Begründung

Bebauungsplan Am Hausweinberg
Stadtteil 41 "Hegensberg"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
18.08.2026
Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Begründung 1
1 Allgemeine Angaben 3
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 3
1.2 Verfahren/Planungsstand 4
1.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 4
1.4 Übergeordnete Planungen, derzeit geltendes Planungsrecht 5
1.4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser 5
1.4.2 Regionalplan 6
1.4.3 Flächennutzungsplan 6
1.4.4 Bebauungsplan 6
2 Städtebauliche Planung 6
2.1 Planerische Konzeption 6
3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften 6
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 6
3.1.1 Art der baulichen Nutzung 7
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.1.3 Bauweise 8
3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche 8
3.1.5 Stellplätze und Garagen 9
3.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 9
3.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 9
3.1.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser 9
3.1.9 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen. 10
3.1.10 Pflanzgebote, Artenschutz 10
3.2 Erhaltung baulicher Anlagen 11
3.3 Hinweise 12
3.4 Örtliche Bauvorschriften 12
4 Umweltbelange 13
4.1 Artenschutz 14
4.2 Pflanzen/Biotopstrukturen 14
4.3 Fläche/Versiegelung 14
4.4 Boden/Altlasten 15
4.5 Wasser/Starkregenereignis 15
4.6 Klima/Luft 15
4.7 Landschafts- und Ortsbild 16

4.8 Schutzgut Mensch/Schallschutz 16
4.9 Kultur- und sonstige Sachgüter 16
5 Bebauungsplan der Innenentwicklung 16
6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes 17
7 Wesentliche Auswirkungen 17
8 Kosten 17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 697 m² befindet sich im Esslinger Stadtteil Hegensberg. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die zwei Flurstücke 186/1 (Flur 2, Hegensberg) (ca. 277 m²) und 186/2 (Flur 2, Hegensberg) (ca. 25 m²) sowie ein Teil des Flurstücks 184/1 (Flur 2, Hegensberg) (ca. 395 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 und teilweise verläuft der Geltungsbereich mitten durch das bebaute Flurstück 184/1
- im Nordwesten durch die teilweise bebauten Flurstück 183, 182, 185/1 und 180/1

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 Drainageleitung für das oberhalb anfallende Hangwasser. 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 Lindenbrunnen 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.
Auf dem Teil des Flurstücks 184/1, das in den Geltungsbereich aufgenommen wird, befindet sich neben einem Gartenhäuschen sowie einer Außensitzgelegenheit eine Mauer zur Terrassierung des Geländes. Zudem wird dieser Teil des Grundstücks gärtnerisch genutzt.
Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle von der Straße „Am Hausweinberg“ 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 Liebersbronn/Dulkhäusle), N14 (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, …).

Der historisch, dörflich geprägte Bereich von Hegensberg befindet sich im Bereich der nördlichen Anhäuserstraße. Für diesen historisch, dörflich geprägten Bereich von Hegensberg ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten ("Erhaltungssatzung") nach § 172 BauGB festgesetzt. Der westliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb

dieses Erhaltungsbereichs.

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 Verfahren/Planungsstand

Ursprünglich war nur eine Überbauung der städtischen Flurstücke 186/1 und 186/2 geplant, daher umfasste der Geltungsbereich des Vorentwurfs lediglich diese zwei Flurstücke. Die Festsetzungen auf dem Flurstück 186/1 waren so getroffen, dass die Realisierung eines freistehenden Einfamilienhauses ermöglicht wurde. In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 30.01.2023, in der dieser Vorentwurf beschlossen wurde, wurde angeregt, über eine Erweiterung des Baufensters ein Doppelhaus zu ermöglichen. Nach interner Prüfung scheidet aus topografischen Gründen eine Doppelhausbebauung auf dem Flurstück 186/1 aus, allerdings kann diese über eine Erweiterung des Geltungsbereiches in westliche Richtung ermöglicht werden. Daher wurden mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer entsprechende Gespräche geführt. Der Entwurf zeigt nun einen erweiterten Geltungsbereich nach Westen, in dem die Errichtung eines Doppelhauses realisiert werden kann. Die ursprüngliche Intention des im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Anhäuserstraße festgesetzten Erhaltungsbereichs ist aufgrund von baulichen Veränderungen innerhalb dieses Gebiets in den letzten Jahren so nicht mehr gegeben. Daher steht diese Erhaltungssatzung der nun angedachten Bebauung nicht mehr im Wege.

1.3 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. Um anstelle eines Einfamilienhauses zwei Wohneinheiten in Form eines Doppelhauses realisieren zu können, wurde der ursprünglich angedachte Geltungsbereich um den Teil eines angrenzenden Flurstücks (Flst.-Nr. 184/1) erweitert. Das Grundstück Flst.-Nr. 186/1 ist bereits durch die Straße "Am Hausweinberg" erschlossen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Doppelhauses.

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 zwei ortskernnah gelegene Grundstücke 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 dazugehörenden Quellwasserbehälters. Ein Zugriff auf den Schacht und das dort gesammelte Wasser, das eventuell auch zur Notwasserversorgung herangezogen werden kann, ist somit jederzeit möglich.

1.4 Übergeordnete Planungen, derzeit geltendes Planungsrecht

1.4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.
Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH). Die Ziele und Grundsätze werden im Folgenden – soweit für die Planung zutreffend – überprüft.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW, 17.08.2026) befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HQ10-100) und wird selbst bei Extremhochwässern (HQextrem) nicht überflutet.

Im Plangebiet kann es aufgrund der Topographie zu Überflutungen durch Starkregen kommen. Im Textteil des Bebauungsplans werden Eigentümer im Zuge eines Hinweises auf die Gefährdung durch Starkregen aufmerksam gemacht und dass im Zuge des Objektschutzes eine entsprechende Bauweise und Vorkehrungen gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen zu treffen sind.

Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des vorhandenen Bodens ist als gering einzuschätzen, da im Plangebiet gestörte Bodenverhältnisse anzunehmen sind (Versiegelung durch Außensitzplatz und Gartenhaus/Umschichtungen des Bodens). Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und der Einbau einer Retentionszisterne reduzieren die negativen Folgen der Versiegelung und tragen zur Regenwasserrückhaltung bei.

Bei der vorliegenden Planung wurden die Hochwasserrisiken im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt, so dass dem Belang des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.

1.4.2 Regionalplan

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart (2009) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Es sind für das Plangebiet keine weiteren regionalplanerischen Festlegungen vorgegeben. Es besteht somit durch die Planung keine Betroffenheit von regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Esslingen a. N. von 2030 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.

1.4.4 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 die beiden Flurstücke 186/1 und 186/2 private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt.
Für die Teilfläche des Flurstücks 184/1 sind sowohl allgemeines Wohngebiet (WA) als auch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Im WA sind neben einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, zwei Vollgeschosse und als Dachform ein Satteldach festgesetzt. Der Bereich der Erhaltungssatzung verläuft einmal am nördlichen und östlichen Rand des Grundstücks entlang.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planerische Konzeption

Auf dem Grundstück 186/1 sowie auf dem nördlichen Grundstücksteil 184/1 ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Satteldach vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken 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 zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Grundsatz am der Umgebungsbebauung und den dort vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplänen. Da sie jedoch die angedachte Errichtung eines Doppelhauses ermöglichen sollen, entsprechen sie den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne nur teilweise.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flurstücke 184/1 (Teilfläche) und 186/1 werden 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 Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)
Der festgesetzte Wert von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen. Er ermöglicht neben der Errichtung des Hauptgebäudes auch die Errichtung von Terrassen und Balkonen auf den einzelnen Grundstücken. Jedoch wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist notwendig, da ansonsten eine sinnvolle Bebauung bei einer GRZ von 0,4 auf dem kleineren der beiden Grundstücke nicht gegeben wäre.

Maximale Gebäudehöhe
Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können. Vielmehr soll durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen. Diese Festsetzung schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens und zur Sicherung der Bestandsgebäude. Zudem schließt die gewählte Systematik Fehlent-

wicklungen aus und ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhe sind als Höchstmaß in Meter angegeben und beziehen sich auf die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)
Zusätzlich zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen werden die Erdgeschossrohfußbodenhöhen festgesetzt. Da das ursprüngliche Gelände in diesem Bereich ein starkes Gefälle nach Süden aufweist, ist dies notwendig, um an die Umgebung angepasste Gebäudehöhen zu erzielen. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass die Anschlüsse der privaten Gärten an die Nachbargrundstücke erfolgen. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenpunkt eindeutig bestimmt.

3.1.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Gebäudekubatur durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie die maximalen Gebäudehöhen ausreichend definiert wird.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der hängigen Geländesituation sind diese bewusst eng gefasst und die Form ist so gewählt, dass die Realisierung des geplanten Doppelhauses möglich ist. Großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind daher nicht zielführend. Zudem wird durch die getroffene Festsetzung der Bezug zwischen geplantem Baukörper und der Umgebungsbebauung gewahrt.
Im Norden hin zur öffentlichen Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung beträgt der Abstand von der nächstgelegenen Ecke der Baugrenze nur 1,5 m.

Eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone auf einer Länge von max. 6,0 m und einer Tiefe von max. 2,5 je Grundstück ist möglich. Auch dürfen untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer die Baugrenzen auf einer Tiefe von max. 1,5 m überschreiten. Die Größen der Terrasse sowie des Vordaches müssen sich jedoch, wie alle anderen Nebenanlagen auch, im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Grundfläche befinden.

Durch die Überplanung des Flurstücks 184/1 wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Anhäuserstraße“ verlaufende Baugrenze unterbrochen. Um Unklarheiten zu vermeiden, werden die am Geltungsbereich endenden Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Anhäuserstraße“ aufgenommen und im Plangebiet weitergeführt. Diese verlaufen dort entlang des Geltungsbereichs, da für das geplante Doppelhaus ein neues Baufenster festgesetzt wird.

3.1.5 Stellplätze und Garagen

Zusätzlich zu ins Gebäude integrierte Garagen wird auf dem westlichen Grundstück eine Garage nördlich 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.

Außerhalb der überbaubaren und der durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen sind nur offene Stellplätze in einem Abstand von 10 m zwischen der hinteren Begrenzung des offenen Stellplatzes und der Straße „Am Hausweinberg“ zulässig.

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 je Doppelhaushälfte zulässig.

3.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr/fr/lr) befinden sich im Norden des Flurstücks 186/1 und sichert den angrenzenden Grundstückseigentümern von Flurstück 184/1 den Zugang zu ihrem Grundstück von der Straße „Am Hausweinberg“.

3.1.8 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 oder eines Stellplatzes.

3.1.9 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärmminderungsplanung 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 18005:2023-07 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 Aufenthaltsträume erreicht werden.

(Anmerkung:
Die DIN 18005:2023-07 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005:2023-07 über DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

3.1.10 Pflanzgebote, Artenschutz

<u>Pflanzgebote</u>
Im Bebauungsplan wurde entsprechend den allgemeinen stadtökologischen Standards in Esslingen ein Pflanzgebot für Dachbegrünung festgesetzt. Durch das flächenhafte Pflanzgebot für Einzelbäume soll eine flexible, aber ausreichende Begrünung der privaten Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Bäumen erreicht werden.

<u>Artenschutz</u>

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse (02.01.2024, Ergänzung 17.05.2024), von der Planungsgruppe Ökologie und Information durchgeführt. Im Januar 2023 sowie im Mai 2024 wurden im Rahmen von Übersichtsbegehungen das Lebensraumpotential des Plangebiets ermittelt und mögliche Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten bzw. Pflanzenarten eingeschätzt.
Als relevante Arten kommen nur Vögel der Gilde der Zweig- und Freibrüter in Be-

tracht. Für weitere relevante Arten die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, sind die erforderlichen Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden oder ihr Verbreitungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums.

Die im Gutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen (Bauzeitenbeschränkung, Erhalt von Gehölzen, Vermeidung von Vogelschlag). Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei Beachtung und Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die weiteren in der Habitatpotentialanalyse enthaltenen allgemeinen Empfehlungen wurden ebenfalls, soweit planungsrechtlich möglich, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (Verwendung von heimischen Gehölzen, Beschränkung der überbaubaren Fläche auf das erforderliche Mindestmaß, Förderung von Vogelarten der Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter durch Ausbringung geeigneter Nisthilfen).

3.2 Erhaltung baulicher Anlagen

Der historisch, dörflich geprägte Bereich von Hegensberg befindet sich im Bereich der nördlichen Anhäuserstraße. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Anhäuserstraße aus dem Jahr 2003 legt ein besonderes Augenmerk auf diesen historisch gewachsenen Ortskern von Hegensberg. Der Bebauungsplan geht im Bereich der Anhäuserstraße vom grundsätzlichen Erhalt der historischen, dörflichen Struktur hinsichtlich der Größe und Lage von Parzellen, Straßen und Wegen aus. Zudem werden die Gebäudeformen, deren Orientierung und Zuordnung untereinander, u.a. durch die Ausformung der Baugrenzen und durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, sowie die vorhandene Nutzungsstruktur erhalten. Für diesen historisch, dörflich geprägten Bereich von Hegensberg ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten ("Erhaltungssatzung") nach § 172 BauGB festgesetzt. Die Abgrenzung dieses Gebietes erfolgte auf der Grundlage der o.g. Kriterien (Gebäude, Parzellen, Wege, die die historische dörfliche Struktur prägen), nach sorgfältigen Untersuchungen und Ortsbegehungen durch das Stadtplanungsamt. Die im Bereich dieser Erhaltungssatzung anzutreffende vorhandene städtebauliche Struktur ist das letzte Zeugnis der ehemals dörflichen, eigenständigen Prägung Hegensberg und soll daher besonders geschützt werden. Bauliche Veränderungen in diesem Bereich müssen daher auf die besondere Eigenart abgestimmt werden und sollen zum Erhalt des Charakters beitragen.
Die prägendsten Gebäude innerhalb dieses Erhaltungsbereichs waren die Gebäude auf dem Grundstück „Anhäuserstr. 18“ (Flst.-Nr. 169), die jedoch vor einigen Jahren in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt wurden. Daher stellt sich die berechtigte Frage, inwieweit die Erhaltungssatzung innerhalb der zu überplanenden Fläche ihren ursprünglichen Zweck noch erfüllt. Durch den Wegfall dieser schützenswerten, historischen Bausubstanz wurde die prägende Eigenart des Erhaltungsbereichs stark verändert. Der rückwärtige Gartenbereich des Grundstücks „Anhäuserstr. 4“, der durch diesen Bebauungsplan überplant wird, befindet sich ebenfalls teilweise innerhalb des Erhaltungsbereichs. In diesem Bereich befinden sind jedoch

keine Gebäude, da dieser Teil im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Anhäuserstraße“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt ist und somit als Garten genutzt wird. Eine Bebauung dieses rückwärtigen Gartenbereichs wird nicht als Beeinträchtigung der noch vorhandenen, erhaltenswerten Gebäude angesehen. Aufgrund der inzwischen veränderten Sachlage, kann daher eine Reduzierung des Erhaltungsbereichs innerhalb des Plangebiets aus städtebaulicher Sicht mitgetragen werden. Der Erhaltungsbereich erstreckt sich daher nicht auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird die am Geltungsbereich endende Umgrenzung des Erhaltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Anhäuserstraße“ aufgenommen und im Plangebiet weitergeführt. Diese verläuft dort entlang des westlichen und teilweise südlichen Geltungsbereichs.

3.3 Hinweise

Die Hinweise im Bebauungsplan betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, den Artenschutz, Insektenfreundliche Beleuchtung, Grundwasser/Baugrunderkundung, Bodenschutz, Starkregenereignis, Abwasserbeseitigung, den Freiflächengestaltungsplan, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe und die Richtlinien.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Um zu vermeiden, dass einzelnen getroffene örtliche Bauvorschriften die Nutzung von erneuerbaren Energien einschränkt oder verhindert, ist eine Vorschrift getroffen, die besagt, dass evtl. entgegenstehende örtliche Bauvorschriften auf das Vorhaben zur Nutzung von erneuerbaren Energien nicht anzuwenden sind („Vorrang erneuerbarer Energien). Vorhaben zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind somit im Einzelfall von den Gestaltungsvorschriften ausgenommen. Für alle übrigen Vorhaben gelten die örtlichen Bauvorschriften uneingeschränkt.

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 Doppelhaus ist entsprechend den Festsetzungen nur ein Satteldach mit 25° – 35° 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. Regelungen, dass die Doppelhäuser gestalterisch aufeinander abzustimmen sind, dienen dem Schutz des Orts- und Straßenbildes und sorgen dafür, dass zusammengehörende Gebäude als optische Einheit wirken.

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 gesichert.
Nicht überdachte, oberirdische Stellplatzflächen und Zufahrten erhalten aus ökologischen und gestalterischen Gründen einen wasserdurchlässigen und begrünten 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 Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann zwar auf einen Umweltbericht verzichtet werden, dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Ferner erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da die Stadt von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist.

Die Basis zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt stellt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Anhäuserstraße (827) von 2003 dar. Für die Bewertung von Bedeutung sind nur die darüberhinausgehend geplanten Veränderungen der Bebauung, da die übrigen Veränderungen schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als abgewogen und zulässig gelten.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Anhäuserstraße sind für beide Flurstücke private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der derzeitigen Bestandssituation.

Gemäß Rahmenplan „Hegensberg/Liebersbronn“ von 1997 ist das Plangebiet ein Teil eines größeren Gartenbereichs mit Bedeutung für Ortscharakter und Wohnqualität, der freigehalten werden sollte. Als Empfehlung wird im Rahmenplan ausgesprochen, dass eine behutsame Nachverdichtung entlang der Erschließungsstraßen erfolgen könnte. Die Vorgaben des Rahmenplans werden nach

Möglichkeit berücksichtigt. Der Bebauungsplan sieht lediglich die Errichtung eines Doppelhauses vor. Die Festsetzung von Pflanzgeboten sichert ein Mindestmaß an Begrünung.

4.1 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse, von der Planungsgruppe Ökologie und Information (02.01.2024, Ergänzung 17.05.2024) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der darin vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar ist.

4.2 Pflanzen/Biotopstrukturen

Zur Erfassung der Biotopstrukturen des Plangebiets wurde im Januar 2024 eine Bestandserhebung durchgeführt. Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im nördlichen Teil des Flurstücks 186/1 ist ein Gehölzbestand aus Kirsche, Fichte, Holunder und sonstigen Ziersträuchern vorhanden. Der südliche Teil ist als Wiese ausgebildet. Dort befindet sich ein kleiner Schuppen.
Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 184/1 befindet sich ebenfalls eine Wiese mit Gehölzbestand sowie ein Gartenhäuschen und eine Terrasse.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind keine höherwertigen Biotopstrukturen oder Schutzgebiete betroffen. Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die Begrünung der unbebauten Flächen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

4.3 Fläche/Versiegelung

Im Bestand bzw. im rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine überwiegend unversiegelte Gartenfläche. Ein Teil des zu überplanenden Flurstücks 184/1 ist mit einem Gartenhäuschen und einer Terrasse versiegelt.

Durch die Planung wird teilweise eine Bebauung und Versiegelung von Flächen erfolgen, die jedoch mit einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung der GRZ auf 0,6 in einem moderaten Umfang gehalten wird. Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger und begrünter Beläge (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster) so gering wie möglich gehalten. Ferner kann die bereits bestehende Straße "Am Hausweinberg" zur Erschließung des Plangebiets genutzt werden, so dass hierfür keine zusätzliche Versiegelung von Fläche erfolgt.

4.4 Boden/Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Die im Plangebiet befindlichen Böden sind als sogenannte Böden des Innenbereichs einzustufen, welche durch Umschichtungen im Bodengefüge bereits stark verändert wurden. Diese Böden sind bereits in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt und daher als geringwertig einzustufen.

Die Planung sieht im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung eine Bebauung und Versiegelung von Flächen vor. Es sind in diesem Fall keine seltenen oder hochwertigen Böden betroffen. Der Versiegelungsgrad wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Festsetzung einer GRZ und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf ein Mindestmaß reduziert. Die Ausführung mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen ermöglicht zumindest die Aufrechterhaltung eines Teils der Bodenfunktionen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Hanggrundstücke inmitten eines Bestandsgebiets. Eine Geländeerhöhung mit dem Ziel eines Erdmassenausgleichs ist hier nicht möglich, da die Anschlüsse der Geländeoberfläche des Plangebiets an die Umgebung durch die bestehenden Nachbargrundstücke sowie die Straße "Am Hausweinberg" vorgegeben sind. Der erforderliche Bodenaushub kann erst im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ermittelt und bewertet werden. Inwieweit eine weitere Verwertung, Wiedereinbau oder Abfuhr von Material erfolgen wird, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend bewertet werden, sondern muss im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz und zum Erdmassenausgleich ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.5 Wasser/Starkregenereignis

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Durch die Planung wird teilweise eine Versiegelung von Flächen und die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate erfolgen. Der Versiegelungsgrad wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Festsetzung einer GRZ und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf ein Mindestmaß reduziert. Darüber hinaus wird zur Regenwasserrückhaltung der Einbau einer Retentionszisterne vorgeschrieben.

Da der Straßenkörper bei Starkregenereignissen als eine Art Leitbahn für das Oberflächenwasser dient und sich die zu überplanende Grundstücke im äußeren Kurvenbereich der Straße "Am Hausweinberg" befindet, werden entsprechende Schutzvorkehrungen im Zuge des Objektschutzes durch den Eigentümer gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen dringend empfohlen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

4.6 Klima/Luft

Das Vorhabengebiet liegt im Siedlungsbereich von Hegensberg, das gemäß der

Klimaanalysekarte Esslingen (GEO-NET Umweltconsulting 2018) von einem geringen nächtlichen Wärmeinseleffekt gekennzeichnet ist. Östlich und westlich des Stadtteils sind im Bereich der Freiflächen relevante Kaltluftströmungen zu verzeichnen. Das Krebsbachtal fungiert hierbei als Kaltluftleitbahn.
Innerhalb des Plangebiets befinden sich kleinklimatisch wirksame Strukturen (Wiesenfläche mit Baumbestand), die eine positive Wirkung durch Kalt- und Frischluftentstehung haben.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird es zwar zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads kommen, jedoch sind als Minimierungsmaßnahmen Pflanzgebote von Bäumen vorgesehen, die für eine Begrünung sorgen und sich positiv auf das Kleinklima auswirken.
Der Bebauungsplan sieht lediglich die Errichtung eines einzelnen freistehenden Doppelhauses vor, womit das Durchfließen von lokalen Kaltluftströmen weiterhin ermöglicht wird.

4.7 Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Hegensberg und ist geprägt durch die umgebende Wohnbebauung. Aufgrund der geringen baulichen Veränderung durch die Bebauung mit einem Doppelhaus ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild.

4.8 Schutzgut Mensch/Schallschutz

Da die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet aufgrund des Verkehrslärms leicht überschritten sind, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, durch die bei Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Negative Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

4.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmale bekannt. Auch andere Sachgüter sind nicht von der Planung betroffen.

5 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 UVPG nicht erforderlich ist und dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.
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 Doppelhauses ermöglicht, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, das westliche Flurstück ist in Privatbesitz und die anderen beiden 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. Das Überfahrtsrecht im Norden über das städtische Flurstück zugunsten des Eigentümers des westlichen Flurstücks wird vertraglich geregelt.

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 bereits erschlossene Grundstücke handelt.

gez. Fricke