

Stadt Aichtal

Standortanalyse

"Traube/Krone Areal" Ortsteil Neuenhaus



Auftraggeber

Stadt Aichtal

Herr Bürgermeister Sebastian Kurz

Waldenbucher Straße 30

72631 Aichtal

Telefonnummer: 07127 5803-0

Faxnummer: 07127 5803-60

Email: stadt@aichtal.de

Auftragnehmer

die Steg Stadtentwicklung GmbH

Olgastraße 54

70182 Stuttgart

www.steg.de

Bearbeitung:

Sonja Liebscher, Projektleiterin

Götz Hofmann, Projektleiter

Stuttgart, Juni 2023

Urheberrechtshinweise:

Alle Inhalte dieser Projektbroschüre, insbesondere Texte, Fotos und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht anders gekennzeichnet beim Verfasser. Eine Vervielfältigung oder die Verwendung von Inhalten kann ausschließlich nach Rücksprache mit der STEG Stadtentwicklung GmbH erfolgen. Die vorliegende Projektbroschüre darf nicht in Teilen oder gesamt kopiert, verändert oder veröffentlicht werden.

Hinweis Gewährleistung:

Diese Standortanalyse wurde mit Sorgfalt erstellt, für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen werden.

| | | |
|----------|--|---------------|
| 1 | Vorbemerkung | - 2 - |
| 2 | Makrostandortanalyse | - 3 - |
| 2.1 | Regionale Lage | - 3 - |
| 2.2 | Verkehrsinfrastruktur | - 4 - |
| 2.3 | Betreutes Wohnen in Aichtal und Umgebung | - 5 - |
| 3 | Mikrostandortanalyse | - 8 - |
| 3.1 | Lage Projektentwicklungsgebiet | - 8 - |
| 3.2 | Sanierungsgebiet „Ortskern Neuenhaus“ | - 12 - |
| 3.3 | Allgemeine Grundstücksdaten | - 13 - |
| 3.4 | Bauplanungs- und Bauordnungsrecht | - 17 - |
| 3.5 | Gutachten | - 17 - |
| 4 | Zusammenfassung und Empfehlungen | - 22 - |
| | Quellenverzeichnis | - 24 - |

1 Vorbemerkung

Die Stadt Aichtal (ca. 9.900 EW) beabsichtigt im innerörtlichen Bereich des Ortsteils Neuenhaus, zwischen Mozartstraße, Lerchenweg und Silcherstraße eine Neubebauung zu realisieren. Zielsetzung ist die städtebaulich und architektonisch verträgliche Neugestaltung der Ortsmitte von Neuenhaus. Als Nutzungen sind bisher Gastronomie sowie Wohnen angedacht. Das ca. 3.350 m² große Projektgrundstück setzt sich aus 16 einzelnen (Teil-) Flurstücken zusammen. Es ist beabsichtigt, die Bestandsgebäude abzurechen und durch Neubauten mit o.g. Nutzung zu ersetzen.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart wurde von der Stadt Aichtal mit der Projektentwicklung beauftragt. Die Ergebnisse aus der Standortuntersuchung, mit der Unterscheidung in Makro- und Mikrostandort, bilden die Basis für die Entwicklung eines Planungskonzeptes. Das Planungs- und Nutzungskonzept ist von der STEG in Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln und muss einerseits die städtebauliche Verträglichkeit in die Umgebungsbebauung als auch die Anforderungen der Stadt berücksichtigen.



Ortsmitte von Neuenhaus



Grundschule Neuenhaus



Altes Rathaus (Wohnnutzung) in Neuenhaus



Nahversorgung in Neuenhaus

2 Makrostandortanalyse

In der Makroebene der Standortanalyse werden alle überregional bedeutsamen Faktoren wie zum Beispiel die Regionale Lage, die Landes- und Regionalplanung, die Anbindung der Kommune an das Straßen- und Schienennetz und der regionale Wirtschaftsraum subsumiert. Die Kombination verschiedener Einflussfaktoren und deren Ausprägungen, welche nicht durch das zu untersuchende Areal bzw. Konzept beeinflusst werden, erlaubt eine qualifizierte Aussage über die vor Ort gegebenen Rahmenbedingungen.

2.1 Regionale Lage

Aichtal (ca. 9.900 Einwohner) ist eine Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart im Landkreis Esslingen in Baden-Württemberg. Die Stadt Aichtal wird aus den drei Ortsteilen Aich, Grötzingen und Neuenhaus gebildet. Der Ortsteil Neuenhaus ist der kleinste Ortsteil mit ca. 2.150 Einwohnern und grenzt als westlicher Ortsteil der Stadt Aichtal und an die Stadt Waldenbuch im Landkreis Böblingen an.

Allgemein

| | | | |
|----------------------------|--|-------|-----------|
| Region | Stuttgart | | |
| Landkreis | Esslingen | | |
| Raumkategorie | Verdichtungsraum | | |
| Zentralörtliche Einordnung | Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung | | |
| Oberzentrum | Entfernung | 25 km | Stuttgart |
| Mittelzentrum | Entfernung | 9 km | Nürtingen |
| Baugenehmigungsbehörde | Entfernung | 17 km | Esslingen |

Aichtal liegt an der B 312 und an der B 27. Die Stadt liegt ca. 25 km südlich von Stuttgart. Die nächstgelegene Anschlussstelle auf die A 8 sind Stuttgart-Flughafen (53a) oder Stuttgart-Plieningen (53b) und liegen ca. 10 km nördlich von Aichtal. Anschlüsse an den regionalen Schienenverkehr bestehen durch den Bahnhof in Nürtingen. Der überregionale Schienenverkehr ist über den Hauptbahnhof in Stuttgart erreichbar.

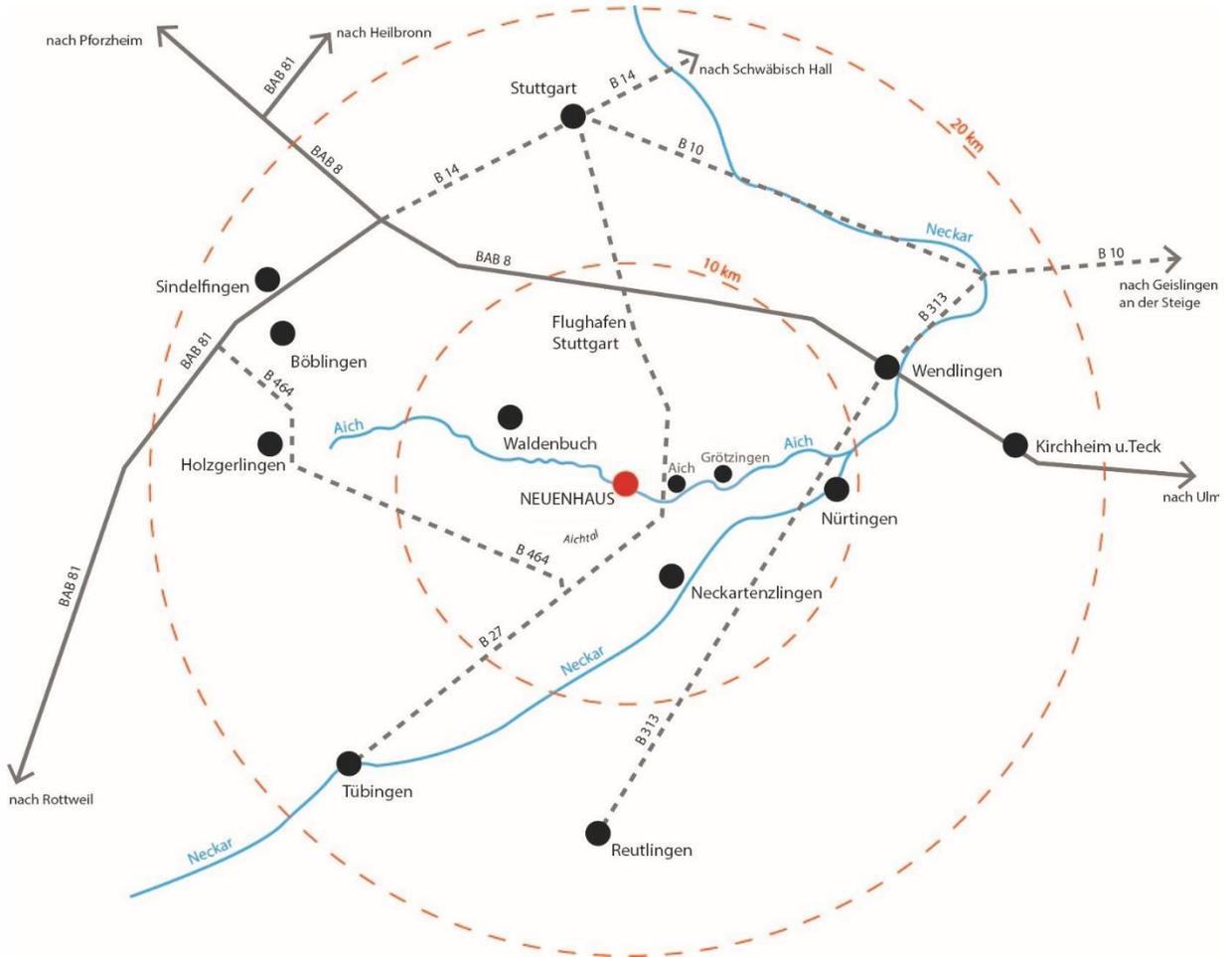


Abbildung 1: Regionale Lage, Schemadarstellung. Quelle: die STEG, 2023

2.2 Verkehrsinfrastruktur



Abbildung 2: der Makrostandort im Ortsteil Neuenhaus (in rot). Quelle: www.openstreetmap.de

Straßenentfernungen

| | | | |
|--------------|-------|-------|---------------------|
| Autobahn | A 81 | 15 km | Stuttgart-Flughafen |
| Bundesstraße | B 312 | 3 km | bei Aichtal |
| | B 27 | 5 km | bei Aichtal |

Personennahverkehr/Bahnhof

| | | |
|----------------------------|-------|--|
| Buslinien | 400 m | Linie 167 Neuenhaus – Aich – Nürtingen Linie 760 Sindelfingen - Böblingen - Neuenhaus Linie 805 Bernhausen – Aich – Walddorf Linie 808 Bernhausen – Aich – Neckartenzlingen Linie 809 Bernhausen – Neuenhaus |
| S-Bahn | 9 km | Bahnhof Bernhausen |
| Regionalverkehr | 12 km | Bahnhof Nürtingen |
| Überregional RB/RE | 12 km | Bahnhof Nürtingen |
| Überregional IC / ICE / EC | 25 km | Hbf Stuttgart |

Flughafen

| | | |
|---------------|-------|---------------------|
| International | 14 km | Flughafen Stuttgart |
|---------------|-------|---------------------|

- Aichtal liegt an der B 312 und an der B 27
- Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 15 Minuten zu erreichen.
- Mit dem Bahnhof in Nürtingen bestehen Verbindungen zum regionalen Schienenverkehr.
- Mit dem Bahnhof in Stuttgart bestehen Verbindungen zum überregionalen Schienenverkehr.
- Mehrere Busverbindungen in die Nachbargemeinden ergänzen das Angebot an öffentlicher Verkehrsinfrastruktur.

2.3 Betreutes Wohnen in Aichtal und Umgebung

Für Aichtal und die angrenzenden Orte wurde das Angebot an Betreutem Wohnen erhoben. Das Ergebnis wurde auf Basis einer Internet-Recherche und von teilweise telefonischen Anfragen ermittelt. Die Ableitung des Bedarfs an Betreutem Wohnen erfolgt in Bezug auf Einwohnerzahl, Altersstruktur und des bereits bestehenden Angebots in Aichtal und Umgebung. Kenngrößen wurden auf Basis der Berechnungsmethode der BFS Immobilien-Service GmbH und der Prognos AG von 2016 angesetzt und übernommen (vgl. BFS Immobilien-Service GmbH, Prognos AG). Weitere Einflussfaktoren sind die Gemeindegröße, Gesetzgebungen der Länder und die Anzahl der Senioren.

Vor dem Hintergrund des mit dem demografischen Wandel verbundenen deutlichen Anstiegs der Anzahl an Pflegebedürftigen, nimmt auch die Nachfrage nach ambulanten Wohnformen signifikant zu. Umfrageergebnisse machen an dieser Stelle deutlich, dass die ältere Bevölkerung in Zukunft mehrheitlich in der eigenen Häuslichkeit verbleiben möchte (76 %). Ist allerdings ein Umzug erforderlich, so wird ein Wechsel in eine ambulante Wohnform wie das Mehrgenerationenwohnen (32 %) oder das Betreute Wohnen (22 %) präferiert. Weiterhin machen die Umfrageergebnisse deutlich, dass die jüngeren Befragten (50 bis 70 Jahre) stärkere Vorlieben für ambulante Wohnformen aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser Tatbestände ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach ambulanten Wohnformen absolut sowie relativ in Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen wird. (vgl. TNS Emnid)

Gemessen an der Bevölkerungszahl der über 65-Jährigen in Deutschland von etwa 17,0 Millionen Personen (Dezember 2014) schwankt der **Anteil der Personenzahl im Betreuten Wohnen** zwischen 1,2 – 2,0 % im Hinblick auf die bundesweite Unter- und Obergrenze. In Relation zur Bevölkerungszahl der über 65-Jährigen in Deutschland (Dezember 2014) von etwa 17,0 Millionen Personen schwankt bei der **Bedarfsrechnung** der Anteil der Personenzahl im Betreuten Wohnen zwischen 1,8 – 3,1 %. Es gibt also einen höheren Bedarf im Betreuten Wohnen, der über die bestehenden Angebote nicht gedeckt werden kann.

Die demographische Entwicklung der nächsten Jahre mit einem Anstieg der über 65-Jährigen wird diesen Bedarf zusätzlich verstärken. Die Studie weist Einflussfaktoren zum Bestand und Bedarf an Betreutem Wohnen nach. Im Vergleich zu Bewohnern von Pflegeheimen (über 50 % 85 Jahre oder älter) wird das Betreute Wohnen tendenziell eher von jüngeren Altersgruppen – innerhalb der Gruppe der Senioren – nachgefragt (rd. $\frac{3}{4}$ jünger als 85 Jahre).

Regionale Unterschiede beim Betreuten Wohnen sind auch auf die Gemeindegröße zurückzuführen. In größeren Städten sind Ausstattung und Angebot im Betreuten Wohnen im Vergleich zur Bevölkerung tendenziell höher als in kleineren Städten und Gemeinden. Mit steigender Siedlungsdichte nimmt der Bestand pro Kopf (bezogen auf die ältere Bevölkerung) signifikant zu. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass regionale Unterschiede im Betreuten Wohnen in Deutschland auch auf unterschiedliche Gesetzgebungen einzelner Bundesländer (insb. Heimgesetze, in denen das Betreute Wohnen geregelt wird), sowie besonderer Förderprogramme zum Betreuten Wohnen (u. a. Baden-Württemberg) zurückzuführen sind. In der Berechnungsmethodik stellt die Anzahl der Senioren (älter als 65 Jahre) die zentrale Variable für den Bedarf im Betreuten Wohnen dar (Quelle: BFS Immobilien-Service GmbH, Prognos AG).

Für Aichtal lässt sich auf Basis dieser Herangehensweise folgender Bedarf im Betreuten Wohnen ermitteln:

| | Einwohner- zahl | Anteil >65 J. | Anzahl > 65 J. | Bedarf Betreutes Wohnen (1,8 – 3,1 % der >65jährigen) |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|---|
| Aichtal, Stand 31.12.2021 | 9.919 | 21,03 % | 2.089 | 38 - 65 Wohneinheiten |
| Aichtal, Prognose 2035 | 10.134 | 27,32 % | 2.769 | 50 - 86 Wohneinheiten |

In den angrenzenden Orten gibt es folgendes Angebot an betreutem Wohnen:

Angebote im Bereich Betreutes Wohnen / Seniorenwohnen

| | |
|--|---|
| Aichtal | keine Angebote im betreuten Wohnen bekannt |
| Filderstadt-Harthausen 45814 Einwohner | Haus Altblick, 13 betreute Seniorenwohnungen |
| Nürtingen 40885 Einwohner | DRK Seniorenzentrum Neckarstift, 12 betreute Wohnungen Kroatenhof, 94 seniorengerechte Wohnungen 40-90qm Krankenpflegeverein Nürtingen Ambulant betreute Wohngemeinschaft, 8 Zimmer |
| Pliezhausen 9779 Einwohner | Pflegeheim Haus am Schulberg 3 betreute Seniorenwohnungen |
| Waldorfhäsloch 5419 Einwohner | Gustav-Werner-Stift 7 betreute Seniorenwohnungen |
| Dettenhausen 5430 Einwohner | Wohnpark Am Schaichbach 13 Seniorenwohnungen Haus im Park Dettenhausen 16 Betreute Wohnungen |

Aufgrund des augenscheinlich fehlenden Angebots im Bereich des „betreuten Wohnens“ wird in Aichtal definitiv ein Bedarf an dieser Wohnform festgestellt.

3 Mikrostandortanalyse

Bei der Analyse des Mikrostandorts werden der räumliche Nahbereich (fußläufige Erreichbarkeiten, direkte Nachbarschaft, benachbarte Gebäude, Nahversorgung vor Ort) des betreffenden Areals sowie das Projektgrundstück betrachtet. Zusätzlich kommen für eine Bebauung wichtige Informationen, wie zum Beispiel Baurecht oder Belastungen im Grundbuch, hinzu.

3.1 Lage Projektentwicklungsgebiet

Das Projektgrundstück „Traube/Krone Areal“ mit insgesamt ca. 3.352 m² liegt im Ortszentrum von Neuenhaus, in unmittelbarer Nähe der örtlichen Kirche. Im Norden wird das Areal durch die Mozartstraße begrenzt, die im Bereich der Kirche einen platzähnlichen Charakter im Kreuzungsbereich mehrerer Straßen annimmt. In diesem Bereich befinden sich zudem auf dem Flst. 709/1 Stellplätze, welche einen Teil der Fläche für den Wochenmarkt darstellen. Auf dem Flst. 709/1 liegt zudem eine Baulast (3 Stellplätze) in Verbindung mit dem Gebäude Mozartstraße 15 (siehe Kapitel 3.3.2).

Die westliche Grenze bildet die Silberstraße, nach Süden und Osten hin wird das Projektgrundstück durch den Lerchenweg begrenzt. Östlich grenzt Wohnbebauung an das Projektgrundstück. Ein Verbindungsweg in Nord-Süd-Richtung zwischen Mozartstraße und Lerchenweg unterteilt das Projektgrundstück. An diesen Weg grenzt das private Flurstück 709/2, das nicht zum Projektgrundstück gehört.

Die 12 Stellplätze im Osten des Projektgrundstückes auf Flst. 632/1 und 632/3 werden vor allem von den Mietern des ehem. Rathauses Mozartstraße 15 genutzt. Eine Buswendeplatte befindet sich am nordöstlichen Rand des Projektgrundstücks.

Die Umgebungsbebauung besteht aus Wohnhäusern sowie der ortsbildprägenden Kirche. Die Grundstücke sind jeweils mit Wohngebäuden bebaut, die im Zuge der Entwicklung abgebrochen werden sollen.

In Neuenhaus gibt es in ca. 100 m vom nördlichen Bereich des Projektgrundstücks fußläufig entfernt einen Bäcker, ein Metzger ist ca. 300 m entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil Grötzingen (EDEKA) vorhanden. Die Entfernung von ca. 4,5 km lässt sich nur mit Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinie 809 Neuenhaus-Kirche – Grötzingen-Raiffeisenstraße, alle 30 min) bewältigen. Die Nahversorgung ist somit bedingt vorhanden.



Blick von der Kirche in Richtung Süden auf das Projektgrundstück mit „Markt-Platz“ und Bus-Wendeplatte



Blick aus Richtung Osten auf das Projektgrundstück



Blick von Süden auf das Projektgrundstück



Mozartstraße 4, Flst. 709



Blick auf Flst. 709 aus Richtung Süden



Blick aus Richtung Süden auf Flst. 634



Blick auf Flst. 711 aus Richtung Nord-West

Das Grundstück steigt von Norden nach Süden hin deutlich an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 8 m. Der Tiefpunkt mit ca. 321 m befindet sich an der Grundstücksgrenze zur Mozartstraße in der Mitte des Projektgrundstücks. Der Hochpunkt mit ca. 329 m befindet sich auf dem Flst. 709 zur Straße Lerchenweg. Dieser Höhenunterschied ist bei der Planung sinnvoll zu integrieren, die Errichtung einer Tiefgarage im Hangbereich ist zu prüfen. Für eine weiterführende Planung sind präzise Angaben zu den Höhenlinien erforderlich.

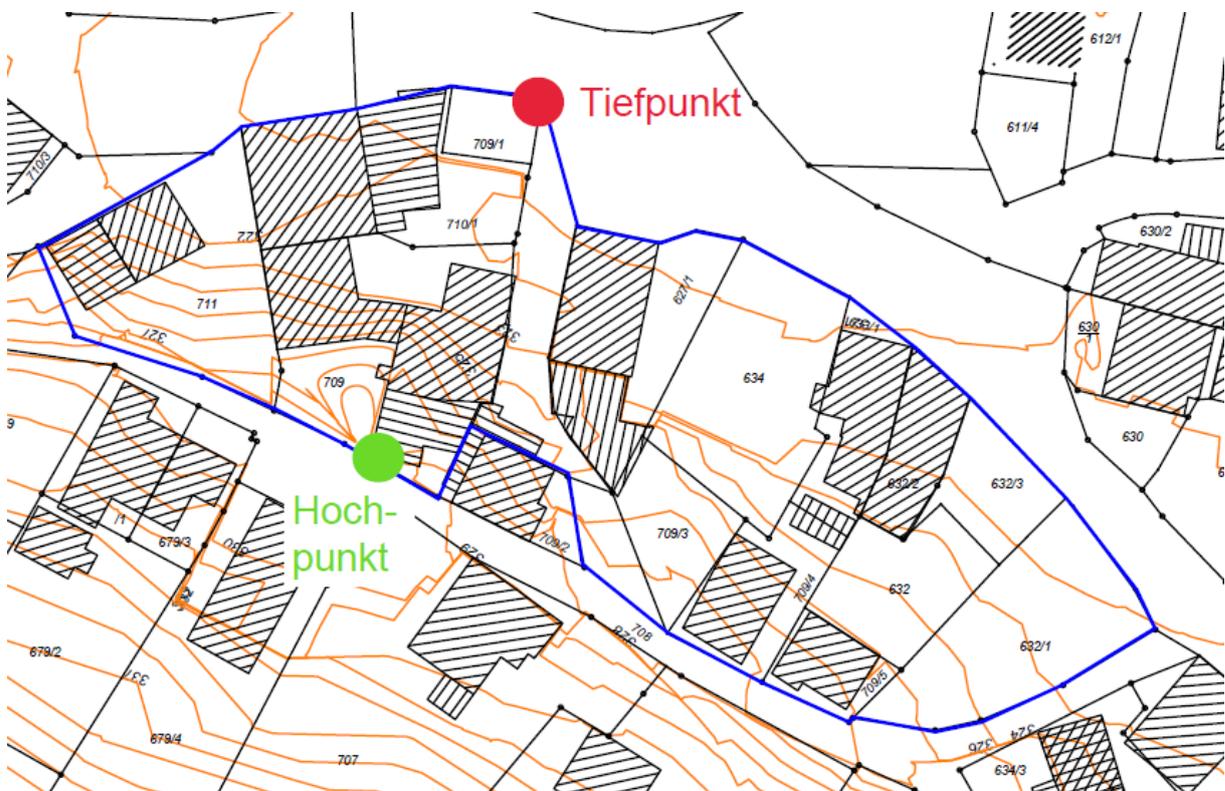


Abbildung 3: Höhenentwicklung auf dem Projektgrundstück

Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert | |
|-------------------------------|---|
| Gemeinde | Aichtal |
| Gemarkungsname | Neuenhaus |
| Gemarkungsnummer | 081902 |
| Ortsteil | Neuenhaus |
| Bodenrichtwertnummer | 19022001 |
| Bodenrichtwert | 470 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2022 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Bodenrichtwertzonenname | Neuenhaus Ortsmitte |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragsrechtlicher Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz |
| Art der Nutzung | gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung) |
| Fläche | 500 m ² |



Abbildung 4: Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 (Quelle: www.gutachterausschuesse-bw.de)

3.2 Sanierungsgebiet „Ortskern Neuenhaus“

Das Projektgrundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Neuenhaus“.

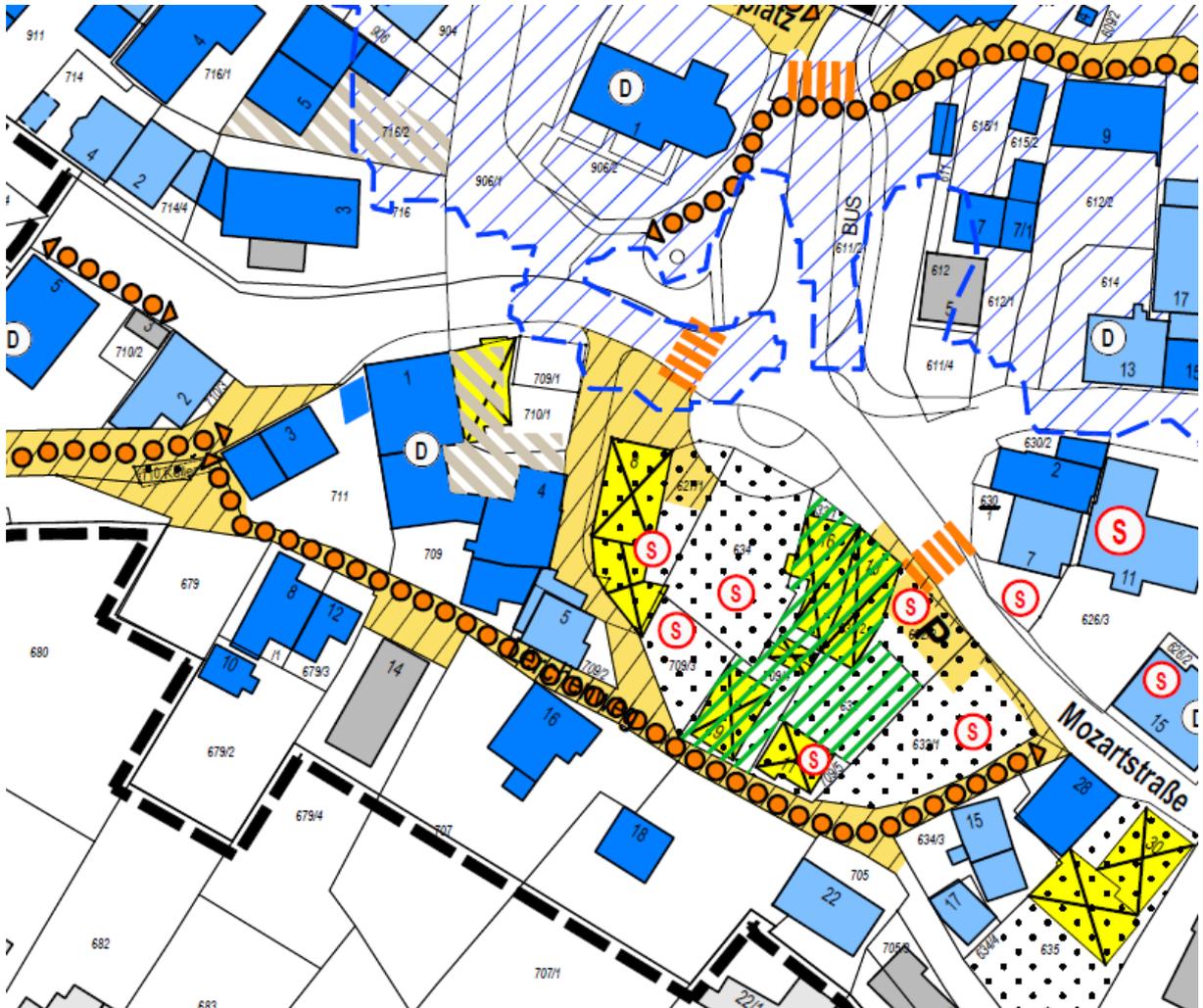


Abbildung 5: Auszug aus dem Maßnahmenplan vom 12.10.2015 Quelle: die STEG

Durch die Sanierungsmaßnahmen sollen verschiedene Ziele verfolgt werden. Der Lerchenweg soll als Fußwegeverbindung ausgebaut werden. Im Bereich der Mozartstraße sollen Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum mit gestalterischer und funktionaler Aufwertung durchgeführt werden. Dies betrifft auch den Verbindungsweg zwischen Lerchenweg und Mozartstraße.

Die Gebäude östlich dieses Verbindungswegs sollen abgebrochen werden. Zum damaligen Zeitpunkt waren die Flurstücke 711, 709 und 710/1 noch Privateigentum und nicht städtisches Eigentum. Der Hofbereich von Flst. 709, 710/1 und 709/1 soll aufgewertet werden.

3.3 Allgemeine Grundstücksdaten

3.3.1 Grundbuchdaten

Grundstücksgrößen

| | | | |
|------------------|--------|---------------------|--|
| Flurstücke | Anzahl | 16 | 237 (Teilfläche), 627/1, 632, 632/1, 632/2, 632/3, 633/1, 634, 708 (Teilfläche), 709, 709/1, 709/3, 709/4, 709/5, 710/1, 711 |
| | | 3352 m ² | |
| Gesamtfläche | 237 | 178 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| überbaute Fläche | | 0 m ² | |
| First. Nr | 627/1 | 304 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 190 m ² | |
| First. Nr | 632 | 149 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 0 m ² | Michael Bubeck hat sich verpflichtet gegen den Abstand von 2,30 m von seiner Scheuer gegen ein späteres von Joh. Bauer, Löwenwirt durchzuführendes Bauwesen keine Einwendung zu machen. Auf Flst. 709/4 nur lastend auf 55 qm (früher Parz.Nr. 631). Eingetragen am 22. März 1902 |
| First. Nr | 632/1 | 318 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 0 m ² | |
| First. Nr | 632/2 | 99 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 0 m ² | |
| First. Nr | 632/3 | 139 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 0 m ² | |
| First. Nr | 633/1 | 138 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 108 m ² | |
| First. Nr | 634 | 363 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 0 m ² | Auf früheren Flst. 634, 634/1, 634/2 und 633: Fahrlast siehe Serv. Buch Bl. 8. Nur lastend auf Flst. Nr. 633/2: In dem Gebäude darf niemals eine „Gastwirtschaft“ betrieben werden. Eingetragen am 07.09.1903. Dieses Recht ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Kronenwirtschaft Gebäude Nr. 46 (39), Grundbuchheft 133 Abt. I Nr. 1., Eingetragen am 19.01.1904 |
| First. Nr | 708 | 57 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 0 m ² | |
| First. Nr | 709 | 477 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 278 m ² | |
| First. Nr | 709/1 | 56 m ² | Grundbuchauszug nicht vorliegend (Heft Nr. 6073), Veränderungsnachweis 2009/4 liegt vor |
| davon überbaut | | 0 m ² | |
| First. Nr | 709/3 | 123 m ² | Grundbuchauszug nicht vorliegend (Heft Nr. 6068), Veränderungsnachweis 2009/4 liegt vor |
| davon überbaut | | 0 m ² | |
| First. Nr | 709/4 | 162 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 83 m ² | Michael Bubeck hat sich verpflichtet gegen den Abstand von 2,30 m von seiner Scheuer gegen ein späteres von Joh. Bauer, Löwenwirt durchzuführendes Bauwesen keine Einwendung zu machen. Auf Flst. 709/4 nur lastend auf 55 qm (früher Parz.Nr. 631). Eingetragen am 22. März 1902 |
| First. Nr | 709/5 | 78 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 53 m ² | |
| First. Nr | 710/1 | 321 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 235 m ² | |
| First. Nr | 711 | 390 m ² | Abt. II: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. |
| davon überbaut | | 99 m ² | |

-
- Die Projektentwicklungsfläche (ca. 3.352 m²) setzt sich aus 16 Flurstücken zusammen.
 - Teilweise gibt es auf den Grundstücken noch eingetragene Grunddienstbarkeiten, die zugunsten von anderen, dem Projektgrundstück zugehörigen Flurstücken bestehen. Da die Gebäude abgebrochen werden sollen, die Grundstücke neu geordnet werden sollen und eine Neubebauung erfolgen soll, können die Grunddienstbarkeiten gelöscht werden.

3.3.2 Baulastenverzeichnis

Es gibt mehrere Baulasten, die auf einzelnen Flurstücken lasten. Da der Abbruch der Gebäude sowie eine Neuordnung der Grundstücke geplant ist und eine Neubebauung erfolgen soll, können diese Baulasten größtenteils gelöscht werden. An dieser Stelle werden daher die Baulasten aufgeführt, die im Zuge der Projektentwicklung berücksichtigt werden müssen.

Flst. 709/1

Die Stadt Aichtal als Eigentümer geht zu Gunsten des Grundstücks Mozartstraße 15, Aichtal-Neuenhaus die Verpflichtung ein, die Anlegung, Unterhaltung und Benützung der an der Mozartstraße Parz. Nr. 709/1 bereits vorhandenen 3 Stellplätze zu dulden.

3.3.3 Leitungen

Strom

Auf dem Flst. 632/1 ist ein Stahlmast mit Überspannungsableiter und Erdung platziert. Dieser ist augenscheinlich über die Leitung in der Mozartstraße angebunden. Vom Stahlmast aus werden die Bestandsgebäude der Flurstücke 632/2 und 633/1 per Dachstrom versorgt. Ebenfalls per Dachstrom vom Stahlmast aus werden weitere Gebäude versorgt, welche sich nicht auf dem Projektgrundstück befinden (u.a. Flst. 634/3 und weitere im Südosten). Eine neue Anbindung der Gebäude ist herzustellen.

Am westlichen Ende des Lerchenwegs ist ein Betonmast platziert. Dieser ist an die Niederspannungsleitungen angebunden, die in der nördlichen Mozartstraße und den Verbindungsweg Mozartstraße-Lerchenweg verlaufen. Vom Betonmast werden u.a. die Gebäude des Projektgrundstückes der Flst. 710/1, 709 und 627/1, aber auch das Gebäude des Flst. 709/2 welches nicht Bestandteil des Projektgrundstückes ist, per Dachstrom versorgt. Eine Neuankündigung des Gebäudes des Flst. 709/2 muss erfolgen.

Die elektrische Anbindung der Gebäude des Projektgrundstücks auf den Flst. 711, 709/4 und 709/5 geht aus den vorliegenden Leitungsplänen nicht hervor.

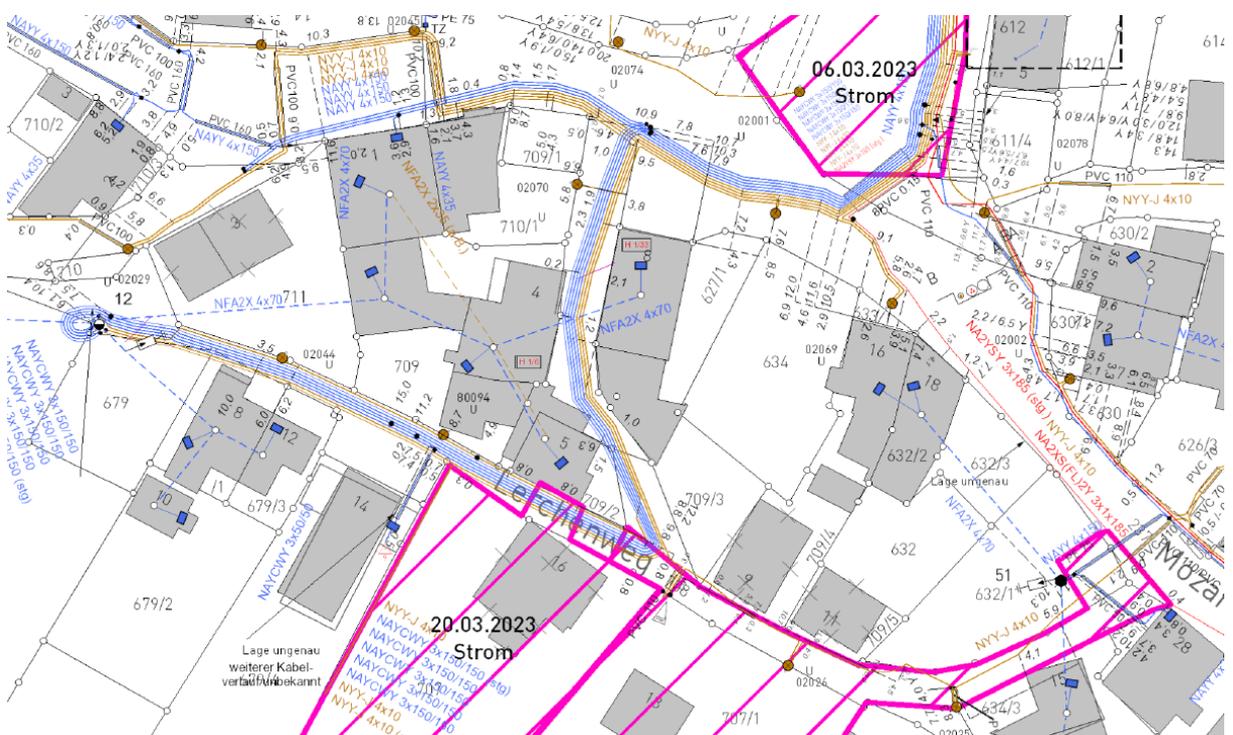


Abbildung 6: Bestandsplan Strom der Netze BW vom 23.03.2023

Gas

Im Bereich des Projektgrundstücks befinden sich keine Gasleitungen (gem. Leitungsauskunft der Netze BW vom 23.03.2023)

Wasser

Sowohl im Lerchenweg als auch in der Mozart-/Kanal-/Silcherstraße verlaufen jeweils Hauptversorgungsleitungen, von welchen aus die Gebäude mit Trinkwasser versorgt werden. Die Hausanschlussleitungen werden auf direktem und kürzestem Weg von den Hauptleitungen zu den Gebäuden geführt. Lediglich die Gebäude auf den Flurstücken 627/1 und 709 werden über längere Zuleitungen aus der Mozartstraße versorgt, die Leitungen befinden sich im Verbindungsweg Mozartstraße-Lerchenweg.



Abbildung 7: Bestandsplan Wasser, zugesendet am 03.04.2023 durch die Stadt Aichtal

Abwasser

Im Lerchenweg verläuft ein Kanal, der das Abwasser der südlich des Projektgrundstück verorteten Gebäude entsorgt. Zusätzlich angebunden an den Kanal im Lerchenweg ist das dem Projektgrundstück zugehörige Gebäude des Flst. 709/4. Im Verbindungsweg Mozartstraße-Lerchenweg verläuft ein Kanal, der neben den angrenzenden Flurstücken des Projektgrundstücks auch die Abwasserentsorgung des Gebäudes des Flst. 709/2, welches nicht Teil des Projektgrundstücks ist, sicherstellt. Hierauf ist im Verlauf der Planung zu achten. Die sonstigen Gebäude/Flst. des Projektgrundstücks sind an den Kanal angebunden, welcher in der Silberstraße und der Mozartstraße verläuft.



Blick auf Flst. 634



Blick auf Flst. 709



Potentiell ungenutzte Scheune



Potentiell ungenutzte Scheune

Denkmalschutz

Das Gebäude „Waldhorn“ Flst. 710/1, Kanalstraße 1 ist gemäß Angabe der Stadt Aichtal ein Kulturdenkmal, welches aus der früheren Nutzung als Pfarrhaus resultiert (Jahre 1731 bis 1834). Diesbezüglich liegt seitens des Kreisarchivs Esslingen (Az. 33-044.37 Amt 46) ein Dokument vom 31.05.2001 vor, welches die Gebäudegeschichte (Besitzer, bauliche Veränderungen, Nutzungen) von 1731 bis 1973 beschreibt.

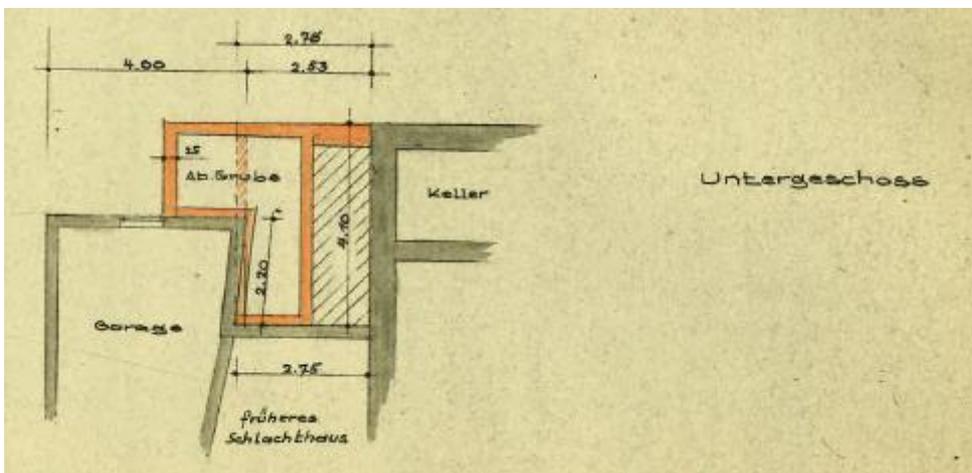


Abbildung 9: Bestandsplan Grundriss Untergeschoss, zugesendet am 02.03.2023 durch die Stadt Aichtal

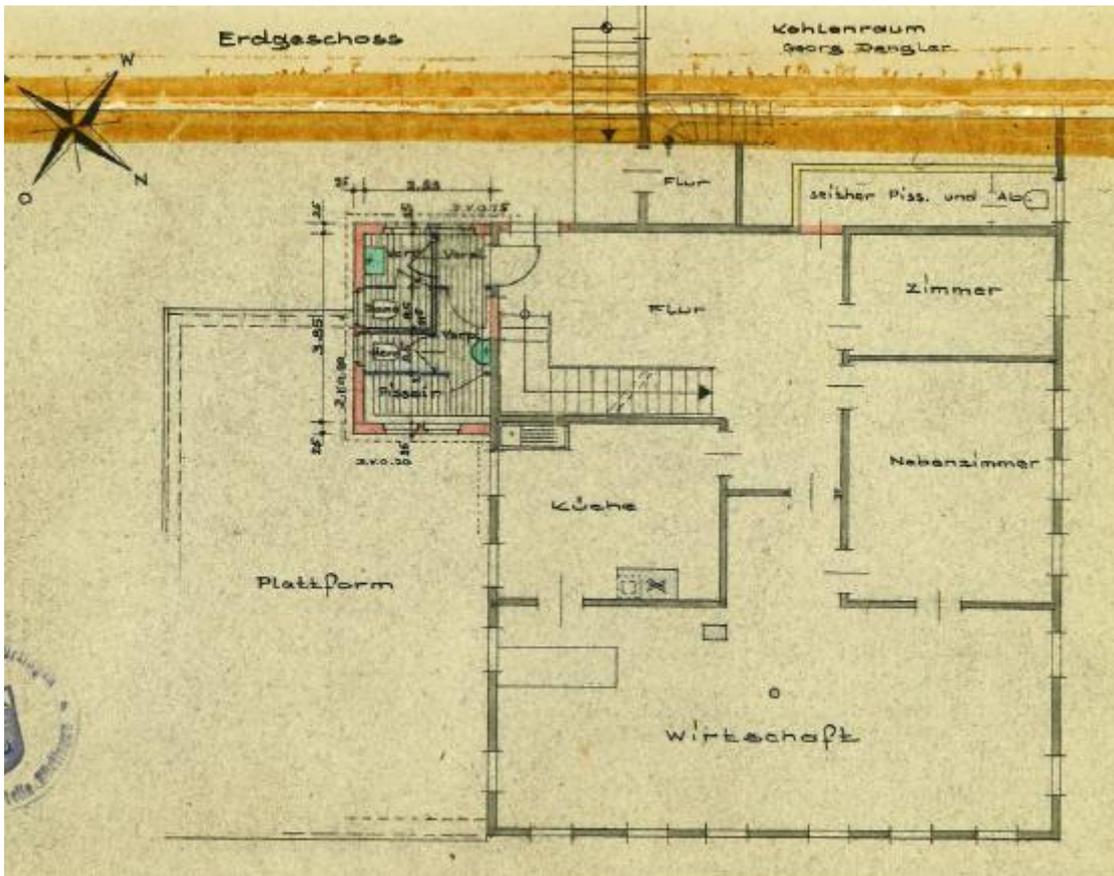


Abbildung 10: Bestandsplan Grundriss Erdgeschoss, zugesendet am 02.03.2023 durch die Stadt Aichtal

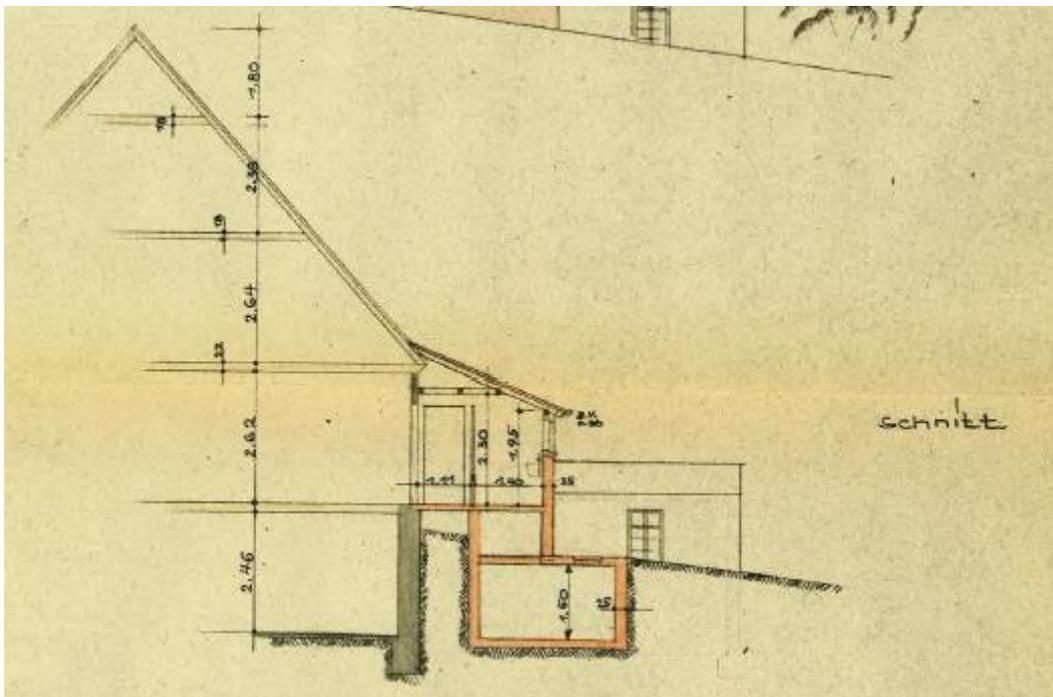


Abbildung 11: Bestandsplan Schnitt, zugesendet am 02.03.2023 durch die Stadt Aichtal

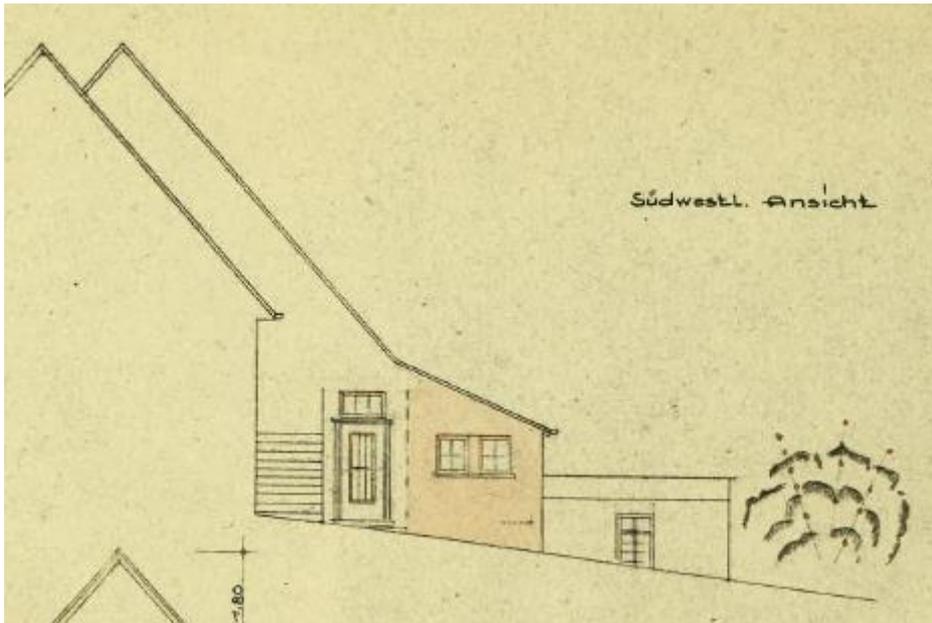


Abbildung 12: Bestandsplan Ansicht SW, zugesendet am 02.03.2023 durch die Stadt Aichtal

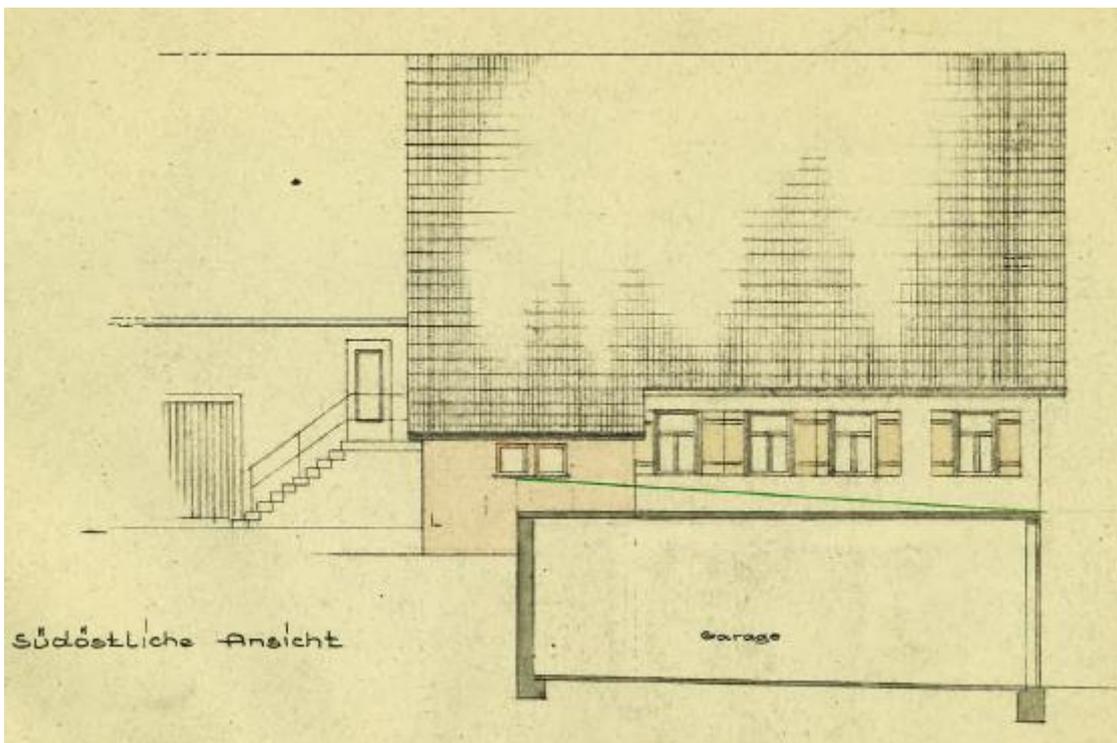


Abbildung 13: Bestandsplan Ansicht SO, zugesendet am 02.03.2023 durch die Stadt Aichtal

Das Gebäude ist zu erhalten und entsprechend zu sanieren. Wunsch der Stadt Aichtal ist hier die Nutzungsform Gastronomie wieder anzusiedeln und sinnvoll in das Projektentwicklungsgebiet zu integrieren. Auf den dargestellten Bestandsplänen sind keine Höhenangaben vorhanden. Diese sind für eine zielgerichtete Planung des Gesamtgebietes nötig. Für eine vor einigen Jahren gestellte Bauvoranfrage zur Wiedereröffnung der Gaststätte wurde eine schalltechnische Immissionsprognose auf Basis der damaligen Planunterlagen erstellt. Das

Ergebnis des Gutachtens hat (u.a.) dazu geführt, dass das Bauvorhaben nicht weiterverfolgt wurde. Für die neue Projektentwicklung sind diesbezüglich rechtzeitig Prüfungen der Verträglichkeit einer Gaststätte mit dem Baurecht (v.a. Emmission) durchzuführen.

Altlasten

Herrn Hirn, Leiter Stadtbauamt Aichtal liegen zu eventuellen Altlasten das Projektgrundstück betreffend gemäß Informationen vom 15.03.2023 keine Dokumente vor, Verdachtsmomente sind nicht bekannt.

4 Zusammenfassung und Empfehlungen

Das Projektgrundstück in der Ortsmitte von Neuenhaus soll mit einer städtebaulich und architektonisch verträglichen Neugestaltung künftig Gastronomie sowie Wohnraum bieten.

Die Standortanalyse auf Makroebene hat ergeben, dass Aichtal eine gute Anbindung an Bundesstraßen und zur Autobahn aufweist (3 bis 15 km). In Neuenhaus sind fünf Buslinien verfügbar. Anbindungen an das Netz des ÖPNV befinden sich in 9 bis 12 km Entfernung, überregionale Anbindung an den Schienenverkehr in 12 bis 25 km Entfernung.

Für Aichtal und die angrenzenden Orte wurde das Angebot an Betreutem Wohnen erhoben. Vor dem Hintergrund des mit dem demografischen Wandel verbundenen deutlichen Anstiegs der Anzahl an Pflegebedürftigen, nimmt auch die Nachfrage nach ambulanten Wohnformen signifikant zu. Für Aichtal lässt sich in einer Prognose für das Jahr 2035 ein Bedarf von 50-86 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen von über 65-jährigen ermitteln

Bei der Analyse des Mikrostandorts zeigt sich eine Umgebungsbebauung aus Wohnhäusern sowie der ortsbildprägenden Kirche. Die Nahversorgung (Bäcker und Metzger fußläufig) mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ist bedingt vorhanden, Erreichbarkeit mit Auto oder Bus. Der Bodenrichtwert beträgt 470 €/m² zum 01.01.2022. Das Projektgrundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Neuenhaus“. Der Höhenunterschied des Projektgrundstücks von Norden nach Süden beträgt ca. 8 m. Dieser Höhenunterschied ist bei der Planung sinnvoll zu integrieren, die Errichtung einer Tiefgarage im Hangbereich ist zu prüfen. Für eine weiterführende Planung sind präzise Angaben zu den Höhenlinien erforderlich.

Teilweise gibt es auf den Grundstücken noch eingetragene Grunddienstbarkeiten und Baulasten, die zugunsten von anderen, dem Projektgrundstück zugehörigen Flurstücken bestehen. Da die Gebäude abgebrochen werden sollen, die Grundstücke neu geordnet werden sollen und eine Neubebauung erfolgen soll, können die Grunddienstbarkeiten und Baulasten größtenteils gelöscht werden. Die auf Flst. 709/1 (3 Stellplätze) eingetragene Baulast ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Erschließung des Projektgrundstücks erfolgt aktuell von den Hauptleitungen in Lerchenweg und Mozartstraße sowie deren Verbindungsweg. Diese Trassenführung kann für das neu zu entwickelnde Projektgrundstück beibehalten werden. Lediglich die Leitungsführung im Verbindungsweg Mozartstraße-Lerchenweg ist je nach Planung anzupassen. Sofern der

Strommast auf Flst. 632/1 demontiert oder verlegt werden soll, ist darauf zu achten, dass die Gebäude, welche sich nicht auf dem Projektgrundstück befinden (u.a. Flst. 634/3 und weitere im Südosten) eine neue Stromanbindung erhalten. Das Gebäude des Flst. 709/2, welches nicht Bestandteil des Projektgrundstückes ist, wird per Dachstrom über das Gebäude des Flst. 709 versorgt. Eine Neuansbindung des Gebäudes des Flst. 709/2 muss erfolgen. Alle Gebäude des Projektgrundstücks sind über die Hauptversorgungsleitungen im Lerchenweg und der Mozart-/Kanal-/Silcherstraße mit Hausanschlussleitungen angeschlossen. Die Abwasserentsorgung des Gebäudes des Flst. 709/2, welches nicht Teil des Projektgrundstücks ist, verläuft über den Kanal im Verbindungsweg Lerchenweg-Mozartstraße. Hierauf ist im Zuge der Planung zu achten.

Der Flächennutzungsplan weist „gemischte Bauflächen“ aus. Da es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, ist ein solcher aufzustellen oder die Einfügung nach § 34 BauGB vorzunehmen. Da seitens der Stadt Aichtal der Wunsch besteht, auf dem Projektgrundstück Gastronomie anzusiedeln, ist diesbezüglich eine rechtzeitige Prüfung der Verträglichkeit mit dem Baurecht (v.a. Emmission) durchzuführen.

Es wird empfohlen, eine frühzeitige Überprüfung des Artenschutzes durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung notwendig. Diese liefert Ansatzpunkte, ob eine vertiefende Untersuchung notwendig ist. Das Gebäude „Waldhorn“ Flst. 710/1, Kanalstraße 1 ist als Kulturdenkmal zu erhalten und zu sanieren (Gastronomie). Für eine zielgerichtete Planung des Gesamtgebietes sind Kenntnisse über die genauen Höhenangaben des Bestandsgebäudes nötig.

Quellenverzeichnis

Kartengrundlagen: Stadt Aichtal

Titelseite: Logo der Stadt Aichtal

Fotos: die STEG, 2023

Schemadarstellung Regionale Lage: die STEG, 2023

Auszug aus dem Maßnahmenplan vom 12.10.2015: die STEG, 2015

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 2517, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 28.02.2023

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 2828, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 28.02.2023

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 6019, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 28.02.2023

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 6087, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 15.03.2023

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 6088, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 28.02.2023

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 6095, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 28.02.2023

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 6099, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 28.02.2023

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 6150, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 28.02.2023

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 6159, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 28.02.2023

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 6225, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 28.02.2023

Grundbuch von Neuenhaus Nr. 6273, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Aichtal, Datum des Abrufs 28.02.2023

Baulastenblatt Nr. 17, vom 27.10.1927, Gemeinde Aichtal

Baulastenblatt Nr. 29, vom 15.11.1937, Gemeinde Aichtal

Baulastenblatt Nr. 35, vom 02.03.1951, Gemeinde Aichtal

Baulastenblatt Nr. 37, vom 02.03.1951, Gemeinde Aichtal

Baulastenblatt Nr. 43, vom 30.06.1949, Gemeinde Aichtal

Baulastenblatt Nr. 50, vom 02.03.1951, Gemeinde Aichtal

Baulastenblatt Nr. 69, vom 06.08.1952, Gemeinde Aichtal

Baulastenblatt Nr. 127, vom 30.07.1959, Gemeinde Aichtal

Baulastenblatt Mozartstraße 2, vom 30.04.1992

Sachverständigen Gutachten Wertermittlung Mozartstraße 4, Vögele & Matle Sachverständigen GmbH vom 29.07.2022

Gebäudegeschichte Kanalstraße 1 in Aichtal-Neuenhaus, vom 31.05.2001, Kreisarchiv Esslingen, Az.: 33-044.37 Amt 46

Trinkwassernetz Neuenhaus, zugesendet durch die Stadt Aichtal 03.04.2023

Kanalnetz Neuenhaus, zugesendet durch die Stadt Aichtal 03.04.2023

Leitungsauskunft Gas, Neuenhaus, Netze BW, abgerufen am 23.03.2023

Leitungsauskunft Strom, Neuenhaus, Netze BW, abgerufen am 23.03.2023

Bodenrichtwertkarte <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/>, angerufen am 23.03.2023

Flächennutzungsplan Aichtal 1. Fortschreibung 14.07.1999, zugesendet durch die Stadt Aichtal am 15.03.2023

Kartenauszug zum Makrostandort Ortsteil Neuenhaus www.openstreetmap.de