

## **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Seracher Straße/nördlich Flst. 8714/2 im Planbereich 23 "Serach"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

---

### **1      Angaben zum Plangebiet**

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

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Serach, westlich der Seracher Straße. Die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fläche wird östlich von dieser begrenzt. Nördlich grenzt das Flurstück Nr. 8686/5, 8586/13 und 8554 an, südlich Flurstück Nr. 8714/2 und in westlicher Richtung das Flurstück Nr. 8545 (Schelztorgymnasium).

Die zu beplanende Fläche wird aus den Flurstücken Nr. 8554, 8586/10, 8586/3, 8586/11, 8586/12, 8586/1, 8586/14, 8699 und 8587 gebildet. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baulandfläche ausgewiesen und als WA-Gebiet festgesetzt (allgemeines Wohngebiet).

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 7200 m<sup>2</sup>.

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Seracher Straße/Schlesierstraße" trat am 19.01.1985 in Kraft. Im Flächenutzungsplan aus dem Jahr 1984 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in diesem Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

### **2      Bebauungsplan**

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

An die Verwaltung wurde die Anfrage herangetragen, im Zuge der Aufgabe der Gewächshausnutzung und dem damit verbundenen Abbruch selbiger, auf der freiwerdenden Teilfläche des Gärtnereigrundstücks eine Wohnbebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Geplant sind 9 Wohneinheiten mit Tiefgarage.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige Entwicklung für das Grundstück nach Abbruch der Gewächshäuser zu ermöglichen. Für das vorgesehene Baugrundstück setzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Seracher Straße/Schlesierstraße" fest, dass nur Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau zulässig sind. Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist auf Grundlage

des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich, so dass Voraussetzung für die Genehmigung und Errichtung dieser Bauvorhaben die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich ist. Das vorhandene Baurecht wird an die abgestimmte Planung der Eigentümer angepasst.

Im Zuge der Neubebauung werden die in diesem Grundstücksbereich bestehenden Gewächshäuser zeitnah abgebrochen. Ein Rückbau des Gewächshauses auf dem an die Neuplanung angrenzende Fläche, ist insofern ebenfalls zwingend, da das Maß der baulichen Nutzung nach Grundstücksteilung sonst erheblich überschritten wird. (Rückbauverpflichtung, in städtebaulichem Vertrag geregelt).

Ebenso wird der Antragsteller im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet, mindestens ein KfW-Energieeffizienzhaus 70 (EnEV 01.10.2009) zu errichten. Dies bedeutet, dass der Jahresprimärenergiebedarf  $Q(P)$  max. 70 % der Werte der EnEV 2009 betragen darf sowie der Transmissionswärmeverlust  $H(T)$  die Werte der EnEV 2009 um mindestens 15 % unterschreiten muss.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist insofern auch städtebaulich zu begründen, da in Esslingen Baulandflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und die Gemeinden gem. § 1a 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. In diesem Sinne ist es vertretbar, auf der hier in Betracht gezogenen Fläche eine maßvolle Bebauung zu ermöglichen.

## **2.2 Städtebauliche Planung**

Das Bebauungskonzept sieht eine Wohnbebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern vor. Die Größe des zu bebauenden Grundstücks beträgt ca. 1050 m<sup>2</sup> (nach Teilung). Die Gebäude sind mit einer Tiefgarage, die von der Seracher Straße aus angefahren wird, miteinander verbunden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Der vorliegende Entwurf sieht hier Satteldächer mit 35° Dachneigung vor. Die fußläufige Erschließung erfolgt für das Vordergebäude ebenfalls von der Seracher Straße. Das Hintergebäude wird über den südlich an das Plangrundstück anschließenden Fußweg erschlossen.

Die Anordnung und Größe der Gebäude fügen sich städtebaulich als auch gestalterisch in die Umgebungsbebauung ein. Der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits überwiegend durch bestehende Wohnbebauung genutzt.

## **2.3 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften**

### **2.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Umsetzung der Konzeption erfolgt gem. § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

#### Art der baulichen Nutzung

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden gem. § 3 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3, Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um mögliche Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden. Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Plangebiet sind die Baufenster zur Errichtung der Gebäude (bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten und die Gebäudestellungen) so angeordnet, dass sich eine Neubebauung auf dem Grundstück und in die Umgebung einfügt und ein städtebaulicher Spielraum für die Anordnung/Erweiterung der Bestandsgebäude bestehen bleibt. Die "offene Bauweise" schreibt vor, dass die Bauwerke einzeln stehen müssen, d.h. Abstände zwischen ihnen eingehalten werden müssen.

#### Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl der Gebäude (GRZ) und die Höhe der Gebäude festgesetzt. Die Vollgeschosse werden auf II begrenzt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine angemessene Überbauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

#### Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet ist die Anlage von Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Private Grünflächen

Auf den festgesetzten Privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.

#### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks sind mit je 1 Baum pro 200 m<sup>2</sup> angefangene Fläche zu bepflanzen. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen.

### **2.3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit die-

sen 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 (Außenanlagen), die Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie Außenantennen.

Die Tiefgarage deckt die Stellplatzanforderungen nach LBO ab. Aufgrund der bereits jetzt oft schwierigen Parkplatzsituation in der Seracher Straße wird die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 / Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Für einige Vorhaben, die gem. § 50 Abs. 1 und 2 LBO verfahrensfrei wären, wird gem. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO festgesetzt, dass das Kenntnissgabeverfahren erforderlich ist. Damit soll die Beachtung des geltenden Bau- und Planungsrechts unterstützt werden.

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

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die Seracher Straße. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

### **4 Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenbelastungen bekannt. Die Oberbodenbeprobung auf dem Grundstück Flst. 0-8587 (Gartenbaubetrieb Seracher Str. 85) hat ergeben, dass Bodenbelastungen oberhalb der Hintergrundbelastung nicht nachweisbar sind (Stellungnahme des Ingenieurbüros Voigtmann, Winnenden vom 23.06.2010 auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse des Umweltinstituts synlab GmbH, Stuttgart vom 23.06.2010). Aldrin und DDT liegen unter der Nachweisgrenze. Benzo(a)pyren ist mit 0.2 mg/kg nachweisbar. Dieser Wert liegt im Bereich der Hintergrundbelastung. Somit besteht kein Handlungsbedarf.

### **5 Kosten**

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

### **6 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 vereinfachte 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 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 Seracher Straße/nördlich Flst. 8714/2 im Planbereich 23 "Serach" sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich.