

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Paradiesweg/ Weg Flst. 11099  
im Planbereich 36 ‚Rüdern‘  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der seit 1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan Kleine Hülengasse setzt die Flächen zwischen den Gebäuden Paradiesweg 23 und 27 und dem ca. 30 m südlich davon verlaufenden Weg als private Grünfläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Ziel des damaligen Bebauungsplanes war die Beschränkung der Baumöglichkeiten auf den Bestand und die Sicherung der Freiflächen am östlichen Siedlungsrand von Rüdern.

Später erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Paradiesweg eine Bebauung der südlich des angesprochenen Weges liegenden Grundstücke. So stellt sich der bisher freigehaltene Geländestreifen heute als Baulücke innerhalb besiedelter Fläche dar; die freie Landschaft liegt östlich der Grundstücke Paradiesweg 27 und 60.

Um so weit wie möglich Eingriffe in die erhaltenswerte freie Landschaft zu vermeiden, ist es erforderlich, die innerhalb der Siedlungsflächen liegenden Potentiale nutzbar zu machen.

In diesen Kontext ist es vertretbar und sinnvoll, auf der hier in Betracht gezogenen Fläche eine maßvolle Bebauung zu ermöglichen.

Diesem Ziel dient der vorliegende Bebauungsplan.

### Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Plänen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) Bestand dargestellt.

Im Bebauungsplan Kleine Hülengasse, rechtsverbindlich seit dem 27.07.1975, sind die Gebäude Paradiesweg 23 und 27 zu einem Baufenster zusammengefasst und als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundstücksteile nördlich und westlich davon sind als private Grünfläche, Gartenland, ausgewiesen, die Flächenanteile südlich und östlich als nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Mit dem Bebauungsplan Paradiesweg, rechtsverbindlich seit dem 06.11.1975, wird der Anschluss des Feldweges F.W. 217 (Flst. Nr. 11101) an den Paradiesweg als 6,5 m breite Erschließungsstraße gesichert.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets "Esslingen" vom 16.07.1990 (Teil A).

## Planerische Gestaltung

Der Esslinger Ortsteil Rüdern hat sich im Laufe der Zeit von einer durch Landwirtschaft geprägten Siedlung dörflichen Ursprungs immer mehr zu einem bevorzugten Wohnort gewandelt. Durch seine ruhige Lage am Nordwestrand der Gemarkung, umgeben von großzügigen Freiflächen, hat Rüdern einen hohen Wohnwert. Dieser wird auch begründet durch eine relativ lockere Bebauung mit einem hohen Durchgrünungsgrad.

Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Situation auf und ermöglicht im bisherigen Freibereich lediglich zwei zusätzliche Gebäude, die sich in ihrem Volumen und ihrer Ausbildung (zweigeschossig mit Satteldach) gut in den Bestand einfügen.

## Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wie dies auch seither in diesem Bereich der Fall ist. Um die Wohnfunktion zu sichern, werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit Z = II, GRZ 0,25 und GFZ 0,5 entspricht das Maß der baulichen Nutzung den Werten des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Paradiesweg. Diese Nutzungswerte sind erforderlich und ausreichend, um sowohl den Bestand abzudecken als auch die beiden Ergänzungsbauten zu ermöglichen. Die Höchstwerte des § 17 BauNVO werden dabei deutlich unterschritten. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden für die neuen Baumöglichkeiten maximale Firsthöhen im Plan festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser.

## Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die örtlich vorhandenen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen, so dass im Bebauungsplan keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Über den Paradiesweg ist es an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

In ca. 200 m Entfernung befindet sich die Einmündung des Paradiesweges in die Sulzgrieser Straße. Hier sind Bushaltestellen der Linien 109 und 132, die Rüdern mit der Innenstadt (ZOB, S-Bahn) verbinden.

## Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Bestandsgebiet handelt, sind die Belange der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Müll) durch die jeweiligen Dienstleistungsunternehmen gesichert bzw. im üblichen Rahmen leistbar. Auf Wunsch der Stadtwerke Esslingen GmbH werden die nördlich der Gebäude Paradiesweg 23 und 27 verlaufenden Wasserhausanschlussleitungen durch ein 2 m breites Leitungsrecht gesichert.

## Grünflächen, Grünplanung

Die nördlichen Teile der Grundstücke Paradiesweg 23 - 27 werden, wie schon im bisher geltenden Bebauungsplan, als private Grünfläche, Gartenland, festgesetzt. Das gegenüber von Paradiesweg 30 liegende Pflanzbeet wird als Verkehrsgrün ausgewiesen und die beiden vorhandenen Straßenbäume mit Pflanzbindung belegt.

Mit der Maßgabe, dass die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen sind (örtliche Bauvorschriften), ergibt sich eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets. Östlich davon liegt die freie Landschaft mit ihren Streuobstwiesen und Feldern.

#### Ausgleichsmaßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ermöglicht gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan "Kleine Hülengasse" die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohngebäuden auf dem Grundstück Paradiesweg 23.

Der Bebauungsplan bewirkt somit gemäß § 1 a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten ergibt sich ein Eingriff in die bislang als private Grünfläche, Gartenland bzw. als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Flächen.

Dieser Eingriff ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die Ortsrandsituation erfordert einen behutsamen Umgang bei der Festsetzung von Baumöglichkeiten. Deshalb werden im Sinne der Eingriffssystematik (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) die zusätzlichen Baumöglichkeiten auf zwei Gebäude beschränkt. Die Häuser sollen sich in Form und Größe der Umgebungsbebauung anpassen und den Ortsrand harmonisch abrunden.

Um die Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu minimieren, werden folgende ergänzenden Festsetzungen getroffen:

##### **- Klima, Luft**

Um negative lokale Auswirkungen gering zu halten, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung relativ niedrig angesetzt (GRZ 0,25). Es gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe".

##### **- Boden, Wasser**

Um die Versiegelungsrate zu begrenzen, sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen. Stellplätze, Zufahrten und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

##### **- Landschaftsbild, Artenschutz**

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit und ohne beidseitig bepflanztem Drahtgeflecht zulässig. Störende Zäune sind somit am sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft nicht zulässig. Standortfremde Koniferen, insbesondere exotische Nadelgehölze, sind unzulässig.

Als Eingriff verbleibt der Wegfall von ca. 11 Ar Streuobstwiese mit 6 Obstbäumen sowie die Versiegelung von ca. 400 m<sup>2</sup> durch Gebäude, Stellplätze, Wege und ähnliche Nutzungen. Adäquate Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Streuobstwiesen) können auf Grund fehlender Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden.

Statt dessen wird gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB sichergestellt, dass Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken umgesetzt werden. Konkret ist die Herstellung von zwei Baumbeeten mit den Maßen

2,0 x 5,0 m im Straßenraum der Weizenstraße im Stadtteil Sulzgries, Flst. Nr. 7074, vorgesehen. Dazu wird der Asphalt ausgebrochen und die Baumbeete werden mit jeweils einem heimischen Laubbaum bepflanzt (Stammumfang mindestens 20/25 cm). Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, Nr. 18.7.2 (20 000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht erreicht wird.

### Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gibt es im Planbereich weder Erkenntnisse über Altlasten noch einen Altlastenverdacht.

### Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele - Einfügung der Neubauten in den Bestand - wird zusammen mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Diese beinhaltet insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, an Werbeanlagen und an Einfriedigungen sowie an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

### Bodenordnung

Die Bauflächen des Plangebiets sind in privater Hand. Die zur Realisierung der Bebauung notwendigen Grundstücksarrondierungen (Flst. 11080/1 und 1140/30) und Bauplatzaufteilungen erfolgen über privat-rechtliche Verträge.

### Kosten

Der Stadt entstehen im Zusammenhang mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

### 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.