

Stadt Aichtal
Gemarkung Grötzingen

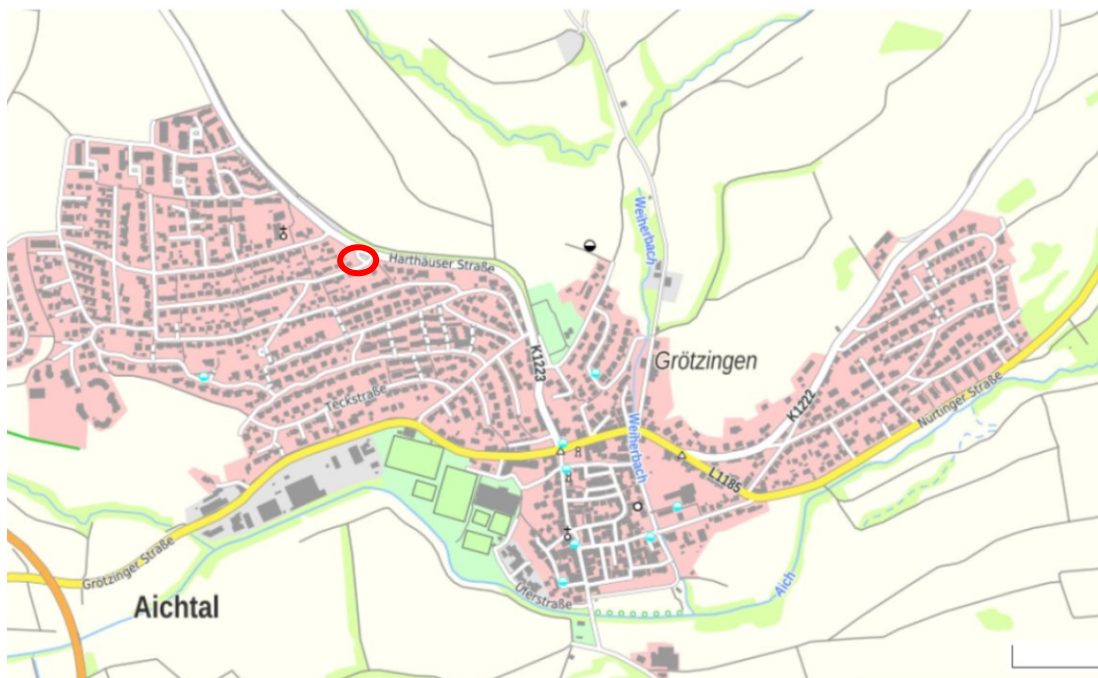
Begründung *ENTWURF*

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Schönblicksiedlung – 9. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schönblicksiedlung“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 11.07.2023

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

1. Anlass und Erfordernis der Planung (§1 Abs.3 BauGB)

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 Planung

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. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Ortslage des Ortsteils Grötzingen, nördlich der Adalbert-Stifter-Straße und umfasst das Grundstück Adalbert-Stifter-Straße 2, Flst. Nr. 3055. Es wird folgend begrenzt:

- Im Norden durch das bebaute Grundstück Schillerstraße 1 und 1/1, Flst. Nr. 3059,
 - im Osten durch die Harthäuser Straße und die daran angrenzenden öffentlichen Flächen im Bereich der Bushaltestelle Schönblick,
 - im Süden durch die Adalbert-Stifter-Straße,
 - im Westen durch das bebaute Grundstück Adalbert-Stifter-Straße 4, Flst. Nr. 3056.
- Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 832 m².

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Sinne der Innenentwicklung eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Der Vorrang der Innenentwicklung nach §1 Abs.5 BauGB und §1a Abs.2 BauGB ist damit eingehalten. Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5. Planungsvorgaben, Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

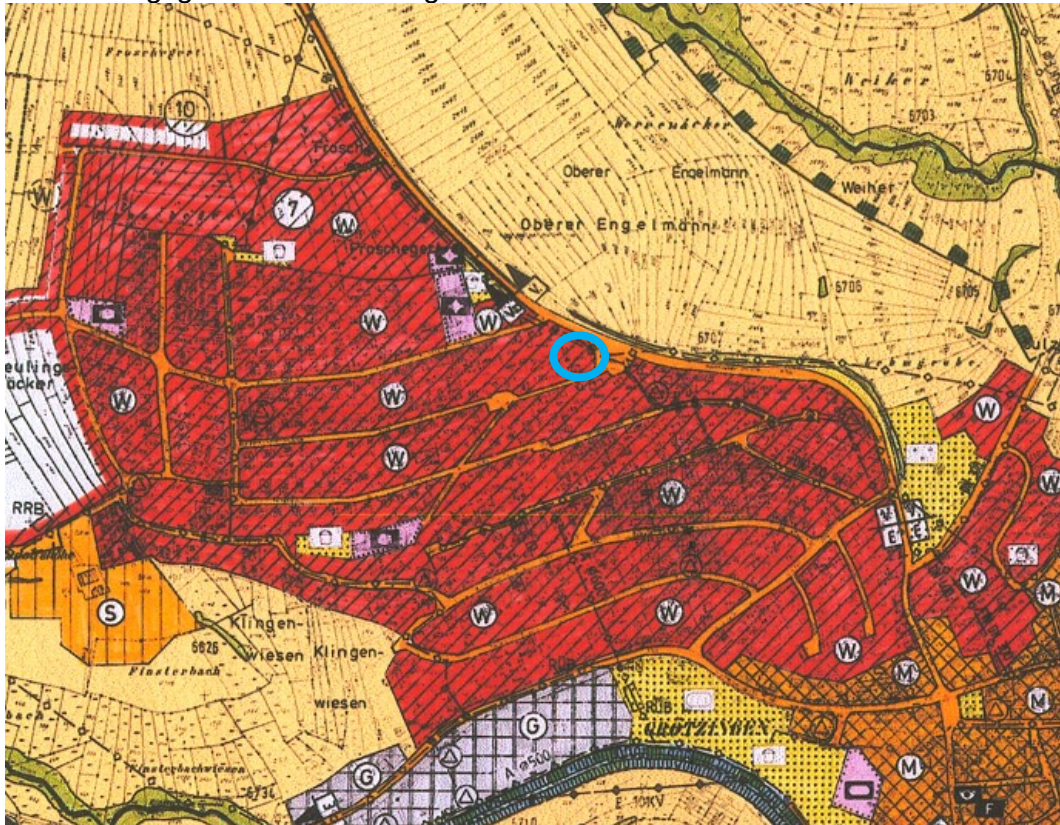
Planungsvorgaben:

Das Planungserfordernis (§1 Abs.3 BauGB) ist in Ziffer 1 der Begründung beschrieben. Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) sind durch die Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes und eines vollständig bebauten Bereiches nicht betroffen.

Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch die Planung Rechnung getragen. §1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, der im vorliegenden Fall durch die Planung im Bestand eingehalten wird.

Flächennutzungsplan:

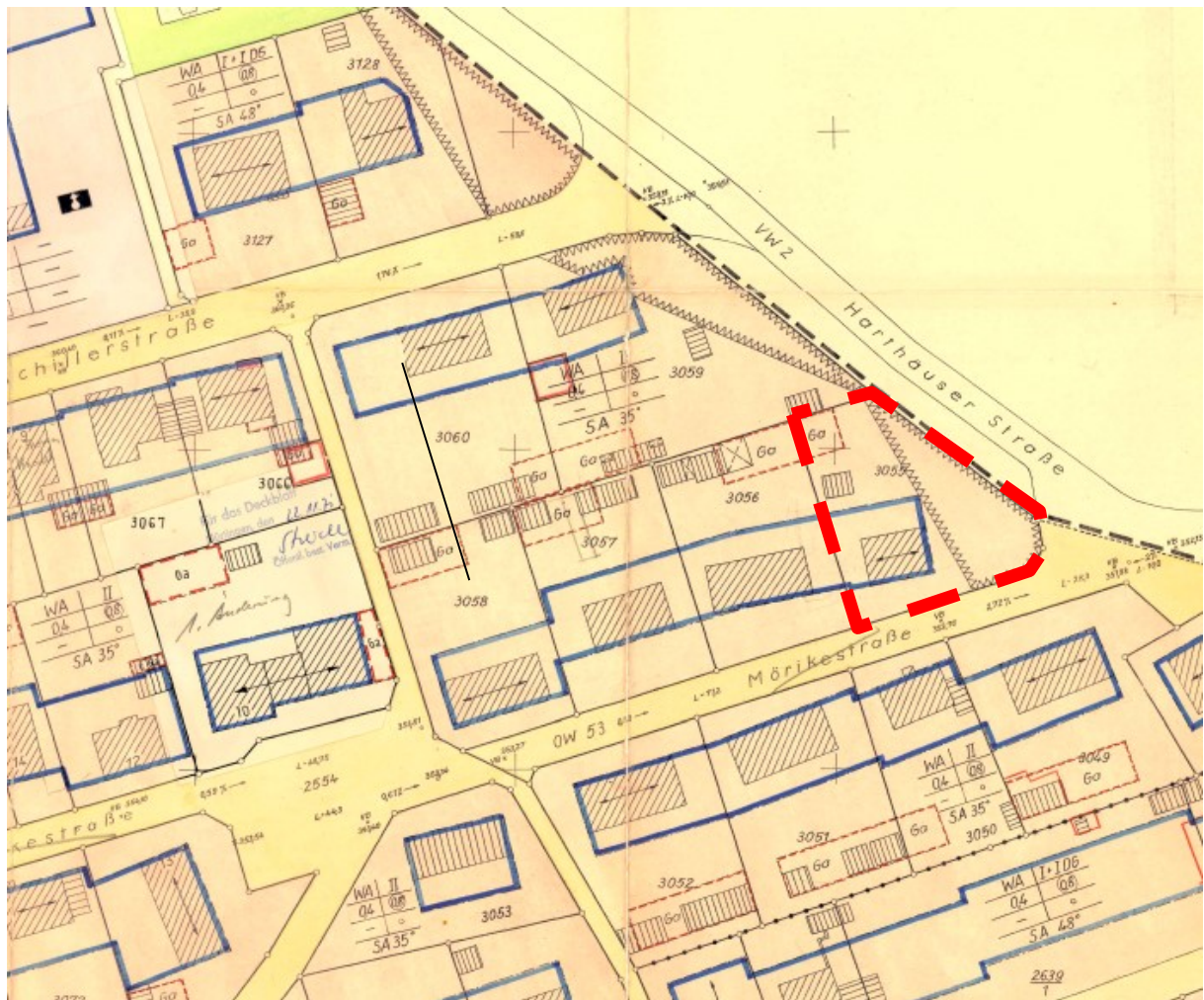
Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aichtal als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet weiterhin unverändert beibehalten werden soll, ist auch das Entwicklungsgebot weiterhin eingehalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aichtal (unmaßstäblich)

Bisheriger Bebauungsplan:

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.



Bebauungsplan „Schönblicksiedlung“, rechtskräftig seit 20.08.1971 (unmaßstäblich)

6. Inhalt der Planung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Es gilt weiterhin die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes des bisherigen Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung war bislang durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Grundflächenzahl mit 0,4 entsprechend dem Orientierungswert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete wird beibehalten, damit die Maßstäblichkeit der Grundfläche der Bebauung mit der Umgebung gewahrt bleibt. Für eine eindeutige Bestimmung der maximalen äußeren Gebäudehülle wird die Festsetzung der Gebäudehöhe, in diesem Fall der Traufhöhe vorgesehen. Die Maßfestsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl werden aufgehoben. Die Festsetzung der Traufhöhe ermöglicht eine der Umgebungsbebauung entsprechenden zweigeschossigen Erscheinungsweise der Gebäude. Die Traufhöhe von 6,8m berücksichtigt jedoch auch heutige höhere Anforderungen an Geschosshöhen, Fußbodenaufbauten und die Dachkonstruktion mit Dämmung. Die Festsetzung der Bezugshöhe vermittelt zwischen der Höhenlage der Adalbert-Stifter Straße und der Höhenlage des rückwärtigen Geländes, so dass entsprechend der Umgebungsbebauung ein Sockelgeschoss entstehen kann.

Im Sinne der Zielsetzung einer besseren baulichen Nutzung wird eine neue überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und das bislang auf dem Grundstück festgesetzte Bau- fenster nach Osten hin erweitert. Dadurch wird die Erstellung eines neuen Gebäudes mit

einer größeren Grundfläche als das Bestandsgebäude ermöglicht. Ein größerer Baukörper wird insbesondere für die geplante Nutzung als betreute Wohnungen benötigt. Eine Erweiterung der Bebauung auf dem Grundstück Richtung Osten war bislang auch aufgrund eines Sichtfeldes nicht möglich. Dies wurde im bisherigen Bebauungsplan offensichtlich aufgrund der Einmündung der Adalbert-Stifter-Straße in die Harthäuser Straße festgesetzt. Aus heutiger Sicht wird das Sichtfeld in der bislang festgesetzten Dimension für nicht mehr erforderlich erachtet, da dies bei tatsächlicher Einhaltung zu einem schnellen Ausfahren auf die Harthäuser Straße verleiten würde. Durch die öffentlichen Flächen im Einmündungsbereich der Adalbert-Stifter-Straße in die Harthäuser Straße ist auch ohne das bisherige Sichtfeld eine ausreichende Anfahrtsicht gewährleistet. Daher wird auf dem Vorhabengrundstück kein Sichtfeld mehr festgesetzt.

Die Ausrichtung des neuen Gebäudes orientiert sich zur bestmöglichen Einpassung an der Bestandsbebauung nördlich der Adalbert-Stifter-Straße. Dementsprechend wird die Firstrichtung festgesetzt.

Für die Zulassung von Anlagen zur Parkierung gilt entsprechend der 7. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin §23 Abs.5 BauNVO. Zusätzlich wird im Bereich der bislang schon bestehenden Hoffläche im Norden der Planfläche eine Fläche für Stellplätze zur Regelung der Parkierung vorgesehen. Bezüglich der Zufahrt zu dieser Fläche wird auf Ziffer 7 „Erschließung“ dieser Begründung verwiesen. Innerhalb dieser Fläche können auch weitere Nebenanlagen als Gebäude z.B. zur Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehälter oder Gartengeräte vorgesehen werden. Damit ein gewisses Maß an Freiräumen erhalten bleibt, wird die Summe der Grundflächen dieser Anlagen begrenzt. Dennoch ist gegenüber der bisherigen Festsetzung aufgrund der Nutzung für betreute Wohnungen eine größere Grundfläche vorgesehen.

Zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf und zur Minderung der Bodenversiegelung werden versiegelte Flächen begrenzt, bzw. wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Die Festsetzung zum Anlegen unbebauter und unbefestigter Flächen als Grünflächen dient zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse und der Möglichkeit zur Schaffung von Lebensräumen für Kleinstlebewesen.

Die Festsetzung der Maßnahmen gegen Vogelschlag dient dem Schutz von Tieren. Die Festsetzung von Nisthilfen ist als Ersatz für den Entfall von Niststätten bei Abbruch bestehender Gebäude zu sehen. Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung.

Das Pflanzgebot für Baumpflanzungen sichert ein Mindestmaß an Begrünung der Gartenflächen.

Die entlang der östlichen Gebietsgrenze verlaufende Wasserversorgungsleitung wird planungsrechtlich durch eine Fläche für Leitungsrecht gesichert.

Zur besseren Wohnnutzung im Dachgeschoss wird die Zulassung von Dachaufbauten von 50% auf 60% erhöht und die Beschränkung von Kniestöcken bei zweigeschossiger Bebauung aufgehoben. Die maximale Gebäudehöhe ist jedoch nun durch die planungsrechtliche Festsetzung der Traufhöhe fixiert, so dass auch die bislang festgesetzte Gebäudehöhe mit unbestimmtem Bezug zwischen Gelände und Dachrinne entfallen kann.

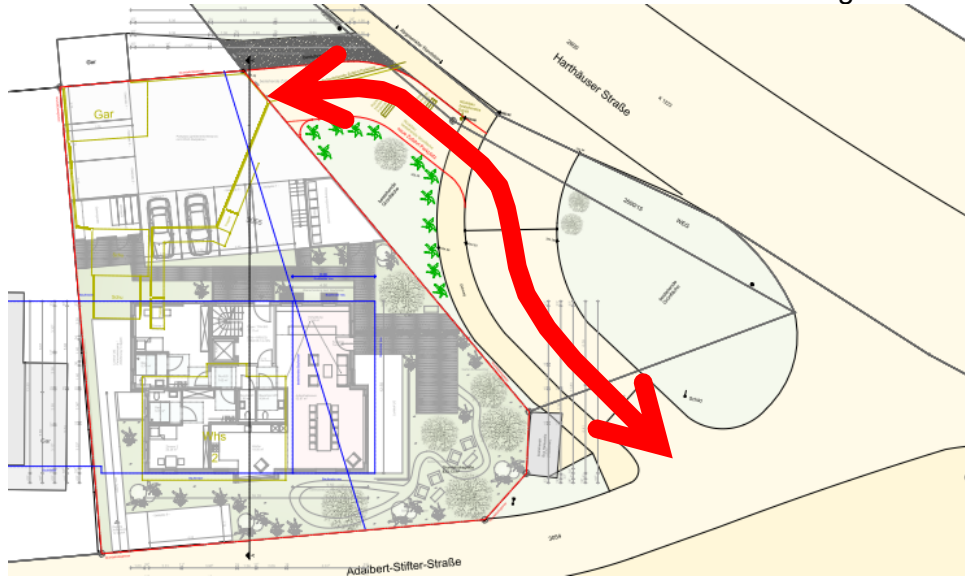
Für weitere planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gelten weiterhin die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schönblicksiedlung“, rechtskräftig seit 20.10.1971 und dessen Änderungen.

7. Auswirkungen der Planung

Erschließung:

Der Planbereich ist über die Adalbert-Stifter-Straße erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt ausgehend von bestehenden Leitungen in der Adalbert-Stifter-Straße.

Die vorliegende Vorhabenplanung sieht die Parkierung auf offenen Stellplätzen nördlich des Gebäudes auf den dortigen Freiflächen vor. Hierzu ist aufgrund der Topografie allerdings eine Zufahrt von Osten her erforderlich. Eine direkte Zufahrt von der Harthäuser Straße aus scheidet jedoch aus, da diese als Kreisstraße klassifiziert ist und der Planbereich außerhalb der zur Erschließung dienenden Teile der Ortsdurchfahrt liegt. Seitens des Straßenbauamtes bestehen gegen eine direkte Zufahrt Bedenken, insbesondere auch aufgrund der bestehenden Bushaltestelle. Einer direkten Zufahrt wird daher nicht zugestimmt. Die Zufahrt kann aber über die bestehende Buswarteschleife von der Adalbert-Stifter-Straße aus über städtische Grundstücksflächen erfolgen.



Geplante Zufahrt, Schwenkedel+Partner mdB (unmaßstäblich)

Die Zufahrt für maßgebliche Rettungsfahrzeuge wie die Feuerwehr und die wesentlichen Entsorgungsfahrzeugen (Müllfahrzeuge) erfolgt über die bestehende und vollständig ausgebaute Adalbert-Stifter-Straße.

Geeignete Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung kann über bestehende Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgen.

Entwässerung:

Die Entwässerung kann über den bestehenden Mischwasserkanal in der Adalbert-Stifter-Straße erfolgen. Eine getrennte Ableitung von Regenwasser scheidet aus, da im Anschluss an den Planbereich kein Regenwasserkanal verlegt ist. Es wird daher von einer gemischten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ausgegangen. Zur Entlastung des Mischwasserkanals werden Rückhalteinrichtungen für Regenwasser wie z.B. eine Retentionszisterne zur gepufferten und gedrosselten Ableitung des Regenwassers festgesetzt. Sofern dies im Einzelfall möglich ist, kann eine Versickerung geplant werden.

Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine das Naturschutzrecht betreffende Schutzgebiete ausgewiesen.

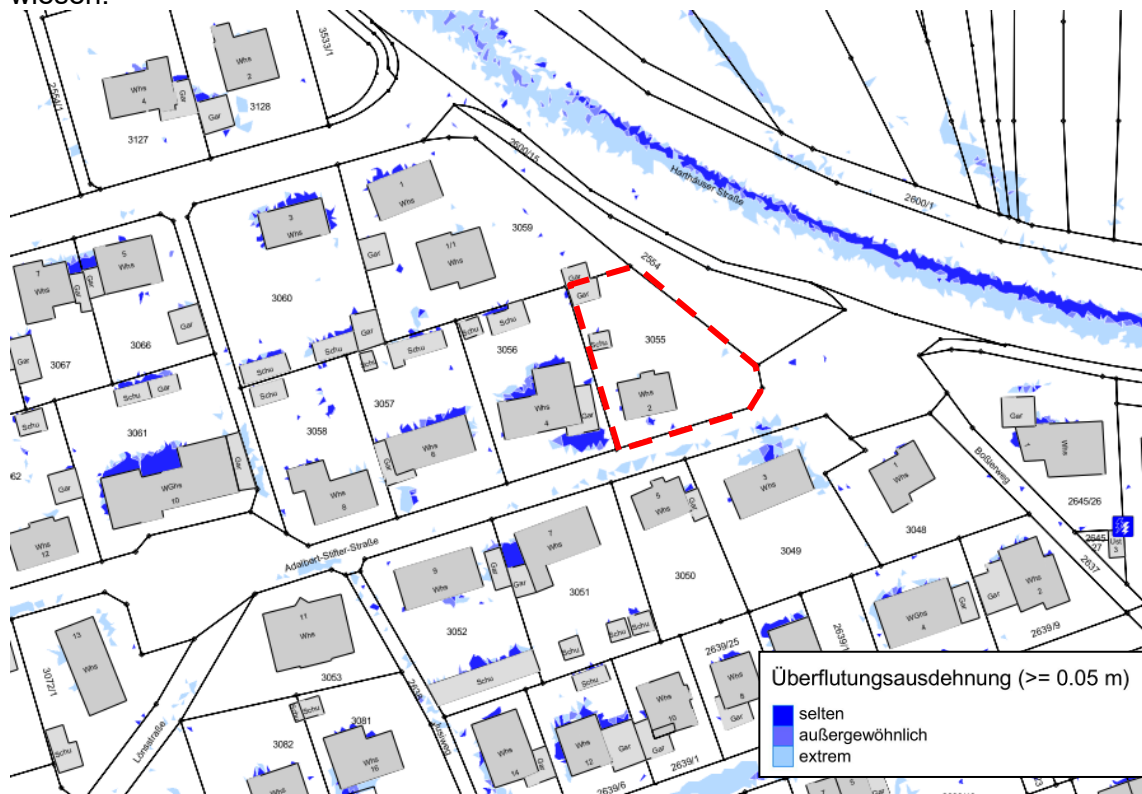
Hochwassergefährdung, Starkregenrisiko:

Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser vom 19.08.2021 zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung.

Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen.

Die Stadt Aichtal verfügt über ein kommunales Starkregenrisikomanagement. Die Karten können auf der Homepage der Stadt Aichtal (<https://www.aichtal.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/starkregenrisikomanagement>) eingesehen werden. Es liegen Karten zu Fließgeschwindigkeiten, zur Überflutungsausdehnung und zu Überflutungstiefen für seltene, außergewöhnliche und extreme Regenereignisse vor.

Demnach ist an einzelnen Stellen im Planbereich mit aufstauendem Wasser zu rechnen. Überflutungen durch abfließendes Oberflächenwasser sind aber nicht zu befürchten. Auf den nachfolgenden Kartenauszug mit Darstellung der Überflutungsausdehnung wird verwiesen.



Kommunales Starkregenrisikomanagement, Überflutungsausdehnung, IB Klinger und Partner, 23.07.2021 (unmaßstäblich)

Immissionsschutz, Lärmaktionsplanung

Der Planbereich wird durch Verkehrslärm der östlich verlaufenden K1223 beaufschlagt.

Die Stadt Aichtal hat einen Lärmaktionsplan durch das Büro BS Ingenieure aufgestellt (https://www.aichtal.de/fileadmin/Dateien/Website/Dateien/Bauen/ E_211006_6313_Aichtal_L%C3%A4rmaktionsplan_Entwurfssfassung_mit_Anhang.pdf), der auch den Teil der an das Plangebiet angrenzenden K1223 umfasst. Der Entwurf vom 06.10.2021 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Grenzwert tags von >59 dB(A) der 16. BImSchV für die Lärmvorsorge bei Allgemeinen Wohngebieten wird nicht überschritten.
- Der Grenzwert nachts von >49 dB(A) der 16. BImSchV für die Lärmvorsorge bei Allgemeinen Wohngebieten wird nicht überschritten.

Erdmassenausgleich

Das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz besagt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, ein Erdmassenausgleich anzustreben ist und die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden sollen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung im Bestand innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes. Der südliche Teil des Grundstücks ist bereits bebaut. An dieser Stelle soll auch der künftige Neubau erstellt werden. Dieser soll zur bestmöglichen Einpassung in die Bestandsbebauung eine vergleichbare Höhenlage wie das bisherige Gebäude aufweisen. Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Planerische Maßnahmen zum Erdmassenausgleich sind daher sehr begrenzt.

Umweltbelange:

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).

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 832m² und ist bereits bislang im Bebauungsplan „Schönblicksiedlung“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf der Planfläche sind im Bereich des bestehenden Gebäudes bereits überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Infolge der Planung werden die überbaubaren Flächen so ausgeweitet, dass eine eigenständige Bebauung auf dem Grundstück im Sinne der Nachverdichtung und damit eine deutlich bessere Flächennutzung erfolgen kann. Jedoch wird die maximal zulässige Grundfläche (GRZ) gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nicht erhöht.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

	Bestand	Planung
Planbereich	ca. 832 m ²	ca. 832 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 188 m ²	ca. 302 m ²
Ga/St-Fenster	ca. 40 m ²	ca. 234 m ²
Max. zulässige Grundfläche: ca. 832m ² x 0,4	ca. 333 m ²	ca. 333 m ²



Bestandsdarstellung des Planbereiches, Datenquelle Geobasisdaten LGL, www.lgl-bw.de (unmaßstäblich)

Der Planbereich ist im westlichen Bereich mit einem Wohngebäude einem Schuppen und einer Garage bebaut. Im Nördlichen Bereich besteht eine größere befestigte Hofffläche als Zufahrt zur bestehenden Garage und als Stellplatzflächen. Im östlichen Teil besteht aus unbebauten Gartenflächen. Neben einer Schnitthecke entlang der östlichen Grund-

stücksgrenze und drei jungen Obstgehölzen im östlichen Gartenbereich gibt es auf dem Grundstück derzeit keine nennenswerten größeren Gehölze.

Der Haupteingriff entsteht durch die Überbauung bisheriger Gartenflächen und der daraus resultierenden Versiegelung.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht verschiedene Festsetzungen vor, die als Minimierungsmaßnahmen für die zusätzliche Versiegelung betrachtet werden können, die bislang so nicht festgesetzt waren:

- Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen zur Minderung des Bodeneingriffs und Erhalt des Wasserkreislaufes
- Festsetzung von Grünflächen für unbebaute und unbefestigte Flächen

Durch Festsetzungen zur Minderung versiegelter Flächen, zur Regenwasserrückhaltung, zu unbefestigten Flächen und von Pflanzgeboten werden Belange des Klimaschutzes und die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt. Durch die weitgehende Südausrichtung für Neubauten wird eine gute Solarnutzung und passive Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass infolge der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen. Durch verschiedene Minimierungsmaßnahmen kann der zusätzliche Eingriff gemindert werden. Durch die Erweiterung der Bauflächen werden die Innenbereichsflächen besser baulich nutzbar gemacht.

Artenschutz:

Zur Prüfung, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, wurde eine Relevanzprüfung zum Artenschutz für das Flurstück Nr. 3055 durch das Büro Stadt-LandFluss durchgeführt. Der Bericht zur Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 02.05.2023 kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse werden die Verbotstatbestände nach §44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen nicht erfüllt.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen der Relevanzprüfung zur Vermeidung und zum Funktionsausgleich sind soweit rechtlich möglich im Bebauungsplan festgesetzt. Dies gilt für die Maßnahmen gegen Vogelschlag und das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse.

Die Bauzeitenregelung zum Abbruch bestehender Gebäude kann als verhaltensbasierte Maßnahme nicht festgesetzt werden. Der Bebauungsplan enthält jedoch einen entsprechenden Hinweis, der im Zuge der Bauausführung zu beachten ist.

Weitere Untersuchungen zum möglichen Vorkommen von Zauneidechsen werden derzeit noch durchgeführt.