

## Begründung

zum Bebauungsplan Radeweg  
im Planbereich 36 „Rüdern“  
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

---

### **Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Radeweg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sulzgrieser Straße/Betzgerstraße“, der am 23.06.1984 in Kraft trat.

Mit diesem Bebauungsplan wurde u. a. am Südrand von Rüdern westlich der Sulzgrieser Straße ein kleines Gewerbegebiet festgesetzt und erschlossen.

Damit sollte dem seinerzeitigen Wunsch der ortsansässigen Handwerkerbetriebe und der Grundstückseigentümer nachgekommen werden, Ansiedlungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbebetriebe bereit zu stellen.

Inzwischen sind die Grundstücke am Radeweg bebaut, ohne dass sich hier tatsächlich solche Gewerbebetriebe angesiedelt hätten, die nur in einem Gewerbegebiet zulässig wären. Vielmehr sind hier Nutzungen entstanden, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind, z.B. Büros, Arztpraxen, Wohnungen.

Dabei gibt es im Bereich der Büroflächen bereits Leerstände, während ein weiterer Bedarf an Wohnungen besteht. Deshalb haben die Anlieger des Radewegs den Antrag gestellt, den Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE bzw. GEE) in Mischgebiet zu ändern. Damit können Umnutzungen von Büroflächen in Wohnungen erleichtert und die Vermietung von Wohnungen begünstigt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann diesem Wunsch entsprochen werden. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet wird sowohl den vorhandenen, genehmigten Nutzungen Rechnung getragen als auch eine Angleichung an die nördlich bereits festgesetzte Mischgebietsnutzung vollzogen.

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt also lediglich die Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung an den vorhandenen Bestand. Die übrigen Festsetzungen des seitherigen Bebauungsplanes werden weitestgehend übernommen bzw. im Hinblick auf die inzwischen geltenden Rechtsgrundlagen aktualisiert.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20000 m<sup>2</sup>), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Die genannten Voraussetzungen liegen hier vor. Insbesondere dient der Bebauungsplan der Sicherung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Deshalb wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB weiter geführt.

## **Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen**

Die Grundstücke Bauernackerweg 1 bis 3 und Sulzgrieser Straße 191 sind bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Uhlbacher-/Sulzgrieser Straße, in Kraft getreten am 24.07.1975, und dort bereits als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der übrige Planbereich liegt, wie oben beschrieben, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sulzgrieser Straße/Betzgerstraße“, der am 23.06.1984 in Kraft trat. Er setzt die Grundstücke Bauernackerweg 5 und Sulzgrieser Straße 183 bis 189 ebenfalls als Mischgebiet fest, die weiteren Baugrundstücke Radeweg 5 bis 15 teils als Gewerbegebiet (GE), teils als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Die südlich anschließenden Ackerflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Auch der Flächennutzungsplan (FNP) 1984 des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt die Bauflächen des Planbereichs als gemischte Baufläche (M) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dar. Die nun vorgesehene Umwidmung der Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen kann noch als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ bezeichnet werden. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## **Planerische Gestaltung**

Das Plangebiet wurde auf Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts weitgehend bebaut. Diese vorhandene Bebauung besteht im Wesentlichen aus 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldächern; am südwestlichen Siedlungsrand, zum Fuß- und Wirtschaftsweg Flst. 11771/1 hin orientiert, ist die Gebäudehöhe auf 1 Vollgeschoss reduziert. Außerdem wird die Siedlungsfläche am Übergang zur freien Landschaft durch einen ca. 6 m breiten Grüngürtel eingefasst (Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbestand).

Diese planerische Konzeption wird im vorliegenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits dargestellt, werden die Bauflächen des gesamten Plangebiets nunmehr als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Um die vorhandenen Nutzungen abzudecken und eine weitere Entwicklung der Wohnnutzung zu fördern, werden im Bebauungsplan verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, die dem Wohnen abträglich wären. Dazu gehören Tankstellen und Gartenbaubetriebe ebenso wie Vergnügungsstätten und Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die bisher geltenden Werte beibehalten. Dies sind in der Regel 2 Vollgeschosse - im südwestlichen Randbereich 1 Vollgeschoss -, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht weitgehend dem seither Gültigen, ebenso wird auch künftig die offene Bauweise gelten.

### **Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht**

Der Planbereich ist bereits ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen „Radeweg“ und der Fuß- und Wirtschaftsweg Flst. Nr. 11771/1 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Ebenso sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Gebiet vorhanden. Der Versorgung mit elektrischer Energie dient am südlichen Ende des Radewegs eine Trafostation (Radeweg 5/1, Flst. Nr. 11768/2), die entsprechend als Versorgungsfläche „Elektrizität“ ausgewiesen ist.

Zur Sicherung von Leitungen der Telekom AG wird ein Leitungsrecht auf dem Flst. Nr. 11768/16 festgesetzt.

### **Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Flächen entlang der Sulzgrieser Straße sind Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Während diese Orientierungswerte für ein Mischgebiet bei tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) liegen, beträgt gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte der am Westrand der Sulzgrieser Straße einwirkende Gesamtlärm tagsüber (6 - 22 Uhr) ca. 65 dB (A), nachts (22 - 6 Uhr) ca. 55 dB (A). Damit werden also die Orientierungswerte der DIN 18005 hier um ca. 5 dB (A) überschritten.

Da es sich um ein bebautes Bestandsgebiet handelt und an der Sulzgrieser Straße keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind, die einen etwaigen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auslösen könnten, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten; aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Deshalb wird für den betroffenen ca. 15 m tiefen Baustreifen entlang der Sulzgrieser Straße mit dem Planzeichen „i“ festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

### **Altlasten**

Es liegen keine Erkenntnisse über etwa vorhandene Altlasten vor. Die seither im Planbereich ausgeübten Nutzungen begründen auch keinen Altlastenverdacht.

## **Grünplanung**

Die bisher gültigen grünplanerischen Festsetzungen werden übernommen. Dies betrifft sowohl die Ausweisung von Pflanzgebotsflächen für geschlossenen Gehölzbestand als auch das flächenhafte Pflanzgebot für Einzelbäume. Damit wird die vorhandene gute Durchgrünung der Bauflächen gesichert.

## **Flächen für die Landwirtschaft**

Die im Plangebiet vorhandenen Äcker Flst. Nr. 11768/10 - 13 sollen unverändert erhalten bleiben und werden im Bebauungsplan weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

## **Hochwasserschutz**

Rüdern ist eine Hochfläche von Esslingen und liegt ca. 150 m höher als der Neckar. Eine etwaige Hochwassergefährdung ist hier demnach nicht gegeben, so dass auch keine weiteren Aussagen oder Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind.

## **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele wird zusammen mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Diese beinhaltet insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, an Werbeanlagen, an Einfriedigungen sowie an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

## **Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## **Kosten**

Da bei der vorliegenden Planung keine öffentlichen Maßnahmen vorgesehen sind, entstehen der Stadt keine Kosten.

## **Umweltprüfung, Umweltbericht**

Bei der Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist gemäß § 2a BauGB unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20000 m<sup>2</sup>), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Radeweg sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich.

Die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan unverändert.

Da mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans künftig die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zur Anwendung kommt, ergibt sich bei künftigen Bauvorhaben in Relation zur bisherigen Situation eine deutliche Reduzierung der Flächenversiegelung bei den Nebenanlagen.