

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Kehrer (3. Änderung)
Planbereich 46 „Berkheim“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus dem städtischen Baugrundstück Flst. 2375/4 an der Kronenstraße in Esslingen-Berkheim und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Es stellt die einzige noch vorhandene Baulücke im dortigen Bereich dar.

2. Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Kehrer trat im August 1993 in Kraft. Er basiert auf einem städtebaulichen Entwurf des Planungsbüros Project GmbH, Berkheim, der aus einem Architektengutachten als Sieger hervorging. Das städtebauliche Konzept für den Kehrer besteht aus einer Mischung von 2- bis 3-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einigen 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. An der Westseite des südlichen Endes der Kronenstraße setzte der Bebauungsplan Kehrer entsprechend diesem Konzept 4 solcher aneinander gereihter „Punkthäuser“ fest. Das nördliche Baugrundstück wurde relativ bald mit einem entsprechenden Gebäude überbaut, während die Vermarktung der anderen 3 Bauplätze, die im Rahmen der Umlegung der Stadt zugeteilt wurden, stagnierte. Die Gründe dafür liegen zum einen an der hier querenden Hochspannungsfreileitung, die die Akzeptanz des Standorts beeinträchtigt, zum anderen am Wohnungsmarkt, auf dem - zumindest in dieser Lage - andere Wohnformen nachgefragt werden. Deshalb wurde bereits 1999 mit dem Bebauungsplan „Kehrer (2. Änderung)“ für den südlichen der 3 Bauplätze das Planungsrecht zugunsten einer Hausgruppe und zweier Einzelhäuser geändert („familienfreundliches, rationelles Bauen“) und 2000 auf dem nördlichen Bauplatz eine Reihenhausbauung durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt („Junges Wohnen“).

Der mittlere Bauplatz, Flst. 2375/4 liegt jedoch weiterhin brach und kann offensichtlich mit den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht vermarktet werden. Ein potenzieller Investor hat nun ein Baukonzept entwickelt und mit der Verwaltung abgestimmt, das sich in die Nachbarschaft gut einfügt: Eine Hausgruppe aus vier dreigeschossigen Reihenhäusern. Aus wirtschaftlichen Gründen werden die erforderlichen 4 Stellplätze oberirdisch hergestellt, evtl. als Carports. Um entlang der Kronenstraße trotz der vorhandenen 4 öffentlichen Parkplätze einen angemessenen begrünten Vorgartenbereich zu sichern, sollen diese Stellplätze an der Südseite des Grundstücks platziert werden, wobei der vorhandene 2,5 m breite Fußweg als Zufahrt mitbenutzt wird. Da in der Nachbarschaft ein Stellplatzmangel besteht, bietet sich hier des Weiteren die Möglichkeit, 5 zusätzliche Stellplätze anzulegen und an Interessenten aus der Umgebung zu veräußern. Durch die fußläufige Anbindung an den Mohrackerweg kann dies auch für dortige Anwohner interessant sein.

Das vorgesehene Konzept bietet die Chance, das seit 15 Jahren brach liegende Grund-

stück zu verwerten und den lokalen Stellplatzmangel zu lindern.
Zur planungsrechtlichen Absicherung des Projekts bedarf es jedoch einer Änderung des geltenden Planungsrechts.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das Baufenster auf das geplante Projekt abgestimmt und die offene Bauweise festgesetzt, in der auch Hausgruppen zulässig sind.

Durch die maximale Gebäudehöhe von $H=N368,0$ m wird gewährleistet, dass sich die zulässige Neubebauung harmonisch zwischen die beiden vorhandenen Hausgruppen entlang der Kronenstraße einfügt.

Die Gebäudetechnik wird in einem eingeschossigen Anbau an der Nordseite der Bebauung installiert.

An der Südseite des Grundstücks werden die privaten Stellplätze angeordnet und mit Einzelbäumen gegliedert. Weitere Pflanzgebote entlang der Kronenstraße und an der Westseite des Grundstücks sorgen für eine angemessene Grünstruktur.

Der Verbindungsweg zwischen der Kronenstraße und dem Mooräckerweg wird als öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg, festgesetzt, der auch als Zufahrt zu den privaten Stellplätzen auf Flst. 2375/4 dient.

Im Übrigen werden die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Kehrer soweit erforderlich übernommen.

So wird beispielsweise weiterhin festgesetzt, dass bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Fluglärm zu treffen sind, da das Plangebiet unter der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafens Stuttgart liegt und dadurch einem Dauerschallpegel von ca. 63 dB(A) unterliegt.

5. 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.

6. Kosten

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

7. Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

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 § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch 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 ver-

einfache Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20000 m²), 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 Kehrer (3. Änderung) im Planbereich 46 „Berkheim“ sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich.

gez. Daniel Fluhrer