

Gemeinde Neckartenzlingen  
Gemarkung Neckartenzlingen

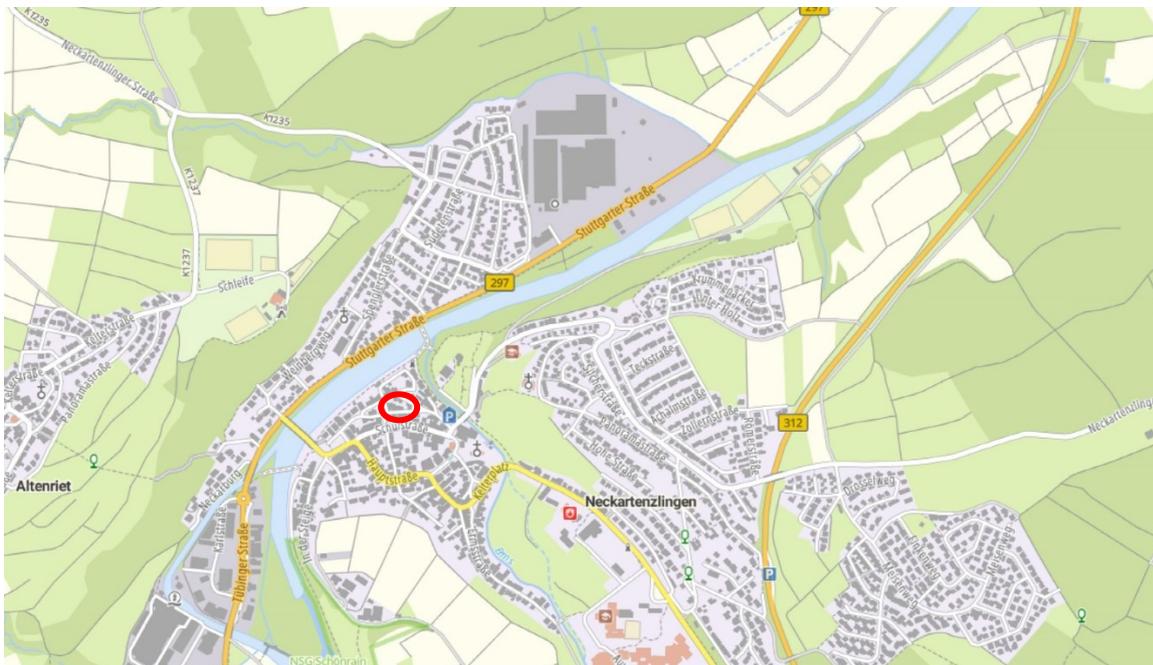
# Begründung *ENTWURF*

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „Schulstraße / Hafnergasse – 1. Änderung“

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



gefertigt:

Nürtingen, 01.03.2024

Dipl.-Ing.(FH) Rainer Metzger  
Beratender Ingenieur

**Planverfasser:**



**MELBER & METZGER**

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

anerkannt:

Neckartenzlingen,

Melanie Braun  
Bürgermeisterin

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

Die Zehntscheuer auf dem Grundstück Inselstraße 17, Flst. Nr. 156/1 in Neckartenzlingen ist ein denkmalgeschütztes Gebäude. Das Gebäude wurde bislang von verschiedenen Vereinen als Lager und Veranstaltungsort genutzt. Das Gebäude weist aufgrund seines Alters Schäden am Tragwerk und in den Ausfachungen auf. Im Jahr 2016 wurden daher verschiedene Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Um die Zehntscheuer langfristig zu erhalten ist eine umfangreiche Sanierung unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange erforderlich.

Für ein Nutzungsmodell in Verbindung mit dem Wohnhaus Inselstraße 15 konnten keine Käufer oder Investoren gefunden werden. Nun liegt ein Nutzungskonzept mit acht Wohneinheiten in den oberen Geschossen und einer Gewerbeeinheit und Abstellräumen im Erdgeschoss vor. Auf der Grünfläche zur Schulstraße hin sollen Stellplätze errichtet werden.

Mit den vorliegenden Planungen für die Zehntscheuer kann das denkmalgeschützte und das Ortsbild prägende Gebäude in der Ortsmitte von Neckartenzlingen fachgerecht saniert und dauerhaft erhalten werden. Außerdem wird zusätzlicher Wohnraum in der Ortsmitte von Neckartenzlingen geschaffen. Die Gemeinde unterstützt daher das Nutzungskonzept.

Der für das Grundstück vorliegende Bebauungsplan „Schulstraße/Hafnergasse“ weist aufgrund der bisherigen Nutzung der Zehntscheuer jedoch eine Gemeinbedarfsfläche für Gebäude und bauliche Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Personalwohnungen aus. Eine Wohnnutzung entsprechend dem vorliegenden Konzept ist nicht vorgesehen. Die Gemeinbedarfsfläche, für die aus heutiger Sicht kein Bedarf mehr besteht, erstreckt sich auch über das Wohnhaus Inselstraße 15 und öffentliche Stellplätze entlang der Schulstraße. Für die geplante Wohnnutzung in der Zehntscheuer sind Stellplatzflächen auf der südlich der Zehntscheuer gelegenen öffentlichen Grünfläche geplant. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist der Erhalt der denkmalgeschützten Zehntscheuer durch Umsetzung eines Nutzungskonzeptes für Wohnungen und eine gewerbliche Einheit. Die Freiflächen entlang der Schulstraße sollen von Bebauung freigehalten werden. Zur Regelung der Parkierung sollen Stellplätze ermöglicht werden.

## **3. Angaben zum Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Neckartenzlingen zwischen Inselstraße und Schulstraße und wird folgend begrenzt:

- Im Norden durch die Inselstraße,
- im Osten durch die bebauten Grundstück Inselstraße 13, Schulstraße 16 und 14,
- im Süden durch die Schulstraße,
- im Westen durch die Verbindung der Inselstraße zur Schulstraße westlich der Zehntscheuer.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

## **4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB**

Durch den Bebauungsplan wird im Sinne der Innenentwicklung eine Nachnutzung der denkmalgeschützten Zehntscheuer zu Wohnzwecken und mit einer gewerblichen Einheit 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 In-

nenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche muss weniger als 20.000m<sup>2</sup> betragen:  
Der Planbereich umfasst eine Fläche von lediglich 0,1 ha. Daher ist diese Voraussetzung eingehalten.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung muss ausgeschlossen sein:  
Bei innerörtlichen Wohnprojekten in der geplanten Größe besteht keine UVP-Pflicht.
- Betroffenheit des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten:  
Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planbereiches grenzen keine Natura-2000-Gebiete an. Daher bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten.
- Keine Auswirkungen durch schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:  
Auswirkungen durch schwere Unfälle sind nicht zu befürchten, da keine Störfallbetriebe im Umfeld des Planbereiches bekannt sind.

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 Nutzbarmachung der denkmalgeschützten Zehntscheuer eingehalten wird.

### Regionalplan:

Die Gemeinde Neckartenzlingen ist im Regionalplan für die Region Stuttgart als Kleinzentrum und Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich im bebauten Innenbereich und ist in der Raumnutzungskarte der Regionalplans als Siedlungsfläche dargestellt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Stuttgart (unmaßstäblich)

### Bundesraumordnungsplan Hochwasser:

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

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb der als HQ100 kartierten Überschwemmungsfläche. Durch die Bebauungsplanänderung werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan jedoch keine weitergehenden baulichen Änderungen ermöglicht, die zu einer wesentlichen Veränderung der Hochwassersituation im Hinblick auf das Retentionsraum-

volumen im Hochwasserfall führen. In der Gemeinde Neckartenzlingen werden derzeit Maßnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt. Information über die Hochwassergefahr durch Oberflächenwasserabfluss im Starkregenfall liegen bislang nicht vor. Die Gemeinde hat jedoch eine entsprechende Untersuchung beauftragt. Generell sollte auf baulichen Eigenschutz z.B. durch Aufkantungungen und Geländemodellierung zur Minderung der Überflutungsgefahr durch abfließendes Oberflächenwasser geachtet werden.

Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine das Naturschutzrecht betreffende Schutzgebiete ausgewiesen.

Flächennutzungsplan:

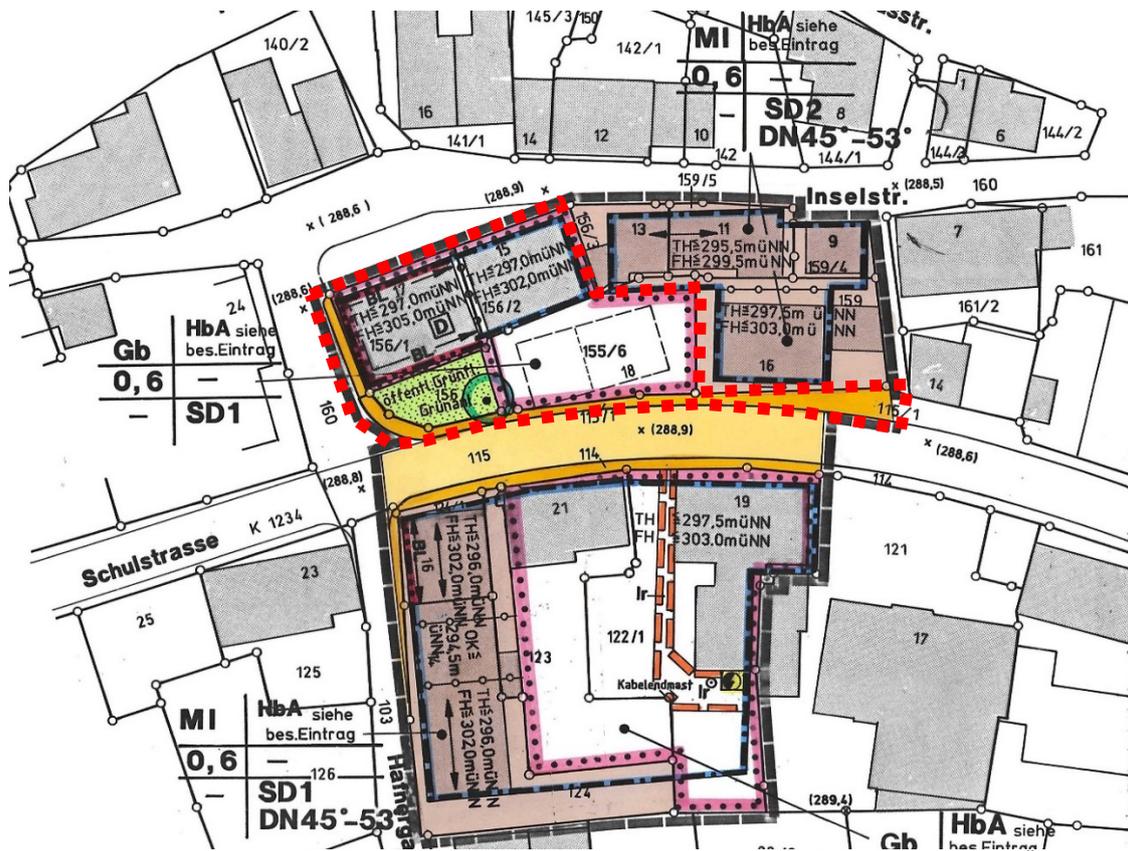
Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen als gemischte Mischbaufläche ausgewiesen. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet vorgesehen ist, wird das Entwicklungsgebot eingehalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen (unmaßstäblich)

Bebauungsplan:

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan „Schulstraße / Hafnergasse“, rechtskräftig seit 23.06.2000. Der Bebauungsplan wird nur bezüglich der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, der Flächen für öffentliche und private Stellplätze und der Gehwegfläche nördlich der Schulstraße geändert und gilt darüber hinaus weiterhin unverändert.



Bebauungsplan „Schulstraße / Hafnergasse“, rechtskräftig seit 23.06.2000 mit Darstellung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

## 6. Inhalt der Planung

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für Gebäude und bauliche Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Personalwohnungen entfällt aufgrund der geplanten Wohnnutzung mit einer gewerblichen Einheit. Als Art der baulichen Nutzung wird nun ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses entspricht im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen dem östlich und südlich des Änderungsbereiches festgesetzten Mischgebiet des Bebauungsplanes „Schulstraße / Hafnergasse“. Auf die nun auch für den Änderungsbereich geltende textliche Festsetzung wird verwiesen. Damit wird eine bestmögliche Einpassung in den bisherigen Bebauungsplan erreicht. Es wird davon ausgegangen, dass für die Betrachtung der notwendigen Durchmischung das gesamte Mischgebiet des Bebauungsplanes „Schulstraße / Hafnergasse“ betrachtet wird. Der bisherige Ausschluss der Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im bisherigen Bebauungsplan gilt auch für den Änderungsbereich. Dies wird aufgrund der Lage in der Ortsmitte mit Durchmischung von Wohnnutzung weiterhin für sinnvoll erachtet.

Zur Regelung der Parkierung für die neue Wohnnutzung in der Zehntscheuer wird die öffentliche Grünfläche in eine Mischgebietsfläche umgewandelt und eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze können im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zugelassen werden. Durch die Grünfläche entfällt ein Merkmal, das die denkmalgeschützte Zehntscheuer bislang von Süden her freistellt. Die Freistellung ist jedoch auch mit der Zulassung von Stellplätzen noch gewährleistet. Die Stellplätze werden zur Regelung der Parkierung für notwendig erachtet. Zwar können auf der Fläche nördlich der Zehntscheuer auch noch Stellplätze erstellt werden. Diese reichen aber für die geplante Nutzung nicht aus.

Die auf Flurstück Nr. 156 bereits bislang bestehenden Stellplätze werden weiterhin als öffentliche Stellplätze festgesetzt, jedoch nun im direkten Anschluss an den verbreiterten

Gehweg entlang der Schulstraße. Dadurch können die rückwärtigen Flächen von Überbauung freigehalten werden.

Der Gehweg entlang der Schulstraße wird für eine bessere Fußgängerführung verbreitert. Bei Gebäude Schulstraße 16 verläuft der Gehweg aufgrund der auf einer Teilfläche des Gehweges markierten Stellplätze direkt entlang des Gebäudes. Dies bildet der bisherige Bebauungsplan nicht ab. Durch die Verbreiterung der Gehwegfläche vor Gebäude Schulstraße 16 wird die Gehwegverbindung unter Beibehaltung der Stellplatzmarkierung gesichert.

Auf das nachfolgende Plankonzept zur Freiflächenplanung entlang der Schulstraße wird verwiesen.



Geplante Stellplätze und Zufahrt, BLU Architekten (unmaßstäblich)

Die Festsetzung des Pflanzgebotes ersetzt die Festsetzung des zu erhaltenden Baumes, der jedoch an der bislang im Bebauungsplan festgesetzten Stelle nicht existierte. Die Baumpflanzung gliedert die an dieser Stelle entstehenden Stellplätze.

Der bisherige Bebauungsplan lässt bereits eine sehr weitgehende Überbauung des Planbereiches zu. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 gilt weiterhin. Es wird auch davon ausgegangen, dass die ausnahmsweise Erhöhung der GRZ um weitere 0,25 zum Einfügen in das Straßen- und Ortsbild erfolgen kann. Dies kann aus planerischer Sicht insbesondere bei dem denkmalgeschützten Gebäude der Zehntscheuer zur Anwendung kommen. Aufgrund der weitgehenden Möglichkeiten zur Überbauung wird festgesetzt, dass die verbleibenden Freiflächen als Grünflächen angelegt werden.

Zur Förderung von solarthermischen Anlagen und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird in den örtlichen Bauvorschriften klargestellt, dass diese zulässig sind. Ob dies auch für das denkmalgeschützte Gebäude der Zehntscheuer gilt, steht unter dem Vorbehalt einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Für weitere planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gilt weiterhin der Bebauungsplan „Schulstraße / Hafnergasse“, rechtskräftig seit 23.06.2000.

## 7. Auswirkungen der Planung

### Erschließung:

Der Planbereich ist über die Schulstraße und die Inselstraße vollständig erschlossen.

Die Zufahrt für maßgebliche Rettungsfahrzeuge wie die Feuerwehr und die wesentlichen Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) erfolgt über die bestehende und vollständig ausgebauten Schulstraße und die Inselstraße.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt ausgehend von bestehenden Leitungen in der Schulstraße und Inselstraße.

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 Inselstraße 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. Sofern dies im Einzelfall möglich ist, kann eine Versickerung geplant werden. Zur Entlastung des Mischwasserkanals werden Rückhalteanlagen für Regenwasser wie z.B. eine Retentionszisterne zur gepufferten und gedrosselten Ableitung des Regenwassers empfohlen.

#### 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 mit Bestandsbebauung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes. Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestehen Gebäude. Planerische Maßnahmen zum Erdmassenausgleich sind daher sehr begrenzt und allenfalls für die neuen Stellplatzflächen denkbar. Diese sind jedoch an die angrenzenden Verkehrsflächen in der Höhenlage anzupassen.

#### 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. 963m<sup>2</sup>. Er ist geprägt durch die bestehenden Gebäude Inselstraße 15 und 17, die öffentliche Grünfläche mit einer Bank, Brunnen und einzelnen Gehölzen südlich des Gebäudes Inselstraße 17 und die geschotterte Stellplatzfläche südlich der Gebäude Inselstraße 13 und 15. Vor dem Gebäude Schulstraße 16 reicht der Gehweg bereits bis zum Gebäude. Auf die nachfolgenden Abbildungen wird verwiesen.



Bestandsdarstellung des Planbereiches, Orthophoto (unmaßstäblich)



Südansicht der Gebäude Inselstraße 13, 15 und 17 (unmaßstäblich)

Aufgrund der weitgehenden Bestandsbebauung und bereits befestigter Stellplatzflächen im Innenbereich kommt den Naturschutzgütern im Bestand keine hohe Bedeutung zu. Auf der Planfläche sind im Bereich der bestehenden Gebäude bereits überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird nicht erhöht.

Der Haupteingriff entsteht durch den Entfall der öffentlichen Grünfläche und ggf. einzelner Gehölze. Die befestigten Flächen werden wie folgt verändert:

	Bestand	Planung
Öffentliche Stellplätze	ca. 250m <sup>2</sup>	ca. 110 m <sup>2</sup>
Private Stellplätze	-	ca. 66 m <sup>2</sup>
Verbreiterung Gehweg	-	ca. 33 m <sup>2</sup>
Summe	ca. 250 m <sup>2</sup>	ca. 209 m <sup>2</sup>

Durch die Festsetzung der öffentlichen Stellplätze im direkten Anschluss an den Gehweg der Schulstraße verbleibt hinter den Stellplätzen gegenüber der bisherigen Schotterfläche eine größere Freifläche. Diese ist durch die Festsetzung für nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und kann damit den Entfall der öffentlichen Grünfläche kompensieren. Stellplatzflächen sind entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan, der weiterhin gilt, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Daher werden infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotop, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Fläche erwartet. Für das Schutzgut Mensch/Erholung entfällt zwar die öffentliche Grünfläche mit einer Bank. Jedoch wird die Aufenthaltsfunktion dieser Grünfläche im Vergleich zu anderen Flächen in der Ortsmitte als gering eingeschätzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Grünfläche eher der Freistellung der denkmalgeschützten Zehntscheuer diene und weniger der Aufenthaltsfunktion. Die Freihaltung der Zehntscheuer und damit dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird dadurch Rechnung getragen, dass die Fläche vor der Zehntscheuer nur als Stellplatzfläche genutzt werden kann und das Gebäude weiterhin baulich freigestellt bleibt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und artenschutzrechtliche Belange ist festzustellen, dass die beiden Bestandsgebäude unabhängig von der Festsetzung des Bebauungsplanes bereits bislang umgebaut oder saniert werden konnten. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung führt nicht zu weitergehenden artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Reduzierung der Schotterfläche nicht berührt. Für den Entfall der Grünfläche wird allenfalls bei Entfall der Gehölze ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial gesehen, dass aber durch Einhaltung von Rodungszeiten vermieden werden kann.

Objektbezogene Untersuchungen werden im Einzelfall beim Umbau der Gebäude erforderlich.