

Begründung

zum Bebauungsplan "Salzmannweg/Weg Flst. 220" im Planbereich 27 "Hegensberg" gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Hegensberg. Aufgrund der reizvollen Höhenlage und der Nähe zum Schurwald gilt es als bevorzugte Wohnlage Esslingens. Die im Plangebiet liegenden Flurstücke bilden eine dreieckige Grundform und werden eingerahmt von der stark befahrenen Liebersbronner Straße und dem Salzmannweg. Die topografische Situation in Hanglage zwischen den beiden Straßen weist große Höhenunterschiede in 2 Richtungen auf und ist im Moment nur entlang der Liebersbronner Straße mit 2 Wohngebäuden (Haus Nr. 34 + 38) und einem Werkstattgebäude (zu Haus Nr. 34 gehörend) bebaut. Auf der Ostseite grenzt ein Fußweg (Flst. 220) das Gebiet ab.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 217, 219, 378, 376/1, 362/2 und 214/1.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) festgesetzt. Im Geltungsbereich ist zur Zeit folgender Bebauungsplan rechtskräftig:

- Bebauungsplan Stöckenbergweg im Planbereich 27 "Hegensberg"
(rechtsverbindlich seit 13.01.1972)

2 Bebauungsplan

2.1 Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Das Gebäude Liebersbronner Straße 34 mit seinen Nebengebäuden soll abgebrochen werden. Entlang des Salzmannwegs ist der Planbereich unbebaut. Eine formlose Bauvoranfrage der Eigentümer der Flurstücke 217, 378, 376/1 sowie 362/2 ist Anlass, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im dargestellten Bereich zu prüfen und insbesondere die Frage der Bebaubarkeit im Bezug auf die Grundflächenzahl zu klären.

Da die Planung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht den seither geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht (GRZ 0,25, GFZ 0,5), ist die Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes "Stöckenbergweg" in diesem Bereich erforderlich, um auf der neuen planungsrechtlichen Grundlage insbesondere

1. die Überbauung der Flurstücke 217, 219, 378, 376/1 und 362/2
2. die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen

zu regeln. Die Grundflächenzahl der angrenzenden Grundstücke im Osten und Süden sind im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ soll im Zuge der Bebauungsplanänderung für den Planbereich angepasst und anstatt einer Geschossflächenzahl eine maximale Gebäudehöhe festgelegt werden. Die Nutzungswerte sind erforderlich und ausreichend um sowohl den Bestand abzudecken als auch die Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Höchstwerte nach § 17 BauNVO werden dabei unterschritten.

Durch die Hanglage (UG) und das zurückspringende Dachgeschoss entstehen 2 Nichtvollgeschosse. Da die Berechnung der Geschossfläche auf der Rechtsgrundlage der in diesem Fall maßgeblichen (alten) Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968 zu erfolgen hat, in der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen in die Berechnung der GFZ mit einzubeziehen sind, konnte das Grundstück bisher nicht in angemessener Weise bebaut werden.

Die Erhöhung der GRZ und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ist somit nicht Ausdruck einer überzogenen baulichen Ausnutzung des Grundstücks, da die Kubatur der Baukörper der Umgebungsbebauung entspricht und die Bebauung in der vorliegenden Form städtebaulich vertretbar ist.

Die Erforderlichkeit ist insofern auch städtebaulich zu begründen, da in Esslingen Baulandflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und die Gemeinden gem. § 1 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 Möglichkeit der Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen sollen.

2.2 Städtebauliche Planung

Die Planung der Grundstückseigentümer sieht vor, das Grundstück mit zwei Wohngebäuden zu bebauen, die mit einem transparenten Erschließungsbereich miteinander verbunden sind. Die 2-geschossigen Gebäude sollen insgesamt 9 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe enthalten. Die Gebäude sind mit einem flach geneigten Satteldach geplant. Die Tiefgarage wird von der Liebersbronner Straße aus erschlossen. Entlang des Gehwegs an der Liebersbronner Straße entsteht eine Stützmauer.

Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgeschlagene Bebauung sinnvoll, da der Straßenraum entlang des Salzmannwegs gefasst und maßstäblich vervollständigt wird. Entlang der Liebersbronner Straße wird durch den Abbruch der Straßenrandbebauung und die Positionierung der Gebäude entlang des Salzmannwegs eine Aufweitung des Straßenraums erreicht. In die städtebauliche Struktur fügt sich die Planung von Lage und Größe der Gebäude in die Umgebung ein.

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Regelungen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Stöckenbergweg", der direkt an das Plangebiet angrenzt. Die Erschließung des noch zu bebauenden Grundstücks ist gesichert, eine Zufahrt ist unmittelbar von der Liebersbronner Straße aus möglich.

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderungen betreffen hauptsächlich

1. Das Maß der baulichen Nutzung
2. Lage des Baufensters

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht damit den Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze. Dazu werden im wesentlichen die Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke übernommen. Damit sich die Neubebauung auch höhenmäßig nicht überproportional entwickelt, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das innerhalb des Baufensters liegende Flurstück Nr. 219 ist im Besitz der Stadt Esslingen am Neckar und muss zur Realisierung des Vorhabens vom Eigentümer der anderen Flurstücke erworben werden. Im Gegenzug wird vom Flurstück Nr. 217 eine als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesener Streifen des Grundstücks entlang des Wegs Flurstück Nr. 220 an die Stadt abgetreten.

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die bestehende Straße. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

4 Altlasten

Auf dem Grundstück „Liebersbronner Str. 34“ ist es auf Grund früherer Nutzungen (Schreinerei mit Maschinenraum, Herstellung von Kegelbahnen und Schießanlagen, Polstermöbelfertigung) nicht ausgeschlossen, dass punktuell Bodenbelastungen vorhanden sind (Gutachten: „Grundstück „Liebersbronner Str. 34, Historische Recherche“, Ingenieurbüro Dr. Hafner, 23.01.2006).

Abbruch- und Aushubarbeiten sind gutachterlich zu überwachen. Die Dokumentation der Abbruch- und Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) sowie dem Baurechts- und Bauverwaltungsamt der Stadt Esslingen vorzulegen.

5. Lärm

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 Liebersbronner Straße (K 1214) tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 50 und 70 dB (A) und nachts (22-6 Uhr) zwischen 40 und 60 dB (A).

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

6. Umweltprüfung, Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Salzmannweg/Weg Flst. Nr. 220“ 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 liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Hegensberg. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 217, 219, 378, 376/1, 362/2 und 214/1 (insgesamt rund 1580 m²). Das Plangebiet bildet eine dreieckige Grundform und wird eingerahmt von der stark befahrenen Liebersbronner Straße und dem Salzmannweg. Auf der Ostseite grenzt ein Fußweg (Flst. 220) das Gebiet ab.

Die topografische Situation in Hanglage zwischen den beiden Straßen weist große Höhenunterschiede auf. Das Areal ist gegenwärtig entlang der Liebersbronner Straße mit 2 Wohngebäuden (Haus Nr. 34 + 38) und einem Werkstattgebäude (zu Haus Nr. 34 gehörend) bebaut.

Gegenwärtig gilt der Bebauungsplan „Stöckenbergweg“ (Grundflächenzahl: 0,25). Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der Rechtsgrundlage für eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Plangebiets, weshalb die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht wird. Dadurch ergibt sich eine erhöhte Eingriffintensität im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung gemäß § 1a BauGB.

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), Vogelbestandserhebungen (FRANKE, BAAS-FRANKE, 1992 und 1993), Rahmenplan Hegensberg/Liebersbronn, Grünordnungskonzept (Grünflächenamt Stadt Esslingen, 1997), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS,

1999), Umweltforschung Esslingen, Veröffentlichungen zur Bioindikation, Bände 9 bis 11 (KREEB, 2000/2003), Kommunale Lärminderungsplanung Esslingen (ACCON GmbH, 26.08.2003).

Im „Rahmenplan Hegensberg/Liebersbronn, Grünordnungskonzept“ (1997) wird bezüglich des Plangebiets lediglich der Bestand dargestellt. Entwicklungsziele werden nicht definiert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Bestandsaufnahme und voraussichtliche Beeinträchtigungen

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 eine geringfügige Intensivierung der baulichen Nutzung. Es ergeben sich dadurch 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).

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 des Plangebiets ergibt sich durch den Abriss der abgängigen Bausubstanz und den Bau eines zeitgemäßen Wohngebäudes eine positive Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit gegen den Verkehrslärm wird festgesetzt, dass an Gebäuden besondere bauliche Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm zu treffen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

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

Durch den Bau eines neuen Wohngebäudes gemäß Energieeinsparverordnung sowie mit moderner Heizungstechnik werden in Relation zum bisherigen Gebäudebestand Emissionen reduziert. Der Abriss des Altbestandes und die Verwertung bzw. Entsorgung des Abbruchmaterials erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch den Bau des neuen Wohngebäudes gemäß Energieeinsparverordnung sowie mit moderner Heizungstechnik ergibt sich in Relation zum Bestand ein sparsamere und effizientere Nutzung der Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Landschaftsplan, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind von dem Vorhaben nicht tangiert.

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).

Auf Grund der zulässigerweise bereits bestehenden baulichen Nutzung sowie in Anbetracht des geplanten städtebaulichen Konzepts ist die Zunahme der Eingriffsintensität in Relation zum Status quo nicht als erheblich zu bezeichnen.

b. Prognose

Der Umweltzustand des Plangebiets kann sich auch bei Nicht-Durchführung der Planung auf Grund der bisher gültigen Rechtsgrundlage (Bebauungsplan „Stöckenbergweg“) negativ verändern (Intensivierung der baulichen Nutzung). Bei Durchführung der Planung sind bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere in geringfügigem Umfang dauerhafte Beeinträchtigungen zu erwarten.

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 (Dachbegrünung, Pflanzgebot für Einzelbäume, Pflanzgebot für Tiefgaragenbegrünung).

Der planexterne Ausgleich ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen (Sammelausgleichsmaßnahme „Ökologische Durchgängigkeit der Neckar-Kanäle in Esslingen“, Ingenieurbüro Winkler + Partner, 2002 sowie Planungsbüro „Geitz und Partner“, Stuttgart, 2004).

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 Umweltauswirkungen 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 der Umsetzung des städtischen Pflegekonzepts für Ausgleichsmaßnahmen.

c. Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Hegensberg. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 217, 219, 378, 376/1, 362/2 und 214/1 (insgesamt rund 1580 m²). Das Plangebiet bildet eine dreieckige Grundform und wird eingerahmt von der stark befahrenen Liebersbronner Straße und dem Salzmannweg. Auf der Ostseite grenzt ein Fußweg (Flst. 220) das Gebiet ab.

Das Areal ist gegenwärtig entlang der Liebersbronner Straße mit 2 Wohngebäuden (Haus Nr. 34 + 38) und einem Werkstattgebäude (zu Haus Nr. 34 gehörend) bebaut.

Gegenwärtig gilt der Bebauungsplan „Stöckenbergweg“ (Grundflächenzahl: 0,25). Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der Rechtsgrundlage für eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Plangebiets, weshalb die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht wird. Dadurch ergibt sich eine erhöhte Eingriffintensität im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung gemäß § 1a BauGB.

Die Eingriffe werden durch adäquate Maßnahmen minimiert. Verbleibende Eingriffe werden durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen.

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

7 Kosten

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