

## **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Barbarossastraße / Seracher Straße  
Stadtteil 13 "Hohenkreuz"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
18.08.2016

---

### **1      Angaben zum Plangebiet**

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

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2.255 qm liegt im Stadtteil Hohenkreuz von Esslingen. Es umfasst die Flurstücke mit den Flurstücksnummern 8804/1, 8804/3, 8804/4 und 8804/5 am Kreuzungsbereich Barbarossastraße/ Seracher Straße sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Barbarossastraße und Seracher Straße. Die bislang unbebauten Grundstücke mit einer gesamten Grundstücksgröße von 1.764 qm befinden sich in integrierter Lage am Stadteiland von Hohenkreuz im Übergang zum Stadtteil Serach. Derzeit wird das Grundstück als Rasenfläche genutzt.

Die Umgebungsbebauung entlang der Barbarossastraße ist geprägt von Geschosswohnungsbauten mit Flach- und Satteldächern und entlang der Seracher Straße durch Geschosswohnungsbauten mit vorwiegend Satteldächern. Die Gebäude weisen eine Geschossigkeit von 1 bis 3 Geschossen mit jeweiligem Dachgeschoss auf.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich einige Gemeinbedarfseinrichtungen:

- Kath. Kindergarten St. Josef
- Spielplatz Eichenweg
- Spielplatz Schlesierstraße
- GHS Wäldenbronn
- Schelztorgymnasium
- Kirchengemeinde St. Josef

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut verkehrlich angebunden. Die Haltestelle „Seracher Straße“ ist in unmittelbarer Nähe zu den Flurstücken und wird von der Buslinie 111 (ZOB-Neckarhalde) und 132 (Rüdern-Oberesslingen) angefahren.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bärenwiesen“, der am 15.03.1973 in Kraft getreten ist, wonach die Flurstücke 8804/1, 8804/3, 8804/4 als Wohnbaufläche und das Flurstück 8804/5 als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Wendehammer und öffentlichen Parkplätzen festgesetzt wurde. Zudem besteht ein Zufahrtsverbot von der Barbarossastraße auf die Flurstücke 8804/1, 8804/3 und 8804/5.

## **2 Bebauungsplan**

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

Die Eigentümerin der Flurstücke 8804/1, 8804/3, 8804/4 und 8804/5 äußerte gegenüber der Stadt den Wunsch, alle vier Flurstücke als Wohnbaufläche zu veräußern.

Das derzeitige Planungsrecht lässt eine derartige Nutzung auf dem Flurstück 8804/5 nicht zu und auf dem Flurstück 8804/1 nur über Befreiungen (Baufenster, Dachform). Zudem können die Flurstücke 8804/1 und 8804/3 nicht direkt von der Barbarossastraße erschlossen werden, da auf der Grundstücksgrenze zur Barbarossastraße ein Zufahrtsverbot festgesetzt wurde.

Der festgesetzte Wendehammer mit Parkplätzen in der Seracher Straße wurde bisher nicht umgesetzt und entspricht nicht mehr den aktuellen sowie künftigen städtebaulichen Zielen der Stadt. Die Flurstücke 8804/1 und 8804/3 werden zukünftig jeweils nur für die geplanten privaten Garagenstellplätze angefahren; die Ein- und Ausfahrten an der Barbarossastraße sind somit verkehrlich vertretbar.

Die geplante Wohnbebauung auf dem Flurstück 8804/5 ist nur umsetzbar, wenn der seither rechtskräftige Bebauungsplan geändert wird.

Die Errichtung von vier Wohngebäuden auf den Flurstücken 8804/1, 8804/3, 8804/4 und 8804/5 entspricht den städtebaulichen Zielen, da sich eine derartige Nutzung gut in das städtebauliche Umfeld einfügt.

In der Stadt Esslingen am Neckar stehen Baulandflächen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Die Gemeinden sind gemäß § 1 a (2) BauGB dazu aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. In diesem Sinne ist es vertretbar und sinnvoll, auf dem Grundstück eine verträgliche Bebauung zuzulassen.

Mit dem Bebauungsplan „Barbarossastraße/ Seracher Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen.

### **2.2 Städtebauliche Planung**

#### **2.2.1 Planungsziele / Planerische Konzeption**

Der städtebauliche Entwurf sieht für die vier Flurstücke eine Bebauung mit Wohngebäuden mit Satteldach als Einzel- und Doppelhäuser und einem Garagenanbau vor. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigenem Grund-

stück nachgewiesen.

Die geplante Erschließung der Flurstücke 8804/1 und 8804/3 erfolgt über die Barbarossastraße und der Flurstücke 8804/4 und 8804/5 erfolgt über die Seracher Straße. Das im Bebauungsplan „Bärenwiesen“ bestehende Zufahrtsverbot von der Barbarossastraße wird für die Garagenzufahrten auf den Flurstücken 8804/1, und 8804/3 nicht mehr festgesetzt, um die Erschließung zu ermöglichen.

## **2.2.2 Städtebaulicher Vertrag**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Esslingen am Neckar (Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt) und der Grundstückseigentümerin geschlossen, der unter anderem den Kostenbeitrag für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und für die erforderlichen Änderungen/ Anpassungen auf öffentlicher Verkehrsfläche regelt.

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

### **2.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil. Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Bärenwiesen“ zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend übernommen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei werden mit Blick auf die Erhaltung der bestehenden überwiegenden Wohnnutzung in dem Gebiet folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die hier zu Störungen führen könnten.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist gemäß § 16 (6) BauNVO eine Überschreitung der maximalen Obergrenze für das festgesetzte Maß der Geschossflächenzahl möglich, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten wird. Es soll damit ermöglicht werden, mehr Wohnfläche in besonderen Bedarfsfällen zu realisieren ohne weitere Grundstücksflächen dafür zu beanspruchen.

Pro Baufenster wird eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Meter über Normalnull entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf festgesetzt. Mit der Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen soll verhindert werden, dass die östlich angrenzende Bebauung von der Neubebauung zu stark verschattet wird.

## **Bauweise**

Es werden Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt.

## **Dachform und -ausrichtung**

Als Dachform und -ausrichtung wird entsprechend der umgebenden Bebauung ein Satteldach mit der Firstrichtung zur Seracher Straße festgesetzt.

## **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über die Festsetzung von Baugrenzen. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen basiert auf dem zugrundeliegenden Lageplanentwurf vom Büro Lehner Haus GmbH, Frau Andrea Kienle, vom 07.08.2015 und lässt weitere überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der zulässigen GRZ zu.

## **Stellplätze**

Stellplätze sind nur in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Somit soll verhindert werden, dass weitere Grundstücksflächen für PKW-Stellplätze versiegelt werden.

## **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 55-65 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 50-60 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein 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 Aufenthaltsräume erreicht werden.

Es wird empfohlen, durch weitergehende Maßnahmen des baulichen Lärmschutzes die Lärmbelastung über das rechtlich vorgegebene Maß hinaus zu reduzieren.

(Anmerkung:

Die DIN 18005 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten (Montag und Dienstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr; Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) zur dauernden Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 18005 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

## **Pflanzgebote**

### Pflanzgebot für Einzelbäume

Die Festsetzung von Grünstrukturen auf den privaten Grundstücksflächen (Pflanzung von Baumreihen) dient der Aufwertung des angrenzenden Straßenraums und der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden.

### **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 Fläche des bebauten Grundstücks.

### **2.4 Hinweise**

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, Geotechnik, Grundwasserschutz und die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe.

### **2.5 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 § 13 a (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 § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m<sup>2</sup>), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Mit 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 Grundstücke befinden sich im privaten Besitz und sind über die Barbarossastraße/Seracher Straße voll erschlossen. 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 nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Aufgrund der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann es im Einzelfall zu einer Nachveranlagung beim Entwässerungsbeitrag kommen.

#### **5 Kosten**

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Stadt Esslingen am Neckar.

gez. Daniel Fluhrer