

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Anhäuserstraße
im Planbereich 27 'Hegensberg'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für das bestehende Siedlungsgebiet nördlich der Esslinger Straße sind nur sehr unzureichende oder überholte planungsrechtliche Grundlagen vorhanden. Dadurch werden eindeutige Auskünfte über weitere Baumöglichkeiten und die Abgrenzung der notwendigen Erschließungsanlagen erheblich erschwert.

Um der bestehenden Bebauung zusammen mit den noch unbebauten Flächen eine mit der topographischen Lage verträgliche städtebauliche Ordnung zu geben und die erforderlichen Erschließungsflächen eindeutig abzugrenzen, soll der Geltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich qualifiziert werden.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart ist der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die bisher von der Anhäuserstraße erschlossenen Anwesen sind teilweise als VI. Baustaffel, Ländliche Ortsteile, ausgewiesen.

Der in älteren Plänen eingetragene Ansatz der projektierten Schurwaldstraße im westlichen Teil des Geltungsbereiches kann nach Aufgabe dieser Straßenplanung ganz entfallen.

Die teilweise ohne planungsrechtliche Festsetzungen entstandene Bebauung wird an verbreiterte Erschließungsstraßen angeschlossen und durch Neubauflächen ergänzt.

Planerische Gestaltung

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Durch den Ausbau der Erschließungswege und die Ausweisung von Garagen und öffentlichen Stellplätzen werden weitere Neubaumöglichkeiten eröffnet und die Infrastruktur des bestehenden Siedlungsgebietes insgesamt verbessert. Mit der Festsetzung von privaten Gartenlandflächen soll die weitere bauliche Verdichtung im Hangbereich begrenzt und die vorhandene Durchgrünung gesichert werden.

Der Bebauungsplan geht im Bereich der Anhäuserstraße vom grundsätzlichen Erhalt der historischen, dörflichen Struktur hinsichtlich der Größe und Lage von Parzellen, Straßen und Wegen aus. Erhalten werden auch Gebäudeformen, deren Orientierung und Zuordnung untereinander sowie die vorhandene Nutzungsstruktur.

Die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB anzutreffende vorhandene städtebauliche Struktur ist das letzte Zeugnis der ehemals dörflichen, eigenständigen Prägung Hegensbergs und soll daher besonders geschützt werden; Neubaumaßnahmen müssen also auf die besondere Eigenart abgestimmt werden und sollen zum Erhalt des Charakters beitragen.

Pflanzgebote für Einzelbäume und Vorgartenflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sollen die städtebauliche Gliederung und Ordnung des Planungsgebietes auf ansprechende Weise betonen. Dem gleichen Ziel dient die Zusammenfassung der bestehenden und künftigen Bebauung in einzelnen Baustreifen und Baufenstern.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen decken Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung weitgehend ab. Die Neubaumöglichkeiten orientieren sich an der bestehenden Bebauung.

Außerdem wurden einzelne Anregungen der Rahmenplanung für Hegensberg - Liebersbronn aufgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird entsprechend der vorherrschenden Nutzung größtenteils als allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen.

Wegen der hohen Verkehrslärmbelastung und der vorhandenen Nutzung entsprechend wurden entlang der Esslinger Straße zwei besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt.

Bis auf Gartenbaubetriebe werden die nach den §§ 4 und 4 a Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie mit der vorhandenen und geplanten Nutzung nicht verträglich wären.

Das Maß der baulichen Nutzung deckt den vorhandenen baulichen Bestand weitgehend ab. Soweit vor allem entlang der Esslinger Straße bereits höhere Nutzungen vorhanden sind, genießen sie Bestandschutz. Hier werden die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für die GRZ teilweise überschritten. Damit soll zugleich die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Läden, Gewerbebetriebe und Versorgungseinrichtungen entlang der Esslinger Straße unterstützt werden, da auch auf der gegenüberliegenden Seite eine schwerpunktartige Ansammlung ähnlicher Einrichtungen besteht.

Im Hangbereich wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Bebauung auch für die Neubauflächen wesentlich niedriger festgesetzt, um unerwünschte Massierungen zu vermeiden, eine geordnete Erschließung zu ermöglichen und eine Wohnqualität zu erhalten, die der landschaftlich reizvollen Lage und modernen Wohnbedürfnissen gerecht wird.

Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen werden im Zusammenhang mit dem Netz der Erschließungswege an geeigneten Stellen festgesetzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind von den öffentlichen Verkehrsflächen bestimmte Abstände einzuhalten (Textteil Nr. A 3.1). Darüber hinaus sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Umweltschutz

Da die Versorgung des Planungsgebiets mit Gas und elektrischer Energie sichergestellt ist, wird die Verwendung von Brennstoffen für Heizzwecke im gesamten Geltungsbereich bei allen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von Heizanlagen bestimmten Einschränkungen unterworfen, um einer weiteren Verschlechterung der Luftqualität vorzubeugen. Es gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe".

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen, Verkehrslärmschutz

Das Planungsgebiet wird tangiert von dem durchgehenden Straßenzug der Esslinger Straße von dem alle weiteren Erschließungswege ausgehen.

Die Esslinger-/Kennenburger Straße trifft am Hirschlandkopf mit der Wieland-, Hirschland- und Rotenackerstraße zusammen, die sie mit dem innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsnetz verbinden. Die Liebersbronner Straße schließt im Osten an und stellt über die Neue Straße und die Römerstraße (K 1214) die Verbindung zu den Nachbargemeinden im Norden und Osten des Stadtgebietes sowie zu den überörtlichen Verkehrsstraßen des Remstales her.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anhäuserstraße, die im Bereich der neugestalteten Ortsmitte in die Esslinger Straße mündet.

Durch den Ausbau des Kohlerweges (Flst. Nr. 133) bis zur Grenze des Geltungsbereiches wird die Erschließung der bestehenden Randbebauung und der Neubauflächen verbessert.

Wegen der hohen Verkehrslärmbelastung werden entlang der Esslinger Straße bei allen Neubauten bauliche Lärmschutzmaßnahmen gefordert, die in den Aufenthaltsräumen einen erträglichen Dauerschallpegel gewährleisten (Textteil Nr. A 5.1).

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch bestehende Anschlüsse und Leitungen weitgehend gesichert. Mit dem Ausbau der Verkehrswege wird das Leitungsnetz bis zu den Neubauf Flächen vervollständigt. Das gilt auch für die Abwasserentsorgung.

Je größer jedoch die Zahl der Neuanschlüsse wird, umso dringlicher stellt sich die Forderung nach einer vollständigen Sanierung des Sammelkanals in der Esslinger Straße.

Voraussetzung für die Entwässerung des Geltungsbereichs in das Esslinger Kanalnetz war die Fertigstellung des Regenüberlaufbeckens in der Haldenstraße, die inzwischen abgeschlossen ist.

Grünflächen

Im Plangebiet gibt es großflächige Haus- und Obstgärten. Ortsbildprägend sind auch die Vorgärten, vor allem entlang der Anhäuserstraße. Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans ist die weitgehende Erhaltung und Aufwertung dieser innerörtlichen Grünflächen.

Deshalb sind große Teilbereiche als "Private Grünfläche: Gartenland" festgesetzt. Bereits vorhandene und insbesondere die erhaltenswerten Vorgärten werden durch das "Pflanzgebot für Vorgärten" gesichert. Auf den noch unbebauten Grundstücken wird ebenfalls ein "Pflanzgebot für Vorgärten" festgesetzt, um auch bei künftigen Bauvorhaben eine ähnlich gute Wohnumfeldqualität zu erzielen (Textteil Nr. A 6.5).

Außenbereichsflächen mit hohem Erholungswert (Streuobstwiesen) grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Von daher besteht keine Notwendigkeit für die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen.

Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als "Wohnbaufläche Bestand" dargestellt, die meisten Grundstücke sind bereits bebaut. Im östlichen Teil des Plangebiets und entlang der Esslinger Straße gilt gegenwärtig "Baustaffel VI" (Ländliche Ortsteile), im westlichen Teil des Gebiets sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig.

Die Planung ist so konzipiert, daß sich in Relation zu den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben. Dem Gebot der Vermeidung von Eingriffen wird durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Arten- und Biotopschutz

Der partiell vorhandene innerörtliche Grünzug, der die Streuobstwiesen im Nordwesten und Südosten von Hegensberg miteinander verbindet, wird durch die Festsetzung von "Privaten Grünflächen" im

wesentlichen erhalten. Durch Pflanzgebote für Einzelbäume (Textteil Nr. A 6.1 und A 6.2) und durch eine flächenhafte Pflanzbindung für Einzelbäume (Textteil Nr. A 6.6) soll der vorhandene Baumbestand langfristig gesichert und ergänzt werden.

Klima/Luft

Das Plangebiet ist charakterisiert durch die "Mischnutzung: Grünfläche/Wohnen" (LANDSCHAFTSPLAN 1990 (1981)). Wegen der Bedeutung der Hangzonen für das Stadtklima der Stadt Esslingen empfiehlt der Landschaftsplan die Erhaltung des bisherigen Grünflächenanteils.

Der KLIMAATLAS (1992) attestiert dem Gebiet eine "erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung". Um eine Beeinträchtigung der lokalklimatischen Bedingungen zu vermeiden, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf den noch unbebauten Flächen relativ niedrig angesetzt (GRZ = 0,25). Aus Gründen der Rechtssicherheit muß jedoch darauf verzichtet werden, neue Baumöglichkeiten auszuschließen. Zur Reduzierung der Schadstoffbelastung der Luft gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe".

Boden/Wasser

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen (Örtliche Bauvorschriften Nr. A 3.3).

Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und ins Gelände zu entwässern (Textteil Nr. A 6.3). Durch die 60 cm starke Erdüberdeckung wird eine hohe Wasseraufnahme- und Wasserspeicherfähigkeit gewährleistet. Außerdem wird eine qualitätsvolle Gartengestaltung mit Sträuchern und evtl. auch mit kleineren Bäumen ermöglicht. Die negativen Auswirkungen der Unterbauung von Freiflächen werden somit weitgehend minimiert. Einzelne Bodenfunktionen können teilweise durch die Erdüberdeckung übernommen werden (z. B. Wasserrückhaltung, Wurzelraum für Gehölze u. a.).

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen, als bisherige Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern durch die vorgesehenen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Diese Hinweise sind bei der Ausführung von einzelnen Neubauvorhaben zu beachten und sollen den reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen erleichtern (Textteil B Hinweise 1. Grundwasser).

Erhaltung baulicher Anlagen

Zu der Vorschrift über die Erhaltung baulicher Anlagen und der besonderen städtebaulichen Eigenart sind im Absatz "Planerische Gestaltung" die grundsätzlichen Überlegungen zum Erhalt der vorhandenen, noch dörflich geprägten Struktur in der Anhäuserstraße aufgeführt. Es wird angestrebt, die baulichen Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das

Landschaftsbild hier prägen, aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Um den dörflichen Charakter des Siedlungsgebietes zu erhalten, und grobe Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für die äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Grundstücksflächen örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die gewährleisten sollen, daß die geplante Neubebauung mit dem vorhandenen Bestand und mit der topographischen Situation sowie mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich bleibt. Das gilt auch für Umbauten und Erweiterungsmaßnahmen.

Ziel der Planung ist es, mit der Verbesserung der Erschließung zugleich auch eine gestalterische Verbesserung der Wohnbereiche und Straßenräume zu erreichen. So sollen entlang der Anhäuserstraße entlang von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen keine Einfriedigungen zulässig sein (Örtliche Bauvorschriften Nr. A 3.6).

Damit soll der Darstellung der Rahmenplanung so weit wie möglich entsprochen werden, die eine optische Aufweitung des Straßenraumes vorschlägt.

Auch die Einzelbauvorhaben sollen sorgfältig geplant werden, damit bei jeder Baumaßnahme eine ansprechende äußere Gestaltung gefunden wird.

Durch die Festsetzung von elementaren Gestaltungsregeln sollen auch im Detail gute bauliche Lösungen begünstigt werden (Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.1 bis A 4.1).

Bodenordnende Maßnahmen

Für die Verbreiterung der Erschließungsanlagen ist Grunderwerb erforderlich. Evtl. sind zusätzlich einzelne private Grenzregulierungen durchzuführen.

Kosten

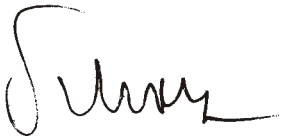
Die Realisierung der geplanten Erschließungsmaßnahmen erfolgt schrittweise mit den notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen und Reparaturen.

Bei der vollständigen Durchführung dieser Planung entstehen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen insgesamt folgende Kosten:

Erneuerung und Ergänzung der Kanalisation	ca. 340 000,-- Euro
Instandsetzung und Ausbau der vorhandenen Straßen und Erschließungswege sowie neue Verkehrsflächen	ca. 315 000,-- Euro

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.