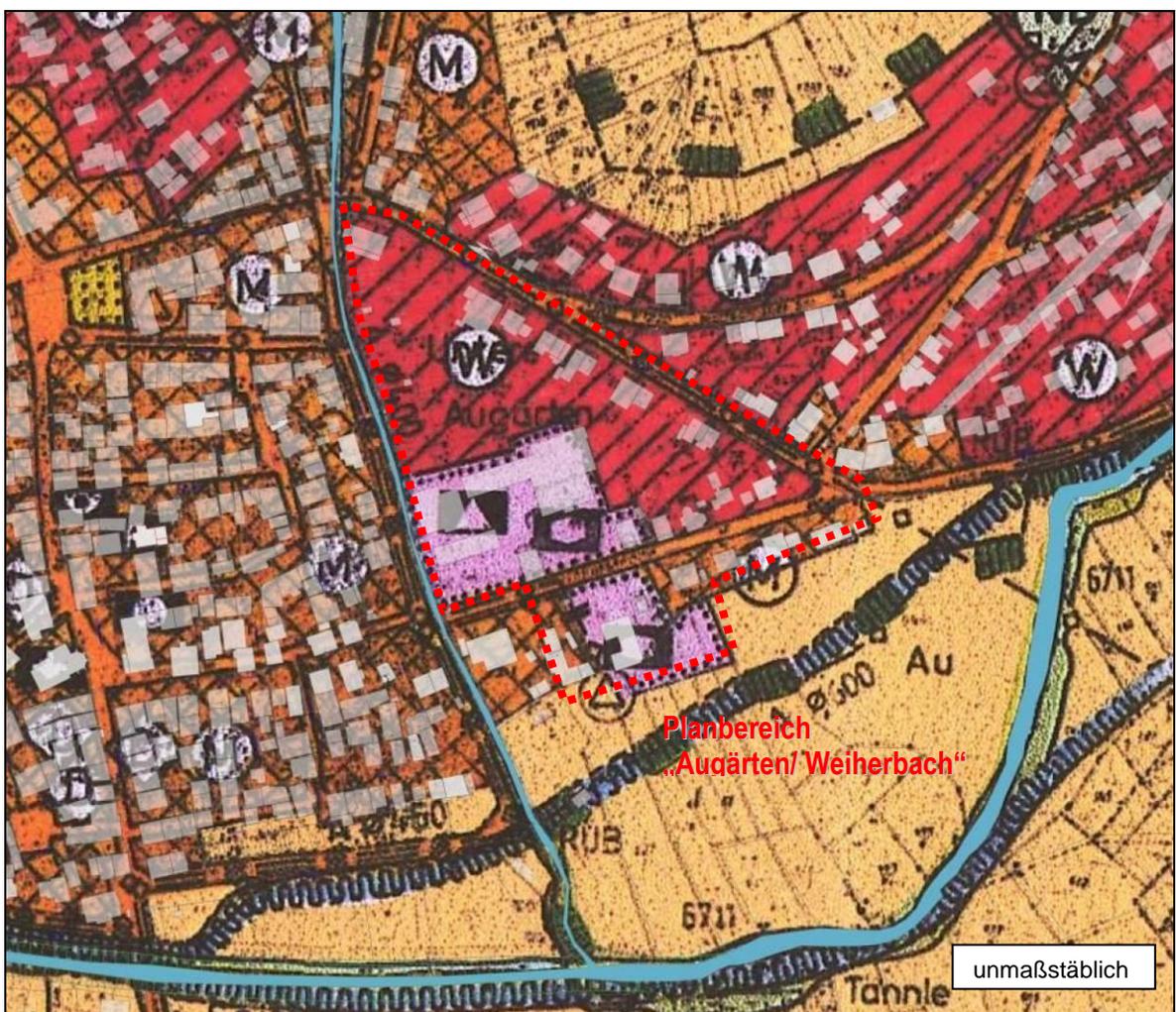


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan Region Stuttgart

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich „Augärten/ Weiherbach“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Mischgebietsfläche und als Gemeinbedarfsfläche für Schule und soziale Zwecke ausgewiesen. Außerdem liegt innerhalb des Plangebiets eine Landwirtschaftliche Fläche.

Da für eine „echte“ Mischgebietsnutzung kein Bedarf erkennbar ist, wird die Mischgebietsfläche als eine Wohngebietsfläche ausgewiesen. Die geplante geringfügige Ausformung der Gemeinbedarfsfläche südlich der Schulstraße nach Westen, auf Kosten einer Mischgebietsfläche und der Landwirtschaftliche Fläche, kann im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden. Das Planungsziel verletzt die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplanausschnitt mit 1. Änderung der 1. Fortschreibung, genehmigt am 25.01.2008

Der bestehende Baulinienplan „Untere Augärten“ aus dem Jahr 1938 tritt im Überlappungsbereich außer Kraft und wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Augärten/ Weiherbach“ durch dessen Festsetzungen ersetzt. Im Baulinienplan sind Baulinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt sowie die überbaubaren (rot) und nicht überbaubaren Bereiche (grün) voneinander farblich abgegrenzt.



Überlagerung Baulinienplan „Untere Augärten“ aus dem Jahr 1938 mit den Baugrenzen

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die gewachsene städtebauliche Situation und weicht daher in weiten Teilen vom Baulinienplan aus dem Jahr 1938 ab. Dies wird deutlich durch die Überlagerung der Baugrenzen aus dem Bebauungsplan mit dem Baulinienplan.

Der Bereich WA 2 mit seiner Bestandsbebauung soll jedoch weitestgehend in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben, mit Zugeständnissen bei der überbaubaren Grundstücksfläche. Gegenüber der überbaubaren Fläche aus dem Baulinienplan mit einer Tiefe von ca. 12,00 m wird die neue Baugrenze entlang der Nürtinger Straße mit einer Tiefe von ca. 13,00 m um 1,00 m vergrößert. Im Bereich nördlich der Schulstraße wird die Baugrenze deutlich ausgeweitet um die großzügigen Grundstücke flexibel nutzen zu können.

Die geplante Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche macht eine durchgehende verkehrliche Verbindung zwischen Nürtinger Straße und Schulstraße verzichtbar. Darüber hinaus ist durch den Neubau der Mensa, westlich des historischen Schulgebäudes, eine Verbindung bereits derzeit verbaut.

5. Beschreibung des Plangebietes

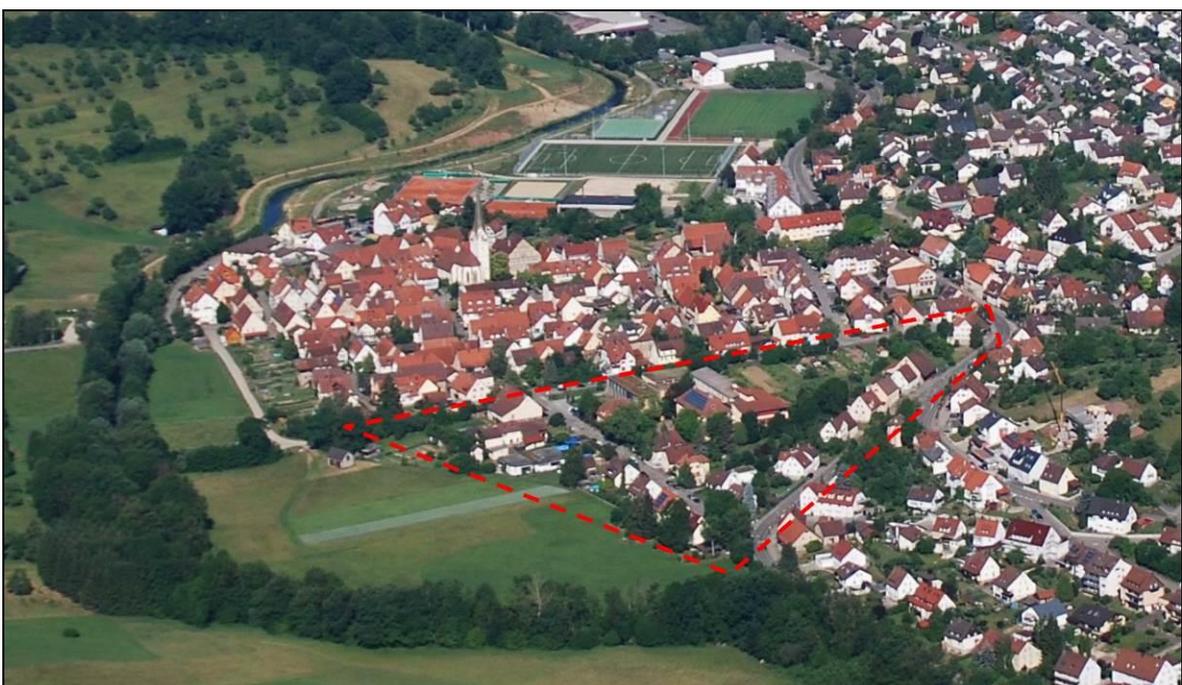
Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns des Stadtteils Grötzingen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Nürtinger Straße (L 1185),
- im Süden durch die südlich an die Schulstraße angrenzenden bebauten Grundstücke,
- im Westen durch den Weiherbach bzw. die Straße „Am Weiherbach“.

Die Fläche des Plangebietes „Augärten/ Weiherbach“ beträgt incl. der nördlichen Ausgleichsfläche ca. 3,15 ha.



Schrägaufnahme, Gesamtschau aus östlicher Richtung aus dem Jahr 2011



Schrägaufnahme, Plangebiet aus östlicher Richtung aus dem Jahr 2011

6. Bedarfsplanung

6.1 Kindertagesbetreuung

Die Stadt Aichtal hat 2015 begonnen die „Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung Aichtal 2017“ auszuarbeiten. Das Ergebnis liegt nun in der Fassung vom März 2017 vor. Der betrachtete Planungshorizont geht bis 2021 bei den Kiga Plätzen (3 bis 6,5 jährige) und bis 2019 bei den Krippenplätzen (0 bis 3 jährige).

Die Stadt verfügt mit Inbetriebnahme des Kinderhauses Weckholder über 295 eigene Ü-3 Plätze. Dazu kommen 35 Plätze des freien Trägers (Einziger freier Träger ist derzeit der Verein zur Förderung der Waldorfpädagogik e.V.). In Summe stehen 2017 also 330 Plätze zur Verfügung. Mittelfristig kann bei gleichbleibender Entwicklung der Geburtenzahlen sowie der Zuzüge der Bedarf an Ü-3 Plätzen nicht gedeckt werden. Gleichzeitig entsteht die Situation, dass Plätze nicht belegt werden können, weil die Betreuungsform nicht auf den Bedarf passt.

Für die Planung des Bedarfs von Krippenplätzen werden volle drei Jahrgänge zugrunde gelegt. Ziel ist, dass 34 % dieser Kinder ein Platz angeboten werden kann. Die Stadt Aichtal kann ihre Quote von 23 % im Jahr 2015 auf ca. 27 % im Jahr 2016 steigern. Die steigende Tendenz beim Bedarf scheint sich zu bestätigen. Es besteht somit Handlungsbedarf für die Planung einer Kinderkrippe mit mindestens 10 weiteren Plätzen.

Darüber hinaus zeichnet sich eine immer stärker werdende Nachfrage nach den Betreuungsformen „verlängerte Öffnungszeiten“ und „Ganztags“ ab (Vereinbarkeit Familie und Beruf). Die teilweise noch angebotene Form der Regelbetreuung verliert dadurch mehr und mehr an Bedeutung. Die Tageseinrichtungen für Kinder in Aichtal sind auf dem Wege von einer sehr dezentralen Steuerung der einzelnen Einrichtungen in Richtung einer organisierten Leitungsstruktur. Dadurch ergeben sich neue Anforderungen auch an die räumlichen Gegebenheiten.

Im Fazit der „Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung Aichtal 2017“ wird folgende Empfehlung ausgesprochen:

Die Stadt sollte frühzeitig die Weichen für die neuen Betreuungsformen stellen. Da diese jedoch voraussichtlich nicht in allen bisher bestehenden Gebäuden realisiert werden können, muss geprüft werden, ob hier nicht neue Gebäude errichtet werden müssen. Gerade im Stadtteil Neuenhaus besteht durch den Wegfall des Kindergartens Pavillon Bedarf. Und auch im Stadtteil Grötzingen sollte intensiv untersucht werden, ob im Bereich des Schulgeländes nicht ein weiterer 2-3 gruppiger Kindergarten angesiedelt werden kann, um damit bestehende Kindergartengebäude zu ersetzen. Ähnlich wie im neuen Kinderhaus Weckholder lassen sich dadurch Synergieeffekte im personellen, organisatorischen und wirtschaftlichen Bereich erzielen. In Verbindung mit den in beiden Stadtteilen in direkter Nähe angesiedelten Grundschulen können dadurch frühkindliche Bildungs- und Entwicklungsstrukturen geschaffen werden, die unsere Stadt für junge Familien noch attraktiver machen.

Mit diesem Bebauungsplan legt sich die Stadt Aichtal nun fest, Gemeinbedarfsflächen für einen Kindergartenneubau im westlichen Anschluss an das Schulgebäude in der Schulstraße auszuweisen. Die marode Schwimmhalle sowie der für einen Kindergarten unge-

eignete und untergenutzte Schulanbau müssen dafür abgerissen werden. Ziel ist es 4 bis 5 Gruppen zu realisieren. Dazu werden ca. 1000 m² Außenspielfläche bereitgehalten um genähert 100 Kindern ausreichend Platz zu bieten. Damit können, gemäß der Empfehlung aus der Bedarfsplanung, die Einrichtungen „KIGA in der Au“ in der Schulstraße 28 (2 Gruppen, ca. 40 3-6 jährige, Ganztageseinrichtung) und „KIGA Helenenheim“ in der Hindenburgstraße 18 (1 Gruppe, 3-6 jährige, Regelkindergarten) zukünftig unter einem Dach zusammengefasst werden. Darüber hinaus könnte der zusätzliche Bedarf an Krippenplätzen gedeckt werden. Durch die direkte Nähe zur Mensa werden alle Gruppen „Ganztags“ betreut werden können. Ein Neubau ermöglicht zudem, die veränderten räumlichen Anforderungen in der Kindertagesbetreuung, ohne Einschränkung umsetzen zu können.

Der Bebauungsplan setzt den Rahmen für eine mögliche künftige Bebauung. Daher liegen noch keine detaillierten Pläne vor. Welche Anzahl an Gruppen oder Betreuungsformen im Detail zukünftigen untergebracht werden, ist noch nicht abschließend geklärt und Gegenstand einer künftigen Detailplanung im Zuge der Objektplanung. Unterschiedliche Anforderungen je nach Betreuungsform, z. B. die Notwendigkeit einer gesonderten Essenseinnahme im Bereich der Kinderkrippe und die Ausrichtung von Schlafräumen, muss im Zuge der Objektplanung geregelt werden. Zur weiteren Konkretisierung wird empfohlen, einen Architekten mit einer ersten Objektplanung (Vorentwurf) zu beauftragen. Die Fachberatung Tagesbetreuung für Kinder beim Landratsamt Esslingen regt eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanung mit dem KVJS an.

Darüber hinaus ist zur längerfristigen Planung des Bedarfs an Kitaplätzen die Bedarfsplanung fortzuschreiben.

6.2 Pflegeheim

Der Landkreis Esslingen hat im April 2014 einen Kreispflegeplan veröffentlicht. Die Kreispflegeplanung beinhaltet einen Planungshorizont bis 2020. Ziel der Kreispflegeplanung ist die bedarfsgerechte stationäre Versorgung von pflegebedürftigen Seniorinnen und Senioren im Kreisgebiet Esslingen. Die demographische Entwicklung, steigende Pflegebedarfe im höheren Lebensalter und rückläufige häusliche Pflegepotenziale machen weitere Planungen im Landkreis Esslingen zwingend notwendig. Dabei wird davon ausgegangen, dass in einer Stadt oder städtisch geprägten Kommune die Wahrscheinlichkeit höher ist, dass eine über 75-jährige Person ein stationäres Pflegeangebot nutzt. Im ländlichen Raum geht man von einer geringeren Wahrscheinlichkeit aus.

Die Stadt Aichtal weißt im Dezember 2013 einen Ist-Stand von 33 stationären Plätzen auf. Diese werden im Pflegeheim Senioreninsel im Stadtteil Aich angeboten. Gegenüber dem Bedarf für 2020 kann damit eine Abweichung von zusätzlich 57 notwendigen Plätzen ermittelt werden. Ambulante, teilstationäre und stationäre Hilfen sollen möglichst wohnortnah angeboten werden, damit soziale Bindungen und Teilhabemöglichkeiten erhalten bleiben und die Angebote ergänzen können. Um den örtlichen Bedarf an stationären Pflegeplätzen zu decken, ist der Standort im Stadtteil Grötzingen, im Umfeld von Schule und Kindergarten sowie der Nähe zum alten Ortskern, städtebaulich besonders geeignet.

Darüber hinaus sind laut Kreispflegeplan Angebote zu schaffen zur Vermeidung oder Verzögerung einer Heimunterbringung. Bei Planung im Bereich der Pflege in Kommunen sollte daher die Einrichtung einer Tagespflege mit einbezogen werden. Neben der Pflegeein-

richtung ist auch eine Wohnanlage mit Betreuungsangebot für Senioren geplant. Für den gesamten Bereich der Gemeinbedarfsfläche Pflege und Betreuung wird daher eine barrierefreie Ausführung (z.B. Fahrstühle, Bewegungsflächen, Orientierungshilfen usw.) innerhalb der Gebäude und auf den Freiflächen notwendig. Zur weiteren Konkretisierung wird auch hier empfohlen, einen Architekten mit einer ersten Objektplanung (Vorentwurf) zu beauftragen.

Durch die räumliche Nähe der verschiedenen Einrichtungen sind Synergieeffekte (Koope-ration zwischen Schule, Kindergarten und Pflegeheim, wie z.B. gemeinsame Veranstaltungen) zu erwarten und sollten auch im Interesse einer funktionierenden Nachbarschaft gezielt gefördert werden.

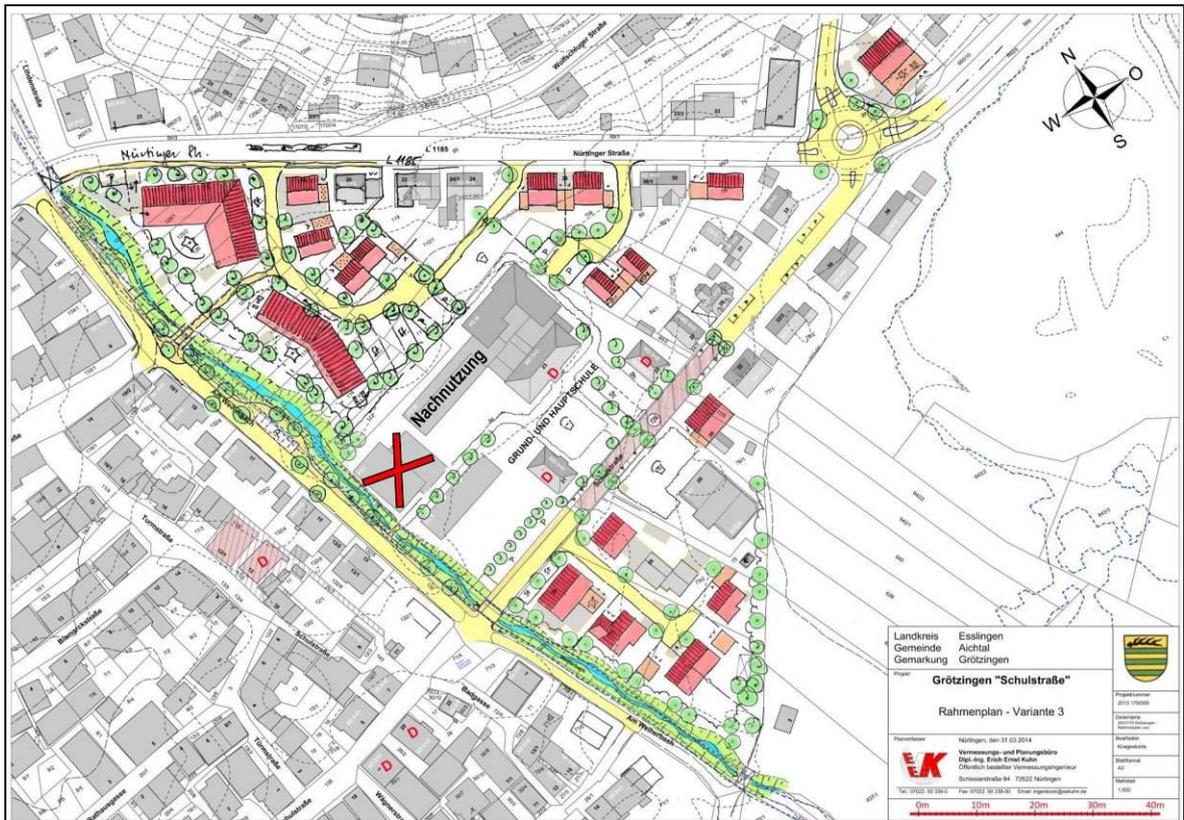
B Planinhalt

1. Stadtentwicklung und Partizipation

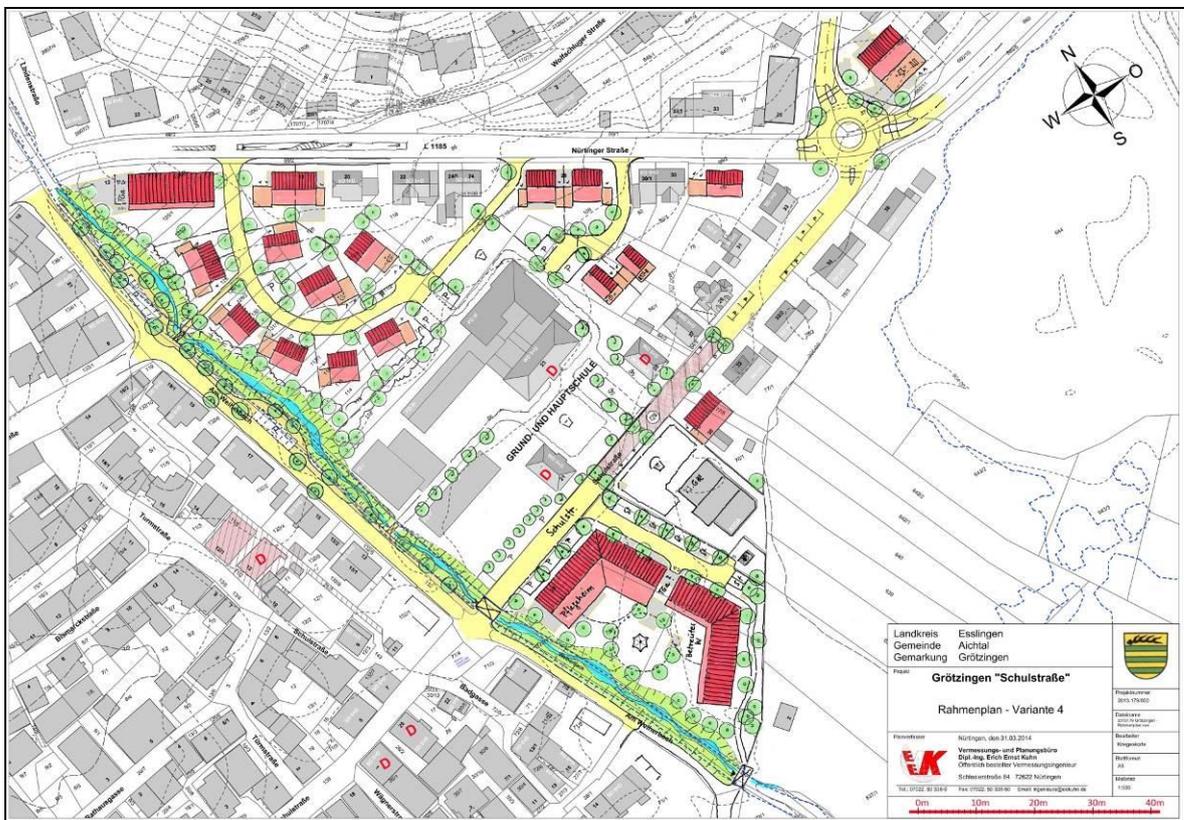
Bereits in der Gemeinderatsklausur am 13.07.2013 des Gemeinderates Aichtal, wurden die allgemeinen Informationen über die Planungs- und bodenrechtlichen Instrumente für die Stadtentwicklung von Herrn Kuhn aufgezeigt. Das bisher vorliegende Stadtentwicklungs-Konzept (siehe Entwicklungskonzept Schreiberplan Juni 2012), ermöglicht es der Stadt Aichtal noch nicht in zukünftige Planungen von privaten Bauherren oder auch in Grundstücksverkäufe steuernd einzugreifen.



Entwicklungskonzept Schreiberplan, Juni 2012



Rahmenplan Variante 3, 2015



Rahmenplan Variante 4, 2015

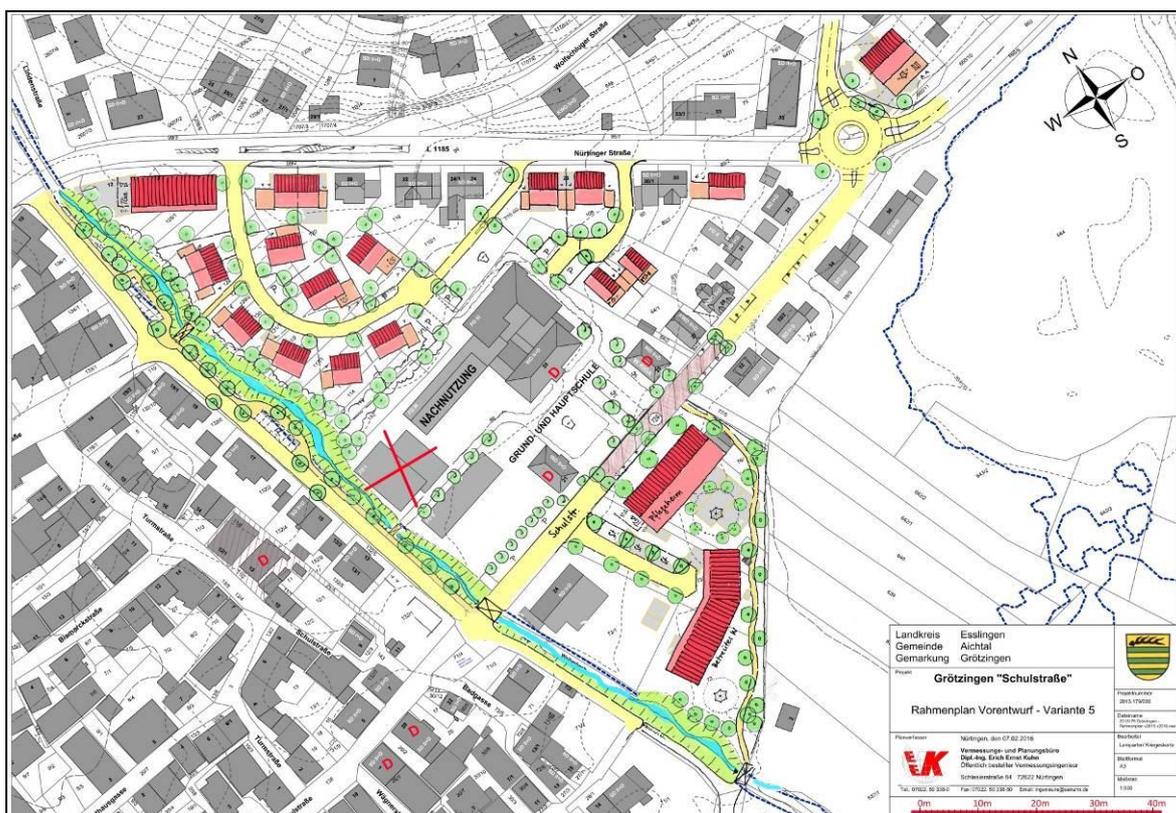
Als Auftakt fand am 13.10.2015 im Gebäude der Mensa der Grund- und Hauptschule im Stadtteil Grötzingen eine Informationsveranstaltung statt. Dort wurden zunächst die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Im Anschluss daran konnte die Planungen hinterfragt und diskutiert werden.

In der Diskussion wurden seitens der anwesenden Bürger im Wesentlichen die Verkehrsbelastung durch die Nürtinger Straße, die angedachte Seniorenwohnanlage, mögliche Realisierungsprobleme aufgrund der kleinparzellierten Struktur der Unteren Augärten, sowie Nutzungsmöglichkeiten im Gemeinbedarfsbereich angesprochen.

Im Nachgang dieser Auftaktveranstaltung konnten und sollten weitere Anregungen seitens der Bevölkerung bei der Stadtverwaltung eingebracht werden. Die vorgestellten Rahmenplan Vorentwürfe wurden zusammen mit der Präsentation vom 13.10.2015 im Rathaus zu den üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Außerdem wurden die Pläne auf der Homepage der Stadt zum Download bereitgestellt.

1.2 Fortschreibung Rahmenplan

Im Zuge der Behandlung der eingegangenen Stellungnahme wurde der Rahmenplan angepasst und die im Folgenden dargestellte Variante 5 ausgearbeitet.



Rahmenplan Variante 5, 2015

der tatsächlichen Planung. Die Zugänge zum Schul- und Kindergartengelände für den Hol- und Bringverkehr werden weiterhin im Bereich der Schulstraße liegen. Über die kleine Brücke im Westen der Gemeinbedarfsfläche wird eine fußläufige Anbindung an die Straße „Am Weihergraben“ möglich sein. Die Detailplanung von Zugängen und der Parkierung ist Gegenstand einer künftigen Objektplanung.

Die Baumstandorte in der Schulstraße können gemäß Ausbau planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bereich WA 1 wird durch Wohnbebauung nachverdichtet. 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser, mit ausbaufähigem Dachgeschoss sind geplant.

Im WA 2 wird der Bestand gesichert. Entlang der Nürtinger Straße und der Schulstraße gilt der Bestandsschutz. Der bestehenden Bebauung folgend, sind 2-geschossig Einzel- und Doppelhäuser, mit ausbaufähigem Dachgeschoss geplant.

Im WA 3 wird verdichtete 3-geschossige Einzelhausbebauung mit Tiefgarage vorgeschlagen. Ein Zu- und Abfahrtsverbot im Kurvenbereich wird auf Grund der Verkehrssicherheit vorgeschlagen.

Bei den Überlegungen zur Abrundung der Gemeinbedarfsfläche, wurde davon ausgegangen, dass der untergenutzte westliche Schulanbau und die marode Schwimmhalle abgebrochen werden. Dafür soll ein Kindergartenneubau mit gemeinsamem Erschließungsbauwerk im Übergang zur Schule, mit Fahrstuhl zur barrierefreien Erschließung der 2-3 geschossigen Bauwerke, entstehen. Der Bereich für die Außenspielfläche bietet auf ca. 1000 m² Platz für bis zu 100 Kinder. Der Schulbetrieb soll sich in nächster Zeit nicht wesentlich verändern, daher sollten die bestehenden Freiflächen weitestgehend unverändert erhalten bleiben. Das Ensemble an denkmalgeschützten Gebäuden ist zu sichern.

Auf dem Schulgelände selbst steht weniger Platz für die Realisierung für ein Pflegeheim mit betreutem Wohnen zur Verfügung. Solch eine Nutzung wäre nur im Zusammenhang mit den Flächen der Augärten mit Erschließung von der Nürtinger Straße aus denkbar. Dieser Planungsansatz wurde im Zuge der Rahmenplanung ebenfalls untersucht aber verworfen. Insbesondere aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte zwischen Schule und Kindergarten wurde beschlossen den Kindergarten auf dem Schulgelände vorzusehen.

Im Bereich Pflege und Betreuung ist ein Pflegeheim zur Deckung des örtlichen Bedarf (57 Plätze in Einzelzimmern bis 2020 notwendig) der Stadt Aichtal geplant. Zusätzlich ist eine Wohnanlage für Senioren mit Betreuungsangebot, zur Vermeidung oder Verzögerung einer Heimunterbringung, vorgesehen. Bis zu 3 Geschosse sind geplant. Die notwendigen PKW-Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden. Eine attraktive Wegeverbindung zur Uferstraße, durch den Bereich GB Pflege und Betreuung, am Ortsrand entlang, bis zu den Sportflächen westlich des Ortskerns, bietet sich an. Diese sollte im Zuge der Objektplanung auf Machbarkeit geprüft werden.

Im Bereich des Grundstücks Schulstraße 24 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb gemeldet. Der Bestandsschutz für den landwirtschaftlichen Betrieb besteht. Die

einzig genehmigte Nutzung zur Tierhaltung stammt aus dem Jahr 1938. Dies betrifft den östlichen Teil der bestehenden Scheuer. Ansonsten wurde auf dem Grundstück noch ein Schweinestall genehmigt, der nach Kenntnis der Stadt aber nicht mehr vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Genehmigung von 1938 eine Tierhaltung, die den heutigen Erfordernissen der Tierhygiene entspricht, nicht mehr möglich und vor dem Hintergrund der umgebenden Bestandsbebauung auch nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Eine Tierhaltung ist daher allenfalls im Sinne einer Kleintierhaltung denkbar. Sowohl das Gewerbeaufsichtsamt als auch das Landwirtschaftsamt gehen hinsichtlich der Tierhaltung von einer „kleinen saisonalen Tierhaltung“ aus. Sonstige Tätigkeiten des im Nebenerwerb angemeldeten landwirtschaftlichen Betriebes auf dem betreffenden Grundstück unterliegen bereits heute dem Rücksichtnahmegebot mit den angrenzenden Nutzungen. Westlich des betreffenden Grundstücks besteht Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiherbach und in der Schulstraße als gemischte Bebauung mit einzelnen landwirtschaftlichen und einzelnen gewerblichen Nutzungen. Da der Bestandsschutz erkannt wird, jedoch ein Dorfgebiet, als einzig mögliches Gebiet für landwirtschaftliche Nutzung, nicht Planungsziel im vorliegenden Umfeld ist, wird auf eine Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan verzichtet. Dies entspricht auch dem Wunsch der Eigentümer. Aus städtebaulicher Sicht ist für das Grundstück künftig eine Wohnbebauung anzustreben. Da bereits heute schon das Rücksichtnahmegebot gegenüber Wohnbebauung besteht, wird davon ausgegangen, dass die noch bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung auch mit dem geplanten Pflegeheim/Betreutes Wohnen zu vereinbaren ist. Im Zuge der künftigen Objektplanung für ein Pflegeheim mit Betreutem Wohnen sollte bei der räumlichen Festlegung einzelner Nutzungen auf diese Thematik geachtet werden.

Bei einer künftigen Planung für das Grundstück Schulstraße 24 könnte aus planerischer Sicht dann auch das rückwärtige Flurstück Nr. 73 einbezogen werden, das jedoch außerhalb des Flächennutzungsplanes liegt. Eine losgelöste Überplanung des Flurstück Nr. 73 ohne das Grundstück Schulstraße 24 ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Entlang des Weiherbachs wird der Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche gesichert. Darüber hinaus sind im Anschluss öffentliche Grünflächen vorgesehen, welche spätere Renaturierungsmaßnahmen ermöglichen. Gleichzeitig kann damit eine deutliche Zäsur zum alten Ortskern entstehen, welcher auch zum Schutz der historischen Stadtansicht gefordert wurde. Die vorgesehenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten entsprechen den Wünschen der Eigentümer.

2. Begründung der Festsetzungen

Sofern einzelne Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dem tatsächlichen Bestand vor Ort widersprechen gilt das Prinzip des Bestandsschutzes.

Dies betrifft insbesondere auch das Grundstück Nürtinger Straße 12. Aus planerischer Sicht wird das Grundstück gegenüber der bisherigen Nutzung auf der Westseite eingeschränkt. Damit wird der nach §29 Wassergesetz-BW geforderte Gewässerrandstreifen zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers umgesetzt, der aber nach aktueller Rechtslage auch ohne Bebauungsplan bei Abbruch und Neubau gefordert wür-

de. Die zunächst durch Umsetzung fachgesetzlicher Vorgaben entstehenden Einschränkungen werden planerisch durch ein großzügiges in östliche Richtung verlaufendes Bau- fenster ausgeglichen. Entstehende Einschränkungen des Grundstückszuschnittes sollen im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens ausgeglichen werden. Auch bezüglich der bisherigen Ein- und Ausfahrt gilt Bestandsschutz. Die bisherige Ein- und Ausfahrt liegt aber im Kurvenbereich der Nürtinger Straße direkt nach der Brücke über den Weiherbach. Aufgrund des Kurvenverlaufes der Straße herrschen schlechte Sichtverhältnisse. Daher ist aus Gründen der Ausfahrtsicherheit und Verkehrssicherheit auf der Nürtinger Straße aus planerischer Sicht bei einem Neubau in diesem Bereich eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt erforderlich. Die Planungsvorgaben, die Planung und die Vorgehensweise im Rahmen einer späteren Bodenordnung wurden mit den Eigentümern bei einem gemeinsamen Gespräch erörtert.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken wird in den Bereichen WA 1, 2 und 3 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs für solche Anlagen ausgeschlossen. Tankstellen nach § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO werden vor dem Hintergrund des generellen Störgehalts und der durch diese Anlagen einhergehenden negativen verkehrlichen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet sowie die Gemeinbedarfsflächen und die bestehende umgebende Bebauung ausgeschlossen.

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen dient der Einrichtung von Gebäuden und Anlagen für soziale Zwecke, Bildung, Erziehung, Pflege und Betreuung. Mit der vorgenommenen Abrundung der Gemeinbedarfsflächen kann der örtliche Bedarf an stationären Pflegeplätzen für Seniorinnen und Senioren für die Stadt Aichtal gedeckt und die Ziele für die Kindertagesbetreuung im Stadtteil Grötzingen umgesetzt werden. Gleichzeitig kann der Schulbetrieb in seiner heutigen Ausprägung fortbestehen. Sofern nach Realisierung der vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzungen insbesondere für die Kinderbetreuung noch Flächen zur Verfügung stehen sind aus planerischer Sicht auch einzelne darüber hinaus gehende Gemeinbedarfsnutzungen denkbar.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und von Gebäudehöhen. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen Dachneigungen der örtlichen Bauvorschriften ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert.

Die Gliederung der Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich am städtebaulichen Konzept. Im Bereich WA 1 und 2 wird die Grundflächenzahl mit der Obergrenze der BauNVO für WA festgesetzt. Mit der über die Obergrenze der BauNVO hinausgehenden Grundflächenzahl für den Bereich WA 3 wird eine ausreichende bauliche Nutzung für eine verdichtete Bebauung erreicht. In diesem Bereich war durch den bestehenden Baulinienplan bislang eine weitgehende Bebauung zum Weiherbach hin möglich. Hier sieht der Bebauungsplan nun eine parallele Grünfläche für die Aufwertung des Baches und als

Gewässerrandstreifen vor. Dadurch kann der Ausgleich gewährleistet werden.

In den Bereichen WA 1 und 2 wird entsprechend der Bestandsbebauung eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Im Bereich WA 3 und den Gemeinbedarfsflächen, werden 3 Geschosse zugelassen.

Entlang des südlichen Ortsrandes sieht der Bebauungsplan im Bereich WA2 eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vor. Durch die Festsetzung von Satteldachgebäuden kann darüber hinaus ein zusätzliches Dachgeschoss entstehen. Bei Gebäudetiefen von ca. 12m in Verbindung mit einer max. Dachneigung von 45° können bei einer angenommenen Traufhöhe von 6m bis zu 12m hohe Gebäude entstehen. Dies wird vor dem Hintergrund der Nachverdichtung und der Wirkung Begleitbepflanzung der südlich liegenden Aich für verträglich erachtet. Die max. Gebäudehöhen im Bereich Pflege und Betreuung liegen mit 12,5m für Pultdachgebäude und 13,0m für Satteldachgebäude nicht wesentlich über der möglichen Gebäudehöhe im Bereich WA2 ermöglichen aber zur besseren inneren Ausnutzung für Pflege und betreutes Wohnen eine Bebauung mit drei baurechtlichen Vollgeschossen. Sowohl die Höhenfestsetzungen im Bereich für Gemeinbedarf für Pflege und betreutes Wohnen als auch im Bereich WA2 beziehen sich auf die Höhenlage der Schulstraße, so dass ein einheitlicher Bezugspunkt festgesetzt ist.

Als Regel wird vom ortstypischen Satteldachgebäude ausgegangen. In den Bereichen WA 1 und 2 ist daher ausschließlich die Bauform Satteldach zulässig. Im Bereich WA 3 soll es jedoch dem Bauherrn, zur flexibleren Gestaltung und dem städtebaulichen Konzept folgend, ermöglicht werden sein Gebäude auch mit einem begrünten Pultdach zu realisieren. Im Bereich GB Bildung und Erziehung sind schon heute sämtliche Dachformen vertreten und sollen auch weiterhin zulässig bleiben. Im Bereich GB Pflege und Betreuung werden, analog zum WA 3, Satteldächer und begrünte Pultdächer zugelassen.

Zur guten Einpassung der künftigen Gebäude an die Höhenlage der künftigen Erschließungselemente wird in Bereichen mit festgesetzten Gebäudehöhen eine Bezugshöhe festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung wird die mittlere Höhenlage der dem jeweiligen Grundstück vorgelagerten Erschließungsstraße herangezogen. Um flexible Grundstückszuschnitte und flexible Baukörper zu ermöglichen wird auf eine absolute Festsetzung der Bezugshöhe verzichtet. Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf ein Gebäude auf dem Grundstück. Bei mehreren Gebäuden entlang der Erschließungsstraße kann eine abschnittsweise Ermittlung der Bezugshöhe erfolgen. Bei rückwärtigen von der Erschließungsstraße abgewandten Gebäuden erfolgt die Ermittlung dennoch über die vorgelagerte Erschließungsstraße. Damit wird eine optimale Einpassung der Bebauung an die künftigen Erschließungselemente gewährleistet. Zur bestmöglichen Einpassung von Gebäuden an die Höhenlage der angrenzenden Straßen wird davon ausgegangen, dass bei Eckgrundstücken die Bestimmung der Bezugshöhe durch Mittelung der Höhenlage aller angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt. Eine Bindung der künftigen Fußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Damit wird größtmögliche Flexibilität in der inneren Gebäudeentwicklung und der Anpassung an das natürliche Gelände erreicht.

Bei Satteldachgebäuden sind auch Quergiebel, rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung zulässig. Diese dürfen dieselbe Firshöhe wie der Hauptfirst haben, können aber auch darunter bleiben.

2.1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Dem Städtebaulichen Konzept folgend, sind im Bereich WA 1 und 2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im Bereich GB wird auf eine Beschränkung der Gebäudelänge verzichtet. Dies ermöglicht zunächst eine flexible Handhabung bis eine Entscheidung über die tatsächliche Objektplanung vorliegt.

Die Festsetzung der Firstrichtungen bewirkt größtenteils die aus solarenergetischer Sicht sinnvolle Südwestausrichtung bzw. Südostausrichtung der Hauptbaukörper.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die großzügig festgesetzten Baufenster wird eine möglichst flexible Nutzung der Baugrundstücke angestrebt. Von der beispielhaft dargestellten Grundstücksaufteilung und Bebauung kann damit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden.

Die festgesetzten Baugrenzen gelten nur oberirdisch und können somit unterirdisch überschritten werden.

Offene Stellplätze können nur im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen zugelassen werden. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen die Baugrenzen nicht überschreiten. Um unnötige Versiegelungen zu vermeiden sind zusätzlich Garagenbaufenster festgesetzt. Damit sollen zum einen die rückwärtigen Gartenbereiche zum ungestörten Aufenthalt für die künftigen Bewohner freigehalten werden, zum anderen die optische Einengung des öffentlichen Raumes durch Garagen vermieden werden.

2.1.5 Geländemodellierung / Geländehöhen

Insbesondere entlang der Erschließungselemente sollen Geländeversätze vermieden werden. Deshalb ist hier das Gelände auf den Privatgrundstücken an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzupassen.

2.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in Ziffer 1.7 des Textteils festgesetzten Maßnahmen dienen im Wesentlichen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Wasserhaushalt im Plangebiet zu erhalten. Die Festsetzungen sind darüber hinaus als Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf den Eingriff zu sehen.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren sind Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht überbaut sind, mit mindestens 0,60 m erdüberdeckt herzustellen um eine dauerhafte Begrünung zu gewährleisten (z.B. Sträucher).

Die öffentliche Grünfläche entlang des Weiherbachs folgt der Forderung aus dem Wassergesetz, einen Gewässerrandstreifen landseits der Böschungsoberkante auszubilden. Dies dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. Um zukünftig eine ökologische Aufwertung bzw. Renaturierung zu ermöglichen, werden teilweise über den erforderlichen Gewässerrandstreifen hinaus, öffentliche Grünflächen entlang des Weihergrabens bereitgehalten. Die mögliche Umgestaltung und Aufwertung

des Weiherbachs ist Gegenstand einer gesonderten gewässertechnischen Planung und eines künftigen Wasserrechtsverfahrens. Da die genaue Planung des Ausbaus noch nicht bekannt ist, kann auch der Umfang und die Qualität der Bepflanzung noch nicht hinreichend abgeschätzt werden. Heutige Gewässerausbaumaßnahmen werden aber sowohl nach gewässertechnischen als auch nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ausgeführt. Daher werden für die öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen z.B. zur Grünordnung getroffen.

2.1.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sichern die Durchgrünung des Plangebietes. Sie sind darüber hinaus als Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf den Eingriff zu sehen. Zur landschaftstypischen Einpassung wird eine Festsetzung zur Verwendung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen getroffen.

Die privaten Hausgärten sichern einen Teil der ortstypischen rückwärtigen Gärten. Zum Schutz dieser Gärten vor Bebauung werden bauliche Anlagen auf einen Geräteschuppen je Grundstück und Zäune zur Einfriedigung der Gärten begrenzt. Bepflanzung außerhalb der gärtnerischen Nutzung ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Laubbäumen auszuführen. Dies gilt auch für mögliche Heckenpflanzungen.

Im Bereich der alten Schule existieren verschiedene Bäume. Der Erhalt dieser Bäume wird empfohlen. Um jedoch den noch notwendigen Detailplanungen im Bereich des Schulgeländes nicht vorzugreifen wird auf eine entsprechende bindende Festsetzung verzichtet.

Für die Bepflanzung mit Bäumen sind ausreichende Baumscheiben vorzusehen. Die Schulstraße ist bereits saniert. Ansonsten ist eine regelkonforme Bepflanzung Gegenstand der Erschließungsplanung.

2.1.8 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Zur Beurteilung des Verkehrslärms, ausgehend von der L1185 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro BS-Ingenieure erstellt. Der Bericht vom 20.03.2019 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der Nürtinger Straße (L 1185) im Nordosten beeinflusst. Die im Bebauungsplangebiet ermittelten Pegel übersteigen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 15 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Infolge der örtlichen Situation (Anzahl der Stockwerke der Bebauung, städtebauliche Beeinträchtigung, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche

zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Gemäß § 11 LBO sind Werbeanlagen in Wohngebieten nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig. Eine zusätzliche Festsetzung ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Dachgestaltung

Als typische Dachform der Umgebungsbebauung wird zunächst das Satteldach im gesamten Wohngebietsbereich als Regelfall betrachtet. Das für Satteldächer gewohnte, typische Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung von Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen als Dacheindeckung erreicht werden. Obwohl die Zulassung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikerelementen zunächst dieser Festsetzung aus gestalterischer Sicht widerspricht, wird die Festsetzung dennoch als wichtig erachtet, da naturgemäß nicht alle Dachflächenanteile mit Kollektoren belegt werden können. Dies gilt insbesondere für Norddächer. Für diese Dachflächenteile soll das typische Erscheinungsbild des Daches erhalten werden.

Durch die Zulassung von sonstigen Dachaufbauten (Gauben) bei Satteldächern soll bewusst Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht werden. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkung sollen bezwecken, dass das Hauptdach noch als solches in Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten gestalterisch übermäßig dominiert wird.

Verschiedene Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sichern ein Mindestmaß an gewollter einheitlicher Erscheinungsweise.

Um abweichenden Gestaltungsvorstellungen von Bauherren entgegenzukommen, wird im WA 3, im Sinne einer dichteren Bebauung auch ein begrüntes Pultdachgebäude zugelassen. Bei Pultdächern ist allerdings darauf zu achten, dass die gestalterisch kritischen Schrägstellungen von aufgeständerten Solaranlagen vermieden werden.

Einfriedigungen und Freiflächen

Durch die Abstandsfestsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, die für das gesamte Plangebiet gelten, wird ein ausreichendes Lichtraumprofil im Straßenraum angestrebt. Als Einfriedigung gelten „lebende“ und „tote“ Sichtschutzeinrichtungen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Erschließung und ÖPNV

Die geplante Stickerschließung im Bereich der Unteren Augärten soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut werden. Da der Wohnwege nur dem Ziel- und Quellverkehr dient, wird dieser als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Damit sind die nichtmotorisierten und motorisierten Verkehrsteilnehmer gleichberechtigte Partner. Dies bedeutet unter anderem, dass Schrittgeschwindigkeit einzuhalten ist. Was bei der kurzen Strecke auch auf Akzeptanz der Autofahrer stoßen sollte. Der geplante Erschließungsstich und die Wendefläche am Ende des Wohnwegs sind für das Befahren bzw. Wenden mit Müllfahrzeugen dimensioniert. Die Stellplätze im Bereich der Wendefläche dienen ausschließlich zur Deckung des Bedarfs durch Lehrer und Erzieher. Damit wird die Verkehrsbelastung im WA 1 möglichst gering gehalten. Eltern- und Besucherparkplätze werden dafür zukünftig in der Schulstraße angeboten. Die Schulstraße wurde bereits verkehrsberuhigt ausgebaut und wird entsprechend gesichert. Auch die Schulstraße ist für die Befahrbarkeit mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen geeignet.

Die Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehenden Bushaltestellen „Kriegerdenkmal“, „Ortsmitte“ und „Nürtinger Straße“, welche sich im Umkreis von weniger als ca. 300 m befinden, gegeben. Der S-Bahnhof Bernhausen kann zu den Hauptverkehrszeiten im Stundentakt in ca. 20 Minuten Fahrzeit erreicht werden. Der Bahnhof Nürtingen kann zu den Hauptverkehrszeiten im 30-Minutentakt in ca. 15 Minuten Fahrzeit erreicht werden.

3.2 Entwässerungskonzeption

Nach wassergesetzlichen Vorgaben soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (Trennentwässerung) in ein Gewässer eingeleitet werden. Nach derzeitigen Kenntnissen der Stadt durch eine Grundwassermessstelle bei der Schule ist eine Versickerung aufgrund eines Grundwasserstandes von ca. 1,6m unter Gelände aber nicht umsetzbar.

Es liegen aber keine Anhaltspunkte vor, die aufgrund der Grundwassersituation grundsätzlich gegen eine Unterkellerung von Gebäuden im Planungsbereich oder Tiefgaragen sprechen. Bei tatsächlichem Antreffen von Grundwasser während der Bauphase sind aber die entsprechenden Hinweise im Textteil zu beachten. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt eine Untersuchung des Baugrundes. Für die Neubaubereiche im WA 1, WA 3 und Neubauten im Bereich GB Bildung und Erziehung ist nach der Entwurfsplanung des Ingenieurbüro Walter eine getrennte Entwässerung geplant. Zur Pufferung des Regenwassers vor indirekter oder direkter Einleitung in die Vorflut werden private Rückhalteanlagen mit Puffervolumen und Drosselung festgesetzt. Das auf begrüntem Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen kann auf das Volumen der Rückhalteanlage angerechnet werden.

Über entsprechende Drainagen können Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen an den Regenwasserkanal oder den Weiherbach angeschlossen werden. Ein direkter Anschluss

ohne vorherige Versickerung ist jedoch nicht zulässig.

In den Bestandsbereichen wird im Sinne des Bestandsschutzes wie bisher von einer Mischentwässerung ausgegangen, da hier keine Regenwasserkanäle existieren.

Straßenflächen werden an den Mischwasserkanal angeschlossen.

3.3 Stromversorgung

Zwischen den Grundstücken Schulstraße 26 und Schulstraße 28 befindet sich derzeit eine Trafostation, die zur Stromversorgung der Umgebung weiterhin benötigt wird. Bei Realisierung eines Pflegeheims mit betreutem Wohnen muss die Trafostation aber verlegt werden. Die genaue Lage der Trafostation soll mit den Objektplanungen in den Bereichen Pflegeheim/Betreutes Wohnen/Schule/Kindergarten in Abstimmung mit der Stadt festgelegt werden. Daher wird auf eine verbindliche Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes verzichtet.

3.4 Gasversorgung

In der Schulstraße liegt eine Gasversorgungsleitung mit Anschlüssen bestehender Gebäude. Die eventuelle Änderung von Anschlussleitungen in den Bereichen Pflegeheim/Betreutes Wohnen/Schule/Kindergarten ist im Zuge der jeweiligen Objektplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Eine Abstimmung bezüglich einer möglichen Gasversorgung des Neubaubereiches erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

3.5 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Schulstraße ist bereits ausgebaut. Die Löschwasserversorgung ist über die Wasserversorgung hergestellt.

Im Bereich des neuen Wohnwegs wird im Zuge der Erschließungsplanung die Wasserversorgung und damit auch die Löschwasserversorgung neu hergestellt. Die Einhaltung entsprechender Hydrantenabstände für die Löschwasserversorgung ist Gegenstand der Erschließungsplanung.

Es wird davon ausgegangen, dass der Weiherbach nicht zu Löschwasserentnahme benötigt wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Der Nachweis von Rettungswegen und die Anlage von Flächen für die einzelnen Bauvorhaben ist Gegenstand künftiger einzelner Bauanträge.

4. Flächenbilanz

Gesamtflächenbilanz:

WA Gesamt	ca. 1,21 ha	38%
GB Gesamt	ca. 1,24 ha	39%
davon:		
- GB Bildung und Erziehung	ca. 0,70 ha	22%
- GB Pflege und Betreuung	ca. 0,54 ha	17%
öffentliche Verkehrsfläche insgesamt	ca. 0,35 ha	12%
davon:		
- Verkehrsflächen	ca. 0,21 ha	7%
- Gehwege	ca. 0,09 ha	3%
- öffentliche Parkplätze	ca. 0,05 ha	2%
(davon bestehende öff. Verkehrsfl.)	ca. 0,22 ha	7%
öffentliche Grünflächen insgesamt	ca. 0,14 ha	4%
private Grünflächen	ca. 0,20 ha	6%
Gesamtfläche	ca. 3,15 ha.	100%

C Umweltbelange

1. Artenschutz

Auf die Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes in der Fassung vom 26.01.2017 des Büros Stadt Land Fluss aus Nürtingen und die ergänzende Untersuchung zur Gebäudekontrolle zum Vorkommen von Fledermäusen vom 19.02.2019 wird verwiesen.

Für Vögel sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

Der geeignete Zeitraum für die Baufeldbereinigung (Gehölzrodung, Gebäudeabriss) zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist Anfang Oktober bis Ende Februar.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich:

Um für die betroffenen Gebäude- und Höhlenbrüter eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 3 BNatSchG zu vermeiden, bedarf es geeigneter CEF-Maßnahmen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind für das geplante Vorhaben erforderlich und bis zum Frühjahr vor Baubeginn durchzuführen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu vermeiden:

Haussperling:

- *Anbringen von 10 Nisthöhlen an Gebäuden in der Umgebung (Anbringung möglichst hoch in Ostexposition, siehe Informationsblatt Haussperling, www.artenschutz-am-haus.de).*

Hausrotschwanz:

- *Anbringen von 4 Halbhöhlennistkästen an Gebäuden in der Umgebung (Anbringung in Ostexposition und in möglichst großer Entfernung zueinander, siehe Informationsblatt Nischenbrüter, www.artenschutz-am-haus.de).*

Star:

- *Anbringen von 4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm an Bäumen oder Gebäuden in der Umgebung (Anbringung in Ostexposition). Geeignet sind auch die Gehölzbestände entlang des Weiherbachs oder der Aich.*

Kleinhöhlenbrüter:

- *Anbringen von 2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm an Bäumen in der Umgebung (Anbringung in Ostexposition). Geeignet sind auch die Gehölzbestände entlang des Weiherbachs oder der Aich.*

Die beschriebenen CEF-Maßnahmen sind vorgezogene Maßnahmen und vor Eingriff, also vor Abbruch der betreffenden Gebäude und vor Beginn der Erschließungsarbeiten für den Neubaubereich unter fachlicher Begleitung festzulegen und durchzuführen.

Für Fledermäuse sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

VM1 Gebäudeabriss und Baumfällung zu geeigneten Zeiten

Um eine unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, müssen Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse in den Monaten November bis Ende Februar erfolgen.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF):

Nicht erforderlich.

Maßnahmenempfehlungen:

Zur Kompensation für den Wegfall eines Fledermausquartiers an der Südfassade der Nürtinger Str. 37 [Anmerkung: außerhalb des Planbereiches] wird die Aufhängung von bis zu 3 Fledermaus-Flachkästen (z.B. der Firma Schwegler) vor Abrissbeginn in der näheren Umgebung empfohlen. Zudem sollte die Südfassade des Neubaus entweder einen Flachkasten, oder ein in die Fassade integriertes Fledermausquartier erhalten.

Das Gebäude Nürtinger Straße 37 sollte aufgrund von Planungsüberlegungen im Zusammenhang mit dem Knotenpunkt Nürtinger Straße/Paradiesstraße/Schulstraße ursprünglich in den Planbereich einbezogen werden und war deshalb Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchungen. Da die Schulstraße in der Zwischenzeit aber ausgebaut wurde, sollen diese Planungsüberlegungen nicht mehr umgesetzt werden und das Gebäude Nürtinger Straße 37 wurde nicht mehr in den Planbereich einbezogen.

Die Frage ob oder wann das Gebäude ggf. entfällt ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Die zu diesem Gebäude gemachten artenschutzrechtlichen Ausführungen sind für das vorliegende Verfahren nicht mehr relevant.

Das Vorkommen weiterer Arten wird aufgrund fehlender Nachweise und ungeeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen.

2. Eingriffsminimierung

Der Eingriff in den Boden kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden (siehe 2.1.6 und 2.1.7). Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Weiherbachs und von privaten Hausgärten im Plangebiet ist, gegenüber der möglichen überbaubaren Fläche gemäß Baulinienplan aus dem Jahr 1938, keine höhere Versiegelung zu erwarten. Darüber hinaus werden hochwertige Bäume durch Pflanzbindung gesichert und weitere Pflanzgebote aufgenommen. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Bei der Maßnahme handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung in einem zum Großteil schon bebauten Bereich. Dadurch werden Freiflächen geschont und die Versiegelung und die damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Klima minimiert. Die Planung enthält darüber hinaus verschiedene Festsetzungen die zur Minderung klimatischer Auswirkungen und zur Anpassung an den Klimawandel gewertet werden können.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Daher wird auch keine weitere schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltbelange vorgenommen.

5. Altlasten

Es besteht ein Verdacht für das vorhanden sein von Altablagerungen im Bereich des verfüllten Mühlkanal im südlichen Bereich. Sonst sind keine Altlastenfälle kartiert.

Laut Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdiensts des RP Stuttgart vom 09.05.2016 (Aktenzeichen: 16-1115.8/ ES-3229) ergab die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets.

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Kulturdenkmale in Form von baulichen Anlagen (Schule) vorhanden. Es wird eine Zäsur zum alten Stadtkern empfohlen. Die Stadtansicht von Süden ist zu sichern. Um eine Beteiligung von Sachverständigen im Rahmen der Erschließung wird gebeten.



Baudenkmale in Grötzingen, Stand 2015

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit zu folgenden Archäologischen Verdachtsflächen berührt:

Ortskern Grötzingen (Prüffall 1M) und Abgegangene Untere Mühle (Prüffall 2M). Die Ausdehnung der betreffenden Flächen ergibt sich aus der folgenden Kartierung:



Archäologische Verdachtsflächen, Stand 2020

Zu den Archäologischen Verdachtsflächen weist die archäologische Denkmalpflege auf folgendes hin:

Dabei wird der Ortskern von Grötzingen nur randlich berührt, allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass bei einer Verlegung/Neugestaltung des Verlaufs des Weiherbachs archäologische Belange berührt werden. Innerhalb der als Prüffall verzeichneten Bereiche sind grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte sowie Sachkultur/ Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG zu erwarten. Innerhalb dieser Bereiche wird - insbesondere in bislang nicht tief greifend gestörten Bereichen - die weitere Beteiligung an Neubau und Neugestaltungsvorhaben (auch Abbruch- und Straßenbauvorhaben) erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Gebiets.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist in Teilbereichen insbesondere mit geplanter Neubebauung eine Bodenordnung erforderlich.

Sofern möglich können im Bodenordnungsverfahren die durch die Planung entstehenden Einschränkungen von einzelnen Bestandsgrundstücken ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass eine getrennte Bewertung von bislang bebauten und unbebauten Grundstücken erfolgt und damit entsprechende Wertausgleiche erfolgen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

E Anlagen

- Anlage 1: Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, in der Fassung vom 26.01.2017 mit Ergänzung vom 19.02.2019, Büro StadtLandFluss
- Anlage 2: Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung Stadt Aichtal 2017, in der Fassung vom März.2017, Stadt Aichtal
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, Einwirkungen durch Straßenverkehr vom 20.03.2019, Büro BS Ingenieure