

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Hegensberger-/Oberesslinger Straße  
im Planbereich 27 ‚Hegensberg‘  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für den größten Teil des vorliegenden Planbereiches besteht ein rechtsverbindlicher Staffelbauplan aus dem Jahr 1960, für den Bereich südlich der Einmündung Oberesslinger Straße/Hegensberger Straße liegen seit 1967 Bebauungspläne nach Bundesbaugesetz vor.

Wesentlicher Inhalt dieser Pläne war die Sicherung der damals geplanten Schurwaldaufstiegsstraße. Deren Trassenverlauf gab die planungsrechtlichen Festlegungen der oben genannten Bebauungspläne vor. Inzwischen wurde diese Straßenplanung ersatzlos aufgegeben; der Kraftfahrzeugverkehr ist damit auf den vorhandenen Straßen abzuwickeln. Unter diesem Gesichtspunkt ist zu prüfen, wie der vorhandene Straßenzug Hegensberger Straße/Oberesslinger Straße langfristig seiner Funktion als wichtige Verkehrsstraße gerecht werden kann und wie die seither für die Aufstiegsstraße vorgehaltenen Flächen künftig genutzt werden können.

Für das von der Oberesslinger Straße, Esslinger Straße, Breitingen Straße und Wilhelm-Nagel-Straße umgrenzte Gebiet wurde deshalb bereits 1981 der Bebauungsplanauftrag Esslinger Straße/Christian-Fink-Straße beschlossen. Das unter gleichem Namen 1988 abgeschlossene Bebauungsplanverfahren umfasste jedoch nur den westlichen Teil dieses Bebauungsplanauftrages. Im östlichen Teil gilt demnach heute noch das überholte Planungsrecht, was bei der Beurteilung von Bauwünschen und Bewertung von Grundstücken zu entsprechenden Problemen führt. Deshalb soll nun auch hier das durch den Bebauungsplanauftrag begonnene Verfahren weitergeführt werden.

### Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Plangebiet gelten, wie vorstehend beschrieben, ein Staffelbauplan von 1960 und zwei qualifizierte Bebauungspläne von 1967. Die Bauflächen sind dort als VI. Baustaffel "ländliche Ortsteile" bzw. als allgemeines Wohngebiet (WA), im südöstlichsten Bereich als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan 1990 für den Nachbarschaftsverband Stuttgart sind die Esslinger Straße und der Straßenzug Hegensberger-/Oberesslinger Straße als wichtige Straßen dargestellt.

Neben der Abdeckung des Baubestandes als Wohnbaufläche ist im Flächennutzungsplan östlich des Plangebiets die geplante Wohnbaufläche Pfarrweinberg (ca. 1,5 ha) dargestellt. Es ist offen, ob diese Fläche tatsächlich einer späteren Bebauung zugeführt wird, da sie zum einen als Streuobstwiese ökologisch und landschaftlich wertvoll ist, zum anderen seitens der Grundstückseigentümer derzeit kein Bauinteresse besteht.

Dennoch wird der vorliegende Bebauungsplan so ausgeformt, dass eine etwaige Erschließung dieser Neubaufläche mit Anschluss an die Hegensberger Straße möglich wäre.

Die Grundstücke Christian-Fink-Straße 3 und 5 sind im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Da jedoch das ehemalige Schulgebäude inzwischen einer privaten Nutzung zugeführt wurde und der Standort der Feuerwehr langfristig in Frage gestellt ist, werden diese Grundstücke im Bebauungsplan in die allgemeine - Wohngebiet - Fläche (WA) integriert.

Der 1994 von der Planungsgruppe KPS erarbeitete Rahmenplan Hegensberg/Liebersbronn umfasst auch den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Dementsprechend wurden die Planaussagen des Rahmenplanes bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes einbezogen.

Das Gebäude Oberesslinger Straße 27 ist im Entwurf der Liste der Kulturdenkmale eingetragen und genießt entsprechenden Schutz. Es ist ein beispielhaftes Zeugnis dafür, wie um 1900 ausgesprochen städtische Bautypen und -formen in die alten Dörfer übertragen wurden.

### Planerische Gestaltung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es sind nur noch wenige Baulücken vorhanden. Allerdings sind einige Gebäude überaltert, so dass teilweise mit künftigen Ersatzbebauungen zu rechnen ist.

Die planerischen Festsetzungen decken die vorhandene Bebauung weitgehend ab und sollen gewährleisten, dass sich mögliche Neubauten in die Umgebung einfügen. Eine wesentlich andere Gestaltung des Planbereichs ist nicht beabsichtigt.

Für die so genannte Ortsmitte Hegensberg, den Platz an der Esslinger Straße mit seinen umgebenden Geschäften, wurden in den letzten Jahren Planungen zu deren Umgestaltungen erarbeitet, abgestimmt und teilweise bereits realisiert. Im Bebauungsplan ist diese Neuordnung des Platzes und seines Umfeldes dargestellt. Weitere künftige Verbesserungsmaßnahmen, z.B. im relativ komplexen Einmündungsgeflecht Esslinger Straße/Am Hausweinberg/Schanbacher Straße/Liebersbronner Straße/Hofstraße/Oberesslinger Straße, können auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitet werden.

Die vorhandene Zäsur in der Bebauung an der Ostseite der Hegensberger Straße, die auch im Flächennutzungsplan durch die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft bekräftigt wird, wird im Bebauungsplan gesichert. Ebenso wie an der Grünsung am Bergwiesenweg verzahnt sich hier die Bebauung mit der freien Landschaft. Dies trägt dazu bei, dass die Wohnqualität des Planbereiches trotz der hohen Verkehrsbelastung relativ gut ist.

### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden durchgängig entsprechend der vorhandenen Nutzung und der Umgebung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Auch im Bereich des Flurstücks 879 (Hegensberger Straße 134) wird die seitherige Festsetzung "reines Wohngebiet" (WR) aus Immissionsgründen in "allgemeines Wohngebiet" (WA) umgezont.

Zur Stützung der Wohnnutzung werden die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen unterschritten, um angemessene Freiflächen zu erhalten, Durchgrünungen zu ermöglichen und die Maßstäblichkeit von Neubebauungen zu gewährleisten.

Lediglich in konkreten Einzelfällen werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erreicht (Christian-Fink-Straße 5: GRZ = 0,4/GFZ = 1,2) oder sogar gemäß § 17 Abs. 2 überschritten (Oberesslinger Straße 1: GRZ = 0,6; Esslinger Straße 1: GRZ = 0,6/GFZ = 2,1). In diesen Fällen war es städtebauliches Ziel, die vorhandenen hohen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

### Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund des Verkehrsaufkommens und der topographischen Situation sind die Randzonen der Hegensberger-, Oberesslinger- und Esslinger Straße Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die die in der DIN 18005 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) nicht möglich sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den betroffenen Bereichen bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Die baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber Innenschallpegel von 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts ein Innenschallpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.

## Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Wie eingangs beschrieben, ist die früher geplante Schurwaldaufstiegsstraße nicht mehr vorgesehen. Das bedeutet, dass der Kraftfahrzeugverkehr auch künftig auf dem bereits vorhandenen Straßennetz abzuwickeln ist. Im Wesentlichen sind die vorhandenen Straßenquerschnitte ausreichend und aufgrund des Gebäudebestandes auch kaum veränderbar.

Die einzige bedeutsame Änderung ist in der Oberesslinger Straße vorgesehen: Zwischen den Einmündungen der Christian-Fink-Straße und der Hegensberger Straße fehlt an der Westseite der Straße bisher ein Gehweg. Dieser Zustand ist planerisch langfristig nicht vertretbar und muss durch einen Eingriff in die dortigen Vorgärten bereinigt werden, um dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger Rechnung zu tragen. Für den zentralen Platz an der Esslinger Straße am ehemaligen Feuerlöschteich haben Verwaltung, Bürgerausschuss und Gemeinderat in den letzten Jahren eine Planung abgestimmt, die eine multifunktionale Nutzung des Platzes erlaubt und das Umfeld aufwertet. Diese teilweise bereits realisierte Planung ist im Bebauungsplan dargestellt; die Fläche im Bereich Feuerlöschteich ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Platz, ausgewiesen.

Nicht nur in diesem Abschnitt der Esslinger Straße, sondern im gesamten Planbereich mit Ausnahme des südlichen Teils der Hegensberger Straße ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit für den Fahrzeugverkehr inzwischen auf 30 km/h begrenzt.

Der zwischen den Gebäuden Christian-Fink-Straße 3 und 5 zur Oberesslinger Straße hin verlaufende Fußweg wird im Bebauungsplan aufgenommen. Sein Anschluss an die Oberesslinger Straße als Treppenabgang wird durch die Einrichtung eines Pflanzbeetes markiert und abgesichert.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch Buslinien mit Haltestellen an der Esslinger Straße und an der Hegensberger Straße.

## Ver- und Entsorgung

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

## Altlasten

Über vorhandene Altlasten ist hier bisher nichts bekannt, es besteht auch kein diesbezüglicher Verdacht. Gegebenenfalls wird darum gebeten, begründete Altlastenverdachte zu melden.

## Grünplanung, Fläche für die Landwirtschaft

Die Freifläche zwischen den Grundstücken Oberesslinger Straße 21 und Hegensberger Straße 134 ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft

schaft dargestellt. So wird sie auch im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt und mit der Nutzungsart "Streuobstwiesen" konkretisiert. Hier verzahnt sich die freie Landschaft mit der Siedlungsfläche. Auch entlang des Fuß- und Wirtschaftsweges "Bergwiesenweg" soll durch die Festsetzung von Pflanzgeboten eine grüne Verzahnung der Bauflächen mit den angrenzenden Obstwiesen erreicht werden. Einige bestehende ortsbildprägende Einzelbäume sind mit Pflanzbindung belegt, zusätzliche wünschenswerte Einzelbäume sind durch Pflanzgebote festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen und der generellen Festsetzung, dass die Freiflächen der bebauten Grundstücke soweit als möglich gärtnerisch anzulegen sind, kann man von einer angemessenen Durchgrünung des Planungsgebiets ausgehen.

### Ausgleichsmaßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Plangebiet beinhaltet nur Flächen, für die es bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne gibt. Im geringem Umfang werden Bauflächen- und Verkehrsflächenausweisungen gegenüber dem seitherigen Planungsrecht verändert. Insgesamt gibt es jedoch keine zusätzlichen Baumöglichkeiten. Durch die getroffenen grünplanerischen Festsetzungen wird die ökologische Situation langfristig verbessert.

Somit stellt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dementsprechend sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, Nr. 18.7.2 (20 000 qm zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht erreicht wird.

### Geh- und Leitungsrechte

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist entlang der Nordgrenze der Grundstücke Hegensberger Straße 130 und 132 ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Damit soll die fußläufige Erschließung der östlich angrenzenden Obstwiesen an die Hegensberger Straße gesichert werden. Dieses Gehrecht wird im vorliegenden Bebauungsplan analog übernommen.

Außerdem wird zur Absicherung des inzwischen erstellten Regenrückhaltebeckens auf Flst. Nr. 884 samt Zu- und Ablaufkanälen ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

### Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele wird zusammen mit dem Bebauungsplan eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 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.

### Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Umlegungen erforderlich. In manchen Bereichen ist zur Herstellung der neu geplanten Verkehrsflächen Grunderwerb durch die Stadt notwendig, an anderen Stellen kann seither für den Straßenbau vorgehaltene Fläche veräußert werden.

### Kosten

Der Stadt entstehen Kosten beim Grunderwerb und für bauliche Maßnahmen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen; insbesondere für die Herstellung des Gehweges an der Westseite der Oberesslinger Straße zwischen Christian-Fink-Straße und Hengensberger Straße.

Diese Kosten müssen von den jeweils zuständigen Fachämtern zu gegebener Zeit im städtischen Haushalt bereitgestellt werden.