

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Anhäuser-/Liebersbronner Straße
im Planbereich 27 'Hegensberg'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für das bestehende Siedlungsgebiet nördlich der Esslinger Straße sind nur unzureichende oder überholte planungsrechtliche Grundlagen vorhanden. Dadurch werden eindeutige Auskünfte über weitere Baumöglichkeiten und die Abgrenzung der notwendigen Erschließungsanlagen erheblich erschwert.

Um der bestehenden Bebauung zusammen mit den noch unbebauten Flächen eine mit der topographischen Lage verträgliche städtebauliche Ordnung zu geben und die erforderlichen Erschließungsflächen eindeutig abzugrenzen, soll der Geltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich qualifiziert werden.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart ist der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die bisher von der Anhäuserstraße erschlossenen Anwesen sind teilweise als VI. Baustaffel, Ländliche Ortsteile, ausgewiesen.

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches besteht seit 1976 ein qualifizierter Bebauungsplan, der neben der bestehenden Bebauung Neubauflächen als zweite Zeile südlich der Randbebauung an der Liebersbronner Straße vorsieht und weiter abwärts privates Gartenland festsetzt. Nachdem die Durchführung dieser Planung mit der vorgesehenen Verkehrserschließung von der Liebersbronner Straße her und der geplanten Abwasserleitung zur Schanbacher Straße nicht möglich war, wird eine neue Erschließungslösung von der Esslinger Straße her vorgesehen.

Dementsprechend werden auch die geplanten Neubauflächen weiter nach Süden verschoben und neu abgegrenzt.

Die teilweise ohne planungsrechtliche Festsetzungen entstandene Bebauung wird an verbreiterte Erschließungswege angeschlossen und durch Neubauflächen ergänzt.

Planerische Gestaltung

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Durch den Ausbau der Erschließungswege und die Ausweisung von Garagen werden weitere Neubaumöglichkeiten eröffnet und die Infrastruktur des bestehenden Siedlungsgebietes insgesamt verbessert. Mit der Festsetzung von privaten Gartenlandflächen soll die weitere bauliche Verdichtung im Hangbereich begrenzt und die vorhandene Durchgrünung gesichert werden. Einzelbäume entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sollen die neuen Hauszugänge und die Zufahrten zu den meist erdüberdeckten Garagen räumlich gestalten und beleben. Dafür wurden Pflanzgebote festgesetzt.

Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen weitgehend abgedeckt. Die Neubaumöglichkeiten orientieren sich an der bestehenden Bebauung und die Neubauf Flächen werden durch eine neue Erschließung so weit von der bestehenden Bebauung im Norden und Süden abgerückt, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung der Wohnqualität vermieden wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird entsprechend der vorherrschenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen. Für Verwaltungsbauten, Vergnügungsstätten und Tankstellen ist jedoch keine geeignete Fläche vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung deckt den vorhandenen baulichen Bestand weitgehend ab. Soweit bereits höhere Nutzungen vorhanden sind, genießen sie Bestandsschutz. Im Hangbereich wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Bebauung auch für die Neubauf Flächen wesentlich niedriger festgesetzt, um unerwünschte Massierungen zu vermeiden, eine geordnete Erschließung zu ermöglichen und eine Wohnqualität zu erhalten, die der landschaftlich reizvollen Lage und modernen Wohnbedürfnissen gerecht wird. Aus diesem Grunde sollen höchstens zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig sein.

Die Lage und Abgrenzung der Neubauf Flächen wird der neuen Erschließungslösung angepaßt. Zugleich wird für die Neubauf Flächen ein veränderter Zuschnitt der Baugrundstücke vorgeschlagen.

Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen werden im Zusammenhang mit dem Netz der Erschließungswege an geeigneten Stellen festgesetzt. Im Hangbereich sollen Garagenneubauten soweit wie möglich erdüberdeckt und bepflanzt angelegt werden, um die wertvollen Grünbereiche vor allem im Süden der Bauf Flächen nicht mehr als nötig einzuschränken. Darüber hinaus sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Umweltschutz

Da die Versorgung des Planungsgebiets mit Gas und elektrischer Energie sichergestellt ist, wird die Verwendung von festen Brennstoffen wie Holz, Kohle und Kohleprodukte für Heizzwecke im gesamten Geltungsbereich bei allen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von Heizanlagen uneingeschränkt ausgeschlossen, um einer weiteren Verschlechterung der Luftqualität vorzubeugen.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird umrahmt von dem durchgehenden Straßenzug der Esslinger- und Liebersbronner Straße, von dem alle weiteren Erschließungswege ausgehen. Entsprechend dem Erschließungskonzept für die Umgebung der Anhäuser Straße ist für den Geltungsbereich nur eine sparsame Erschließung über Stichstraßen vorgesehen, die Parksuch- und Ringverkehr vermeidet und über die Einmündung des Lindeweges an die Esslinger Straße anschließt.

Die Esslinger Straße trifft am Rübgartenkopf mit der Wieland-, Hirschland- und Rotenackerstraße zusammen, die sie mit dem innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsnetz verbinden. Die Liebersbronner Straße steigt bis zur Schurwaldhöhe auf und stellt die Verbindung zu den Nachbargemeinden im Norden und Osten des Stadtgebietes sowie zu den überörtlichen Verkehrsstraßen des Remstales her. Durch den Ausbau des bestehenden Feldweges Flst. Nr. 193 soll die neue innere Erschließung der Neubauflächen südlich der Randbebauung der Liebersbronner Straße (13 - 23) mit der Esslinger Straße verbunden werden.

Im öffentlichen Nahverkehr stellen die Buslinien 108 und 138 die Verbindung zur S-Bahn, zum Busbahnhof (ZOB) und zur Innenstadt her. Die Bushaltestellen "Anhäuserstraße" und "Kriegerdenkmal" liegen im Umkreis von max. 200 m Fußwegentfernung.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch bestehende Anschlüsse und Leitungen weitgehend gesichert. Mit dem Ausbau der Verkehrswege wird das Leitungsnetz bis zu den Neubauflächen vervollständigt. Das gilt auch für die Abwasserentsorgung.

Die Entwässerung der Neubauflächen soll an den Sammelkanal in der Oberesslinger Straße angeschlossen werden.

Grünflächen

Um die bauliche Verdichtung im Hangbereich in erträglichen Grenzen zu halten und eine wesentliche Verschlechterung der Wohnqualität zu vermeiden, werden die bestehenden privaten Grünflächen auf den größeren Grundstücken und auf unbebauten Flurstücken teilweise durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Zugleich soll damit die

Erhaltung eines Grünzuges aus den nicht überbaubaren Resten der vorhandenen Streuobstwiesen unterstützt werden.

Als öffentliche Verkehrsgrünflächen werden nur das Reststück in der Innenkurve der Liebersbronner Straße und zwei Restflächen neben der Treppe in der Schanbacher Straße festgesetzt.

Pflanzgebot und Pflanzbindung

Am Rande der neuen Erschließungswege werden auf privaten Flächen Pflanzgebote für hochstämmige Einzelbäume festgesetzt, die das Siedlungsgebiet räumlich gliedern und auflockern sowie die Verkehrswege gestalten sollen. Zwei erhaltenswerte Einzelbäume werden durch die Festsetzung von Pflanzbindungen geschützt.

Örtliche Bauvorschriften

Um den dörflichen Charakter des Siedlungsgebietes zu erhalten, und grobe Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für die äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Grundstücksflächen örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die gewährleisten sollen, daß die geplante Neubebauung mit dem vorhandenen Bestand und mit der topographischen Situation sowie mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich bleibt. Das gilt auch für Umbauten und Erweiterungsmaßnahmen. Ziel der Planung ist es, mit der Verbesserung der Erschließung zugleich auch eine gestalterische Verbesserung der Wohnbereiche und Straßenräume zu erreichen.

Das ist nur möglich, wenn auch die Einzelbauvorhaben sorgfältig geplant werden und wenn bei jeder Baumaßnahme eine ansprechende äußere Gestaltung gefunden wird.

Die Festsetzung von elementaren Gestaltungsregeln soll auch im Detail gute bauliche Lösungen begünstigen.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind einzelne Grenzausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In Teilbereichen, vor allem bei Verbreiterung und Neuanlage von öffentlichen Verkehrsflächen sind begrenzte Umlegungsverfahren zu empfehlen.

Kosten

Bei der vollständigen Durchführung dieser Planung entstehen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen folgende Kosten:

Erneuerung und Ergänzung der Kanalisation	ca. 360 000 DM
Erschließungswege	ca. 280 000 DM

	ca. 640 000 DM

