

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Entwurf Wiflingshauser Straße/Boppengasse
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. 3.375M2 liegt im Esslinger Stadtteil Wiflingshausen. Es befindet sich südlich der Boppengasse innerhalb einer Kehre der Wiflingshauser Straße und umfasst die Flurstücke Nr. 4307, 4308, 4314, 4316/2, 4317/2, 4319, 4320/2, 4304/2, 4321/2, 4670/29 und 4670/31.

Das Grundstück Flurstück Nr. 4320/2 (Wiflingshauser Str. 21) ist mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut, die Grundstücke Flurstücke Nr. 4317/2 und 4319 sind mit Garagen bebaut. Die übrigen Bauflächen umfassen den Bereich eines ehemaligen Steinbruchs und sind derzeit noch unbebaut.

Diese ehemalige Nutzung ist auch heute noch vor Ort in der Topografie ablesbar: Aufgrund einer steilen Abbruchkante im oberen Bereich des Grundstücks befindet sich der westliche Teil der Fläche ca. 10 m tiefer als die östliche Teilfläche. Die schwierigen topografischen Verhältnisse sind mit ein Grund für die bisher nicht realisierte Baumöglichkeit auf dem Grundstück.

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich freistehende Wohngebäude, die über die Boppengasse erschlossen werden.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Wiflingshauser Straße (in Kraft getreten am 10.05.1984, 3. vereinfachte Änderung am 09.10.1986), wonach die Flurstücke Nr. 4307, 4308, 4314, 4316/2, 4317/2, 4319, 4320/2, 4670/29, als Baugrundstücke festgesetzt sind. Das Flurstück Nr. 4304/2 ist als private Grünfläche und das Flurstück Nr. 4321/2 ist als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Planbereich als „Wohnbaufläche (Bestand)“ dargestellt.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Nach derzeitigem Planungsrecht ist auf der Fläche des ehemaligen Steinbruchs die Errichtung eines terrassenförmigen Gebäudes mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von

0,6 (zuzüglich Tiefgaragenbonus) sowie die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen für eine Bebauung auf dem Grundstück, da der Bebauungsplan eine zu große, unmaßstäbliche Bebauung ermöglicht.

Im Vorfeld der Veräußerung des Grundstücks haben verschiedene Planungsbüros Entwürfe für eine Bebauung entwickelt. Inzwischen hat die Firma Schrade Wohnbau das Grundstück erworben und in Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und Stadtmessungssamt von dem Architekturbüro Falch eine Planung ausarbeiten lassen, die Grundlage für die Änderung des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist. Danach ist beabsichtigt, das Grundstück mit einer kleinteiligen Wohnbebauung mit insgesamt 22 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 27 Stellplätzen zu überbauen.

Die Realisierung dieser Planung führt gegenüber dem seither rechtskräftigen Bebauungsplan zu keiner höheren baulichen Ausnutzung; da jedoch anstelle einer großen, zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche mit dem neuen Bebauungsplan für die verschiedenen Baukörper einzelne Baufenster festgesetzt werden, ist die Änderung des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich, um auf der neuen planungsrechtlichen Grundlage insbesondere

- die Überbauung der Grundstücke
- 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, innerhalb des Plangebietes die überbaubaren Grundstücksflächen neu zu ordnen und so eine angemessene und maßvolle Bebauung zu ermöglichen.

Zur sinnvollen Abgrenzung des Plangebietes wird das unmittelbar südlich an das Grundstück der Firma Schrade Wohnbau angrenzende Baugrundstück Wiflingshauser Straße 21 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

2.2 Städtebaulicher Vertrag

In einem Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Firma Schrade Wohnbau, der Stadt einen Kostenbeitrag für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu bezahlen sowie die Wohngebäude in dem energetischen Standard „KfW-Energiesparhaus 60“ auszuführen. Aufgrund der beengten Parkraumsituation an der Wiflingshauser Straße verpflichtet sich die Firma Schrade Wohnbau zudem, bei der Errichtung der Wohngebäude in der Summe mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen, wobei mindestens 25 Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden müssen.

2.3 Städtebauliche Planung

Planerische Grundlage des Bebauungsplanes ist der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Falch zur Bebauung des ehemaligen Steinbruchs. Dieser Entwurf sieht die Errichtung einer 2-reihigen Wohnbebauung vor, die parallel zu den Höhenlinien im unteren und oberen Hangbereich entlang der Wiflingshauser Straße errichtet wird. Im westlichen, unteren Bereich des Grundstücks ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern geplant, die jeweils aus 2 zueinander versetzten Einzelbaukörpern bestehen. Im östli-

chen, oberen Bereich des Grundstücks entsteht ein weiteres Mehrfamilienhaus, das aus 2 Einzelbaukörpern gebildet wird, die über ein gemeinsames Treppenhaus verbunden werden. Durch diese Gliederung in insgesamt 6 Einzelbaukörper fügt sich die Neubebauung in die das Gebiet prägende Kleinteiligkeit der umgebenden Wohnbebauung ein. Alle Gebäude werden mit 2 Vollgeschossen ausgeführt, wobei weitere Wohnräume in den Dachgeschossen sowie aufgrund der Topografie in den Hanggeschossen entstehen. Die fußläufige Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die Boppengasse bzw. über ein von hier aus abzweigendes Fußwegenetz auf dem Baugrundstück. Dies gilt auch für die Gebäude im oberen, östlichen Hangbereich, die aufgrund der extremen topografischen Verhältnisse nicht an die Wiflingshauser Straße angebunden sind. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage errichtet, die im westlichen, unteren Hangbereich über die Wiflingshauser Straße erschlossen wird.

2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden gern. § 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 gern. § 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, Gebäudehöhen

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze sowie der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen.

Gegenüber den Festsetzungen des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes wird auf den Flächen des ehemaligen Steinbruchs die GRZ von 0,35 auf 0,3 reduziert. Statt der Festsetzung einer GFZ werden absolute Gebäudehöhen festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass eine maßstäbliche Bebauung auf dem Grundstück realisiert wird. Die GRZ auf dem bereits bebauten Grundstück Flurstück 4320/2 wird von 0,15 auf 0,25 erhöht und entspricht damit den Festsetzungen der benachbarten Baugrundstücke entlang der Wiflingshauser Straße.

Dadurch ist auch auf diesem Grundstück eine maßvolle Erweiterung der baulichen Nutzung möglich.

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

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 das vorhandene Gebäude Wiflingshauser Straße 21 ab bzw. ermöglichen noch eine bauliche Erweiterung. Im Bereich des ehemaligen Steinbruchs sind die Baufenster nach Lage und Größe so dimensioniert, dass eine dem städtebaulichen Entwurf (siehe Ziffer 2.3) entsprechende Bebauung realisiert werden kann.

4. Private Grünflächen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4304/2 wird unverändert aus dem seither rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Das Grundstück Flurstück Nr. 4321/2 wird künftig ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt, da eine Festsetzung wie bisher als Verkehrsgrünfläche nicht erforderlich ist.

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 gern. § 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 § 13a 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 § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 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.

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.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Wiflingshauser Straße. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

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 sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.