

Begründung

zum Bebauungsplan Pfostenackerweg/Weiherstraße
im Planbereich 29 ‚Gartenstadt‘
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Pfostenackerweg wurde 1950 im Bebauungsplan Rosselenäcker als nördliche Randerschließung der nordöstlichen Gartenstadt erstmals planungsrechtlich festgesetzt. Er war seinerzeit mit einem 1,5 m breiten Gehweg an der Südseite und 5,5 m Fahrbahn geplant und wurde auch so hergestellt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung Weihergebiet, östlicher Teil, wurde das nördlich anschließende Gelände als Bauland ausgewiesen. Dabei wurde der Straßenquerschnitt des Pfostenackerwegs planerisch auf einen Regelquerschnitt von 10,5 m verbreitert (1,5 m Gehweg an der Südseite wie bisher, 6,5 m Fahrbahn, 2,5 m Gehweg an der Nordseite). Im Bereich der Einmündung Wickenweg/Weiherstraße/Landhausstraße wurde der Pfostenackerweg zusätzlich trompetenförmig aufgeweitet.

Dieser bebauungsplanmäßige Ausbau erfolgte aber nur teilweise, und im erwähnten Einmündungsbereich wurden die Verkehrsflächen in der Folgezeit mehrfach umgebaut.

Jetzt verläuft an der Nordseite des Straßenzuges Weiherstraße/Pfostenackerweg zwischen der Breslauer Straße und dem Veilchenweg ein ca. 2,3 m breiter Gehweg. Die Fahrflächen wurden teilweise zurück gebaut zugunsten von Verkehrsgrünflächen und öffentlichen Parkplätzen; hier sind insgesamt 11 Parkplätze markiert. Im Abschnitt östlich des Veilchenwegs wurde seinerzeit die Verbreiterung des Straßenquerschnitts von 7,0 auf 10,5 m durch einen Schotterstreifen im nördlichen Anschluss an die Fahrbahn bewerkstelligt. Dieser provisorische Zustand ist bis heute so erhalten. Auf diesem Schotterstreifen hat sich im Laufe der Zeit auf Grund des hohen Parkdrucks Schrägparken durchgesetzt, bei dem ca. 30 Fahrzeuge Platz finden. Bedingt durch die für diese Parkierungsart unzureichende Parkstreifenbreite wird der Fahrbahnquerschnitt des Pfostenackerwegs durch rückwärtige Fahrzeugüberhänge auf etwa 5 m reduziert. Bisher führte diese Praxis zu keinen nennenswerten Verkehrsbehinderungen. Wenn jedoch demnächst das Neubaugebiet Mittlere Rosselen erschlossen und besiedelt wird, ist es erforderlich, den Pfostenackerweg so auszu-

bauen, dass er seiner Erschließungsfunktion als Wohnsammelstraße auch bei dem künftig erhöhten Verkehrsaufkommen nachkommt. Dazu gehört neben einer ausreichenden Fahrbahnbreite (6,0 m) auch die Ausweisung eines Parkstreifens für Senkrechtparker und ein durchgängiger Gehweg an der Nordseite des Pfofenackerwegs.

Für diesen Ausbau der Verkehrsflächen muss in die Freiflächen der nördlich angrenzenden Baugrundstücke eingegriffen werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

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

Im Bebauungsplan Rosselenäcker, in Kraft getreten am 13.11.1950, wurde der Pfofenackerweg als 7,0 m breite Straße festgesetzt (1,5 m Gehweg, 5,5 m Fahrbahn).

Mit der Bebauungsplanänderung Weihergebiet, östlicher Teil, in Kraft getreten am 21.10.1960, wurde dieser Regelquerschnitt auf 10,5 m verbreitert (1,5 m Gehweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,5 m Gehweg) und im Übergang zur Weiherstraße großzügig aufgeweitet. Auf den Baugrundstücken nördlich des Pfofenackerwegs wurde ein in der Regel 7,0 m breiter Grundstücksstreifen als „Vorgarten mit Vorbehalt“ festgesetzt. Damit sollte die Option auf eine künftige Verbreiterung des Pfofenackerwegs auf insgesamt 17,5 m offen gehalten werden (entspricht dem Querschnitt der Weiherstraße), um die Straße bei künftigen Aufsiedlungen des Rosselen-Gebietes entsprechend ausbauen zu können.

Die Bauflächen südlich des Pfofenackerwegs sind als Kleinhausgebiet, die Bauflächen nördlich als mehrstöckiges Wohngebiet festgesetzt; hier bildet das 14-stöckige Hochhaus Breslauer Straße 99 ein markantes Wahrzeichen des Weihergebietes.

Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um den künftigen Anforderungen seitens des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger zu genügen, muss der Pfofenackerweg teilweise ausgebaut werden. Der heutige Zustand von der Weiherstraße her bis zur Feuerwehruzufahrt an der Südostecke des Flurstücks 1688 kann im Wesentlichen unverändert bleiben; hier stellt der vorliegende Bebauungsplan den Bestand dar (beidseitige Gehwege, Verkehrsgrünflächen mit Bäumen, Parkbucht mit 8 öffentlichen Parkplätzen, Fahrbahn). Lediglich die große, ungegliederte Asphaltfläche an der Einmündung der Weiherstraße in die Landhausstraße wird durch ein neues Pflanzbeet mit 3 Bäumen gestalterisch aufgewertet.

Östlich dieser Feuerwehruzufahrt beginnt der Ausbaubereich:

Der südlich verlaufende 1,5 m breite Gehweg bleibt erhalten, die Fahrbahn wird durchgehend auf 6,0 m gebracht, Senkrechtparkplätze von 5,0 m Tiefe werden eingerichtet, der von Westen kommende Gehweg wird mit 2,0 m Breite nach Osten wei-

ter geführt und an den aus dem Neubaugebiet Mittlere Rosselen kommenden Gehweg angeschlossen. So entsteht eine durchgängige, unterbrechungsfreie Fußgänger Verbindung von der Einmündung der Breslauer Straße bis zum Neubaugebiet und dem gegenüberliegenden evangelischen Gemeindehaus Gartenstadt mit der Kirche und dem Kindergarten.

Die Parkplatzreihe wird durch 5 neue Baumbeete gegliedert. Auch an der Einmündung Rosselenweg/Pfostenackerweg wird ein neuer Baumstandort vorgesehen, so dass mit den 5 bereits vorhandenen Einzelbäumen künftig 14 Bäume den Straßenraum des Plangebiets begrünen werden.

Mit insgesamt ca. 47 Parkplätzen werden dann knapp 10 Parkmöglichkeiten mehr als bisher den Anwohnern und den Besuchern des Gemeindezentrums zur Verfügung stehen. Die parkartigen Freiflächen des Grundstücks Breslauer Straße 83 bis 99 sind entlang des Pfostenackerwegs von einer Hecke zum Straßenraum hin gefasst. Mit dem Ausbau der Verkehrsfläche muss diese Hecke weitestgehend entfernt werden. Da sie sowohl aus gestalterischer und ökologischer Sicht als auch unter dem Aspekt Eingriff/Ausgleich wieder hergestellt werden soll, wird entlang der Nordseite des Pfostenackerwegs ein Grundstückstreifen als private Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt und mit Pflanzgebot für Hecken belegt.

Altlasten

Im Planbereich sind keine Kenntnisse über eventuelle Altlasten vorhanden. Die dort bisher ausgeübten Nutzungen geben auch keinen Anlass für den Verdacht auf irgendwelche Bodenverunreinigungen.

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden müssen

Um den Pfostenackerweg ausbauen zu können, ist Grunderwerb erforderlich. Die Stadt steht mit dem betroffenen Grundstückseigentümer in entsprechenden Verhandlungen.

Kosten

Das Tiefbauamt hat die Kosten für den Ausbau der Verkehrsflächen auf ca. 220.000.- € (zuzüglich Grunderwerbskosten) geschätzt. Die erforderlichen Mittel sollen im Haushalt zeitnah eingestellt werden.

Umweltprüfung, Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pfostenackerweg/Weiherstraße“ 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 den Straßenraum der Weiherstraße im Bereich östlich der Einmündung der Breslauer Straße bis zum Pfostenackerweg sowie den Pfostenackerweg bis zum Rosselenweg. Das Plangebiet umfasst zusätzlich einen ca. 5 Meter breiten Streifen nördlich des Pfostenackerwegs.

Mit dem Bauungsplan wird die rechtliche Voraussetzung geschaffen, um die Parkierungssituation im Pfostenackerweg zu verbessern (zusätzliche Parkplätze) und die Verkehrssicherheit zu erhöhen (Gehweg am nördlichen Straßenrand). Die straßenbegleitende Hecke, welche entfernt werden muss, wird in ähnlicher Artenzusammensetzung entlang des Gehwegs auf der privaten Grünfläche neu gepflanzt.

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.

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), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS, 1999), Umweltforschung Esslingen, Veröffentlichungen zur Bioindikation, Bände 9 bis 11 (KREEB, 2000/2003), Schallimmissionsplan Esslingen am Neckar, (LfU, Heine+Jud, 1998), Kommunale Lärminderungsplanung Esslingen, (ACCON, 2003).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Bestandsaufnahme und voraussichtliche Beeinträchtigungen

Zusammen mit den positiven Wirkungen ergeben sich durch den Bebauungsplan gegenüber dem tatsächlichen Bestand sowie gegenüber dem Planungsbestand Eingriffe im Bereich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie im Bereich der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a). Auf einer Länge von ca. 120 Meter wird der Verkehrsraum um bis zu 4 Meter verbreitert. Die Parkplätze erhalten einen wasserdurchlässigen, begrünten Belag, der Gehweg wird asphaltiert.

Diese Flächen (ca. 430 m²) waren bisher Bestandteil der angrenzenden privaten Grünfläche.

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

In Bezug auf die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete ergibt sich durch die verbesserte Verkehrssicherheit eine positive Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Erneuerung des Straßenbelags und die Verwertung bzw. Entsorgung der alten Fahrbahndecke erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f (erneuerbare Energien, effiziente Energienutzung) und 7g BauGB (Landschaftsplan, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das vorhandene Datenmaterial, insbesondere die Ergebnisse der „Umweltforschung Esslingen“ (langfristig angelegtes Biomonitoring-Projekt) liefert keine Hinweise auf eine schlechte Luftqualität bzw. auf eine mögliche Beeinträchtigung der Luftqualität im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB.

Wechselwirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB zwischen den Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sowie den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c und d BauGB sind nicht zu erwarten (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet, keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern).

In Anbetracht der zulässigerweise bereits bestehenden Straße sowie des bestehenden Parkstreifens ist die Zunahme der Eingriffsintensität in Relation zum Status quo nicht als erheblich zu bezeichnen.

b. Prognose

Der Umweltzustand des Plangebiets wird sich bei Nicht-Durchführung der Planung nicht wesentlich verändern.

Mit der Schaffung des Bebauungsplans ergibt sich die rechtliche Voraussetzung für die Verbreiterung der Verkehrsfläche (Parkierungsstreifen, Gehweg). Dies lässt bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie im Bereich der biologischen Vielfalt dauerhafte Beeinträchtigungen des Umweltzustandes erwarten.

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

Durch Minimierungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene werden die zulässigen Eingriffe innerhalb des Plangebiets soweit als möglich verringert (wasserdurchlässige, begrünte Beläge im Bereich der Parkplätze). Die straßenbegleitende Schnithecke (Liguster, Hartriegel, Berberitze, Bergahorn, verschiedene Rosen) wird vollständig ersetzt. Bestehende Bäume werden erhalten. In der Parkplatzreihe werden als Ausgleich in regelmäßigem Raster Bäume gepflanzt (pro 10 Parkplätze jeweils ein heimischer, großkroniger Laubbaum). Außerdem werden im Straßenraum 4 weitere Bäume eingepflanzt. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ist nicht ausgleichbar.

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.

Nach gegenwärtigem Stand sind im Bebauungsplanverfahren weitere Untersuchungen oder sonstige technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

b. Monitoring

Die Überwachung der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen der Umsetzung des städtischen Pflegekonzepts für Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen.

c. Zusammenfassung

Wesentliches Ziel des Bauungsplans ist die Verbesserung der Parkierungssituation im Pfofenackerweg (zusätzliche Parkplätze) und die Erhöhung der Verkehrssicherheit (Gehweg am nördlichen Straßenrand).

Die Eingriffe werden durch adäquate Maßnahmen minimiert (Wasserdurchlässige, begrünte Beläge). Verbleibende Eingriffe werden im Plangebiet ausgeglichen (Ersatzpflanzung für die Hecke, Pflanzung einer Baumreihe: pro 10 Parkplätze jeweils ein heimischer, großkroniger Laubbaum, vier weitere Baumpflanzungen im Straßenraum). Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ist nicht ausgleichbar.

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

Schwarz