

Begründung

zum Bebauungsplan "Uhlbacher Straße 48/Flst. 11672 + 11672/2", im Planbereich 36
Rüdern gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der zu überplanende Bereich im Ortsteil Rüdern umfasst die Flurstücke 11672 und 11672/2 und wird nördlich begrenzt durch die Flurstücke Nr.: 11679, 11669, 11670, 11668 und 11667. Die nordöstliche Abgrenzung erfolgt über Flurstück 11664/3 und 11671, die westliche über Flurstück Nr. 11679 und 11673. Im Süden grenzt die Uhlbacher Straße an den Planbereich an.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Die zu überplanenden Flurstücke liegen innerhalb des Bebauungsplans "Uhlbacher Straße", rechtskräftig seit dem 26.08.1976.

Die Fläche ist im Flächenutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Uhlbacher Strasse" setzt die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Dorfgebiet (MD) fest.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Uhlbacher Straße“ sehen eine 2-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 vor.

2 Bebauungsplanänderung

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Flurstücke Nr. 11672 und 11672/2 liegen unmittelbar nebeneinander. Das Flurstück 11672 grenzt im Süden an die Uhlbacher Straße und ist mit einem Wohnhaus und einer Scheune bebaut. Das Flurstück Nr. 11672/2 liegt in 2. Reihe zur Uhlbacher Straße und grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen an. Eine formlose Anfrage der Eigentümer der beiden Flurstücke über die Möglichkeit der Errichtung eines Wohngebäudes in bisher nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist Anlass, die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Bereich zu prüfen und die Bebaubarkeit des Grundstücks zu klären.

Da in westliche Richtung bereits ein Baufenster anschließt, das eine Bebauung in 2. Reihe vorsieht sowie auch in östlicher Richtung ab Hausnummer 34 entlang der Uhlbacher Straße eine Bebauung im rückwärtigen Bereich vorhanden ist, ist es zu vertreten, auf den Flurstücken ein weiteres Wohngebäude zuzulassen. Die geplante Wohnnutzung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück bzw. den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Um auch künftig die Eingriffe mit Baumaßnahmen in die freie Landschaft so gering wie möglich zu halten, ist es angebracht, die innerhalb der Siedlungsflächen vorhandenen Potentiale zu nutzen. In diesem Sinne ist es vertretbar und sinnvoll, die nicht überbaubare

Grundstücksfläche mit einem neuen Baufenster zu überplanen um eine maßvolle Bebauung zu ermöglichen.

Dazu ist die Änderung der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne erforderlich, um auf der neuen planungsrechtlichen Grundlage insbesondere

1. die Überbauung des Grundstücks Flurstück 11672 und 11672/2
2. die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen
3. die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

zu regeln.

2.2 Städtebauliche Planung

Das Straßendorf Rüdern hat sich im Laufe der Zeit von einer durch Landwirtschaft geprägten Siedlung dörflichen Ursprungs immer mehr zu einem bevorzugten Wohnort gewandelt. Rüdern ist umgeben von hochwertigen Freiflächen und liegt am Nordwestrand der Gemarkung. Der Ort ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit einem hohen Durchgrünungsgrad.

Eine Bebauung in 2. Reihe ist entlang der Uhlbacher Straße in einigen Bereichen bereits vorhanden. Die vorliegende Planung greift diese Situation auf und ermöglicht lediglich ein weiteres Gebäude, das sich in Volumen und Ausbildung gut in den Bestand einfügt.

Mit den Vorgaben, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen, wird die Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Der zu überplanende Bereich orientiert sich mit seinen Regelungen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Uhlbacher Straße". Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Die Erschließung des noch zu bebauenden Grundstücks ist von der Uhlbacher Straße aus über Flurstück Nr. 11672 möglich und wird privatrechtlich geregelt.

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt und entspricht damit den Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke. Die in § 5 Abs. 7 aufgeführten Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze. Dazu werden im wesentlichen die Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die Größe der Baulandflächen berücksichtigt wird und sich das geplante Gebäude am Übergang zur freien Landschaft in den Bestand einfügt.

Die GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Uhlbacher Straße" übernommen. Die Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse wird ebenfalls nicht verändert.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht den Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke. Auf dem Baugrundstück ist das Baufenster zur Errichtung des Gebäudes nach Lage und Größe so dimensioniert, dass sich die neue Bebauung auf dem Grundstück in die Umgebungsbebauung einfügt.

2.4 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 unbebauter Flächen bebauter Grundstücke. Es werden im wesentlichen die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen B-Planes "Uhlbacher Straße" übernommen bzw. der bereits vorhandenen Bebauung angepasst.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung des neuen Baugrundstücks erfolgt über das Flurstück 11672 auf dem bereits eine private Zufahrt vorhanden ist. Die Herstellung und Sicherung der Zufahrt ist privatrechtlich zu regeln. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

4 Kosten

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, die Erschließung und Zufahrt gesichert ist, entstehen der Stadt keine Kosten durch die Bebauungsplanänderung.

5 Umweltprüfung, Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan "Uhlbacher Strasse 48/Flst. 11672 + 11672/2" gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage des Baugesetzbuches zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

1. Einleitung

a. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 11672, 11672/2 (vollständig) sowie 11669 und 11679 (teilweise) nördlich der Uhlbacher Straße im Ortsteil Rüdern. Wesentliches Ziel ist die Ergänzung des rückwärtigen Baustreifens und somit die Schaffung einer zusätzlichen Baumöglichkeit für ein Einfamilien-Wohnhaus (bisherige Festsetzung: nicht bebaubare Grundstücksfläche). Davon abgesehen ergibt sich wegen der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsziffern (GRZ=0,3; GFZ=0,6) keine Intensivierung der baulichen Nutzung. Die bestehende landschaftliche Einbindung soll durch ein „Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume“ (Obstbäume) dauerhaft gesichert werden (je 1 Baum pro angefangene 150 m² Fläche).

b. Ziele des Umweltschutzes

Die gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Regelwerken niedergelegt, u. a. Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Bundesbodenschutzgesetz mit Bundesbodenschutzverordnung, Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz Baden-Württemberg, Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie FFH- und Vogelschutzrichtlinie.

Da mit Ausnahme des zusätzlich möglichen Einzelbauvorhabens keine Intensivierung der baulichen Nutzung vorgesehen ist, werden die in den o. g. Regelwerken enthaltenen Ziele des Umweltschutzes nur punktuell tangiert (Grundstück Flst. Nr. 11672 und 11672/2).

Die fachlichen Grundlagen und Ziele für das Plangebiet und seine Randbereiche sind u. a. in folgenden Planungen und Untersuchungen enthalten:

Landschaftsplan (Nachbarschaftsverband Stuttgart, NVS, 1981), Untersuchung für ein Biotopverbundsystem (NVS, 1987), Klimaatlas (NVS, 1992), Vogelbestandserhebungen (FRANKE, BAAS-FRANKE, 1992 und 1993), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS, 1999), Landschaftsanalyse Rüdern-Süd/Sulzgries (PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND INFORMATION, 2000).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Bestandsaufnahme: Planungsbestand, tatsächlicher Bestand

Das Plangebiet ist auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplans ein- bis zweireihig bebaubar. Die bislang schon zulässigen Baumöglichkeiten wurden bereits weitgehend ausgeschöpft. Die an die Baugrundstücke nördlich angrenzenden, rückwärtigen Grundstücksflächen werden als Hausgärten und Obstwiesen genutzt.

Die künftig zusätzliche Baufläche wird bislang im Wesentlichen als Hausgarten genutzt.

Die nördlich angrenzenden Flächen werden in der „Landschaftsanalyse Rüdern-Süd/Sulzgries“ als „Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuft.

Es besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).

b. Prognose

Die zusätzliche Baumöglichkeit auf dem Grundstück Flst. Nr. 11672 und 11672/2 orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung. Durch die Schaffung der Baumöglichkeit im Bereich des bisherigen Hausgartens ergeben sich auf ca. 190 m² Eingriffe in Natur und Landschaft: ca. 120 m² Fläche durch das Wohngebäude mit Garage sowie ca. 70 m² durch Zugang, Zufahrt und Terrasse. Es ergeben sich folgende negative Auswirkungen:

- durch die Reduzierung der Hausgartenfläche um 190 m² ergeben sich in diesem Umfang negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen,

- durch Überbauung und Versiegelung von 190 m² Fläche ergeben sich in diesem Umfang negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (z. B. Pufferungsfunktion), Wasser (z. B. Retention, Grundwasserneubildung), Luft und Klima (Kaltluftproduktion, Kaltluftabfluss)
- durch das Vorhaben insgesamt ergeben sich nachteilige Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Die in der „Landschaftsanalyse Rüdern-Süd/Sulzgries“ als „Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuften Flächen sollen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) ist alternativ mit einer Intensivierung der Nutzung, mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung oder einer Umwandlung zu einer Obstwiese zu rechnen, d. h. bezüglich der ökologischen Situation ist bei der Null-Variante eine Verschlechterung wie auch eine Verbesserung denkbar.

c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch Minimierungsmaßnahmen werden die zulässigen Eingriffe innerhalb des Plangebiets soweit als möglich verringert:

- niedrige Nutzungsziffern: (GRZ=0,3; GFZ=0,6)
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien durch die Zulassung von Anlagen im Sinne von Nr. 2.1 der „Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 26. November 2003)
- verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers durch die Festsetzung von Retentionszisternen für Neubauten
- wasserdurchlässige und begrünte Beläge für Zufahrten
- Festsetzung des nördlichen Planbereichs als „Fläche für die Landwirtschaft“ und Festsetzung eines flächenhaften Pflanzgebots für Obstbäume

Die bestehende landschaftliche Einbindung durch die Obstwiesen im angrenzenden Hangbereich wird somit dauerhaft gesichert.

Als Eingriff auf dem Grundstück Flst. Nr. 11672 und 11672/2 verbleibt die Versiegelung von ca. 190 m² durch das Gebäude, die Garage und durch Belagsflächen. Adäquate, schutzgutbezogene wirksame Ausgleichsmaßnahmen können wegen fehlender geeigneter Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden.

Statt dessen werden Art und Umfang von planexternen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein finanzieller Beitrag (2500,00 €) für die Realisierung des Konzepts „Ökologische Durchgängigkeit der Neckarkanäle in Esslingen“ (Büro Winkler & Partner, 2002 und Ing.-Büro Geitz & Partner, 2004) vorgesehen (Sammel-Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme).

Durch den Einbau von sog. „Rauen Rampen“ im Bereich der Wehre sowie durch Querschnittsreduzierungen mit standorttypischem Neckarkies (Über- und Unterwasserberme) soll unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange die ökologische Qualität und die ökologische Durchgängigkeit der innerstädtischen Neckarkanäle verbessert werden.

- d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Ziel des Bebauungsplans entsprechen, bestehen nicht.

3. Zusätzliche Angaben

- a. Verfahren der Umweltprüfung
Die Umweltauswirkungen sind verbal-argumentativ beschrieben. Technische Verfahren sind zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
- b. Monitoring
Die Überwachung der Umweltauswirkungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 743 wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baukontrolle der Stadt Esslingen am Neckar geleistet, unterstützt durch die zuständigen Fachämter. Die Überwachung der Wirksamkeit der planexternen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen des langfristig angelegten Projekts zur ökologischen Aufwertung der innerstädtischen Neckarkanäle.
- c. Zusammenfassung
Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 11672, 11672/2 (vollständig) sowie 11669 und 11679 (teilweise) nördlich der Uhlbacher Straße im Ortsteil Rüdern. Wesentliches Ziel ist die Ergänzung des rückwärtigen Baustreifens und somit die Schaffung einer zusätzlichen Baumöglichkeit (bisherige Festsetzung: nicht bebaubare Grundstücksfläche).
Die gute Durchgrünung und die relativ geringe Intensität der baulichen Nutzung werden beibehalten. Die bestehende landschaftliche Einbindung wird dauerhaft gesichert. Die Eingriffe auf dem Grundstück Flst. Nr. 11672 und 11672/2 werden durch adäquate Maßnahmen minimiert. Verbleibende Eingriffe werden durch planexterne Maßnahmen (ökologische Aufwertung der innerstädtischen Neckarkanäle) ausgeglichen.
Es besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).