

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Hausweingärten
im Planbereich 46 'Berkheim'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Für den Bereich der Straße "Hausweingärten" sind nur sehr unzureichende und überholte planungsrechtliche Grundlagen vorhanden.

Die derzeitige Straße ist in einem sehr schlechten Zustand und wird, was ihre Funktion anbetrifft, den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Dieser Sachverhalt führte zu einer von den Anliegern initiierten Unterschriftenaktion. Die zuständigen Fachämter erarbeiteten daraufhin einen Straßenentwurf, der sowohl in verkehrsrechtlicher, wie auch in straßenbaurechtlicher und gestalterischer Hinsicht eine Lösung zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Umfeldqualität darstellt.

Dabei hat sich gezeigt, daß wirksame Maßnahmen, wie beispielsweise die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Spielstraße) oder eine komplette Belagserneuerung, aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse im Straßenraum nicht möglich sind. Die von einigen Anwohnern gewünschte Ausweisung der Hausweingärten als Einbahn- oder Anliegerstraße wurden sowohl von der Verkehrskommission, wie auch vom Ortschaftsrat als ungeeignet erachtet.

Dies bedeutet, daß eine Verbesserung der Verkehrssicherheit nur durch einen bebauungsplanmäßigen Ausbau der Straße erreicht werden kann. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach BauGB gibt es für den Bereich Hausweingärten bis heute deshalb nicht, da verschiedene Vorschläge in der Vergangenheit an den unterschiedlichen Interessen der dortigen Grundstückseigentümer scheiterten. Um eine verbindliche Rechtsgrundlage für einen ordnungsgemäßen Ausbau der Verkehrsflächen und für anstehende Bauwünsche zu erhalten, soll der Geltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich qualifiziert werden.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnfläche (W) dargestellt.

Für den Bereich Hausweingärten Gebäude Nr. 5 - 17, Brunnenstraße 55 - 63, Dürrbeundstraße 1 - 3 und Waldstraße 30 gilt der Bebauungsplan Brunnenstraße/Friedhof vom 20.2.1988. Im restlichen Planbereich gilt der Bebauungsplan Uhland-/Dürrbeundstraße vom 16.8.1950. Dieser Bereich ist auch Teilbereich des Bebauungsplanverfahrens "Hausweingärten/Dürrbeundstraße" das seit Anfang der 90er Jahre wegen der vielfältigen und gegensätzlichen Bedenken und Anregungen der Grundstückseigentümer nicht weiter verfolgt wurde.

Seit dem Jahr 1994 existiert ein städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteil Berkheim. Die Planung stimmt mit den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes überein.

Planerische Gestaltung

Der Planbereich ist weitgehend mit Einzelhäusern überbaut. Insgesamt fügt sich der ganze Straßenzug in das Ortsbild von Berkheim harmonisch ein. Da es sich vorwiegend um einen relativ neuen Gebäudebestand handelt, wird sich der Baubestand in naher Zukunft kaum wesentlich verändern.

Da die Straße noch nicht ordnungsgemäß ausgebaut ist und bezüglich ihres derzeitigen Verlaufs z.T. rechtliche Unsicherheiten bestehen, sollen die Grenzen der Verkehrsflächen endgültig festgeschrieben werden. Ziel ist der Ausbau der Straße zu einem verkehrsberuhigten Bereich, wobei auch die notwendigen Parkplätze festgelegt werden. Zudem sollen Einzelbäume den Straßenraum gliedern und die Wohnumfeldqualität erhöhen. (Anm: Die Gliederung und Gestaltung der Fahrbahn- und Parkplatzbeläge wird im Rahmen des Ausbauplans festgelegt werden).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende Bebauung entlang der derzeitigen Straße Hausweingärten wird ihrem Charakter entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung mit den Grund- und Geschossflächenzahlen 0,3/0,6 bzw. 0,4/0,7 ist verhältnismäßig hoch festgesetzt, da es den Baubestand abdeckt und noch einzelne Verdichtungen erlaubt.

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich ist über die Dürrbeund- und die Waldstraße mit dem örtlichen Verkehrsnetz verbunden. Die "Straße" Hausweingärten bildet zugleich eine Querspange zwischen diesen beiden Straßen. Sie wird den Status eines "Verkehrsberuhigten Bereichs" erhalten und entsprechend ausgebaut werden.

Ruhender Verkehr:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig; Stellplätze sind auf den gesamten Bauflächen möglich. Parkplätze sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Öffentlicher Nahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle für die Linien 113 und 138 liegt an der Kronenstraße (Ecke Christophstraße). Diese Linien verbinden Berkheim mit dem Stadtteil Zollberg und dem zentralen Omnibusbahnhof am Hauptbahnhof Esslingen sowie mit den Gewerbegebieten Sirnau und Oberesslingen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch bestehende Anschlüsse und Leitungen gesichert. Die Entsorgung erfolgt über einen bestehenden Abwasserkanal.

Grünflächen/Bäume

Um das Kleinklima im Planungsbereich zu steigern wurden einige Bäume vorgesehen.

Die als "Private Grünfläche" im Bereich der Flst. Nr. 304-307 ist von jeder Bebauung freizuhalten. Sie muß für eine eventuelle spätere Erschließung der Hausweingärten i.S. des Bebauungsplanverfahrens "Hausweingärten/Dürrbeundstraße" vorgehalten werden. (Die Flächen der Hausweingärten sind im geltenden Flächennutzungsplan von 1984 als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen und müssen deshalb erschließbar bleiben).

Eingriffsregelung nach § 8 a BNat.Sch.G

Gegenüber den seither gültigen Rechtsgrundlagen ergeben sich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSch.G ist somit nicht anzuwenden.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschall-emission von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 59 dB(A) sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Fluglärm zu treffen. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in Wohnräumen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A)

und in Schlafräumen nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ein Innenschallpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.
Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719 hingewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude, vor allem bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind örtliche Bauvorschriften zu beachten, die in dieser Situation gute und miteinander verträgliche Bauformen begünstigen und grobe formale Fehler ausschließen sollen (Textfestsetzungen Nr. B 1.1 bis B 1.8).

Entsprechende Regelungen sollen auch für Werbeanlagen (Textfestsetzungen Nr. B 2.1 und B 2.2) für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Zulässigkeit von Einfriedungen (Textfestsetzungen Nr. B 3.1 bis B 3.3) sowie für Außenantennen (Textfestsetzung Nr. B 4.1) gelten.

Außerdem soll für eine Reihe von möglichen Vorhaben, die gemäß § 50 Abs. 1 LBO mit zugehörigem Anhang und § 50 Abs. 2 LBO verfahrensfrei wären, nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO das Kenntnissgabeverfahren erforderlich sein. (Textfestsetzung Nr. B 5.1).

Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der Gebäude Dürrbeundstraße 1, 3, 5 und den Gebäuden Hausweingärten 5 und 7 sowie den Flurstücken 304 - 307 sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Kosten:

Für Erschließungsmaßnahmen entstehen bei der Durchführung dieser Planung folgende Kosten:

Straßenbau, Baumbeet u. Bepflanzung	ca. 240.000 DM
-------------------------------------	----------------

