

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Hofstraße/Auchtweideweg
im Planbereich 27 'Hegensberg'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Hofstraße ist eine der ältesten Straßen im Stadtteil Hegensberg. Sie führt von der Einmündung Esslinger Straße/Liebersbronner Straße/Oberesslinger Straße zum am östlichen Siedlungsrand gelegenen Friedhof Hegensberg, von wo aus sie ihre Fortsetzung als Wirtschaftswege in die Streuobstwiesen findet.

Die Hofstraße ist beidseitig von Wohngebäuden besäumt.

Bereits 1897 sah der Ortsbauplan Hegensberg für die Straße bis Haus 7 einen Ausbau auf 11,46 m Breite vor. Im Bebauungsplan Hofstraße/Friedhof Hegensberg von 1957 wurde die Straße mit 11,0 m Breite durchtrassiert und vor dem Friedhof zu einem Parkplatz mit Wendepalte aufgeweitet.

Dieser Ausbau mit beidseitigen Gehwegen von 2 m Breite nördlich und 3 m Breite südlich der Fahrbahn wurde bisher nicht vollzogen. Vielmehr weist die Hofstraße noch immer einen provisorischen Zustand ohne Gehweg und ohne Ordnung der Parkierung auf. Auch der Friedhofsparkplatz wurde nur als ungegliedertes Provisorium asphaltiert.

Der schlechte bauliche Zustand der Verkehrsflächen lässt keinen weiteren Aufschub eines ordnungsgemäßen Ausbaus zu.

Aus heutiger Sicht ist der im geltenden Bebauungsplan vorgesehene Ausbau überzogen. Der gleichförmige Querschnitt von 11,0 m ist für eine Wohnstraße nicht erforderlich und würde unnötig stark in die teilweise vorhandenen Vorgärten eingreifen. Deshalb ist eine Neuplanung des Straßenraumes erforderlich, die auf die vorhandene Situation Rücksicht nimmt und gestalterisch den Ansprüchen besser gerecht wird. Da sich hierbei in den Randbereichen zwischen künftiger Verkehrsfläche und privaten Grundstücken Veränderungen ergeben und weil das vorhandene Planungsrecht den aktuellen Erfordernissen an die Bauleitplanung nur ungenügend entspricht, ist es angebracht, die Bauflächen entlang der Hofstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart, genehmigt durch Erlass vom 03.04.1984, sind die Bauflächen als bestehende Wohnbaufläche (W) dargestellt, die östlich angrenzenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft. Die vorgesehenen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Hofstraße/Friedhof Hegensberg aus dem Jahr 1957 sind die Bauflächen als VI. Baustaffel, ländliche Ortsteile, festgesetzt. In dieser Baustaffel sind hauptsächlich Wohnungen und landwirtschaftliche Betriebe sowie kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Da es hier keine landwirtschaftlichen Betriebe (mehr) gibt und sich die Nutzung ausschließlich zum Wohnen hin entwickelt hat, ist die künftige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) angebracht.

Die Rahmenplanung Hegensberg/Liebersbronn aus dem Jahr 1994 (Verfasser: Planungsgruppe KPS) führt als Leitbild hinsichtlich der Gestaltung an, die traditionelle Bausubstanz und die Freiflächen im Bereich der Hofstraße zu erhalten und zu sichern.

An der Nordostseite des Planbereichs verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Esslingen (Verordnung des Landratsamtes Esslingen vom 16.07.1990).

Planerische Gestaltung

Die planerische Konzeption folgt dem im Rahmenplan vorgegebenen Leitbild, die vorhandene Struktur und das Ortsbild zu erhalten. Durch die getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich mögliche Neu- oder Ergänzungsbauten harmonisch in den Bestand einfügen.

Dieser Bestand weist noch Gebäude auf, die den dörflichen Ursprung von Hegensberg ablesbar machen. Anfang des 20. Jahrhunderts gewann die Wohnfunktion an Bedeutung, so dass der Gebäudebestand heute nahezu ausschließlich dem Wohnen dient. Der jüngste Neubau entstand Mitte der 90iger Jahre.

Da in der VI. Baustaffel, ländliche Ortsteile, die Gebäudehöhe in der Regel auf 2 volle Stockwerke beschränkt ist, weist der Bestand auch größtenteils 2 volle Geschosse auf. Allerdings treten häufig, bedingt durch die Hanglage, die Untergeschosse als weitere Vollgeschosse in Erscheinung. Um dieser Situation Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan überwiegend 3 Vollgeschosse zugelassen, aber durch Beschränkung der zulässigen Traufhöhen entsprechend begrenzt.

Auch hinsichtlich des künftigen Straßenbildes zielt die Neuplanung darauf ab, die traditionelle Situation zu erhalten und mit den Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Ausbau zu vereinbaren.

Zwar ist die Hofstraße eine reine Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Da sie aber den Friedhof Hegensberg erschließt und auch die anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke, weist sie zumindest zeitweise ein reges Verkehrsaufkommen auf. Deshalb ist es notwendig, dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger (Anwohner und Friedhofsbesucher) durch die Herstellung eines Gehweges Rechnung zu tragen.

Mit Rücksicht auf die vorhandenen Vorgärten und die Eigentumsverhältnisse weist die Linienführung der geplanten Straße Verschwenkungen auf und ist der künftige Straßenraum unterschiedlich breit. Wo es die Platzverhältnisse und die vorhandenen Zufahrten zulassen, werden öffentliche Parkplätze eingerichtet, die durch Einzelbäume gefasst und gegliedert werden.

Anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1957 wird die Hofstraße im Bereich der Gebäude 18 - 22 auf ihrer bestehenden Trasse belassen. Der künftige Friedhofsparkplatz wird in Parktaschen zusammengefasst und durch Bäume von der durchgehenden Fahrbahn abgegrenzt.

Die Fahrflächen werden mit einem Schwarzbelaag versehen, die übrigen Verkehrsflächen erhalten Pflasterbeläge.

Durch diese planerische Konzeption soll eine ansprechende, abwechslungsreiche Gestaltung bei minimierten Eingriffen in die Randgrundstücke erreicht werden.

Insbesondere an der Nordseite der Straße (Haus 1 - 7) besteht nun die Möglichkeit, die Zonen vor den Gebäuden differenziert auszubilden und zu nutzen.

Um die Vorgartenbereiche insgesamt zu erhalten, werden die Grundstückstreifen entlang der Straße mit einem Pflanzgebot für Vorgärten belegt.

Damit die reizvollen, wohltuenden Ausblicke von der Hofstraße in die südlich angrenzenden Freiflächen und in die weitere Landschaft auch künftig möglich sind, werden die Lücken zwischen den Gebäuden 8 und 10 sowie 16 und 18 durch die Unterbrechung der Baugrenzen gesichert.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestand und der Ausweisung (W) im Flächennutzungsplan wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Stützung der Wohnnutzung werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung ist es, den Baubestand - soweit städtebaulich vertretbar - abzudecken und zu

gewährleisten, dass sich Neu- und Ersatzbauten in den Bestand einfügen.

Zwar weist der Gebäudebestand im Prinzip überwiegend 2 Vollgeschosse auf, jedoch ergibt sich aufgrund der Topografie (Hanglage) oftmals das Untergeschoss als weiteres Vollgeschoss. Deshalb werden im Plangebiet größtenteils 3 Vollgeschosse zugelassen. Nur am östlichen Ende der Hofstraße (Hofstraße 18-22) wird als Übergang zur freien Landschaft die Zahl der Vollgeschosse auf 2 beschränkt. Um zu vermeiden, dass zumindest optisch weitere Geschosse entstehen können, werden die zulässigen Traufhöhen begrenzt. Mit den Grund- und Geschossflächenzahlen $GRZ = 0,3$ und $GFZ = 0,8$ im dreigeschossigen Bereich und $GRZ = 0,25$, $GFZ = 0,6$ im zweigeschossigen Bereich sind bis auf wenige Einzelfälle die bestehenden Nutzungen abgedeckt.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist zwar im wesentlichen ein relativ ruhig gelegenes, hochwertiges Wohngebiet. Durch die Hauptverkehrsstraßen Esslinger Straße/Liebersbronner Straße und Oberesslinger Straße am Nord- und Westrand des Gebietes ist jedoch der dort gelegene Bereich Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die die in der DIN 18005 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte überschreiten können.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z B. Lärmschutzwall) nicht möglich sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen bestimmte Lärmpegelwerte nicht überschritten werden.

Dies kann u. a. durch die Orientierung der Aufenthaltsräume und den Einbau von lärmdämmenden Fenstern und sonstigen Bauteilen erreicht werden.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die Hofstraße verbindet das Plangebiet mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz. Abgesehen von der Notwendigkeit, die Hofstraße und den Friedhofsparkplatz ordnungsgemäß auszubauen, sind hier keine weitergehenden Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Buslinien 108, 114 und 138 mit Haltestellen an der Liebersbronner und Esslinger Straße bilden die ÖPNV-Versorgung des Gebiets.

Der S-Bahnhof Oberesslingen ist ca. 2,5 km entfernt, die Innenstadt von Esslingen (ZOB Bahnhof) ca. 4 km.

Die Hofstraße erhält im Zuge der Neuplanung einen einseitigen Gehweg, der - je nach verfügbarem Platz - zwischen 1,5 m und 2,25 m breit ist.

Die Fahrbahn hat eine Regelbreite von 5,0 m. Im Abschnitt Hofstraße 8 - 12 wird sie auf einer Länge von ca. 34 m auf 4,25 m eingeeengt, damit die dortigen Vorgärten mit ihren Einfriedigungen erhalten werden können.

Zwischen Haus Nr. 6 und 22 erhält die Hofstraße ca. 10 öffentliche Parkplätze. Der Parkplatz für Besucher des Friedhofs wird ca. 25 Plätze aufweisen.

Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Elektrizität, Abwasser, Müllentsorgung) vorhanden.

Altlasten

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich zum Teil die in der historischen Erhebung des Landkreises Esslingen (1996) erhobene Altablagerung "Auchtweid". Diese wurde auf Beweismiveau = in "B" vorklassifiziert. Im Zuge des Neubaus des Friedhofsparkplatzes und der dortigen Fahrbahn ist im Bereich der Altablagerung mit belastetem Erdreich zu rechnen. Dieses muss getrennt entsorgt werden. Deshalb sind Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten durch einen Altlasten-Sachverständigen zu begleiten und in einem Altlastenbericht zu protokollieren.

Bei organoleptischer Auffälligkeit des Erdreiches ist das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Gesundheitsamt - darüber zu informieren.

Grünflächen, Grünplanung

Die Baugrundstücke des Planbereichs sind überwiegend ausreichend durchgrünt; im Rückraum der Bebauung befinden sich in der Regel Hausgärten, in den Straßenraum wirken stellenweise Vorgärten unterschiedlicher Ausprägung. Diese vorhandenen ortsbildprägenden Grünstrukturen tragen zur hohen Wohnqualität des Gebietes bei und sind erhaltenswert. Deshalb werden die Vorzonen zwischen den Gebäuden und der Straße mit Pflanzgebot für Vorgärten belegt und stellenweise private Grünflächen ausgewiesen.

Im Straßenbereich werden die öffentlichen Parkplätze durch Baumbeete gegliedert, in denen insgesamt 14 hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen sind.

Der ortsbildprägende Baum an der Einmündung Hofstraße/Esslinger Straße wird durch Pflanzbindung gesichert. Die dortige kleine Grünanlage mit dem Lindenbrunnen wird als Verkehrsgrünfläche erhalten.

Zusammen mit der Maßgabe, dass die Freiflächen der bebauten Grundstücke soweit als möglich gärtnerisch anzulegen sind, kann davon

ausgegangen werden, dass die vorhandene gute Durchgrünung des Plan-
gebiets auch künftig gewährleistet bleibt.

Flächen für die Landwirtschaft

Nördlich des Parkplatzes für Friedhofsbesucher sind die vorhandenen Streuobstwiesen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Ihre Einbeziehung in den Bebauungsplan erfolgt, um das seither dort geltende Planungsrecht aus dem Bebauungsplan Hofstraße/Friedhof Hegensberg (öffentliche Verkehrsfläche, Parkplätze, Bauverbot) flächendeckend aufzuheben und der Neuplanung anzupassen.

Der größte Teil dieser Streuobstwiesen liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des Landratsamtes Esslingen über das Landschaftsschutzgebiet "Esslingen" vom 16.07.1990 (Teil D).

Ausgleichsmaßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Plangebiet ist bereits seit langem von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überdeckt. Durch die jetzt vorgenommene Überarbeitung wird keine höhere bauliche Nutzung ermöglicht. Vielmehr werden vorhandene Grünflächen langfristig gesichert. Somit stellt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, Nr. 18.7.2 (20000 m² bisherige Außenbereichsfläche) nicht erreicht wird.

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Flächen werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die gewährleisten sollen, dass sich die Neubebauungen in die Umgebung einfügen.

Bodenordnung

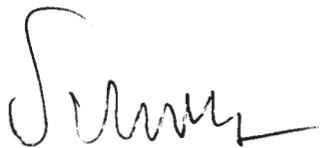
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Grenzkorrekturen entlang der künftigen Verkehrsflächen über Kaufverträge zwischen der Stadt und den betroffenen Angrenzern abgewickelt werden können.

Kosten

Die Kosten für den Ausbau der Hofstraße und die Herstellung des Besucherparkplatzes für den Friedhof Hegensberg werden auf ca. DM 750 000 geschätzt. Dieser Betrag ist im städt. Haushalt für die Jahre 2001 und 2002 bereitgestellt. Ein geringer Teil dieser Kosten ist noch erschließungsbeitragsfähig.

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Müller' or similar, written in a cursive style.