

Begründung

zum Bebauungsplan Karlstraße/Traubengäble
im Planbereich 47 „Zell“
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Zell und wird begrenzt

- im Norden durch das Traubengäble
- im Osten durch die Friedrichstraße
- im Süden durch die Hauptstraße
- im Westen durch die Karlstraße

Stadträumlich ist das Plangebiet Teil des schmalen, langgestreckten Bereiches in der Sohle des Neckartals, der auf der Nordseite durch den steil ansteigenden Hang und auf der Südseite durch die Bahnlinie begrenzt wird.

Bei dem Plangebiet und den angrenzenden Bereichen handelt es sich um ein Bestandsgebiet, das überwiegend mit 2-geschossigen Wohngebäuden bebaut ist. Die Freiflächen innerhalb des Quartiers werden als den Gebäuden zugeordnete Wohngärten genutzt.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 ist der gesamte bebaute Bereich in der Talsohle zwischen Wilhelmstraße und Hauptstraße als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rotenstraße/Hauptstraße (rechtskräftig seit dem 30.01.1990) und ist in diesem Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Innerhalb des Plangebietes sind die Flurstücke Nr. 1150/3 und 1150/4 im Traubengäble die beiden einzigen noch nicht bebauten Grundstücke und erscheinen somit als Baulücke innerhalb des Quartiers.

Nachdem die bisherigen Eigentümer das ursprünglich aus einem Flurstück bestehende Grundstück verkauft haben, beabsichtigen die neuen Eigentümer, auf dem inzwischen geteilten Grundstück ein 2-geschossiges Doppelhaus bzw. zwei Doppelhaushälften zu errichten. Dazu haben sie im Oktober 2004 einen Bauantrag gestellt. Das Vorhaben ist jedoch nach derzeitigem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) deutlich überschritten wird.

Die Kubatur der Baukörper entspricht jedoch der Umgebungsbebauung, so dass die geplante Bebauung in der Form städtebaulich grundsätzlich zu vertreten ist – insbesondere auch unter dem Aspekt, dass die o.g. Überschreitungen nicht Ausdruck einer überzogenen baulichen Ausnutzung des Grundstücks sind, sondern dadurch zustande kommen, dass die Berechnung der Geschossflächen auf der Rechtsgrundlage der in diesem Fall maßgeblichen (alten) Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1977 zu erfolgen hat. Danach sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (z.B. Dachgeschosse) in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

Diese sich aus der BauNVO ergebende allgemeine rechtliche Forderung in Verbindung mit den spezifischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wonach die für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung maßgebliche Größe der Baugrundstücke durch die Festsetzung privater Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen deutlich reduziert wird und gleichzeitig bei einer zulässigen 2-geschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,4 nur eine GFZ von 0,8 möglich ist, erschweren bzw. verhindern jedoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

Da die vorhandene Bebauung im Quartier bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet wurde, ist diese Problematik bisher nicht aufgetreten. Um daher sowohl die geplante Bebauung auf den Flurstücken Nr. 1150/3 und 1150/4 zu ermöglichen als auch künftige Um- und Erweiterungsbauten im Bestand rechtlich abzusichern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Diese Erforderlichkeit ist insofern auch städtebaulich zu begründen, da in Esslingen Baulandflächen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und die Gemeinden gem. § 1a Abs. 2 BauGB aufgefordert sind, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen sollen.

2.2 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der Konzeption erfolgt gem. § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch den Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ist gewährleistet, dass der vornehmlich durch das Wohnen geprägte Gebietscharakter erhalten bleibt und störende Nutzungen weiterhin ausgeschlossen sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4), der Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) sowie der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (Z=II).

Die gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan neue Festsetzung, dass durch die Anrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen die fest-

gesetzte GFZ ausnahmsweise um bis zu 25 % überschritten werden darf, ermöglicht sowohl bei Neubauten als auch bei Um- und Erweiterungsbauten im Bestand den Ausbau der Dachgeschosse für Wohnzwecke.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen gewährleisten, dass die Gebäude an den Quartiersrändern errichtet werden und die Innenbereiche von baulichen Nutzungen freigehalten werden.

Bauweise

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweise entspricht der vorhandenen Baustruktur im Quartier.

Private Grünfläche

Die Festsetzung privater Grünflächen wird aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie dient der Sicherung der vorhandenen Freiflächen im Innenbereich des Quartiers.

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße (L1192) und durch den Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG (Hauptstrecke und S-Bahn) wird das Plangebiet durch starke Lärmimmissionen belastet.

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003 (Verfasser ACCON GmbH) beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedingt durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße (L 1192), durch den Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG (Hauptstrecke und S-Bahn) und dem Fluglärm im Lärmschutzbereich des Flughafens Stuttgart tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 55 und 70 dB und nachts zwischen 50 und 65 dB.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wand) nicht möglich sind, wird festgesetzt, dass an den Gebäuden besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

2.2.2 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bestehenden Straßen, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

4 Wesentliche Auswirkungen, Umweltprüfung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes und innerhalb des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Da bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan die Grundstücke als Baugrundstücke festgesetzt sind und sich insbesondere die Intensität der Überbauung nicht erhöht, ergibt sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Anrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die festgesetzte GFZ. Diese Festsetzung dient nicht der Schaffung von neuen Baurechten auf dem Baugrundstück, sondern ermöglicht in erster Linie eine bessere Ausnutzung der Flächen innerhalb der Gebäude.

Da mit diesem Bebauungsplan

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- Umweltbelange im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht beeinträchtigt werden
- keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind
- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) oder nach Landesrecht nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen

erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

5 Altlasten

Mit Altlasten ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu rechnen.

(Historische Erhebung der altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Esslingen 1995/96).