

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Talstraße/südlich Flst. 9562 im Planbereich 24 "Wäldenbronn"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wäldenbronn, südlich der Talstraße.
Die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fläche wird östlich begrenzt durch die Talstraße und nördlich durch den Hofwiesenweg. Im Süden grenzen die Flurstücke Nr. 9574/1 und 9574/2 an das Plangebiet, im Westen das Flurstück Nr. 9400/3.

Die zu beplanende Fläche wird aus den Flurstücken Nr. 9571, 9573, 9575, 9572 und 9574 gebildet. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baulandfläche ausgewiesen und als WA-Gebiet festgesetzt (allgemeines Wohngebiet). Gebäude Nr. 123/1 ragt ca. 6 m über das Baufenster in westliche Richtung hinaus (Bestand).

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Talstraße II" trat am 21.10.1976 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 Neuordnung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Eberspächer & Schmetzer unter Einbeziehung der ökologischen Aspekte im Zuge der Hainbachrenaturierung, hier eine Wohnbebauung in 2. Reihe zu ermöglichen. Das vorhandene Baurecht wird an die abgestimmte Planung der Eigentümer angepasst.

Im Gegenzug zur Bebauungsplanänderung treten die Eigentümer einen Teil der Grundstücksfläche der Flurstücke Nr. 9572, 9575 und 9571 von ca. 345 m² an die Stadt ab (Gewässerrandstreifen am östlichen Ufer entlang des Hainbachs). Bereits vor einigen Jahren ist infolge des Bebauungsplans Talstraße/Gillenweg (In Kraft getreten am 08.02.2002) am westlichen Bachufer ein ca. 20 Meter breiter Streifen in das Eigentum der Stadt Esslingen übergegangen. Das Bachbett

wurde damals in westlicher Richtung verlegt und aufgeweitet und die Ufer wurden naturnah umgestaltet. Mit der nun erfolgenden Abtretung eines Streifens am östlichen Bachufer und der geplanten Umgestaltung (Entsiegelung der Fläche, Entfernung des Schotter-Unterbaus, naturnahe Böschungsgestaltung, Rodung der Fichten, Pflanzung standortgerechter, heimischer Sträucher) wird die damals begonnene Renaturierung dieses Gewässerabschnitts am Hainbach abgeschlossen. Dies führt im Bereich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima sowie Arten und Biotope zu einer erheblichen Verbesserung, die im Ökokonto der Stadt Esslingen als Aktivposten verbucht werden kann.

Zusammen mit weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans (flächenhafte Entsiegelung, Pflanzgebote, Tiefgaragenbegrünung, Dachbegrünung) ergibt sich mit dem Bebauungsplan sowohl planungsrechtlich, als auch faktisch eine erhebliche ökologische Aufwertung.

Die Antragsteller werden im Rahmen des privatrechtlichen Grundstücksvertrages mit der Stadt verpflichtet, nur Gebäude zu errichten, die mindestens 30% unter den energetischen Anforderungen an den Primärenergiebedarf der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen EnEV liegen. Weiterhin müssen die Anforderungen an den mittleren Transmissionskoeffizienten der Gebäudehülle $H'T$ von 85% des Wertes des Referenzgebäudes nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen EnEV eingehalten werden.

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 in 2. Reihe vor, deren Erschließung von der Talstraße aus erfolgt. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 1190 m². Es sollen 2 Wohngebäude mit je 3 Wohneinheiten entstehen. Eine Tiefgarage als auch oberirdische Pkw-Stellplätze decken die baurechtlich notwendigen Stellplatzanforderungen ab. Die Höhe der geplanten Gebäude ist durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen begrenzt. Der vorliegende Entwurf sieht hier Pultdächer mit einer extensiven Begrünung vor. Die versiegelten Hofflächen werden rückgebaut und im Zuge der Neubebauung als Grünfläche angelegt. Die beiden Gebäude Nr. 113 und Gebäude Nr. 123/1 werden ganz bzw. teilweise abgebrochen, da diese vom Landratsamt als Hochwasserabflusshindernis eingestuft werden. Für die Neubauten liegt vom Landratsamt eine Empfehlung vor, diese hochwasserangepasst zu planen.

Das Konzept fügt sich städtebaulich als auch gestalterisch in die Umgebungsbebauung ein.

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. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 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. Im WA 2 ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Auf dem Baugrundstück sind die Baufenster zur Errichtung der Gebäude nach Lage und Größe so dimensioniert, dass sich die neue Bebauung auf dem Grundstück und in die Umgebung einfügt. Im Bereich WA 1 (Bestand) ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise möglich. Durch die Festsetzung zur den Terrassen und Balkonen wird ein ausreichender Abstand zur öffentlichen Grünfläche sichergestellt.

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

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) die Grundflächenzahl der Gebäude (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) die Grundfläche der Gebäude (GR) und die Höhe der Gebäude festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine angemessene Überbauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Stellplätze und Garagen

Im WA 2 ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Um die Wohngebäude in der zweiten Reihe, die Stellplätze und die Tiefgarage zu erschließen, werden die Zufahrt und der Zugang mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.

Der verdolte Wassergraben (Flst. Nr. 0-9574) wird mit einem nördlich daran angrenzenden Streifen (Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 0-9572 und 0-9575) durch ein Leitungsrecht gesichert.

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedingt durch Verkehrslärmimmissionen tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 50-70 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 40-65 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit überschritten. Da es sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind aus ortsbildprägenden Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund wird festgesetzt, an geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen (Planzeichen „I“). Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsträume erreicht werden.

Pflanzgebote

Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks sind mit je 1 Baum pro 200 m² 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. Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind bestehende Uferböschungen zu erhalten bzw. es sind bestehende Verbauungen zu entfernen und naturnahe Uferböschungen herzustellen.

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 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.

Mit den Vorgaben, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, wird die Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Aufgrund der Lage der Gebäude im Hainbachtal und den dadurch bedingten Auswirkungen auf das Ortsbild ist es aus gestalterischen Gründen erforderlich, Regelungen zur Zulässigkeit von Außenantennen zu treffen.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die Talstraße. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

4 Bodenschutz

Die ehemalige Betriebstankstelle (Altstandort „Eberspächer & Schmetzer“, Flst. 9571) ist im Bodenschutzkataster des Landkreises Esslingen auf Beweisniveau 5 in B bewertet. Der Standort befindet sich im Bereich der geplanten „Fläche für Uferbegleitgrün“.

Die Oberfläche der ehemaligen Betriebstankstelle ist bislang versiegelt. Die geplante Renaturierung des Hainbachufers kann daher nur im Zusammenhang mit einer abschließenden Sanierung des Altstandorts erfolgen.

Ergänzend zu den im Jahr 1998 bereits erfolgten Sanierungsarbeiten (BKA Kirchheim, 1999) wurden deshalb im Jahr 2015 Kontrolluntersuchungen durchgeführt („Erkundung der Untergrundverunreinigungen auf dem westlichen Teil des Flurstückes 9571 in Esslingen“ sowie „Handlungskonzept“, Ingenieurbüro geoplan, Reutlingen, 29.01.2015).

Basierend auf diesen aktuellen Untersuchungsergebnissen vom 29.01.2015 wurden am 04.02.2015 die Restbelastungen an der früheren Probenahmestelle B 3 ausgebaut und weitere Erkundungsmaßnahmen durchgeführt (Erkundung der Grundwasserverhältnisse sowie Schadstoffuntersuchungen des Oberflächenwassers im Hainbach).

Auf Grund dieser weitergehenden Untersuchungsergebnisse „kann aus Sicht des Grundwasserschutzes auf weiterführende Maßnahmen für die Wirkungspfade Boden- Grundwasser und Boden-Oberflächenwasser verzichtet werden, zumal bei einer Umgestaltung der Fläche zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (Lehmschlag gegen Auswaschungen in das Grundwasser) vorgesehen sind“ (geoplan Reutlingen, Zusammenfassung des Abschlussberichts vom 24.02.2015).

Eine gutachterliche Begleitung der weiteren Erd- und Aushubarbeiten und eine Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind erforderlich.

5. Hochwasserschutz

Gemäß der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK, Stand 05.06.2013) sind die Bauflächen des Plangebiets sowohl vor einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ 100) als auch bei einem Extremhochwasserereignis (HQextrem) geschützt. Ferner sind die nördlich und südlich des Plangebietes und über den Hainbach führende Brücken bei einem HQ 100 nicht eingestaut.

Zum Thema Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen gibt es vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine Hochwasserschutzfibel "Objektschutz und bauliche Vorsorge", auf die hingewiesen wird.

6 Kosten

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

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 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 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 Talstraße/südlich Flst. 9562 im Planbereich 24 "Wäldenbronn" sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich.

gez. Daniel Fluhrer