

Begründung

Bebauungsplan Am Hausweinberg
Stadtteil 41 "Hegensberg"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
20.09.2022
Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1 Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht.....	3
1.3.1 Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2 Bebauungsplan.....	3
2 Städtebauliche Planung	3
2.1 Planerische Konzeption.....	3
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	4
3.1.3 Bauweise	5
3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	5
3.1.5 Stellplätze und Garagen	5
3.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
3.1.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser	6
3.1.8 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen	6
3.1.9 Grünplanung, Pflanzgebote	6
3.2 Hinweise.....	7
3.3 Örtliche Bauvorschriften	7
4 Bebauungsplan der Innenentwicklung	8
5 Altlasten	8
6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	8
7 Wesentliche Auswirkungen	9
8 Kosten.....	9
9 Artenschutz.....	9

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 302 m² befindet sich im Esslinger Stadtteil Hegensberg. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die zwei Flurstücke 186/1 (ca. 277 m²) und 186/2 (ca. 25 m²). Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Straße Am Hausweinberg
- im Südosten durch das bebaute Flurstück 193/1
- im Südwesten durch das bebaute Flurstück 190
- im Nordwesten durch das bebaute Flurstück 184/1

Das Flurstück 186/1, auf dem sich mehrere Bäume und Sträucher befinden, ist bis auf einen kleinen Schuppen im südwestlichen Bereich unbebaut. Momentan ist das Grundstück planungsrechtlich nur als Gartengrundstück nutzbar. Auf dem schmalen, entlang der Straße "Am Hausweinberg" gelegenen Flurstück 186/2 befinden sich ein Schacht sowie eine zu diesem führende Regenwasserleitung. In diesem Schacht befindet sich ein Quellwasserbehälter der städtischen Wasserversorgung. Dieser sammelt das Hangwasser und dient als Quellbehälter für den unterhalb an der Ecke Liebersbronner Straße/Hofstraße befindlichen Lindensbrunnen sowie im weiteren Verlauf der Versorgung des Gießwasserbrunnens auf dem Hegensberger Friedhof. Im Zuge des Baus der Erschließungsstraße "Am Hausweinberg" wurde das Flurstück 186/2 bereits auf seine maximal notwendige Größe reduziert.

Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle von der Straße in Richtung Südwesten auf.

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr, sowie durch den Individualverkehr gut angebunden. Die Haltestellen der Buslinien 108 (Richtung Esslingen ZOB und Dulkhäusle), 114 (Richtung Esslingen ZOB und Aichelberg) und 138 (Richtung Liebersbronn und Berkheim) befinden sich nur ca. 100 m entfernt an der Esslinger Straße. Ebenfalls in guter fußläufiger Entfernung befinden sich das Zentrum des Ortsteils mit Ärzten und Nahversorgungsangeboten (Bäcker, Apotheke, ...).

Westlich des Plangebiets grenzt der historisch, dörflich geprägte Bereich von Hegensberg an. In diesem Bereich sollen aus Gründen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Deshalb ist dieser Bereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "Erhaltungsbereich" festgesetzt.

Die Umgebungsbebauung südlich des Plangebiets ist durch Geschosswohnungsbau geprägt. Diese Gebäude weisen meistens zwei Geschosse auf. Die nördlich des Plangebiets befindliche Umgebungsbebauung besteht hingegen vorwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. In der Umgebung ist das Satteldach als Dachform vorherrschend.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll ein im Ortskern von Hegensberg derzeit nur als Garten nutzbares Grundstück (Flst.-Nr. 186/1) künftig bebaut werden können. Das Grundstück ist bereits durch die Straße "Am Hausweinberg" erschlossen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes.

Da in Esslingen Baulandflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen, ist die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplanes mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum insofern städtebaulich begründet. Es bietet sich hier die Chance, auf der bisherigen Grünfläche in Anlehnung an die Nachbarbebauung, eine Bebauungsmöglichkeit für ein ortskernnah gelegenes Grundstück zu schaffen, somit dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zu entsprechen und dennoch den ursprünglichen Zielvorstellungen einer moderaten Bebauung im historischen, dörflich geprägten Bereich von Hegensberg gerecht zu werden.

Ferner dient der Bebauungsplan der Sicherung des sich auf Flurstück 186/2 befindenden Schachtes sowie des dazugehörigen Quellwasserbehälters. Ein Zugriff auf den Schacht und das dort gesammelte Wasser, das eventuell auch zur Notwasserversorgung herangezogen werden kann, ist somit jederzeit möglich.

1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist die Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist daher erfüllt.

1.3.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Anhäuserstraße (827), der am 22.05.2003 in Kraft getreten ist. Danach sind bislang für beide Flurstücke private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planerische Konzeption

Auf dem Grundstück 186/1 ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Satteldach vorgesehen. Der erforderliche Stellplatz wird auf dem eigenem Grundstück nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Straße "Am Hausweinberg".

Der sich auf dem Flurstück 186/2 befindende Schacht sowie der darunter liegende Quellwasserbehälter wird durch die Planung dauerhaft gesichert.

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. Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes "Anhäuserstraße" zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend übernommen.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Flurstück 18671 wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht damit der unmittelbar östlich, südlich und westlich angrenzenden Nutzung. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Fläche 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.

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 Zahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der festgesetzte Wert von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird zugelassen. Zudem darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um max. 20 m² überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeiten sind notwendig, da ansonsten eine sinnvolle Bebauung bei einer GRZ von 0,4 auf dem kleinen Grundstück nicht gegeben wäre.

Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen soll erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen.

3.1.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese wird nicht weiter differenziert.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Im Norden hin zur öffentlichen Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung beträgt der Abstand der Baugrenze nur 1,5 m, im Süden ist auf Grund des starken Gefälles ein Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze gewählt. Die Errichtung einer Terrasse oder von Balkonen mit einer Tiefe von 2,5 m ist in diesem Bereich jedoch möglich.

Eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen in süd-südwestlicher Richtung durch Terrassen und Balkone auf einer Länge von max. 8,0 m und einer Tiefe von max. 2,5 ist möglich.

3.1.5 Stellplätze und Garagen

Zusätzlich zu ins Gebäude integrierte Garagen wird eine Garage westlich des Gebäudes auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zugelassen. Diese Fläche weist einen Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Straße auf. Somit kann, während das Garagentor geöffnet wird, das Auto auf dem Grundstück stehen bzw. parken und blockiert nicht die ohnehin schon schmale Straße. Innerhalb der Fläche für Garagen sind ebenfalls ein überdachter oder ein nicht überdachter Stellplatz zulässig.

Ein Überfahren der Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung mit Pkw ist möglich.

Die Anordnung von Fahrradstellplätzen ist nicht geregelt, diese können überall auf dem Grundstück vorgesehen werden.

Um zudem die Versiegelung durch private Erschließungsmaßnahmen möglichst gering zu halten, wird eine Regelung getroffen, die Zufahrts- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig und begrünt herzustellen.

3.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Verhältnismäßigkeit des Gebäudes zum Grundstück zu wahren, ist nur eine Wohneinheit im Wohngebäude zulässig.

3.1.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Um den Schacht, den Quellwasserbehälter sowie die Zuleitung, die sich auf dem Flurstück 186/2 befinden, dauerhaft zu sichern, ist hier eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Fläche für Abwasserbeseitigung) festgesetzt. Der Quellwasserbehälter der städtischen Wasserversorgung sammelt das Hangwasser und für den unterhalb an der Ecke Liebersbronner Straße/Hofstraße befindlichen Lindenbrunnen und dient im weiteren Verlauf der Versorgung des Gießwasserbrunnens auf dem Hegensberger Friedhof. Die Fläche kann mit einem Pkw überfahren werden, beispielsweise zur Erreichung einer ins Gebäude integrierten Garage.

3.1.8 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedingt durch Verkehrslärmimmissionen tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 50-60 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 40-50 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005:2002-07 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit überschritten. Da es sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind aus ortsbildprägenden Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund wird festgesetzt, an geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen (Planzeichen "i"). Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

(Anmerkung:

Die DIN 18005:2002-07 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005:2002-07 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

3.1.9 Grünplanung, Pflanzgebote

Im Bebauungsplan wurde entsprechend den allgemeinen stadtoökologischen Standards in Esslingen ein Pflanzgebot für Dachbegrünung festgesetzt.

Durch das Pflanzgebot für die festgesetzte Vorgartenfläche soll eine Begrünung des Grundstücks hin zum Straße und somit eine Aufwertung des angrenzenden Straßenraums erreicht werden.

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

3.2 Hinweise

Die Hinweise im Bebauungsplan betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, den Artenschutz, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe und die Richtlinien.

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 Bauherren und Architekten 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, Antennen und Freileitungen.

Bei dem Neubau ist entsprechend den Festsetzungen nur ein Satteldach mit 30° – 45° Dachneigung zulässig. Es sind naturfarbene und gedeckte Töne zulässig. Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte werden in der Größe so begrenzt, dass die Dachfläche als solche noch erkennbar ist.

Es werden in den Örtlichen Bauvorschriften auch der mögliche Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 der Fassaden und Dächer festgelegt, um die äußere Gestaltung besser steuern zu können.

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 Wohnnutzung in der Umgebung nicht zu stören.

Mit den Vorgaben, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, wird eine Begrünung des Grundstücks, das von zwei Seiten von privaten Grünflächen umgeben ist, gesichert.

Nicht überdachte, oberirdische Stellplatzflächen und Zufahrten erhalten aus ökologischen und gestalterischen Gründen einen wasserdurchlässigen und begrüntem Belag.

Aufgrund der Zentrumsnähe, der Lage des Gebäudes nahe des historisch geprägten Ortskerns sowie der topografischen Gegebenheiten und den dadurch

bedingten Auswirkungen auf das Ortsbild ist es aus gestalterischen Gründen erforderlich, Regelungen zur Zulässigkeit von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen zu treffen.

Um das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht ungedrosselt dem städtischen Abwasserkanal zuzuleiten, muss es in einer auf dem Grundstück zu errichtenden Retentionszisterne gesammelt werden.

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 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, beide Flurstücke sind im Besitz der Stadt Esslingen am Neckar.

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

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

7 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.

8 Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten aus, da es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück handelt.

9 Artenschutz

Im weiteren Verfahren werden gemäß der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) Untersuchungen durchgeführt und Aussagen zur Betroffenheit europäisch geschützter Arten bei Realisierung der Planung getroffen.

gez. Fricke