

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DER SCHWABSTRASSE“

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Stadt Aichtal
Gemarkung: Aich und Grötzingen

archiplan architekten gmbh
kirschstein negler schäfer
Dipl.-Ing. Eckart Hörmann
Poststraße 53
71032 Böblingen

Böblingen, 04.02.2019
22.07.2020
12.05.2022
10.03.2023

Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der §13b BauGB eröffnet den Gemeinden auf die verstärkte Nachfrage nach Wohnbauflächen, bzw. das Fehlen von Wohnungen zu reagieren, und im Anschluss an bebaute Ortsteile neue Wohnbauflächen auszuweisen, auch wenn diese im Flächennutzungsplan nicht dargestellt sind.

In der Stadt Aichtal bietet sich hierfür die Fläche nördlich des Gebietes Weckholder an. Hier sind durch die vorhandenen Erschließungsstraßen „Schellingstraße“, „Straße zur Rudolfshöhe“, „Lessingstraße“ und „Schwabstraße“ die Voraussetzungen zur problemlosen Erschließung des Gebietes gegeben.

Entsprechend den Absichten des §13b des BauGB soll auf den Flächen des neuen Gebietes vor allem die Zulässigkeit von Wohnungsnutzungen begründet werden. Die verstärkte Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosßbau zeigte sich bereits bei der Realisierung der Wohnungsnutzung im Gebiet Weckholder.

Im Gebiet „Nördlich der Schwabstraße“ bietet sich die Möglichkeit, den 3 bzw. zum Feld hin 4 geschossigen Wohnbau städtebaulich fortzusetzen und verstärkt Wohnungen zu realisieren. Der neu aufzustellende Bebauungsplan dient in erster Linie dazu, der Nachfrage nach Wohnungen nachzukommen und soll daher im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB durchgeführt werden.

Innerhalb des neuen Bebauungsplanes sollen auch Flächen für einen Kinderspielplatz und einen Bolzplatz berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der in Anlage 1 des BauGB genannten Aspekte ergibt eine überschlägige Prüfung die Einschätzung, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a genannten Schutzgüter vor allem „Boden“.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtskräftigen FLNPL der Stadt Aichtal ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und befindet sich im Außenbereich. Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind in Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren ist notwendig.

Bauliche Nutzung

Die Größe des Baugebietes (räumlicher Geltungsbereich) beträgt ca. 3,09 ha.

Das Gebiet ist als „WA“ = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Am mittleren südlichen Randbereich sind Flächen für einen Kinderspielplatz und Bolzplatz ausgewiesen, an der Schwabstraße gelegen, mit einer Größe von ca. 1.033 qm, fast gegenüber dem vorhandenen Kindergarten

Im nord-östlichen Planbereich ist ein „SO“ (Sondergebiet) als Fläche für die Wärmeversorgung – **und eine Trafosation – Rückmeldung Netze BW** mit einer Größe von ca. 1.183 qm gem. §9 (1) 12 BauGB ausgewiesen.

Die durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen haben zusammen eine Fläche von ca. 7.545,60 qm, die netto Grundstücksfläche beträgt ca. 21.084,76 qm, die Verkehrs- und Grünflächen betragen ca. 7.110,76 qm.

Der Geschößbau ist in Anlehnung an die vorhandene nördliche Bebauung entlang der Schelling- und Lessingstraße überwiegend mit 3 Geschossen festgesetzt. Zum Feld hin sind 3 Geschosse + Dach (=4 Geschosse) vorgesehen und entlang der Schwabstraße zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss festgesetzt. Im mittleren Planbereich und südlichem Randbereich sind gereihte Häuser mit 2 Geschossen plus zurückversetztes Dachgeschoss als Pultdach ausgewiesen, um die soziale und städtebauliche Struktur zu mischen.

Die Hauptgebäude sind mit Flachdächern im Plan festgesetzt, um Dachaufbauten zu ermöglichen.

Sie sind komplett extensiv (Substratschicht mindestens 12cm) zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

Flachdächer, die bei zurückversetzten Dachgeschossen als Dachterrassen genutzt werden, sind zu mindestens 50% zu begrünen.

Pultdächer sind mit 10° bis 15° Dachneigung auf den Reihenhäusern mit Traufe der Dachfläche zum Feld hin vorgesehen.

Sie sind zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

Dachgauben sind nur im Dachgeschoss bei Pultdächern zulässig und dürfen maximal 50% der Trauflänge (gemessen zwischen den Außenseiten der Giebelwände) betragen.

In den einzelnen Baufenstern sind die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) ÜNN eingetragen. Diese gelten auch als Bezugshöhen für die festgesetzten maximalen Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) und den maximalen Firsthöhen.

Durch die Erfahrung der Stadt Aichtal in anderen realisierten Baugebieten wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Für Wohnungen, die größer als 60 qm geplant sind, werden mindestens 1,5 Stellplätze pro WE gefordert.

Diese entsprechen der vorhandenen südlich angrenzenden Bebauung an der Schwabstraße. Im Plan sind die festgesetzten Baufenster größtmäßig vermasst, damit genügend Spielraum für die Grundrissgestaltung bleibt.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Verlängerung der Straße zur Rudolfshöhe im Westen (Schellingstraße neu), der Lessingstraße im Osten und einer nördlichen Querspange (Straße neu 1). Der mittlere Planbereich wird durch eine eingehängte Schleife (Straße neu 2) sowie einer Mischverkehrsfläche Straße neu 3 von der Lessingstraße erschlossen.

Die Mischverkehrsfläche nimmt die fußläufige Nord-Süd-Verbindung auf, sie wird begleitet durch eine Pflanzgebotsfläche und einen Wassergraben zur Ableitung des Oberflächenwassers. Die Haupteerschließungsstraßen sind mit begleitenden Gehwegen versehen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal in der Schwabstraße angeschlossen. Die Reinigung des Schmutzwassers erfolgt auf der Kläranlage Grötzingen.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist aus der Erfahrung der Erschließung des unmittelbar südlich gelegenen Wohngebiets „Weckholder“ nicht möglich (anstehende gering durchlässige Tonböden).

Das Niederschlagswasser aus sämtlichen Oberflächen (Dächer, Höfe, Straßen, Wege, etc.) des Plangebiets wird über den neuen Regenwasserkanal gesammelt und gepuffert / gedrosselt an den bestehenden Wassergraben durch das vorhandene, südlich gelegene Wohngebiet „Weckholder“ zum Vorfluter Finsterbach abgeleitet.

Die örtliche Niederschlagswasser-Rückhaltung erfolgt zentral als auch dezentral.

-Dezentral: Eine Zisterne je Grundstück zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Grundstück mit gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal.

-Zentral: Geschlossene und unterirdische Retentions-Rigole zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Stellplätze, Grünflächen) im Bereich der Grünfläche südlich des Bolzplatzes. Ableitung Drossel- und Notüberlaufwassermenge in den Wassergraben „Weckholder“.

Außengebiete

Die nördlich angrenzenden Ackerflächen neigen sich nach Süden zum Plangebiet. Um dieses vor Überflutungen zu schützen, ist am nördlichen Rand ein Abfanggraben geplant.

Das anfallende Außengebietswasser wird über den neuen Wassergraben entlang der begrünten Nord-Süd-Achse durch das Plangebiet geführt und ebenfalls an den bestehenden Wassergraben „Weckholder“ eingeleitet.

Das Oberflächenwasser aus dem westlichen Außengebiet wird über einen neuen Abfanggraben entlang der Erschließungsstraße sowie über den bestehenden entlang der Bebauung aufgenommen und über eine Verdolung in der Erschließungsstraße an den mittigen Wassergraben Nord-Süd abgeleitet.

Hochwasserschutz:

Der mittige Wassergraben Nord-Süd dient neben einer grünen Achse und der Außengebietswasserableitung auch als Notablaufweg bei Starkregenereignissen. Hierzu wird das Plangebiet, insbesondere die Erschließungsstraßen, so gestaltet, dass es zum mittigen Wassergraben hin entwässert. Starkregen soll dadurch oberflächlich zum Wassergraben abfließen.

Umweltschützende Belange

Die umweltschützenden Belange wurden durch das Büro

StadtLandFluss – Dr. Küpfer – bearbeitet.

Eine Pflanzliste wurde erarbeitet und liegt vor.

Bepflanzung je Grundstück, z.B. 3 Bäume

Aichtal, den.....