STADT ESSLINGEN AM NECKAR 15. Juni 2012
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Im Bregel 6
im Planbereich 24 „Krummenacker“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

---

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 620 m² liegt im Esslinger Stadtteil Krummenacker. Es befindet sich südlich vom nördlichen Verlauf der Straße Im Bregel und umfasst die Flurstücke 7818, 7914/2, 7914/3, 7913/2, 7913/3 und 7913/4. Die Flächen werden derzeit als Wiese genutzt. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich das Sängerheim des Sängerbundes R.S.K. e.V.; südlich grenzt eine bis zu 9-geschossige Wohnbebauung an.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Gollenstraße (in Kraft getreten am 05.11.1970), wonach die Flurstücke Nr. 7913/2, 7914/2 und 7818 als öffentliche Parkplätze bzw. Verkehrsgrünfläche festgesetzt sind, die jedoch nie als solche ausgeführt wurden. Die drei Flurstücke 7914/3, 7913/3 und 7913/4 sind dagegen im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugrundstücke festgesetzt.

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flurstücke 7914/2 und 7913/2 befanden sich bisher in Privatbesitz und wurden von der Stadt Esslingen erworben werden. Das als öffentliche Verkehrsfläche festgesetztes Flurstück 7818 ist bereits im städtischen Eigentum. Die drei Flurstücke 7914/3, 7913/3 und 7913/3, die als Baugrundstück festgesetzt sind, verbleiben in Privatbesitz.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Nach derzeitigem Planungsrecht ist auf den Flurstücken 7818, 7914/2 und 7913/2 nur die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen zulässig, die jedoch nie ausgeführt wurden. Die Realisierung von öffentlichen Parkplätzen auf diesen Flurstücken ist jedoch auch in Zukunft nicht erforderlich, da der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen überprüft und negativ beschieden wurde. Es entspricht vielmehr den aktuellen städtebaulichen Zielen, diese Fläche einer baulichen Entwicklung zuzuführen und hier – zusammen mit den drei Flurstücken 7914/3, 7913/3 und 7913/4 - ein Baugrundstück zur Errichtung eines Wohngebäudes

festzusetzen.

Der bisherige Eigentümer der o. g. Flurstücke äußerte gegenüber der Stadt schon vor längerem den Wunsch, diese Flurstücke mit einem Wohngebäude überbauen zu dürfen. Um eine Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen, ist daher die Änderung des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

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 auf den Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung zu ermöglichen.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um die erstmalige bauliche Entwicklung einer Fläche handelt, die bereits voll erschlossen ist, greift hier der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 21.07.2008 (Vorlage Nr. 61/198/2008), wonach solche Flächen künftig nur zu Bauland entwickelt werden, wenn die Grundstücke sich im Eigentum der Stadt Esslingen befinden. Zu diesem Zweck werden die Flurstücke 7913/2 und 7914/2 vom Liegenschaftsamt erworben (siehe Vorlage 23/179/2011) und werden nun zusammen mit dem städtischen Flurstück 7818 zu Bauland entwickelt, wobei die Stadt Esslingen sämtliche Entwicklungskosten trägt. Anschließend soll das Grundstück als Bauland an den früheren Eigentümer veräußert werden.

Die Vereinsgaststätte des Sängerbundes R.S.K. e.V (Im Bregel 8), die sich auf dem Nachbargrundstück zum Plangebiet befindet, besteht seit 50 Jahren und soll in seiner Nutzung (wöchentliche Sängerstunden und 2-3 Festveranstaltung pro Jahr) auch für die Zukunft gesichert werden. Der Eigentümer des zukünftigen Baugrundstückes (Im Bregel 6) wird deshalb dazu verpflichtet, die Vereinsgaststätte nebst bestehender Außenbewirtschaftung zu den jeweils aktuell geltenden gesetzlichen Sperrzeiten nach dem Gaststättengesetz und der durch die Stadt Esslingen erlassenen "Rechtsverordnung zur Festsetzung des allgemeinen Beginns der Sperrzeit für Außenbewirtschaftungen auf täglich 23 Uhr im Stadtgebiet Esslingen am Neckar vom 20. Februar 1995" (bzw. der in Zukunft gültigen aktuellen Fassung) betrieben wird, zu dulden. Hierzu treffen der Eigentümer des Grundstücks Im Bregel 6 und die Vorsitzende und der Ehrenvorsitzende des Sängerheims eine unbefristete Vereinbarung. Bei einem Verkauf des Grundstückes Im Bregel 6 kann auf Kosten der Eigentümer des Grundstückes Im Bregel 8 zur Sicherung ihrer Nutzung eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Die abgeschlossene Vereinbarung verliert Ihre Gültigkeit, wenn das Grundstück Im Bregel 8 veräußert wird.

2.2 Städtebauliche Planung

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Doppelgarage vor, das an der Straße Im Bregel errichtet wird und sich in Kubatur und Ausrichtung des Gebäudes der umgebenden Wohnbebauung anpasst.

Das Wohnhaus erscheint bergseitig als 1-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Aufgrund der Hanglage tritt das Untergeschoss talseitig als weiteres Geschoss in Erscheinung. Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt

über die Straße Im Bregel. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Doppelgarage nachgewiesen, die östlich vom geplanten Wohngebäude errichtet wird und direkt über die Straße Im Bregel angefahren wird.

2.3 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 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend den Festsetzungen der angrenzenden Baugebiete wird für das Baugrundstück eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung der GRZ ist durch Anrechnung des Balkons möglich.
Statt der Festsetzung einer GFZ wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass - in Zusammenhang mit der Definierung der überbaubaren Grundstücksflächen - eine maßstäbliche Bebauung auf dem Grundstück realisiert wird.

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. Die Baugrenze deckt das geplante Gebäude ab. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze ist für den Balkon möglich.

Das Dach ist als traufständiges Satteldach mit einer möglichen Dachneigung von 30 – 40° auszuführen.

2.4 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.

2.5 Hinweise

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Im Plangebiet stehen unter Hangschutt unterschiedlicher Mächtigkeit Sand- und Tonsteinbänke der Stubensandstein-Formation an. Einzelne Sandsteinbänke sind möglicherweise sehr hart, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann. Anderseits kommen in der Stubensandstein-Formation auch Sand- und Tonsteine mit nur sehr geringer Festigkeit vor. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

Südwestlich des Plangebiets verläuft eine tektonische Störungszone von Nordwest nach Südost, an der das Festgestein unregelmäßig zerlegt sein kann.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten ist eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

2.6 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 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. 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 Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, sind über die Straße Im Bregel voll erschlossen.

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

und Leitungen gesichert.

4 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

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.

gez. Daniel Fluhrer