STADT ESSLINGEN AM NECKAR 15. Mai 2002

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf Seitenstraße/Habertweg
im Planbereich 46 „Berkheim"
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

---

1 Vorbemerkung

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen hat am 24.11.1975 beschlossen, für den Bereich See-/Seitenstraße in Berkheim ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Am 27.11.1985 hat der Technische Ausschuss den Bebauungsplan-Vorentwurf Seestraße-/Seitenstraße beschlossen. Dieser Vorentwurf lag in der Zeit vom 07.03.1986 bis 11.04.1986 öffentlich aus. Die Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger erfolgte am 24.03.1986.

Da das Gebiet bereits damals fast vollständig überbaut war, beschränkten sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen darauf, die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern bzw. bisher unbebaute Bereiche von einer künftigen Bebauung freizuhalten.
Die darüber hinaus im Vorentwurf dargestellten Gestaltungsvorschläge bzgl. der Anlage von öffentlichen Stellplätzen und Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum der Seestraße können auch ohne die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens realisiert werden.
Somit waren städtebaulichen Gründe, die die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich gemacht hätten, nicht zwingend gegeben. Daher ruhte das Verfahren seit 1986.

Nachdem zwischenzeitlich für den bisher unbebauten Innenbereich des Quartiers Seitenstraße/Habertweg/Seestraße/Gartenstraße eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes eingereicht wurde, war dies Anlass, das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wieder aufzugreifen und fortzuführen.

1.2 Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gegenüber dem Vorentwurf vom 27.11.1985 wird im vorliegenden Bebauungsplan der räumliche Geltungsbereich verkleinert.
Die Bereiche westlich des Habertweges und östlich der Gartenstraße werden aus dem bisherigen Geltungsbereich herausgenommen, da diese Flächen bereits vollständig bebaut sind. Die städtebauliche Entwicklung in diesen Bereichen ist weitgehend abgeschlossen, so dass es dazu - zumindest in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren - keiner weiteren Regelungen eines Bebauungsplanes bedarf.
Der neue Geltungsbereich beschränkt sich somit im wesentlichen auf die Bereiche, deren künftige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich noch nicht abschließend geregelt ist bzw. die Gefahr besteht, dass durch fehlende planungsrechtliche Vorgaben in Bereichen gebaut werden kann, die aus städtebaulichen Gründen unbedingt von einer Bebauung freizuhalten sind.

2 Angaben zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Rand von Berkheim und wird begrenzt

- im Norden durch die Seestraße
- im Osten durch die Gartenstraße
- im Süden durch die bestehende Bebauung nördlich der Brühlstraße
- im Westen durch den Habertweg bzw. den Verbindungsweg zwischen Brühl- und Seitenstraße.

Es ist überwiegend mit 2-geschossigen Wohngebäuden entlang den Erschließungsstraßen bebaut. Die Innenbereiche der Quartiere werden als private Grün- bzw. Gartenflächen genutzt.

2.2 Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Für den Bereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan – allenfalls Bebauungsplanentwürfe, die jedoch nie Rechtskraft erlangten.

Anfang der 90-iger Jahre wurde – als Verbindung zwischen dem großräumigen Flächennutzungsplan für die gesamte Stadt und den kleinräumigen Bebauungsplänen für einzelne Teilgebiete – der Städtebauliche Rahmenplan Berkheim ausgearbeitet.
Obwohl formal nicht erforderlich, wurde für den Rahmenplan eine umfassende öffentliche Beteiligung durchgeführt (Bürgerversammlung, öffentliche Auslage, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beschluss durch die politischen Gremien). Die von Bürgern und TÖBs vorgebrachten Anregungen wurden am 17.04.1996 bei der abschließenden Beschlussfassung im ATU ausführlich beraten. Es wurde beschlossen, die Inhalte des städtebaulichen Rahmenplanes den künftigen Planungen zugrunde zu legen. Insofern sind die Aussagen des Rahmenplanes zwar nicht rechtsverbindlich, sie sind jedoch bei der Aufstellung von künftigen Bebauungsplänen zu beachten.

3 Bebauungsplan

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Bebauung im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage von Bebauungsplanentwürfen aus der Zeit der Eigenständigkeit von Berkheim. Diese Bebauungsplanentwürfe kamen jedoch nie zur Rechtskraft.
Deshalb ist es notwendig, auf der Grundlage der bestehenden Bebauung die künftige städtebauliche Entwicklung abschließend mit einem qualifizierten Bebauungsplan zu regeln. Da die Ränder der Quartiere bereits überwiegend bebaut sind, ist Gegenstand dieses Bebauungsplanes insbesondere die Regelung der Nutzung der noch unbebauten Flächen in den Innenbereichen der Quartiere.

Bereits der Bebauungsplan-Vorentwurf von 1985 sieht sowohl für den Innenbereich des Quartiers Seitenstraße/Habertweg/Seestraße/Gartenstraße als auch für den

Innenbereich des Quartiers zwischen der Brühl- und der Seitenstraße die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Gartenland) vor. Ziel ist die Freihaltung dieser Bereiche von jeglicher Bebauung.

Der Rahmenplan Berkheim, der als übergeordnetes Gesamtkonzept die Einordnung und Bedeutung einzelner Teilräume für den Gesamtraum Berkheim umfassend darstellt und bewertet sowie Ziele und Maßnahmen für die städtebaulichen Entwicklung definiert, unterstreicht diese Zielsetzung.
Bestandteil des Rahmenplanes ist u.a ein Grün- und Freiflächenkonzept. Danach sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Quartiersinnenbereiche als Grünflächen dargestellt, die als Obst- und Hausgärten sowohl aus lokalklimatischen Gründen als auch für die Wohnqualität von hoher Bedeutung sind und daher dauerhaft zu erhalten sind.

In Zusammenhang mit den Bauwünschen für den Innenbereich des Quartiers Seitenstraße/Habertweg/Seestraße/Gartenstraße hat das Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt untersucht, ob bzw. inwieweit unter städtebaulichen Aspekten betrachtet, Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich bestehen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung neuer Baugebiete „auf der grünen Wiese" in Esslingen nur noch in sehr eingeschränktem Maße möglich ist und daher um so mehr geeignete Potentiale im Bestand für eine verträglichen Nachverdichtung genützt werden müssen.

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, dass aus folgenden Gründen von einer Bebauung Abstand genommen werden muss:

- bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Quartieren handelt es sich um die beiden letzten Gebiete in diesem Bereich, die überhaupt noch Feiraumqualitäten aufweisen – die Nachbarquartiere sind bereits dicht bebaut.
  Die wohnungsnahen Freiräume sollten daher unbedingt erhalten werden, da deren Überbauung eine deutliche Minderung der Wohnqualität für die Bewohner der Blockrandbebauung zur Folge hätte.

- bei dem Blockinnenbereich handelt es sich um einen Nordhang, der für eine Bebauung nur eingeschränkt geeignet ist. Die Topografie und die vorhandene Bebauung an der Seitenstraße führen zu einer relativ hohen Verschattung der Neubebauung.

- eine Bebauung im Blockinnenbereich ist nur unter der Voraussetzung der Errichtung einer Tiefgarage möglich. Die Errichtung dieser Tiefgarage ist nur dann gesichert, wenn sich alle betroffenen Grundstückseigentümer – sofern sie überhaupt Interesse an der Überbauung der Freiflächen haben – auf eine gemeinsame Ausführung (auch zeitlich) einigen oder die Flächen einvernehmlich an einen Bauträger verkaufen.

- in Berkheim gibt es derzeit für 2 Gebiete Aufstellungsbeschlüsse mit dem Ziel einer Nachverdichtung (Hausweingärten/Dürrbeundstraße, Brunnen-/Schulstraße). Es sollten daher erst diese beiden Gebiete, die für eine Bebauung deutlich geeigneter sind als das Plangebiet, planerisch entwickelt werden, bevor man auf andere, weniger geeignetere Flächen zurückgreift.

- bei den im Rahmenplan dargestellten zu erhaltenden innerörtlichen Grünflächen handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungsziel, das in der Form mit den Bürgern, den Trägern öffentlicher Belange und den politischen Gremien festgelegt worden ist.
  Da sich seit Erstellung des Rahmenplanes in Berkheim die städtebaulichen

Rahmenbedingungen nicht grundlegend geändert haben, sollte dieser Konsens nicht ohne zwingende städtebauliche Gründe aufgegeben werden.

Statt einer Überbauung der Blockinnenbereiche lässt der Bebauungsplan eine maßvolle Verdichtung der Blockrandbebauung zu, indem ausreichend dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen – verbunden mit einem angemessenen Maß der baulichen Dichte - festgesetzt werden.

3.2 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB im zeichnerischen Teil und durch den Textteil.

Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Erhaltung der vorhandenen Wohnqualität werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und lassen über den Bestand hinaus in angemessenem Umfang bauliche Erweiterungen zu.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, private Grünflächen

Entsprechend der bestehenden Bebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. Die Abmessungen der Baufenster gewährleisten den für die Ausformung bzw. Erweiterung der Bebauung erforderlichen Spielraum.

Zusammen mit der Festsetzung von privaten Grünflächen in den Quartiersinnenbereichen ist gewährleistet, dass diese Bereiche entsprechend den städtebaulichen Zielen nicht bebaut werden und den Anwohnern als nutzbare Freiflächen (Obst- und Hausgärten) zur Verfügung stehen.

Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Die Festsetzung der Pflanzgebote und Pflanzbindungen für die privaten Grünflächen in den Quartiersinnenbereichen dient insbesondere der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen in diesen Bereichen. In Verbindung mit der Festsetzung als private Grünflächen ist gewährleistet, dass diese Bereiche weiterhin ihre stadtökologische Funktion im Quartier (Klima/Lufthygiene, Versickerungsflächen) erfüllen und als begrünte Freiräume erhalten bleiben.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind insbesondere die vorhandenen Vorgärten zu erhalten. Daher wird für die Vorgären ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Begrenzung der Inanspruchnahme der Vorgartenfläche für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze auf maximal 40 % sichert einerseits die Nutzung der Flächen als Vorgärten und erlaubt andererseits in vertretbarem Umfang die o.g. Nutzungen auf diesen Flächen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung von immissionsspezifischen Vorkehrungen an den Gebäuden zum Schutz vor fluglärmbedingten Dauerschallemissionen ist erforderlich, um eine möglichst ungestörte bzw. unschädliche Nutzung der Wohnräume in den Gebäuden zu gewährleisten. Zur Erreichung der im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsgrenzwerte kommen z.B. die Verwendung schalldämmender Baustoffe oder der Einbau von Schallschutzfenstern in Frage.

2. Örtliche Bauvorschriften

Für die positive Gestaltung des Ortsbildes ist die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften erforderlich.
Damit werden an die Gestaltung von möglichen Neubauten und von eventuellen Veränderungen an bestehenden Gebäuden bestimmte Mindestanforderungen gestellt, die dazu beitragen, dass die Gebäude sich in das bestehende Siedlungsbild einfügen und grobe formale Fehler vermieden werden.

Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails für die Bauherren bzw. Architekten, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll der grobe Rahmen abgesteckt werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung im Plangebiet ist vollständig ausgebaut. Über die Brunnenstraße, die Straße Am Ziegelbrunnen und die Berkheimer Aufstiegsstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz im Neckartal und im Filderraum günstig angeschlossen.

Die nächstgelegenen Bushaltstellen mit einer Verbindung zum Bahnhof Esslingen befinden sich an der Straße Am Ziegelbrunnen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität ist über die vorhandenen Leitungen in den Erschließungsstraßen vollständig gesichert. Die Kanalisation im gesamten Geltungsbereich ist vollständig fertiggestellt und an die Kläranlage Stuttgart - Mühlhausen angeschlossen, nachdem die Kläranlage Esslingen-Berkheim nicht mehr in Betrieb ist.

5 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich weder erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im bzw. in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen noch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

6 Altlasten

Mit Altlasten ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu rechnen.
(Historische Erhebung der altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Esslingen 1995/96)

7 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 städtebauliche Fehlentwicklungen, wie Be- oder Verhinderung in Aussicht genommener Planungen, ungewollte Grundstückszuschnitte, Konzentrationen oder Verdichtungen, rechtzeitig erkannt und umgelenkt werden können. 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.