

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Haldenstraße (Nördlicher Teil)  
im Planbereich 14 'Oberesslingen'  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### 1. Angaben zum Plangebiet

#### 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Teil der Haldenstraße ab der Einmündung Ringelweg bis zum Ende der Bebauung mit dem Übergang in den Wirtschaftsweg/Feldweg Richtung Kennenburg.

Der im Geltungsbereich liegende südliche Teil der Haldenstraße ist beidseitig, der nördliche Teil der Straße ist jedoch nur auf der Ostseite einseitig angebaut.

Auf der Westseite der Haldenstraße befinden sich in der Talaue des Hainbachs private Gärten, die als Gartenland bzw. Streuobstwiese genutzt werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientiert sich an den Abgrenzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. an den zu ändernden Inhalten dieser Bebauungspläne.

#### 1.2 Derzeitige Rechtslage

Im Flächennutzungsplan ist der östliche, an die Haldenstraße angrenzende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, während der westlich angrenzende Bereich als Grünfläche (Dauer-Kleingärten) dargestellt ist.

Im Plangebiet gelten zur Zeit die Bebauungspläne

- Kennenburger Straße (rechtskräftig seit 20.11.1980)
- Haldenstraße (rechtskräftig seit 05.11.1965)
- Kennenburger-/Haldenstraße (rechtskräftig seit 12.01.1962)

### 2. Bebauungsplan

#### 2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Haldenstraße ist in einem schlechten baulichen Zustand und bedarf eines fachgerechten Ausbaus. In den o. g. seither rechtskräftigen Bebauungsplänen ist der nun zum Ausbau vorgesehene nördliche Teil der Haldenstraße zwar als Straßenfläche

festgesetzt, die Vorentwurfsplanung des Tiefbauamtes hat jedoch ergeben, dass eine fachgerechte Straßenplanung auch mit einer Reduzierung des Straßenquerschnitts möglich ist und damit weniger Grunderwerb notwendig ist.

Da trotz dieses reduzierten Ausbaus in Eigentumsverhältnisse eingegriffen wird, ist zum bebauungsplanmäßigen Ausbau der Straße eine Änderung der o. g. Bebauungspläne erforderlich. Mit dem Ausbau der Straße wird zudem die ordnungsgemäße Erschließung der bestehenden Gebäude Haldenstraße 162 und 164 ermöglicht, die bisher aufgrund der Höhenlage der Straße nur unter erschwerten Bedingungen angefahren werden konnten.

## 2.2 Planinhalt

Vorgesehen ist eine Fahrbahntrasse mit einem Regelquerschnitt von 5,25 m und einem einseitigen Gehweg entlang der Ostseite der Haldenstraße mit einer Breite von 1,75 m sowie die Anlage einer Wendepalte am Übergang in den Wirtschaftsweg/Feldweg Richtung Kennenburg.

Um den Straßenraum optisch zu gliedern und um die Geschwindigkeit des Fahrverkehrs zu reduzieren, wird gegenüber Gebäude 78 eine Fahrbahnverengung vorgesehen.

Der Straßenquerschnitt erlaubt es, entlang der Westseite der Haldenstraße einseitig zu parken.

Mit dem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen. Die Festsetzung des Wohngebietes am nördlichen Ende der Haldenstraße wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Haldenstraße übernommen.

Die ursprünglich als Straßenfläche festgesetzten Flächen auf der Westseite der Haldenstraße werden als private Grünflächen (Gartenland) festgesetzt und den privaten Gärten in der Talaue des Hainbachs zugeschlagen.

Das im nördlichen Teil festgesetzte Leitungsrecht sichert die Führung des bestehenden Abwasserkanals auf den privaten Grünflächen.

## 2.3 Änderungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Neuplanung betrifft im wesentlichen folgende Änderungen der Inhalte bzw. Festsetzungen der o. g. rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Der bisher auf der Westseite der Haldenstraße zusätzlich vorgesehene Gehweg entfällt. Dies führt zu einer Minimierung der Eingriffe in die Eigentumsverhältnisse der angrenzenden Grundstücke.
- Die ursprünglich am nördlichen Ende der Haldenstraße vorgesehene Wendepalte wird in reduzierter Form auf die Westseite der Straße verlegt.

## 2.4 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine gesetzlichen Bodenordnungsmaßnahmen vorgesehen. Der für die Straße notwendige Grunderwerb sowie der Verkauf der Restflächen an die Anlieger ("Vorkauf") soll über Kaufverträge erfolgen.

## 3. Kosten

Der Gesamtumfang der Kosten für den bebauungsplanmäßigen Ausbau der Straße beträgt ca. 1,05 Mio DM.

### Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB

Mit dem Erfordernis der Teilungsgenehmigung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Teilungsgenehmigung als ein Kontrollinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genutzt wird. Durch den Antrag auf Erteilung der Teilungsgenehmigung können frühzeitig Informationen gewonnen werden, mit denen städtebaulichen Fehlentwicklungen, wie Be- oder Verhinderung in Aussicht genommener Planungen, ungewollte Grundstückszuschnitte, Konzentrationen oder Verdichtungen, rechtzeitig erkannt und umgelenkt werden können. Auf diese Weise können unwirtschaftliche Aufwendungen oder sogar Fehlinvestitionen der Eigentümer vermieden werden. Ferner wird für die Grundstückseigentümer Rechtssicherheit geschaffen. Auch kann die Gefahr abgewendet werden, dass Erschließungsanlagen von Baugrundstücken abgetrennt werden und damit die Erschließungsbeitragspflicht dieser Baugrundstücke verhindert wird.

