

Begründung

zum Bebauungsplan Brunnenwiesenweg 6/ Langer Weg 9
im Planbereich 24 „Wäldenbronn“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
vom 06.04.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
1.3	Derzeit geltendes Planungsrecht	3
2	Städtebauliche Planung	3
2.1	Seitheriger Planungsablauf und neue Plangebietsabgrenzung	3
2.2	Bebauungs- und Freiflächenkonzept	4
3	Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften	4
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.3	Bauweise	5
3.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
3.1.5	Stellplätze und Garagen	6
3.1.6	Leitungsrecht	6
3.1.7	Grünplanung, Pflanzgebote, Pflanzbindung, Artenschutz	6
3.2	Hinweise	7
3.3	Örtliche Bauvorschriften	7
4	Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	8
6	Wesentliche Auswirkungen	8
7	Kosten	8

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 1.413 m² befindet sich im Esslinger Stadtteil Wäldenbronn. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich das unbebaute Flurstück 8988/4, der größte Teil des bebauten Flurstücks 9001 mit dem Pfarramt Wäldenbronn der Evangelischen Kirchengemeinde St. Bernhardt-Wäldenbronn und eine kleine Teilfläche von Flst. 9003.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das Flurstück 8999 und der Straße Langer Weg
- im Süden durch den Brunnenwiesenweg
- im Westen durch den Bärenwiesenweg
- im Norden durch das Flurstück 9003 und dem Wendehammer des Bärenwiesenwegs

Das Plangebiet fällt von Norden am höchsten Punkt nach Süden zum tiefsten Punkt um ca. 4,5 m ab.

Südlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite des Brunnenwiesenweges, befindet sich das ehemalige evangelische Gemeindehaus mit heutigen Geschosswohnungen, einem Gemeinderaum sowie dem evangelischen Kindergarten Wäldenbronn. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Geschosswohnungsbau mit insgesamt 6 Wohnungen.

Die Umgebungsbebauung im Bereich des Brunnenwiesenweges ist geprägt durch Geschosswohnungsbauten, Einfamilienhäuser, Doppel- sowie Reihenhäuser mit vorwiegend Satteldächern. Die Gebäude weisen eine Geschossigkeit von 1 bis 2 Geschossen mit jeweiligem Dachgeschoss auf.

Das Plangebiet verfügt über bedeutende Freiraum- und Wohnqualitäten sowie einen hohen Grünflächenanteil. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Feuerwehr Wäldenbronn, die „Alte Kelter“, die für Festlichkeiten gemietet werden kann sowie der Sportplatz des TSV Wäldenbronn mit angrenzendem Spielplatz.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet sehr gut verkehrlich angebunden. Die Haltestelle „Langer Weg“ ist ca. 150 m, die Haltestelle „Wäldenbronn Kreuzung“ ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Auf dem Flurstück 8988/4 der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Esslingen am Neckar soll entsprechend der angrenzenden Bebauung auf dem Flst. 8999 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses planungsrechtlich ermöglicht werden. Das derzeit geltende Planungsrecht lässt auf diesem bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetztem Grundstück jedoch keine Bebauung zu, da in diesem Bereich keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sind und somit die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen ist. Um die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem

Grundstück zu ermöglichen, ist daher eine Änderung des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig mit dem Ziel, das Flurstück 8988/4 als Wohngebiet mit einer entsprechend überbaubaren Grundstücksfläche festzusetzen.

Da auch die Umgebungsbebauung im Bereich des Brunnenwiesenweges von Wohngebäuden (z. B. Langer Weg 5) geprägt ist, entspricht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt. Um auch künftig die Notwendigkeit von Eingriffen in die freie Landschaft so gering wie möglich zu halten, ist es notwendig, die innerhalb der Siedlungsfläche vorhandenen Baulandpotenziale zu nutzen. In diesem Sinne ist es vertretbar und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes eine verträgliche Bebauung zuzulassen

In der Stadt Esslingen am Neckar stehen Baulandflächen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. 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. Auch in diesem Sinne ist es anzustreben, hier eine entsprechende Nachnutzung zu ermöglichen. Daher bietet sich hier die Chance, in Anlehnung an die Nachbarbebauung, eine Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Flst. 8988/4 zu schaffen, somit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu entsprechen und dennoch den ursprünglichen Zielvorstellungen einer verträglichen Bebauung gerecht zu werden.

1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bärenwiesenweg“, der am 27.02.1986 in Kraft getreten ist, wonach die Flurstücke 8988/4, der größte Teil von 9001 und ein kleiner Teil von 9003 als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt sind. Der Bebauungsplan setzt dabei in diesem Bereich nur auf dem Flurstück 9001 eine überbaubare Fläche fest, so dass das Flurstück 8988/4 nicht bebaubar ist.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Seitheriger Planungsablauf und neue Plangebietsabgrenzung

Seitens der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Esslingen am Neckar war zunächst beabsichtigt, das zum damaligen Zeitpunkt (2012) gegenüber heute deutlich kleinere Flurstück 8988/4 mit einem Wohngebäude zu bebauen. Nachdem der Bebauungsplanentwurf „Brunnenwiesenweg / Flst. 8988/4“ am 02.07.2012 im ATU beschlossen wurde, hat die Evangelischen Gesamtkirchengemeinde jedoch festgestellt, dass das Gartengrundstück zum Pfarrhaus für die jeweilige dort lebende Pfarrersfamilie nicht mehr zu bewirtschaften ist und mit der Stadt die Möglichkeit der Errichtung einer größeren Wohnbebauung erörtert. Zu diesem Zweck wurde

zwischenzeitlich ein Teil der Gartenfläche des Flurstücks 9001 abgetrennt und mit dem Flurstück 8988/4 zusammengeführt. Auf dem zusammengeführten neuen Flurstück soll nun ein gegenüber der ursprünglichen Planung größeres Mehrfamilienwohnhaus errichtet werden.

Aufgrund dieser Änderung wird das bisherige Plangebiet um den größten Teil des Flurstücks 9001 und einer kleinen Fläche von Flurstück 9003 erweitert. Das Bebauungsplanverfahren „Brunnenwiesenweg / Flst. 8988/4“ wird daher unter dem Namen „Brunnenwiesenweg 6/ Langer Weg 9“ in einem 2. Entwurf fortgeführt.

2.2 Bebauungs- und Freiflächenkonzept

Der im Auftrag der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde vom Architekten Baur ausgearbeitete und mit der Stadt abgestimmte Entwurf sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit insgesamt 6 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 7 Stellplätzen vor. Die geplante 2-geschossige Bebauung mit Satteldach fügt sich städtebaulich in die bestehende Umgebungsbebauung ein. Die Tiefgarage des geplanten Wohngebäudes wird über den Brunnenwiesenweg erschlossen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird die bestehende und wertvolle Rosskastanie mit einer Pflanzbindung gesichert.

Die heute bereits südlich des Plangebietes bestehenden öffentlichen Parkplätze entlang des Brunnenwiesenwegs, die von Pflanzbeeten mit Einzelbäumen umrandet sind, liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und bleiben unverändert.

3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die geplante Wohnbebauung auf dem Flurstück 8988/4 vorgesehene Fläche wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht damit den unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der Bebauung aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem

Wohnen dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

Das Flurstück 9001 mit seiner verkleinerten Fläche wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude - festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) im allgemeinen Wohngebiet (WA) und über die Anzahl der Vollgeschosse auf der Fläche für den Gemeinbedarf.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ von 0,3 sichert eine sinnvolle Ausnutzung der überbaubaren Flächen mit einem wohnungsnahen Freiflächenanteil und entspricht der bisherigen Festsetzung. Eine übermäßige Verdichtung des Baugrundstücks wird dadurch verhindert. Zugleich wird eine angemessene Durchgrünung auf der von Bebauung freibleibenden privaten Grundstücksfläche gewährleistet. Dies dient der grünordnerischen Einbindung in das Umfeld. Die neue Wohnbebauung soll sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die außerhalb der Baugrenzen liegenden Balkone, Terrassen, Vorbauten und Vordächer um max. 10 % überschritten werden.

Für den Bestand auf dem Flurstück 9001 ermöglicht die festgesetzte GRZ eine maßvolle Erweiterung des vorhandenen Gebäudes.

3.1.3 Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption und des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksfläche wird die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Lage und Form der überbaubaren Flächen ist so gewählt, dass auf dem Flurstück 8988/4 die Realisierung des vorgesehenen Wohngebäudes möglich ist. Das im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Bärenwiesenweg“ auf dem Flurstück 9001 festgesetzte Baufenster entlang der Straße am Langer Weg wird im Bereich der Bestandsbebauung übernommen.

Mit Terrassen und Balkonen dürfen die Baugrenzen pro Terrasse jeweils auf einer Länge von max. 5,0 m und einer Tiefe von max. 2,5 m überschritten werden. Ausnahmsweise können Vordächer die Baugrenzen überschreiten. Die Größen der

Terrasse sowie des Vordaches müssen sich jedoch, wie alle anderen Nebenanlagen auch, im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Grundfläche befinden.

3.1.5 Stellplätze und Garagen

Garagen werden nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zugelassen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen und Kfz-Stellplätze ist auf die Erschließungssituation sowie auf das ursprüngliche Gestaltungskonzept hin abgestimmt.

3.1.6 Leitungsrecht

Die bestehenden elektrischen Versorgungsleitungen der Netze BW werden in ihrer Lage über die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrecht gesichert.

3.1.7 Grünplanung, Pflanzgebote, Pflanzbindung, Artenschutz

Pflanzgebote für Tiefgaragen- und Dachbegrünung

Zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte) sowie zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser sind Flachdächer und nicht überbaute oder für Erschließungszwecke in Anspruch genommene Tiefgaragendecken extensiv bzw. intensiv zu begrünen.

Pflanzbindung für Einzelbaum

Die in der südwestlichen Ecke des Grundstücks vorhandene, ortsbildprägende Kastanie wird durch eine angepasste Ausformung der Tiefgarage und durch die Festsetzung einer Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte, oberirdische Stellplatzflächen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen mit einem wasserdurchlässigen und begrünten Belag auszuführen.

Vorgarten

Der Vorgarten der Gemeinbedarfsfläche soll künftig im Sinne der Erhaltung der bestehenden Struktur gesichert werden. Zukünftig darf nur ein Teil der Vorgartenfläche für erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Die restliche Vorgartenfläche ist zu bepflanzen.

Artenschutz

Für die bisher als Garten genutzte und künftig als Bauland vorgesehene Fläche wurde vom Eigentümer eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitatpotentialanalyse beauftragt (Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Juni 2017). Im Ergebnis konnte die Besiedelung durch Fledermäuse sowie das Vorkommen von Habitatstrukturen für Fledermäuse, für Zauneidechsen und sonstige Reptilien ausgeschlossen werden. Nach Anhang VI der FFH-Richtlinie sind geschützte Arten auf Grund der Gegebenheiten im Gebiet und auf Grund fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Streng geschützte Brutvögel sind

ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Nachgang wurde die „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitatpotentialanalyse“ durch eine „Erheblichkeitsabschätzung“ mit weiteren „Maßnahmen und Planungsempfehlungen“ ergänzt (26.01.2018).

Die Bebauungsplanfestsetzungen wurden durch diese erweiterten Planungsempfehlungen im Sinne von CEF-Maßnahmen vervollständigt (Vorgabe einer Bauzeitenbeschränkung, Erhaltung von Gehölzen, Ersatzpflanzungen zur Förderung von Zweigbrütern, Förderung von Vogelarten der Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter durch Ausbringung geeigneter Nisthilfen). Diese Nisthilfen wurden vor der Baufeldräumung im Februar 2018 an Bäumen in der unmittelbaren Umgebung angebracht.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei Beachtung und Durchführung der o. a. zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht zu erwarten.

Die weiteren in der Habitatpotentialanalyse enthaltenen Maßnahmenvorschläge wurden ebenfalls, soweit planungsrechtlich möglich, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (heimische Gehölze, Insektennährgehölze, Beschränkung der überbaubaren Fläche auf das erforderliche Mindestmaß, Vorgarten- und Tiefgaragenbegrünung).

3.2 Hinweise

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmälern, Geotechnik und die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe.

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.

Mit den Vorgaben, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, wird die Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

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 § 13 a 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 § 13 a 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 Bebauungsplanes, der die Errichtung eines Wohngebäudes ermöglicht, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen sind.

6 Wesentliche Auswirkungen

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

7 Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten für die Stadt Esslingen am Neckar aus, da es sich um bereits erschlossene Grundstücke handelt.

gez. Daniel Fluhrer