



Landkreis Esslingen
Stadt Aichtal
Gemarkung Neuenhaus

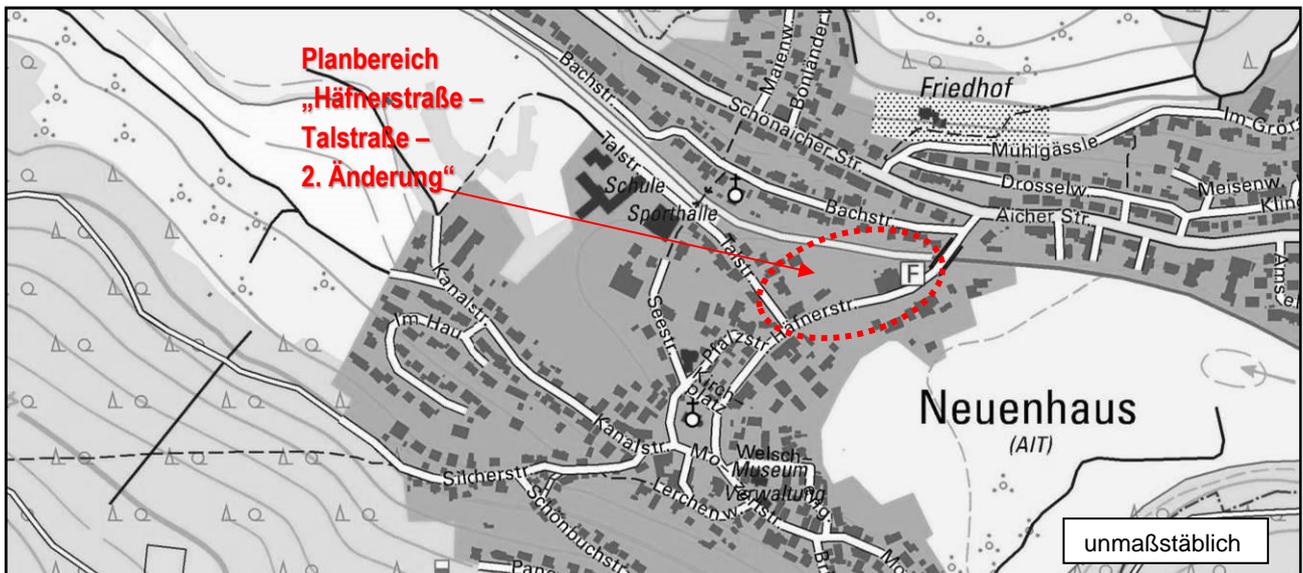
Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Häfnerstraße - Talstraße - 2. Änderung“ ENTWURF

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 14.03.2022 / 19.09.2022

anerkannt:

Aichtal,

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

Sebastian Kurz
Bürgermeister

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

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

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB.....	3
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
5.	Beschreibung des Plangebietes	4
6.	Vorliegende Objektplanung	5
7.	Begründung der Festsetzungen	6
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
7.2	Örtliche Bauvorschriften	8
8.	Entwässerungskonzept	9
B	Umweltbelange	9
1.	Artenschutz	9
2.	Eingriffsminimierung.....	10
3.	Hochwassergefahr	10

Anlagen:

Dem Bebauungsplan liegen die nachfolgend aufgeführten Fachuntersuchung zu Grunde. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in dieser Begründung dargestellt. Unveränderte Zitate sind *Kursiv* gedruckt.

Die Fachuntersuchungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**
Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, in der Fassung vom 16.01.2017, StadtLandFluss Nürtingen
- **Artenschutz Untersuchung**
Plausibilitätsprüfung zur faunistischen Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, in der Fassung vom 07.03.2022, StadtLandFluss Nürtingen
- **Bestandserfassung des Zauneidechsen- und Fledermausvorkommens**
Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung,
in der Fassung vom 06.09.2022, StadtLandFluss Nürtingen

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Ortsteil Neuenhaus soll zu Gunsten einer Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen der bestehende Bebauungsplan „Häfnerstraße - Talstraße - 1. Änderung“ geändert werden. Die Stadt hat insgesamt zu wenig und im Ortsteil Neuenhaus keine barrierefreien Wohnformen für Senioren mit Pflegeeinrichtung. Durch den demographischen Wandel (geburtenstarke Jahrgänge 1946-1964) wird in naher Zukunft eine noch größere Anzahl älterer Menschen nach alternativen Wohnformen suchen. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum wird daher eine wichtige Voraussetzung. Eine Nutzung mit betreutem Wohnen mit Pflegeeinrichtungen ist daher auch von öffentlichem Interesse. Das Grundstück mit der Flurstücks Nr. 593 soll dazu intensiver baulich genutzt werden können.

Der bestehende Bebauungsplan sieht an dieser Stelle bereits eine verdichtete Wohnbebauung vor. Die nun vorliegende Objektplanung weicht jedoch in den Maßen der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche vom vorliegenden Bebauungsplan ab. Eine Teiländerung des Bebauungsplans wird nun erforderlich. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnen im Innenbereich von Neuenhaus. Durch den Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete Neuordnung und innerörtlichen Nachverdichtung auf dem Flurstück Nr. 593 gewährleistet werden.

3. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch Neuordnung und Nachverdichtung im Innenbereich.

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 lediglich ca. 0,20 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.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der zeichnerische Teil des bestehenden Bebauungsplans „Häfnerstraße – Talstraße – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 02.08.2018, tritt im Überlappungsbereich außer Kraft und wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Häfnerstraße - Talstraße - 2. Änderung“ durch dessen Festsetzungen im zeichnerischen Teil ersetzt.

Für die textlichen Festsetzungen gilt weiterhin der Bebauungsplan „Häfnerstraße - Talstraße - 1. Änderung“, rechtskräftig seit 02.08.2018 und wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Häfnerstraße - Talstraße - 2. Änderung“ durch dessen textliche Festsetzungen geändert bzw. ergänzt.



Bebauungsplan „Häfnerstraße – Talstraße – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 02.08.2018

Der Bebauungsplan „Häfnerstraße – Talstraße 1. Änderung“ wurde als Angebotsplan aufgestellt und trifft folgende Festsetzungen im Bereich WA 2:

- Art der Nutzung:
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der Nutzung:
 - Grundflächenzahl von 0,4,
 - III Vollgeschosse,
 - Traufhöhe 6,5 m / Firsthöhe 11,5 m
- Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung auf 30,0 m,
- Stellung der baulichen Anlage orientiert an der Bestandsbebauung,
- überbaubare Grundstücksfläche ist auf zwei verschränkte Gebäude ausgelegt,
- Bezugshöhe wurde leicht gestaffelt,
- Pflanzgebote und -bindungen sichern die Durchgrünung,
- Ein- und Ausfahrtsverbot im Bereich der bestehenden Bushaltestelle.

5. Beschreibung des Plangebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt nordöstlich der Ortsmitte Neuenhaus an der Häfnerstraße. Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die angrenzende Uferböschung und das Gewässerbegleitgrün,
- im Osten durch die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr,
- im Westen durch das Geh- Fahr- und Leitungsrecht und ein bebautes Grundstück,
- und Süden durch die Häfnerstraße.

6. Vorliegende Objektplanung



Abwicklung mit Ansicht von Süden, erstellt von kab Architekten am 20.01.2022



Perspektive mit Visionsplanung, erstellt von kab Architekten am 11.10.2021



Vogelperspektive mit Visionsplanung, erstellt kab Architekten am 11.10.2021

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Anlage für soziale Zwecke sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen sind regelmäßig Anlagen für soziale Zwecke und damit im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist daher nicht erforderlich.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

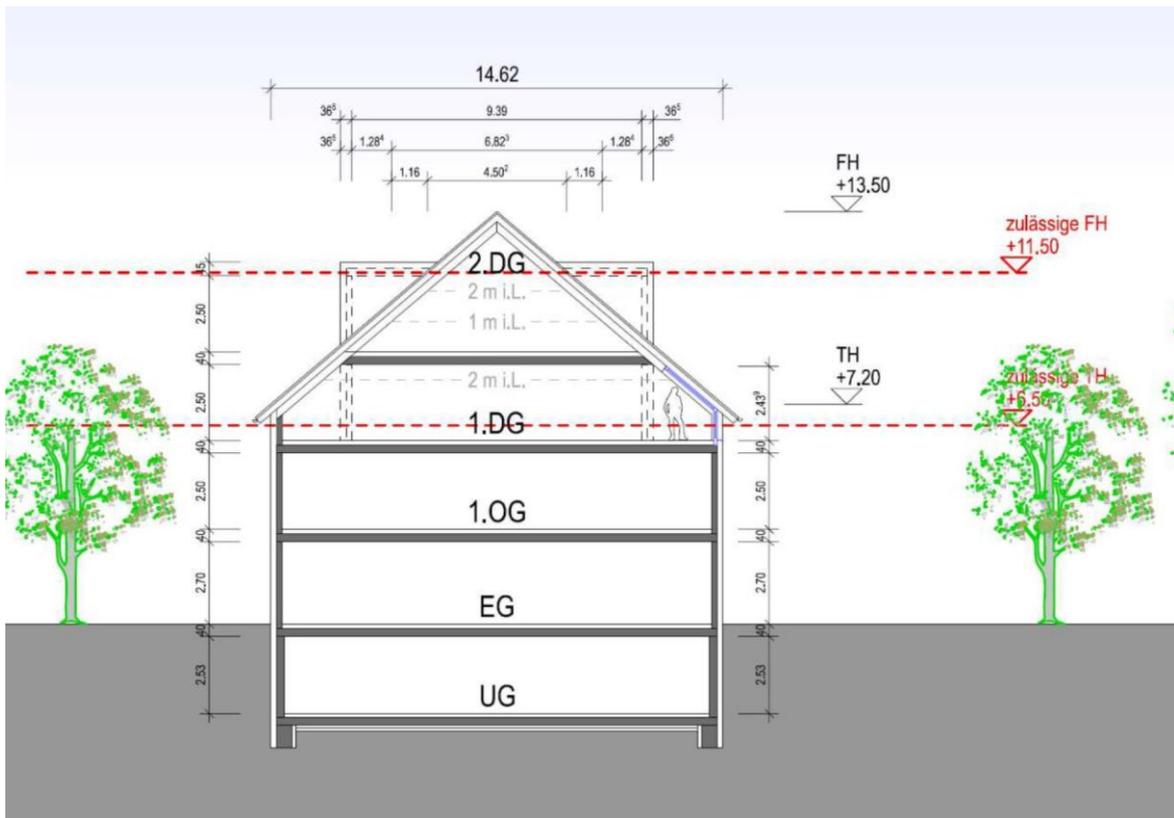
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und von Gebäudehöhen. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen Dachneigungen der örtlichen Bauvorschriften ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert.

Im Bereich WA 2 wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht. Der Orientierungswert für Obergrenzen gemäß BauNVO wird damit zu Gunsten einer besseren Ausnutzung und Nachverdichtung überschritten. Durch den demographischen Wandel (geburtenstarke Jahrgänge 1946-1964) wird in naher Zukunft eine noch größere Anzahl älterer Menschen nach alternativen Wohnformen suchen. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum wird daher eine wichtige Voraussetzung. Eine Nutzung mit betreutem Wohnen mit Pflegeeinrichtungen ist daher von öffentlichem Interesse. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Änderungen nicht beeinträchtigt. Die Freiräume sind weiterhin vorhanden und die Grünflächen entlang der Aich bleiben bestehen.

Zur guten Einpassung des künftigen Gebäudes an die Höhenlage des bestehenden Geländes und an die künftigen Erschließungselemente wird eine einheitliche Bezugshöhe mit 320,7 m für die Gebäudehöhe festgesetzt. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird ermöglicht. Durch die Auflösung der Staffelung wie sie durch unterschiedliche Bezugshöhen bisher vorgesehen war, wird die Bezugshöhe nun im westlichen Planbereich um 0,3 m angehoben. Zusätzlich wird die maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 auf 7,2 und die Firsthöhe von 11,5 auf 13,5 erhöht. Eine Bindung der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Damit wird ein Maximum an innerer Flexibilität der Gebäudegestaltung erreicht. In Verbindung der Bezugshöhen mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind jedoch die städtebaulich ablesbaren Trauf- und Firstlinien in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

Durch die Änderungen (Anhebung der Gebäudehöhe und der GRZ) wird ein viertes Obergeschoss ermöglicht. Dieses darf jedoch nicht zum Vollgeschoss ausgebaut werden, da weiterhin nur drei Vollgeschosse festgesetzt sind.

Durch die zentrale und gut integrierte Lage im Ortskern von Neuenhaus mit vergleichbaren bestehenden Gebäudestrukturen in der näheren Umgebung (siehe z.B. Häfnerstraße 10) sind die höhere bauliche Dichte und die Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe noch vertretbar.



Schemaschnitt, erstellt von kab Architekten am 11.10.2021

7.1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Im Bereich WA 2 wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 53,0 m erhöht. Damit kann die Nutzung betreutes Wohnen und Pflege gemäß der vorliegenden Objektplanung umgesetzt werden.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden an die vorliegende Objektplanung angepasst und mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten nur oberirdisch und können somit unterirdisch überschritten werden (z.B. durch Tiefgaragen).

Durch die Änderungen wird die gesamte Grundstücksfläche des Flst Nr. 593 zum WA. Die Baugrenze wird vergrößert. Die ursprüngliche Planung mit Aufweitung des öffentlichen Gehwegs auf durchgängig 2,0 m kann damit nicht mehr umgesetzt werden. Die Bestandsituation mit Gehweg und Parkstreifen soll jedoch erhalten bleiben. Die Gehweghinterkante ragt teilweise in das Flst Nr. 593. An engster Stelle hat der Gehweg auf öffentlicher Fläche damit nur ca. 1,2 m Breite.

Die Freiraumplanung der vorliegenden Objektplanung, lässt darauf schließen, dass eine großzügig halböffentliche Fläche mit Eingangsbereich zur Seniorenanlage und mit Stellplätzen entstehen wird. Es ist daher davon auszugehen, dass eingrenzende Einfriedigungen nicht geplant sind. Aus planerischer Sicht kann die Engstelle toleriert werden, sofern Fußgänger im Begegnungsfall zukünftig ungehindert auf die private Fläche ausweichen können. Dies ist im Rahmen der Genehmigung zwischen Stadtverwaltung und Bauherr abzustimmen.

8. Entwässerung, Erdmassenausgleich

8.1 Entwässerungskonzeption

Das auf Flst. Nr. 593 anfallende Regenwasser soll gedrosselt der Vorflut Aich zugeleitet werden. Die geforderte Trennentwässerung wird somit realisiert.

Mit Schreiben des Landkreis Esslingen vom 05.09.2019 liegt die wasserrechtliche Erlaubnis für die bereits erstellten 3 Doppelhäuser westlich des Geltungsbereiches vor. Die Stadt ist damals so verblieben, dass auch von später erstellten Häusern das Dachflächenwasser über die gemeinsame Regewasserleitung in die Aich erfolgen kann. Im Kontrollschacht wurde bereits ein Abzweig für den zukünftigen Regenwasseranschluss auf Flst. Nr. 593 installiert. Die wasserrechtliche Erlaubnis gilt somit auch für die vorliegende Planung.

8.2 Erdmassenausgleich

Im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich keine öffentlichen Flächen. Ein Erdmassenausgleich, wie er regelmäßig im Zuge der Straßenplanungen vorgesehen wird, ist daher nicht möglich.

Die Bezugshöhe (Gebäudeniveau) wurde zugunsten von Hochwasser angepasstem Bauen leicht angehoben. Um den Stellplatznachweis zu erbringen, ist eine Tiefgarage geplant. Die gewünschte hohe bauliche Dichte in innerörtlicher Lage führt insgesamt dazu, dass ein vollständiger Erdmassenausgleich innerhalb des Geltungsbereiches leider nicht möglich sein wird.

B Umweltbelange

1. Artenschutz

Das Büro StadtLandFluss (Plochinger Straße 14 a, 72622 Nürtingen) hat eine Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes (saP) durchgeführt. Diese liegt in der Fassung vom 16.01.2017 vor.

Da die Untersuchungen mehr als 5 Jahre zurückliegen, kann die SaP in der vorliegenden Form für das vorliegende Verfahren nicht mehr verwendet werden. Mit der Plausibilitätsprüfung des Büro StadtLandFluss in der Fassung vom 07.03.2022 liegt nun folgendes ergänzendes Ergebnis vor:

Die vorliegende Plausibilitätsprüfung hat ergeben, dass im Plangebiet seit dem Erfassungsjahr 2016 weder für Vögel noch für Fledermäuse eine strukturelle Verbesserung des Lebensraumes eingetreten ist, so dass auch kein breiteres Artenspektrum oder eine intensivere Nutzung der verbliebenen Strukturen zu erwarten sind. Die im Jahr 2016 erhobenen Daten haben an ihrer Aussagekraft deshalb nichts eingebüßt, eine erneute Erfassung ist

nicht erforderlich, da hieraus kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.

Für weitere, artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen bietet die Ausstattung des Plangebiets keine geeignete Lebensgrundlage mit Ausnahme der Zauneidechse. Hier haben sich in den brachliegenden Flächen seit 2016 geeignete Strukturen gebildet, die ein Vorkommen dieser Art als möglich erscheinen lassen.

Eine Überprüfung des Vorkommens der Zauneidechse sollte deshalb durch eine konkrete Erfassung erfolgen, so dass ggf. CEF-Maßnahmen (Habitatneuanlage, Vergrämung / Umsetzung von Individuen etc.) angegangen werden können.

Die Bestandserfassung des Zauneidechsen- und Fledermausvorkommens erfolgte zwischen April und September 2022. Auf die Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro StadtLandFluss, in der Fassung vom 06.09.2022, wird verwiesen.

Über die Saison hinweg konnten keine Zauneidechsen auf dem Untersuchungsgelände in der Häfnerstraße nachgewiesen werden. Nach Aussage der Anlieger, wurden dort bislang noch keine Eidechsen gesehen.

*Die Ausflugbeobachtungen auf dem Gelände blieben ohne Ergebnis. Lediglich zwei überfliegende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) konnten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um typische Gebäude- / Spaltenbewohner, welche nicht auf dem Gelände ansässig waren. Die Baumhöhlenkontrolle lieferte keine Hinweise auf Quartiere im Gehölzbestand. Eine Schaffung von Ersatzhabitaten ist somit nicht notwendig.*

Aufgrund der Abwesenheit der potenziell betroffenen Arten kann eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden und diese stehen der Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegen.

2. Eingriffsminimierung

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.

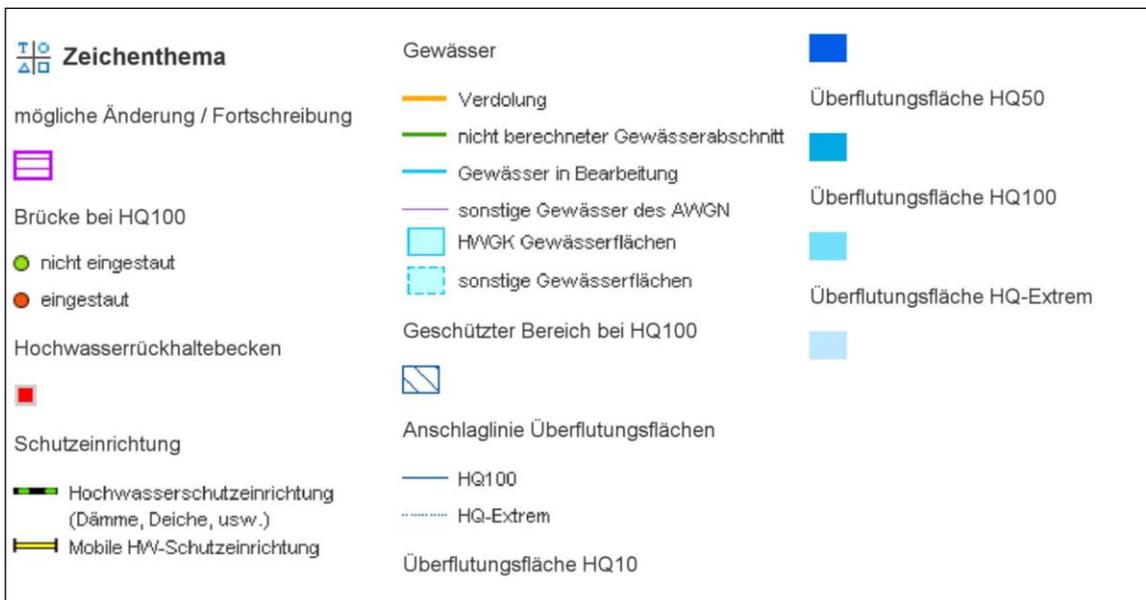
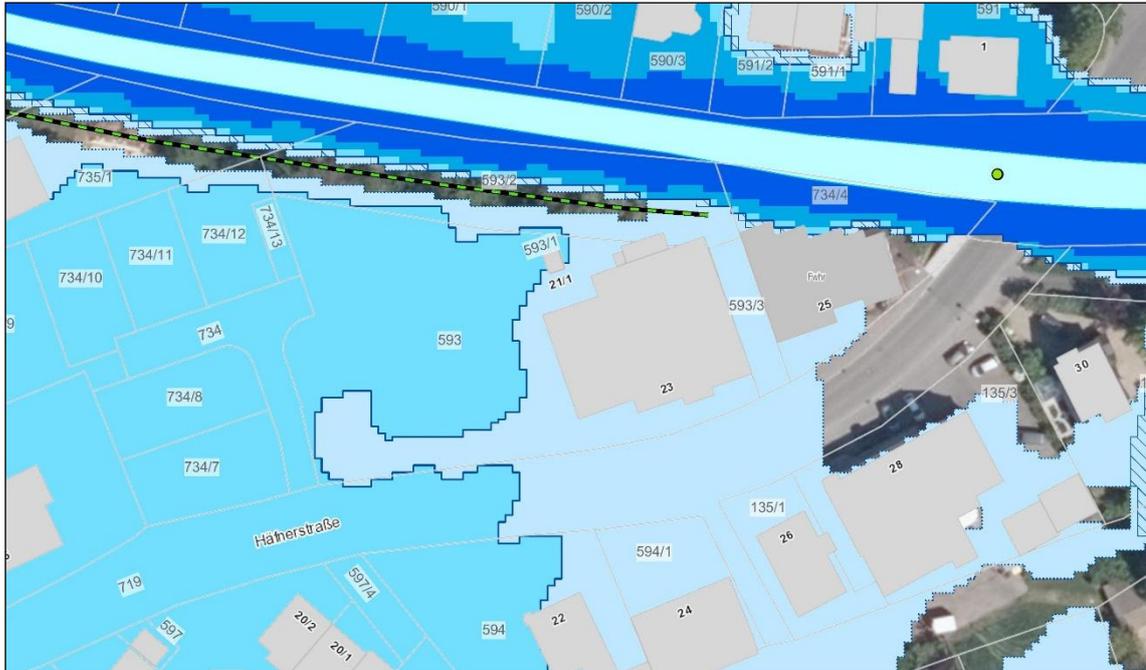
Durch die Änderungen der GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht sich der Versiegelungsgrad von ca. 800 m² auf ca. 1200 m². Eine Anhebung der baulichen Dichte in zentraler Lage im Ortskern von Neuenhaus ist vertretbar. Der Gewässerrandstreifen bleibt jedoch als Grünfläche bestehen.

3. Hochwassergefahr

Wie bereits beim bisherigen Bebauungsplan wird nochmal auf die Hochwassergefahr hingewiesen. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Überflutungsfläche HQ100 und ausnahmslos im Bereich HQ extrem. Bauliche Veränderung innerhalb der HQ100 Überflutungsfläche, stellt einen Verbotstatbestand dar. Die Bebauung von Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden, ist grundsätzlich möglich. Gebäude sollten jedoch hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Die festgesetzte

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Häferstraße - Talstraße - 2. Änderung“ ENTWURF

Bezugshöhe liegt mit 320,7 über den Überflutungstiefen des HQ 100 (320,2) und HQ extrem (320,6) und macht eine hochwasserangepasste Bauweise möglich. Für Rückhaltevolumen, dass durch die künftige Bebauung entfällt, kann die Hochwasserschutzmaßnahme in Grötzingen angerechnet werden.



Hochwassergefahrenkarte, LUBW-Abruf vom 28.02.2022