



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum	10.07.2023
	Az.:	621.41
	Bearbeiter:	Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: 2023/110		

Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	19.07.2023
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

Thema: 9. Änderung Bebauungsplan "Schönblicksiedlung" in Aichtal-Grötzingen - Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs

Referent:

Beschlussantrag:

- 1 Der Bebauungsplan „Schönblicksiedlung“, rechtskräftig seit 20.08.1971, wird im Verfahren nach § 13a BauGB für die Innenentwicklung geändert. Die Bezeichnung der Planänderung lautet „Schönblicksiedlung - 9. Änderung“. Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil des Planentwurfes in der Fassung vom 11.07.2023.
- 2 Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO geändert.
- 3 Der Planentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schönblicksiedlung - 9. Änderung“ in der Fassung vom 11.07.2023 wird gebilligt.
- 4 Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:

Zur besseren baulichen Nutzung des Grundstückes Adalbert-Stifter-Straße, Flurstück 3055 ist es erforderlich, den Bebauungsplan anzupassen.

Sachverhalt:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Stadt Aichtal liegt eine Bauanfrage für die Erstellung eines neuen Gebäudes mit betreuten Wohnungen auf dem Grundstück Adalbert-Stifter-Straße, Flurstück Nr. 3055 in Grötzingen vor. Das bislang bestehende Gebäude soll rückgebaut werden.



Das geplante Vorhaben fügt sich mit seiner zweigeschossigen Wirkung im Grundsatz gut in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Dennoch werden verschiedene Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes, insbesondere die festgesetzten Baugrenzen, sowie einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung durch das Vorhaben überschritten. Die Stadt befürwortet das Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich und insbesondere die Nutzung mit betreuten Wohnungen. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung zur Schaffung von betreuten Wohnungen im bebauten Bereich des Ortsteils Grötzingen. Im Sinne der Innenentwicklung soll eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet werden, die sich im Grundsatz an der Umgebungsbebauung orientiert.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet weiterhin unverändert beibehalten werden soll, ist auch das Entwicklungsgebot weiterhin eingehalten.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan „Schönblicksiedlung“, rechtskräftig seit 20.08.1971, mit verschiedenen Änderungen. Für den Planbereich sind insbesondere die 6. und 7. Änderung relevant. Dabei handelt es sich um textliche Änderungen, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönblicksiedlung“ erlassen wurden.

Es werden die Festsetzungen des ursprünglichen Planes, sowie der 6. und 7. Änderung angepasst, die zur Realisierung des Vorhabens notwendig sind.

4. Verfahren nach §13a BauGB für die Innenentwicklung

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Sinne der Innenentwicklung eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5. Planentwurf:

Planungsinhalt ist die bessere bauliche Nutzung des Grundstücks zur Ermöglichung eines Gebäudes mit betreuten Wohnungen. Dies wird insbesondere durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht. Darüber hinaus



werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachgestaltung für eine zeitgemäße Wohnnutzung angepasst. Die grundsätzliche zweigeschossige Erscheinungsweise künftiger Gebäude wird jedoch gewahrt. Festsetzungen zur Regelung der Parkierung werden getroffen.

Darüber hinaus werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die aus heutiger Sicht zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes sinnvoll und aufgrund einer Artenschutzuntersuchung erforderlich sind. Hierbei handelt es sich um Festsetzungen zur Befestigung von Grundstücksflächen, zur Minderung von Beeinträchtigungen für Tiere, ein Pflanzgebot für Bäume und den Rückhalt von Regenwasser.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange liegt eine entsprechende Relevanzprüfung vor.

Ansonsten gilt weiterhin der bisherige Bebauungsplan.

6. Weitere Verfahrensablauf:

Nach Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung anhand des Planentwurfes durchgeführt werden. Beim Verfahren nach §13a BauGB kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die förmliche öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Alternativer Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan „Schönblicksiedlung“ wird nicht geändert.

Bebauungsplan Entwurf

Begründung-Entwurf

Relevanzprüfung zum Artenschutz