

**Stadt Aichtal**  
**Landkreis Esslingen**

Datum 14.09.2022  
Az.: 621.41  
Bearbeiter: Matthias Hirn

Sitzungsvorlage Nr.: **2022/156**

<b>Gemeinderat</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>28.09.2022</b>
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

## **Thema: 2. Änderung Bebauungsplan "Häfnerstraße - Talstraße" in Aichtal-Neuenhaus, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

**Referent:**

### **Sachdarstellung:**

#### 1. Verfahrensstand

In öffentlicher Sitzung am 30.03.2022 hat der Gemeinderat den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Häfnerstraße - Talstraße - 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB gefasst und den Entwurf der Planung in der Fassung vom 14.03.2022 gebilligt.

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.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 22.04.2022 bis zum 25.05.2022 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

#### 2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Während der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit eingegangen. Diese und die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Sitzungsvorlage mit einer Stellungnahme der Verwaltung und der Planer beigelegt. Zusammenfassend dargestellt wurde folgendes vorgetragen:

Raumordnerische und raumplanerische Belange sind nicht berührt.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz verweist auf die Lage im Bereich HQ100 und HQextrem, welche den Ausnahmetatbestand wie hochwasserangepasste Bauweise und Retentionsraumausgleich erforderlich macht. Die festgesetzte Bezugshöhe liegt mit 320,7 über den Überflutungstiefen des HQ 100 (320,2) und HQ extrem (320,6), wodurch eine



hochwasserangepasste Bauweise möglich wird. Für Rückhaltevolumen, das durch die künftige Bebauung entfällt, kann die Hochwasserschutzmaßnahme in Grötzingen angerechnet werden. Ein Hinweis auf die Hochwasserschutzfibel wurde in den Textteil aufgenommen.

Außerdem wird auf die die Einhaltung des Gewässerrandstreifens zur Aich verwiesen. Eine entsprechende private Grünfläche ist bereits Teil der 1. Änderung und wird durch die 2. Änderung nicht verändert. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz verweist weiter auf die Erforderlichkeit, Niederschlagswasser dezentral zu beseitigen. Das Regenwasser wird gedrosselt der Vorflut Aich zugeleitet. Ein Hinweis über die Drosselung wird aufgenommen. Mit Schreiben des Landkreis Esslingen vom 05.09.2019 liegt die wasserrechtliche Erlaubnis auch für die vorliegende Planung vor. Die geforderte Trennentwässerung ist möglich und im Zuge der Objektplanung umzusetzen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat vorbehaltlich der Erfassung der Zauneidechsen keine Bedenken. Die Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Bestandserfassung des Zauneidechsen- und Fledermausvorkommens des Büro StadtLandFluss vom 06.09.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Abwesenheit der potenziell betroffenen Arten die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Damit stehen der Realisierung des Bauungsplanes artenschutzrechtliche Belang nicht entgegen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde über das Ergebnis informiert.

Die Gewerbeaufsicht stellt fest, dass durch die Zweckbestimmung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Amt für Geoinformation und Vermessung verweist auf fehlende Flurstücknummern im zeichnerischen Teil, welche bereits nachgetragen wurden.

Das Straßenverkehrsamt und das Polizeipräsidium haben aus verkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, verweisen jedoch auf die unzureichenden Sichtverhältnisse in der Kurvenlage. Auf den privaten Grundstücken ist die Stellplatzsituation im Zuge der Objektplanung durch Anpassung der Lage und bauliche Maßnahmen so zu gestalten, dass geringe Sichtbeziehung und die Gefährdung von Fußgängern so weit wie möglich reduziert werden. Im Zuge des Bauantrags ist dies zu prüfen

Das Amt für Nahverkehr und Infrastrukturplanung hat grundsätzlich keine Einwände, regt jedoch einen barrierefreien Ausbau der Haltestelle „Neuenhaus Häfnerstraße“ vorzusehen. Es wird empfohlen, sobald der öffentliche Gehweg im Bereich der Bushaltestelle angepasst wird, auch den geforderten barrierefreien Ausbau umzusetzen.

Das Amt für Katastrophenschutz und Feuerlöschwesen weist auf die Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr hin. Auf Grund der Lage im Bestand wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung gewährleistet ist, der

Nachweis von Flächen für die Feuerwehr auf den Privatgrundstücken liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümer.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb verweist auf die Bereitstellung der Müllbehälter entlang der Häfnerstraße. Die Untere Abfallrechtsbehörde empfiehlt die Aufnahme von Aussagen zum Erdmassenausgleich. Von der Unteren Baurechtsbehörde werden keine Anregungen vorgebracht.

Alle während des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß §1 Abs.7 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 3. Planentwurf:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind aus planerischer Sicht keine Änderungen der Planfestsetzungen erforderlich. Redaktionell werden Flurstücksnummern, Hinweise und Verfahrensdaten ergänzt sowie die Rechtsgrundlage aktualisiert. In der Begründung werden Ergänzungen entsprechend der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen empfohlen.

Die vorgeschlagenen Anpassungen wurden in die Planunterlagen bereits eingearbeitet. Die aktuellen Planunterlagen liegen der Drucksache bei.

### 4. Abschluss des Verfahrens:

Da aus planerischer Sicht keine Änderungen der Planfestsetzungen erforderlich sind, kann der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst werden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### **Beschlussantrag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden vorgetragene Stellungnahmen entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer vom 19.09.2022 berücksichtigt.
2. Den übrigen vorgetragenen Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer vom 19.09.2022 nicht entsprochen.
3. Der im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Häfnerstraße - Talstraße - 2. Änderung“ in der Fassung vom 14.03.2022/19.09.2022 wird nach §10 BauGB i.V. mit §4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan „Häfnerstraße - Talstraße - 2. Änderung“ in der Fassung vom 14.03.2022/19.09.2022 wird gebilligt.



Bebauungsplan - 2.Änderung  
 BebauungsplanTextteil - 2.Änderung  
 Begründung - 2.Änderung  
 Monitoring  
 Plausibilitätsprüfung Fauna  
 SaP Häfnerstraße  
 Stellungnahmen\_Synopse  
 Zeichenerklärung

Gesamtsumme:	6.000 EUR	
Vergabesumme:	EUR	
Haushaltsansatz:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Nachtragssatzung:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
außerplanmäßige Ausgabe:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
überplanmäßige Ausgabe:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kostenstelle/Investitionsauftrag:	51100001	
Kostenart:	42710099	

