

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Erlenweg
im Planbereich 21 'Sulzgries'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Seit langem war die Erschließung der bebauten Flächen zwischen Weidenweg und Sulzgrieser Straße unzureichend, und eine geordnete bauliche Entwicklung wurde dadurch sehr erschwert. So mußten die rückwärtigen Gebäude meist über lange Privatwege von der Sulzgrieser Straße aus zugänglich bzw. Zufahrbar gemacht werden.

Zwar gibt es seit dem 03.10.1968 einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der für das Gebiet eine Stichstraße, den sogenannten "Erlenweg" als großzügige mittlere Erschließungsstraße mit ca. 35 Garagenstellplätzen festsetzt, aber diese Planung wurde 26 Jahre lang nicht realisiert. Stattdessen wurden auf der Trasse der Stichstraße private Zufahrten gebaut, um einzelne Grundstücke zu erreichen bzw. drei Wohngebäude hintereinander mit Garagen und Stellplätzen zu errichten.

Die bisherige Planung sieht eine Fahrbahnbreite von 6.5 m und beidseitige Gehwege mit 1,5 m vor. Da die derzeit geltenden Richtlinien für Stadtstraßen geringere Querschnitte erlauben, sollte der Erlenweg in reduzierter Form ausgebaut werden.

Der bereits weitgehend realisierte Ausbau ist u. a. deshalb notwendig geworden, weil auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes inzwischen zwei weitere Baugesuche genehmigt werden mußten, davon eines, das nur über den geplanten Erlenweg ordnungsgemäß erschlossen werden kann.

Da die Erschließung planungsrechtlich gesichert ist und der Bauträger die Erschließungskosten finanziert, konnte ihm die Baugenehmigung nicht mehr länger verweigert werden.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan von 1984 ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Außerdem gilt der rechtskräftige Bebauungsplan vom 03.10.1968, der bereits aus dem alten Flächennutzungsplan der Stadt Esslingen am Neckar entwickelt wurde.

Planerische Gestaltung

Bis auf zwei größere Baumöglichkeiten ist der Geltungsbereich vollständig überbaut.

Die fehlenden Garagen, die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen waren, können nach dem Ausbau des Erlenweges realisiert werden. Weil es das Gelände erlaubt, sollen sie auf der Südwestseite erdüberdeckt in den Hang hinein gebaut werden.

Auch freistehende Garagen sollen ein begrüntes Dach erhalten.

Um die schon vorhandene bauliche Verdichtung in erträglichen Grenzen zu halten und die Wohnqualität nicht durch zusätzliche Erschließungswege noch weiter herabzusetzen, sollen die noch verbleibenden Gartenflächen im Inneren des Quartiers nicht weiter zugebaut werden. Durch Pflanzgebote für standortgerechte hochstämmige Bäume soll vor allem am Erlenweg die vorhandene Durchgrünung des Gebietes auch in Zukunft gewährleistet sein.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei bis drei Vollgeschossen und dem Bestand entsprechenden Nutzungsmaßen (0,25/0,5 bzw. 0,3/0,6 sowie für die zuletzt genehmigte Neubauten 0,3/0,75 bzw. 0,3/0,9) in offener Bauweise mit Satteldach festgesetzt werden.

Bisher galt ohne Rücksicht auf die verschiedenen Grundstücksgrößen generell das Maß 0,3/0,7, das ganz unterschiedliche Gebäudegrößen erlaubte.

Verkehrerschließung/Parkplätze

Um die Kosten zu minimieren und trotzdem eine allen Anforderungen entsprechende moderne Wohnstraße anlegen zu können, soll die Gesamtbreite der Straße nunmehr auf 4,75 m festgesetzt werden. Innerhalb der bisher geplanten Verkehrsfläche sollen auf der nordöstlichen Seite neben einem auf das Notwendige reduzierten Wendehammer vier öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr angelegt werden.

Eine weitere Ergänzung ist die Belegung des schon vorhandenen privaten Zufahrtsweges von der Sulzgrieser Straße in Richtung Erlenweg zwischen den Gebäuden Sulzgrieser Straße 92 und 96 mit einem durchgehenden Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Wendemöglichkeit am Ende des Erlenweges wird in minimalem Umfang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für das Gebäude Sulzgrieser Straße 100/1 gelten dann auch die Bestimmungen, die in der Baugenehmigung festgesetzt sind, daß nämlich alle notwendigen Stellplätze am Erlenweg untergebracht werden müssen, sobald dieser realisiert wird.

Über Weidenweg, Sulzgrieser-, Maienwalter-, Hertfelder- und Krummenackerstraße ist der Geltungsbereich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächsten Bushaltestellen (Linien 109 und 132) liegen in der Sulzgrieser- und Maienwalterstraße.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsbereichs mit Wasser, Gas und Strom kann von der Sulzgrieser Straße und dem Weidenweg her gewährleistet werden. Die Entwässerung ist über die vorhandenen Entwässerungsleitungen der bestehenden Bebauung möglich.

Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe

Um die Luft im Wohngebiet und die talabwärts fließenden Frischluftströme nicht schon spürbar zu belasten, werden an Errichtung und Betrieb von Feuerstätten, sowie an die zu Heiz- und Feuerungszwecken und zur Warmwasserbereitung verwendbaren Brennstoffe bestimmte Anforderungen gestellt (siehe Textfestsetzung Nr. 5.1).

Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen

Wegen der hohen Verkehrsbelastung der Sulzgrieser Straße wurden für die angrenzenden Grundstücke besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Planzeichen "i") festgesetzt (siehe Textfestsetzung Nr. 6.1).

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Durchgrünung

Um die Durchgrünung des Plangebiets auch weiterhin zu sichern und zu intensivieren werden entlang dem Erlenweg Pflanzgebote für großkronige Bäume festgesetzt (siehe Textfestsetzung Nr. 7.1).

Durch Baum- und Sträucheranpflanzungen soll auch eine optische Trennung zwischen der bestehenden Bebauung Weidenweg 10 - 16 und dem geplanten Erlenweg erreicht werden.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen soll zudem eine wirksame Durchgrünung der vorhandenen und künftigen Bebauung gewährleistet werden.

Die erdüberdeckten Garagen sind zu überpflanzen (siehe Textfestsetzung Nr. 7.2).

Pflanzbindung für Einzelbäume

Zwei erhaltenswerte Einzelbäume an der Sulzgrieser Straße sollen durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gesichert werden (siehe Textfestsetzung Nr. 7.3).

Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 8 a BNatSchG

Die vorhandene Durchgrünung soll durch entsprechende Festsetzungen gesichert und entwickelt werden (vgl. Pflanzgebote und Pflanzbindungen, Private Grünflächen etc.).
Gegenüber dem seither gültigen Bebauungsplan werden Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung präzisiert und teilweise reduziert. Zusätzliche Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen. Somit ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb nicht notwendig.

Örtliche Bauvorschriften

An die Gestaltung der einzelnen Baukörper müssen bestimmte Mindestanforderungen gestellt werden, die dazu beitragen sollen, grobe formale Fehler zu vermeiden und ein harmonisches Siedlungsbild zu erreichen (siehe Textteil Nr. 9.1 - 9.4.5).

Bodenordnung

Der Grunderwerb für den Bau des Erlenweges ist bereits aufgrund des alten Bebauungsplanes erfolgt. Restflächen, die nach der vorliegenden Planung nicht mehr benötigt werden, können an die Anlieger rückveräußert werden, sobald der neue Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Kosten

Da der Bauträger des geplanten Gebäudes Sulzgrieser Straße Nr. 94 und 94/1 die Erschließungskosten für den gesamten Erlenweg aufgrund eines Erschließungsvertrages vollständig übernimmt, entstehen der Stadt keine weiteren Kosten.

