

Begründung

zum Bebauungsplan Wilhelm-Nagel-Straße/ BreitingerstraÙe
Stadtteil 41 "Hegensberg"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
vom 21.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets.....	2
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	3
1.3	Derzeit geltendes Planungsrecht.....	4
1.3.1	Flächennutzungsplan	4
1.3.2	Bebauungsplan	4
2	Städtebauliche Konzeption.....	5
2.1	Seitheriger Planungsverlauf.....	5
2.2	Entwurfskonzeption für die Bebauung im westlichen Teilbereich	5
2.2.1	Erschließung und Parkierung	5
2.2.2	Nutzungskonzept und Grundrissaufteilung	6
2.2.3	Entwässerung.....	6
2.2.4	Energiekonzept	6
3	Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften.....	8
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.1.4	Stellung baulicher Anlagen	10
3.1.5	Stellplätze/ Garagen/ Carports und Nebenanlagen	10
3.1.6	Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage, öffentlicher Fußweg.....	11
3.1.7	Öffentliche Grünfläche „Sportanlagen/ Vereinsheim“	11
3.1.8	Grünplanung, Pflanzgebote und -bindungen	11
3.1.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Passive Schallschutzmaßnahmen.....	12
3.1.10	Erdgeschossrohfußbodenhöhe RFB.....	13
3.2	Hinweise	14
3.3	Örtliche Bauvorschriften	15
4	Bebauungsplan der Innenentwicklung	17
5	Altlasten.....	17
6	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	17
7	Wesentliche Auswirkungen	18
8	Kosten	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 9.640 m² umfasst die Flurstücke Nr. 795/1, 795/2, 795/3, 795/4 und 795/5 der Gemarkung Esslingen und befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Hegensberg.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wilhelm-Nagel-Straße,
- im Osten durch die Breitingenstraße,
- im Süden durch die Bebauung entlang der Ludwig-Jahn-Straße,
- im Westen durch die Gebäude Wilhelm-Nagel-Straße 25 und 27.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das Vereinsgelände des TV Hegensberg mit dem Versammlungs- und Vereinsgebäude sowie dem Freigelände mit den Sportanlagen (Tartan-Bahn, Beach-Volleyball-Spielfeld, 100m-Laufbahn, Weit-sprunganlage, Kugelstoßanlage).

Die Umgebungsbebauung nördlich und südlich des Plangebiets ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren. Die Gebäude sind ein- bis dreigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss. Unmittelbar westlich angrenzend an das Freigelände des TV Hegensberg entstand im Jahr 2011 eine dreigeschossige Wohnbebauung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss.

Das Plangebiet ist über die Hegensberger- und Esslinger Straße mit dem örtlichen Verkehrsnetz verbunden und liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle „Ortseingang“ sowie zur Bushaltestelle „Anhäuserstraße“. Über die Linien 108, 114 und 138 besteht für den Stadtteil Hegensberg eine Anbindung an den Stadtteil Berkheim, an das Jägerhaus, den ZOB Esslingen sowie den Bahnhof Oberesslingen.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Sowohl aus Gründen der allgemeinen demografischen Entwicklung als auch aufgrund der hohen Wirtschaftskraft der Region Stuttgart ergibt sich ein Zuzug in die Städte – auch nach Esslingen. Bei allen positiven Effekten einer Wachstumsregion müssen sich die betroffenen Kommunen jedoch auch der Aufgabe stellen, diesen Menschen angemessenen Wohnraum anzubieten. Zusätzlich zu diesen Menschen, die Wohnraum in der Stadt suchen, treten nun auch noch die Menschen, die auf der Flucht sind.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist insofern auch städtebaulich zu begründen, da in Esslingen Baulandflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen. Die Gemeinden sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dazu aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Daher hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 14.12.2015 beschlossen, die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets anzugehen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um künftig im Plangebiet Wohnraum für die Zielgruppen des Esslinger Wohnraumversorgungskonzeptes sowie für Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung zu errichten. Das Wohnraumversorgungskonzept zielt darauf ab, für alle Nachfrager Angebote zu schaffen. Das besondere Augenmerk liegt jedoch bei den Haushalten, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur erschwert aus eigener Kraft versorgen können. Es handelt sich hierbei um Haushalte, die nach den Kriterien des Landeswohnungsbauförderungsprogramms (Miete oder Eigentum) gefördert werden. Neben dem klassischen sozialen Wohnungsbau mit Belegungsrechten sollen jedoch ausdrücklich auch Mietwohnungen und preiswertes Wohneigentum für die mittlere Einkommensschicht errichtet werden, so dass es im Quartier zu einer ausgewogenen sozialen Mischung kommt.

Damit berücksichtigt der Bebauungsplan insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannten Belange hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die in Nr. 13 aufgeführten Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

Des Weiteren soll die Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Vereinsportanlage mit Vereinsheim planungsrechtlich gesichert werden. Im südöstlichen Teilbereich soll mit Ausweisung eines Baugrundstücks die Bebauung in der Ludwig-Jahn-Straße nach Osten erweitert werden.

1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht

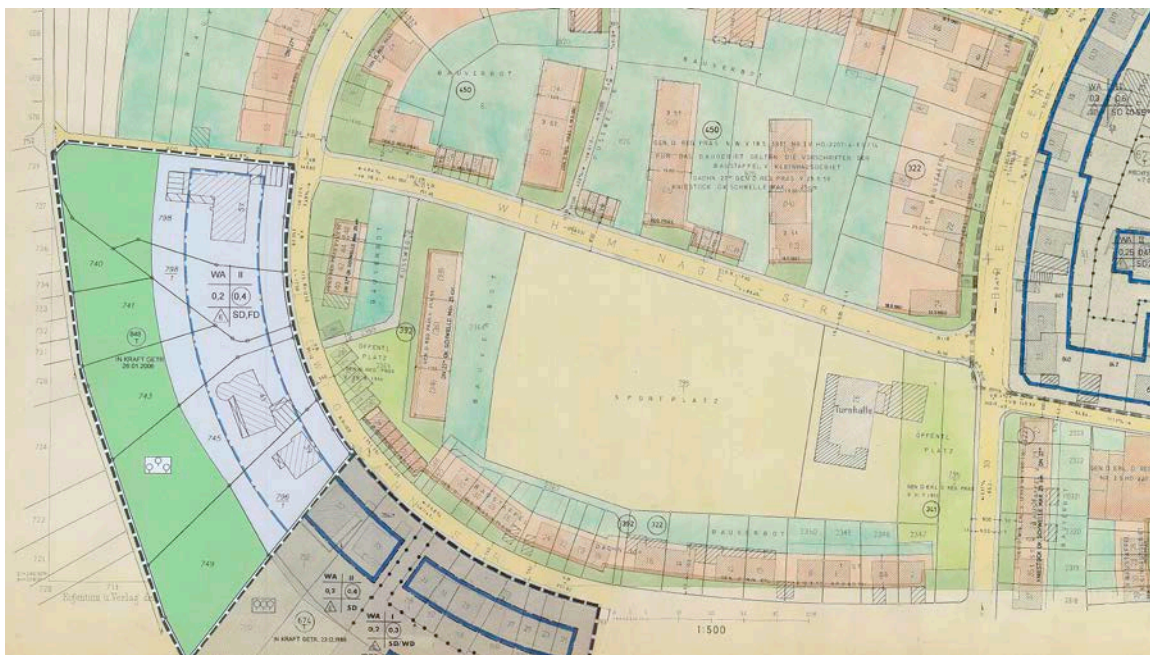
1.3.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der gesamte Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans in Gänze übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst. Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplans hierzu nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

1.3.2 Bebauungsplan

Der überwiegende Bereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Hühnerbühne“ (In Kraft getreten am 30.06.1956). Danach sind das Flurstück Nr. 795/1 und der westliche Teil des Flurstücks Nr. 795/3 als „Sportplatz“ sowie der östliche Teil des Flurstücks Nr. 795/3 und das Flurstück Nr. 795/2 als „öffentlicher Platz“ festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Hühnerbühne“ (Änderung und Erweiterung)

2 Städtebauliche Konzeption

2.1 Seitheriger Planungsverlauf

Die Stadt Esslingen am Neckar hat für den kommunalen Bauplatz „Wilhelm-Nagel-Straße“ (im westlichen Teilbereich der heutigen Sportanlage) eine öffentliche Ausschreibung in Form einer unverbindlichen Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten und Bebauungskonzepten durchgeführt.

Mit entsprechender Beschlussvorlage wurde die Auswahl der Bewerber gegen Gebot, Vorlage eines Bebauungskonzeptes sowie unter Anwendung des Esslinger Wohnraumversorgungskonzeptes getroffen. Den Zuschlag erhielt die Hahn + Keller Wohnbau GmbH aus Esslingen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nun die baurechtliche Grundlage für die Bebauung des Grundstücks gemäß Entwurfskonzeption der Hahn + Keller Wohnbau GmbH geschaffen.

Am 25.01.2016 wurden in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

2.2 Entwurfskonzeption für die Bebauung im westlichen Teilbereich

Im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung (s.o.) hat die Hahn + Keller Wohnbau GmbH in Zusammenarbeit mit dem Architekten Klaus Becker, Esslingen eine Entwurfsplanung für ein Mehrfamilienhaus auf dem Bauplatz „Wilhelm-Nagel-Straße“ gem. den Vorgaben der Stadt Esslingen (Exposé Bauplatz „Wilhelm-Nagel-Straße“) entwickelt (Stand der Planung: 17.10.2017), welcher Grundlage für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplans ist.

Die Planung sieht einen langgestreckten Gebäudekörper in Nord-Süd-Ausdehnung mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses (mit Gründach) und einer Tiefgarage vor. Der Neubau ist parallel zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet und nimmt das Baugrundstück nahezu über die gesamte Länge ein.

2.2.1 Erschließung und Parkierung

Die Tiefgarage wird direkt von der Wilhelm-Nagel-Straße über eine teils überdachte Rampe erschlossen. Östlich davon ist ein Besucherstellplatz verortet sowie der Zuweg zum Haupteingang des Gebäudes, der sich auf der östlichen Gebäudeseite befindet. Für die geplanten 17 Wohneinheiten sollen unterirdisch 18 Stellplätze für Pkw sowie 17 Stellplätze für Fahrräder entstehen.

2.2.2 Nutzungskonzept und Grundrissaufteilung

Der Gesamtbau wird optisch in zwei Gebäudekörper gegliedert mit dazwischenliegendem Erschließungskern, an den zwei Laubengänge anschließen. Die Wohn- und Schlafräume sind zur Westseite orientiert. Die Freiflächen/ Terrassen und Balkone der Wohnungen (1- bis 5-Zimmerwohnungen, 2-Spänner im Norden und 3-Spänner im Süden) befinden sich auch auf der westlichen, den Sportanlagen abgewandten, Gebäudeseite.

Durch den zentralen Bereich im Gebäude führt ein direkter Zugang im Erdgeschoss zu den gemeinschaftlichen Grünflächen und dem Kinderspielplatz nach Westen.

2.2.3 Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit vorhandener Kanalisation als Mischsystem. Das Plangebiet soll zukünftig auch im Mischsystem entwässert werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Unterbauung mit der Tiefgarage nicht oder kaum möglich. Die „Restflächen“ innerhalb des Grundstücks sind nicht zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Entsprechendes gilt auch das Allgemeine Wohngebiet WA 2. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Ausführung von begrünten Flachdächern (Niederschlagswasser wird auf dem Gründach gespeichert oder fließt zeitlich verzögert ab) und versickerungsfähigen Oberflächen, können die Abflussmenge des anfallenden Niederschlagswassers deutlich reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden.

2.2.4 Energiekonzept

Es ist geplant, als primäre Energiequelle eine Wärmepumpe mit Erdwärme zu nutzen. Es erfolgen die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude und der Einbau einer zentralen Speichereinheit. Es ist ein dezentrales Lüftungskonzept vorgesehen.



Perspektive der geplanten Bebauung, Quelle: Hahn + Keller Wohnbau GmbH

3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption für den westlichen Teilbereich, die Schaffung eines neuen Wohngrundstücks an der Ludwig-Jahn-Straße sowie die Sicherung der Nutzungen der Sportanlage erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Westen für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht damit den unmittelbar nördlich, südlich und westlich angrenzenden Nutzungen.

Im Südosten des Geltungsbereichs wird ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (WA 2) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der baulichen Arrondierung der Ludwig-Jahn-Straße sowie der BreitingerstraÙe. Hier soll eine zusätzliche Wohnmöglichkeit in Form eines klaren Baukörpers an der Ecksituation geschaffen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht zulässig. Unlösbare Nutzungskonflikte, zusätzliche Verkehrserzeugung und die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass die Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen sollen und in den begrenzten Flächen möglichst viel Wohnraum geschaffen werden soll.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im WA 1 und WA 2 entgegen § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Ermöglichung des (verträglichen) Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten zulässig.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen zielt auf eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen ab. Sie verhindert eine vollflächige Versiegelung des Grundstücks und dient der Sicherung der Proportionen im Gebiet.

Der festgesetzte Wert von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entspricht der im § 17 BauNVO definierten Obergrenze.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist erforderlich, um die Realisierung der geplanten Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu gewährleisten. Aufgrund der sehr beengten Verhältnisse ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze oberirdisch nicht möglich.

Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen. Es folgt eine Orientierung an der 2-geschossigen bis 4-geschossigen Umgebungsbebauung und somit eine Einfügung in das vorhandene städtebauliche Gesamtbild. Bei der 3-geschossigen Neubebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses handelt es sich um eine maßvolle Nachverdichtung als Vermittlung zwischen der vorhandenen Bebauung und gleichzeitig der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum.

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der Einfügung in die direkte Nachbarschaft ist die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlagen/ Vereinsheim“ auf zwei Geschosse begrenzt.

Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) in Metern über Normalnull (üNN) festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ermöglicht eine viergeschossige Bebauung (inkl. Dachgeschoss/ Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss) mit einem gewissen Gestaltungsspielraum für die Bauherrenschaft.

Untergeordnete Bauteile werden in ihrer zulässigen Höhe beschränkt und sollen auf dem Dach von der Dachaußenkante eingerückt werden, um deren Erscheinung vom Straßenraum und der Nachbarschaft aus möglichst gering zu halten.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll die aufgelockerte Bauweise im städtebaulichen Umfeld mit seinen Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern fortgeführt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Form der überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist so gewählt, dass die Realisierung des vorgesehenen Baukörpers aus dem Entwurf

für die Bauherrschaft möglich ist. Auf Grund des konkret vorliegenden geplanten Vorhabens ist die Festsetzung von großzügigeren überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nicht erforderlich. Zudem wird durch die getroffene Festsetzung der Bezug zwischen geplantem Baukörper und der Umgebungsbebauung gewahrt und ausreichend Freifläche gesichert.

Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist möglich, um hier ein Vordach entsprechend der Entwurfsplanung errichten zu können. Aus ästhetischen Gründen ist die Überschreitung in Länge und Tiefe beschränkt.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 (s.o.) dadurch nicht überschritten wird. Diese Festsetzung ist zur Ermöglichung von ausreichend Parkierungsmöglichkeiten notwendig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert das bisherige Vereinsheim und lässt Planungs- und Gestaltungsspielraum für bauliche Veränderungen oder Neubauten. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes unter Berücksichtigung der Gebäudeflucht der Nachbarbebauung in der Ludwig-Jahn-Straße und unter Berücksichtigung des kleinen Grundstückschnittes.

3.1.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zur städtebaulichen Ordnung festgesetzt. Zwar nimmt das Gebäude die Flucht der Bebauung in der Ludwig-Jahn-Straße auf, doch soll es sich als traufständiges Gebäude in den Duktus der BreitingerstraÙe einfügen.

3.1.5 Stellplätze/ Garagen/ Carports und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen/ Carports werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zugelassen. Die Anordnung der Flächen für Garagen/ Carports und Kfz-Stellplätze ist auf die aktuelle Erschließungssituation und die Entwurfsplanung abgestimmt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen/ Carports sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche zugelassen. Diese Festsetzung wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Funktionalität getroffen.

3.1.6 Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage, öffentlicher Fußweg

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur städtebaulichen Ordnung im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist an der nordwestlichen Ecke des Baugrundstücks ein Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage festgesetzt.

Im nordöstlichen Geltungsbereich wird eine Teilfläche als öffentlicher Fußweg festgesetzt, um hier einen ausreichend breiten Gehweg (1,5m bezogen auf die vorhandene Bordsteinkante) planungsrechtlich zu sichern. Im Bestand ist der Gehbereich Teil einer versiegelten Vorfläche.

3.1.7 Öffentliche Grünfläche „Sportanlagen/ Vereinsheim“

Die bestehende Sportanlage ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen/ Vereinsheim“ festgesetzt, um die bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Zur Attraktivität und Funktionalität der Sportanlage sollen weiterhin auch Versammlungs- und Vereinsgebäudes mit Gastronomie oder Gebäudenutzungen, die der Zweckbestimmung „Sportanlagen/ Vereinsheim“ dienen, zulässig sein. Die Sportanlage wird aktuell ausschließlich durch den Turnverein Hegensberg genutzt und ist nur für Vereinsmitglieder zugänglich. Die Sportflächen sind eingezäunt.

Zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung bzw. Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die Größe von raumwirksamen Nebenanlagen beschränkt und die Verortung dieser über eine festgesetzte Fläche geregelt. Aufgrund der Einsehbarkeit der Anlagen vom öffentlichen Straßenraum werden Bauvorschriften zur Fassadengestaltung dieser getroffen. Als raumwirksame Nebenanlagen werden mindestens zweiseitig umschlossene bauliche Anlagen verstanden wie z.B. Geräteräume, Schuppen etc.

Aus brandschutzrechtlichen Gründen ist ein 2,5 m breiter Streifen östlich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 von Sport- und Nebenanlagen freizuhalten.

3.1.8 Grünplanung, Pflanzgebote und -bindungen

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sowie zur Dachbegrünung dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch und Erholung.

Flächenhaftes Pflanzgebot für Sträucher und Pflanzgebot für zwei Einzelbäume
Durch das flächenhafte Pflanzgebot für eine freiwachsende Strauchhecke und das Pflanzgebot für zwei klein- mit mittelkronigen Einzelbäume soll eine Begrünung der südlichen Grundstücksgrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und eine Abgrenzung zur südlichen Sportanlage (Tartan-Bahn) erreicht werden. Durch die flächenhafte Festsetzung und die Flexibilität der Baumstandorte wird dem Bauherrn ein Gestaltungsspielraum überlassen.

Flächenhaftes Pflanzgebot für nicht überbaute Flächen

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mit einer Erdüberdeckung (Stärke: mindestens 0,6 m) auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Diese Festsetzung wird ökologisch und gestalterisch begründet. Zum einen dient die Erdüberdeckung der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems. Durch die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden zum anderen Boden und Grundwasser geschont. Die Maßnahme trägt ebenfalls zur Verbesserung des Mikroklimas bei und ermöglicht eine angemessene Freiflächengestaltung und Durchgrünung des Wohngebiets.

Pflanzgebot für einen Einzelbaum an der Wilhelm-Nagel-Straße

Die Anpflanzung eines Einzelbaums im Norden des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 soll zur Begrünung der Eingangssituation ins Baugebiet sowie des Straßenraums beitragen.

Pflanzbindung für Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Diese Festsetzung der Pflanzbindung dient dem Erhalt des Ortsbilds und der Durchgrünung der Sportanlage.

Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wurde entsprechend den allgemeinen stadtoökologischen Standards in Esslingen ein Pflanzgebot für Dachbegrünung auf Flachdächern von Hauptgebäuden und Garagen/ Carports festgesetzt. Dieses trägt zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung bei.

3.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Passive Schallschutzmaßnahmen

Für das Bauvorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten (2339/3 - 20. November 2019) durch das Büro Heine+Jud (Stuttgart) erstellt, welches die Lärmimmissionen aus den östlich angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen ermittelt und bewertet. Zur Beurteilung der Situation wurden die DIN 18005 sowie die 18. BImSchV herangezogen. Für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden entsprechend der Gebietsausweisung die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets tags außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeit von 50 dB(A) morgens, bzw. von 55 dB(A) mittags und abends sowie von nachts 40 dB(A) zugrunde gelegt.

- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen konzipiert (Grundrissgestaltung), die den Berechnungen bereits zugrunde liegen.
- Durch die Nutzung der Sportanlage treten an den maßgeblichen Immissionsorten werktags tags Beurteilungspegel bis 49 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und bis 51 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten sowie bis 32 dB(A) in der lau-

testen Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen tags sowie nachts eingehalten. Durch die Nutzung der Sportanlage treten an den maßgeblichen Immissionsorten sonntags tags Beurteilungspegel bis 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und bis 54 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten auf. Nachts findet kein Betrieb auf der Anlage statt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen tags an allen Immissionsorten eingehalten.

- Werktags kommt es durch Kommunikation zu einzelnen Geräuschspitzen an der Bebauung von tags bis zu 74 dB(A) und nachts bis zu 54 dB(A) und sonntags durch die Startklappe, Schiedsrichterpfeife oder Kommunikation zu einzelnen Geräuschspitzen an der Bebauung von tags bis zu 80 dB(A). Die Forderung der 18. BImSchV hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird tags und nachts erfüllt.

Um die Immissionsrichtwerte gemäß der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) bei Trainingsbetrieb und bei Punktspielen tags und nachts an allen Immissionsorten einhalten zu können und somit gesunde Wohnverhältnisse für das Bauvorhaben zu schaffen, werden passive Schallschutzmaßnahmen an der Ostfassade des Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in Form der Grundrissgestaltung (keine schutzbedürftigen Räume an der Ostfassade) festgesetzt. Diese werden ergänzt um passive Schallschutzmaßnahmen für die östlichen Teilbereiche der Nord- und Südfassade sowie um Schallschutzmaßnahmen für Freibereiche/ Terrassen im Dachgeschoss, die nach Osten in Richtung der Sportanlage ausgerichtet sind.

(Anmerkung: Die DIN 18005 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

3.1.10 Erdgeschossrohfußbodenhöhe RFB

Mit der Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) wird die Einbindung des Neubaus in das bestehende Gelände und damit auch die barrierefreie Zugänglichkeit ins Gebäude geregelt. Gleichzeitig wird damit auch die Höhe der Tiefgaragendecke bestimmt. Damit wird vermieden, dass die Außenmauern der Tiefgarage (inkl. Stützwänden für die Überdeckung der Tiefgaragendecke) die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und das Gelände der Nachbargrundstücke nicht oder nur in geringer Weise überschreiten, um sowohl städtebaulich als auch ökologisch stärkere Eingriffe in das natürliche Gelände zu vermeiden.

3.2 Hinweise

Die Hinweise im Bebauungsplan betreffen den Denkmalschutz, den Artenschutz ein Verwendungsverbot für Brennstoffe, die Entwässerung, das Grundwasser und Altlasten sowie die Geotechnik.

Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets bzw. des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP, Stand: 13.09.2018) durch Dipl.-Biol. Maike Lauer (Aichstetten) erstellt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob die Umsetzung der Planung gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können.

Aufgrund der potenziellen Habitataignung, der räumlichen Nähe zum Biotop Nr. 172211161091 „Trockenmauer unter Hegensberg“ sowie den Grünflächen Unterer und Oberer Hegensberg besteht ein Potenzial für ein Zauneidechsenvorkommen.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets sowie im erweiterten Untersuchungsraum keine Nachweise der Zauneidechse oder anderen geschützten Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie gelangen. Aus diesem Grund ist das vorhabenbedingte Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten, weswegen keine Verbotstatbestände einschlägig werden. Spezielle Maßnahmen sind nicht notwendig.

Da im Rahmen der Erfassungen keine besonders oder streng geschützten Arten innerhalb des Plangebiets oder im erweiterten Untersuchungsraum nachgewiesen wurden besteht weder das Risiko eines Eintretens von Verbotstatbeständen noch die Notwendigkeit vermeidende oder vorgezogene Maßnahmen durchzuführen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung der Quartiere erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Antennen.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, Garagen/ Carports im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und raumwirksame Nebenanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit begrüntem Flachdach bis 5° Neigung zu errichten sind. Die heutigen Anforderungen an ein begrüntes Dach und die Nutzung von solaren Gewinnen auf der Dachfläche lassen sich auf einem Flachdach wirtschaftlicher und gestalterisch besser umsetzen. Zudem entspricht diese Dachform einer zeitgenössischen Bauweise und ist geeignet für Mehrfamilienhäuser.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Gebäude nur mit einem Satteldach in einer Dachneigung von 35° - 45° errichtet werden. Die Vorschriften zur Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ermöglichen den Ausbau des Dachgeschosses und dienen dem Einfügen der Neubebauung in das ortstypische Bild.

Fassaden- und Dachgestaltung

Es werden in den örtlichen Bauvorschriften auch Festsetzungen über die Materialität und Farbe von Fassaden und Dächern getroffen, um die äußere Gestaltung besser steuern zu können.

Zur Fassadengestaltung raumwirksamer Nebenanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche siehe Ziff. 3.1.7.

Dachaufbauten / Solaranlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden Absturzsicherungen, Solaranlagen und technische Aufbauten in ihrer zulässigen Höhe beschränkt und sollen auf dem Dach von der Dachaußenkante eingerückt aufgestellt werden, damit sie nicht direkt sichtbar sind.

Die Vorschriften zur Anbringung von Solaranlagen und Ausgestaltung von Dachaufbauten/ Dacheinschnitten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zielen auf das Vermeiden einer gestalterischen Überfrachtung und Verunstaltung der Dachflächen hin.

Werbeanlagen

Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO werden in der Wahl des Standorts und in der Ausführung (wechselndes und bewegtes Licht) eingeschränkt, um die vorwiegende Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet nicht zu stören.

Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind aus ästhetischen Gründen baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Flächen abzuschirmen.

Die maximal zulässige Höhe von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern wird auf 1,0 m begrenzt, um sowohl städtebaulich als auch ökologisch stärkere Eingriffe in das natürliche Gelände zu vermeiden.

Die Höhe von Tiefgaragenaußenmauern ist aus städtebaulichen Gründen und Sicherheitsaspekten auf maximal 0,9 m begrenzt.

Einfriedungen

Zur Wahrung der Privatheit können Einfriedungen errichtet werden. Eine starke Abschottung privater Flächen, insbesondere gegenüber dem öffentlichen Erschließungsraum ist nicht gewünscht, die Höhe der Einfriedungen ist deshalb auf 1,2 m begrenzt.

Zur Sicherung der Funktionalität der öffentlichen Erschließungsflächen muss mit Schnitthecken ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Wasserdurchlässige Oberflächen

Nicht überdachte, oberirdische Stellplatz- und Erschließungsflächen erhalten aus ökologischen und gestalterischen Gründen einen wasserdurchlässigen Belag. Diese Festsetzung dient der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems. Durch die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden zum einen Boden und Grundwasser geschont, zum anderen tragen die Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Antennen

Aufgrund der Lage der Gebäude entlang öffentlicher Verkehrsflächen und den dadurch bedingten Auswirkungen auf das Ortsbild ist es aus gestalterischen Gründen erforderlich, Regelungen zur Zulässigkeit von Außenantennen zu treffen.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans, der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Errichtung von (Wohn-) Gebäuden ermöglicht, sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind durch Grundstücksteilungen und den Verkauf von Teilflächen als Baugrundstücke in geringem Umfang erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen in der Wilhelm-Nagel-Straße und BreitingerstraÙe gesichert.

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, sodass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

Die Kosten für die etwa notwendige Herstellung des Anschlusskanals vom Grundstück bis zur bestehenden öffentlichen Leitung sind vom Käufer/ Grundstückseigentümer zu tragen.

7 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände bisher in der Umgebung des Gebiets wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

8 Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplans löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten aus, da es sich um bereits erschlossene Grundstücke handelt.

Verfasser:

schreiberplan

Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de