

## **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Wiflingshauser Straße 71 - 77  
im Planbereich 38 „Wiflingshausen“  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

---

### **1      Angaben zum Plangebiet**

#### **1.1    Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2.260 m<sup>2</sup> liegt im Esslinger Stadtteil Wiflingshausen unmittelbar an der Wiflingshauser Straße und umfasst die Baugrundstücke Flurstücke Nr. 4429/2, 4430/2, 4431/9 sowie das Wegeflurstück Nr. 4430. Die Grundstücke Flurstücke Nr. 4429/2 und 4431/9 sind jeweils mit einem Wohngebäude bebaut, das Grundstück Flurstück Nr. 4430 ist mit zwei Wohngebäuden bebaut.

Das Plangebiet steigt entlang der Wiflingshauser Straße nach Norden an bzw. fällt von der Wiflingshauser Straße nach Westen hin ab.

#### **1.2    Derzeit geltendes Planungsrecht**

Für das Grundstück Flurstück Nr. 4429/2 wurde 2006 ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Wiflingshauser Straße/Flst. 4429/2 vom 21.01.2006), um die vormals als private Grünfläche festgesetzte Fläche als Baugrundstück festzusetzen. Für das übrige Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Wiflingshauser Straße (in Kraft getreten am 10.05.1984 sowie 3. vereinfachte Änderung vom 9.10.1986), wonach die Flächen als Baugrundstücke bzw. als Verkehrsfläche festgesetzt sind.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Planbereich als Kombination aus den beiden unterschiedlichen Nutzungsarten „Wohnen“ und „sonstige Grünfläche“ (W/GR) dargestellt.

### **2      Bebauungsplan**

#### **2.1    Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Nach derzeitigem Planungsrecht ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auf dem eine 2-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,25 (bzw. 0,27 für das Grundstück Flurstück Nr. 4429/2) sowie einer GFZ von 0,5 zulässig ist.

Eine formlose Bauanfrage der Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB) als Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 4430/2 war Anlass, die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Bereich zu prüfen und insbesondere die Frage einer höheren baulichen Ausnutzung des Grundstücks zu klären.

Die EWB beabsichtigt, die beiden Gebäude auf ihrem Grundstück, die nicht mehr den aktuellen Wohnstandards entsprechen, abzureißen und durch eine Neubebauung zu ersetzen. Dazu hat sie in Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt von den Architekten msm eine Planung zur Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage ausarbeiten lassen. Mit dieser Planung werden die bisher festgesetzten Nutzungsziffern überschritten, so dass als Voraussetzung für die Realisierung der Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, um auf der neuen planungsrechtlichen Grundlage insbesondere die Überbauung der Grundstücke und die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu regeln.

Um auch künftig die Notwendigkeit von Eingriffen in die freie Landschaft so gering wie möglich zu halten, ist es notwendig, die innerhalb der Siedlungsfläche vorhandenen Baulandpotentiale zu nutzen. In diesem Sinne ist es vertretbar und sinnvoll, für das Plangebiet die Nutzungsmaße zu erhöhen (GRZ 0,3, GFZ 0,6) und eine angemessene und maßvolle Bebauung zu ermöglichen. Zur sinnvollen Abgrenzung des Plangebietes werden die beiden unmittelbar an das Grundstück der EWB angrenzenden Baugrundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und die Festsetzungen entsprechend angepasst.

## **2.2 Städtebaulicher Vertrag**

In einem Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die EWB, der Stadt einen Kostenbeitrag für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu bezahlen. Weiterhin verpflichtet sich die EWB, die Reihenhäuser in dem energetischen Standard „KfW-Energiesparhaus 40“ sowie den Geschosswohnungsbau in dem energetischen Standard „KfW-Energiesparhaus 60“ auszuführen. Zudem trägt sie die Kosten für den bebauungsplanmäßigen Ausbau des Wegeflurstücks Nr. 4430 bis zum Anschluss an die Tiefgarage.

Aufgrund der beengten Parkraumsituation an der Wiflingshauser Straße verpflichtet sich die EWB, bei der Errichtung der Wohngebäude in der Summe mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen, wobei mindestens 10 Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden müssen.

## **2.3 Städtebauliche Planung**

Planerische Grundlage des Bebauungsplanes ist der städtebauliche Entwurf der Architekten msm. Dieser Entwurf sieht entlang der Wiflingshauser Straße die Errichtung einer 3-teiligen, traufständigen Reihenhausbauung sowie eines giebelständigen Geschosswohnungsbau mit 5 Wohnungen vor. Alle Gebäude werden mit 2 Vollgeschossen ausgeführt, wobei weitere Wohnräume in den Dachgeschossen sowie aufgrund der Topografie in den Hanggeschossen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 13 Stellplätzen errichtet, die über das Wegeflurstück Nr. 4430 erschlossen wird.

Aufgrund der Stellung der Gebäude entsteht an der Wiflingshauser Straße keine geschlossene Gebäudefront, sondern die geplanten Gebäude fügen sich vielmehr in die kleinteilige Baustruktur in diesem Bereich ein und ermöglichen weiterhin Durchblicke in das Belzbachtal.

## **2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um mögliche Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig. Alle anderen Nutzungen sind unzulässig. Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze. Die festgesetzte GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 ermöglichen – unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Struktur des Stadtteils – entlang der Haupteerschließungsstraße eine angemessene Überbauung der Baugrundstücke.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen die festgesetzten Grundflächen durch die Anrechnung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Da bei der Ermittlung der Geschossflächen auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mitzurechnen sind, kann im Einzelfall die festgesetzte GFZ durch diese Flächen um bis zu 25 % überschritten werden. Diese Festsetzung berücksichtigt bzw. ermöglicht die Errichtung von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen sowie – bedingt durch die Topografie – in den Hanggeschossen.

Die Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse entspricht den Festsetzungen für die angrenzenden Baugrundstücke.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der überwiegend vorhandenen Bauweise im Stadtteil.

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über die Festsetzung von Baugrenzen. Diese Baugrenzen decken die vorhandenen Gebäude ab bzw. ermöglichen noch bauliche Erweiterungen.

Auf dem Baugrundstück Flurstück Nr. 4430/2 der EWB sind die Baufenster nach Lage und Größe so dimensioniert, dass eine dem städtebaulichen Entwurf (siehe Ziffer 2.3) entsprechende Bebauung (incl. Tiefgarage) realisiert werden kann.

## **2.5 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.

Zudem wird gem. § 74 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg aus städtebaulichen Gründen festgelegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen sind. Diese Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist erforderlich, da in diesem Bereich überwiegend Wohnformen im Eigenheimbereich vorhanden sind bzw. neu entstehen werden und davon auszugehen ist, dass die Haushalte i.d.R. über mehr als einen Pkw verfügen. Dieser zusätzliche Parkierungsbedarf kann nicht im öffentlichen Straßenraum entlang der Wiflingshauser Straße befriedigt werden.

## **2.6 Hinweise**

Die Hinweise betreffen das Verbot von Grundwasserabsenkungen, die Möglichkeit des Auftretens von Hangwasseraustritten, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe sowie die Verpflichtung, im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens einen Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

## **2.7 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 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.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der über eine Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung schafft, sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

### **3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zur Abrundung des Baugrundstücks Flurstück Nr. 4430/2 veräußert die Stadt Esslingen an die EWB Teilflächen des Wegeflurstücks Nr. 4430, die im Bereich der Böschung liegen und daher für die Erschließung nicht benötigt werden.

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

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Wiflingshauser Straße. Die Erschließung der Tiefgarage auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4430/2 erfolgt über einen bebauungsplanmäßigen Ausbau des Wegeflurstücks Nr. 4430 bis zum Anschluss an die Tiefgarage. Die Kosten für diesen Ausbau trägt die EWB.

Diese im Bebauungsplan festgesetzte Lösung ist im Rahmen der Alternativenprüfung die geeignetste, da sie sowohl das öffentliche Erfordernis einer geordneten Erschließung, die privaten Belange der Angrenzer nach möglichst ungestörter Wohnruhe als auch die Belange des Bauherren nach einer wirtschaftlichen Herstellung der Tiefgarage (incl. Zufahrt) berücksichtigt bzw. zu einem sachgerechten Ausgleich der unterschiedlichen Belange führt. Da über diesen Weg sowohl die bereits bebauten Grundstücke Flurstücke 4429/2, 4428/1 sowie die Stellplätze der Gaststätte „Grüner Kranz“ (Wiflingshauser Straße 69) erschlossen werden, ist es nahe liegend und städtebaulich zu vertreten, diesen Weg auf einer Länge von ca. 20 m auszubauen und somit auch die geplante Tiefgarage zu erschließen. Der Weg weist dann eine Breite von ca. 4,40 m bzw. 6,20 m im Einmündungsbereich zur Wiflingshauser Straße auf, damit ist der Begegnungsverkehr zwischen zwei PKWs möglich.

Eine Erschließung der Tiefgarage unmittelbar von der Wiflingshauser Straße aus wurde verworfen, da diese Lösung aufgrund der topografischen Verhältnisse (nach Norden ansteigender Verlauf der Wiflingshauser Straße i.V.m. mit dem steil nach Westen abfallenden Baugrundstück) nur in Form einer langen Rampe unmittelbar an der Grenze zum Grundstück Flurstück Nr. 4429/2 errichtet werden könnte. Diese Lösung ließe sich jedoch nur mit einem deutlich höheren Aufwand gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Lösung realisieren und würde zudem zu einer vergleichbaren Beeinträchtigung des unmittelbar angrenzenden Baugrundstücks Flurstück Nr. 4429/2 führen.

#### **4 Wesentliche Auswirkungen**

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.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB findet bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).