

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Camerer-/Stöckenbergweg
im Planbereich 40 'Liebersbronn'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der seit 1972 rechtskräftige, qualifizierte Bebauungsplan Camererweg im Planbereich 40 "Liebersbronn" (572) setzt für den Ausbau der Erschließungsstraße "Camererweg" in ihrer ganzen Länge eine Gesamtbreite von 10,00 m (Fahrbahn 5,00 m, Parkstreifen 2,00 m, 2 Gehwege je 1,50 m) fest. So soll sie nach der Planung etwa auf halber Länge die Alte Ränkelesgasse kreuzen, die ein von Süden nach Norden aufsteigender Hohlweg ist und an dieser Stelle ca. 2,00 m tiefer liegt als die Südseite des geplanten Camererweges.

Der Höhenunterschied sollte im Süden durch eine 1,50 m breite Fußgängerrampe und durch eine 3,00 m breite Treppe überwunden und im Norden durch teilweise Auffüllung des Hohlweges in ganzer Breite ausgeglichen werden, so dass auch hier eine Zufahrt zum Camererweg möglich würde.

Diese Lösung, die über die gewachsenen Gegebenheiten dieses Gebietes hinweggeht, wurde nur zum Teil realisiert; der westliche Abschnitt des Camererweges von der Neuen Straße bis an die Alte Ränkelesgasse wurde nach Bebauungsplan ausgebaut. Die Alte Ränkelesgasse selbst ist in ihrer Eigenart als Hohlweg bis heute erhalten geblieben.

Östlich der Alten Ränkelesgasse wurden im Vorgriff auf die bebauungsplanmäßige Erschließung einzelne Gebäude entlang der geplanten Trasse des Camererweges errichtet, die provisorisch vom Stöckenbergweg aus hangaufwärts über private Wege und Straßen und über Garagen und Stellplätze am Stöckenbergweg erschlossen werden.

Weitere Bauvorhaben im Bereich des noch nicht ausgebauten Camererweges, die in den letzten Jahren realisiert wurden, machen es immer dringlicher, die ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke am östlichen Abschnitt des Camererweges herzustellen.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenbreite von 10,00 m ist aus heutiger Sicht überzogen. Deshalb wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine sparsamere Lösung vorgesehen. Gleichzeitig werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aktualisiert.

Der Geltungsbereich der Neuplanung umfasst dabei neben dem östlichen Teil des Camererweges und den davon erschlossenen Flächen auch den östlichen Teil des Stöckenbergweges mit den nördlichen Anliegern und einen Teil der Alten Ränkelesgasse mit der Erschließung der Grundstücke an der geplanten Kreuzung mit dem Camererweg.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche, Bestand, dargestellt.

Die Neuplanung ist eine teilweise Überarbeitung des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Camererweg im Planbereich 40 "Liebersbronn" und mit einem Teil der Straßenfläche des Stöckenbergweges auch eine Änderung des ebenfalls seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Stöckenbergweg im Planbereich 27 "Hegensberg".

Der Abschnitt Stöckenbergweg 51 - 53 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Schanbacher Straße aus dem Jahr 1976. Ein Teil des Flurstücks 2968 (Neue Straße 42) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Neue Straße, rechtsverbindlich seit 1979.

Vor der Genehmigung des Bebauungsplanes Camererweg (1972) wurde eine Teilfläche neben der Wendeplatte des Camererwegs ausgenommen; hier gilt deshalb noch der Bebauungsplan Brunnenwiesen von 1958.

Am Ostrand des Plangebiets verläuft die Landschaftsschutzgebietsgrenze (Verordnung des Landratsamtes Esslingen vom 21.08.1990), teilweise innerhalb des Geltungsbereichs.

Planerische Gestaltung

Das Plangebiet ist im wesentlichen ein Bestandsgebiet, das nur noch im Bereich des östlichen Camererwegs einige Baulücken aufweist. Der Bestand stellt sich als verhältnismäßig lockere, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit starker Durchgrünung dar. Östlich des Planbereichs geht die Bebauung in die freie Landschaft über (Streuobstwiesen, Landschaftsschutzgebiet).

Zwar weist die Neue Straße eine relativ hohe Verkehrsbelastung auf, die übrigen Straßen dienen jedoch ausschließlich dem Anliegerverkehr. Deshalb ist hier insgesamt ein ruhiges, störungsarmes Wohnen gegeben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Charakter dieses hochwertigen Wohngebiets zu erhalten und zu gewährleisten, dass sich die möglichen Neubauten maßstäblich in die Umgebung einfügen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung "reines Wohngebiet (WR)" wird von den bisher gültigen Bebauungsplänen übernommen. Ausgenommen davon sind zum einen der Bereich Neue Straße 42, der aufgrund der dortigen Verkehrsimmissionen wie seither schon als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Zum anderen werden die im Zuge der Reduzierung der Verkehrsflächen am Stöckenbergweg entstehenden Baulandstreifen dort als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wo dies dem Planungsrecht der angrenzenden Bebauungsplänen entspricht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand, am bisherigen Planungsrecht und an der städtebaulichen Situation bzw. der planerischen Absicht. Ziel ist der Erhalt der lockeren Siedlungsstruktur mit einer guten Durchgrünung und Verzahnung am Übergang zur freien Landschaft unter Berücksichtigung der Topografie (Südhang). Entlang dem Stöckenbergweg werden 2 Vollgeschosse bei GRZ 0,25 und GFZ 0,5 festgesetzt, ebenso im Bereich der Alten Ränkelesgasse. Beidseitig des verlängerten Camererweges wird im Hinblick auf die Hanglage nur 1 Vollgeschoss zugelassen. Hier beträgt die GRZ 0,2 und die GFZ 0,4. Am Ostrand des Planbereiches, zur freien Landschaft hin, wird das Nutzungsmaß auf GRZ 0,15 und GFZ 0,25 begrenzt.

Den o. g. städtebaulichen Zielen dient auch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf 3 bzw. 2 je Einzelhaus und 2 bzw. 1 je Doppelhaushälfte.

Vorkehrungen zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Neue Straße weist als Hauptverkehrsstraße (K 1214) eine relativ hohe Verkehrsbelastung auf. Deshalb und wegen der topographischen Situation (Gefälle, Kurven) sind die Flächen entlang dieser Straße Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die die in der DIN 18005 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte überschreiten können.

Dies betrifft im Planbereich das Grundstück Neue Straße 42. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) nicht möglich sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass hier bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen bestimmte Lärmpegelwerte nicht überschritten werden.

Dies kann u. a. durch die Orientierung der Aufenthaltsräume und den Einbau von lärm-dämmenden Fenstern und sonstigen Bauteilen erreicht werden.

Verkehrerschließung

Für die innere Erschließung des Planbereichs wird der Camererweg von der Alte Ränkelesgasse aus nach Osten verlängert (5,25 m breit) und endet dort an einer Wendeplatte mit drei öffentlichen Parkplätzen; ein ca. 20 m langer und 3 m breiter Stichweg erschließt die

letzten Anlieger. Der südliche Abschnitt der Alte Ränkelesgasse wird mit einer Treppe und einer Fußgängerrampe an den Camererweg angeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Stöckenbergweg neu überplant. Ziel dabei ist ein im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduzierter, verkehrsberuhigender Ausbau unter möglichst weitgehender Berücksichtigung des Bestandes. Der Abschnitt zwischen Stöckenbergweg 25 und 45 wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um die Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren und die Sicherheit der Fußgänger und spielender Kinder zu erhöhen. Ansonsten ist das Plangebiet verkehrlich ausreichend erschlossen. Der Stöckenbergweg, die Schanbacher Straße und der Camererweg verbinden es mit dem Straßenzug Neue Straße/Liebersbronner Straße und damit mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz.

An der Neue Straße und Liebersbronner Straße befinden sich auch mehrere Bushaltestellen, die ca. 150 bis 400 m vom Plangebiet entfernt liegen. Diese Buslinien führen nach Norden zum Jägerhaus, nach Süden in Richtung Oberesslingen (Linie 138) bzw. Stadtmitte/Hauptbahnhof (Linie 108).

Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Wasser und Gas ist durch Anschlüsse an vorhandene Leitungen im Stöckenberg- und Brinzingerweg sowie in der Alten Ränkelesgasse und in der Schanbacher Straße möglich.

Auch die Abwasserversorgung kann durch Ergänzungen des vorhandenen Kanalnetzes gesichert werden. Für eine vorhandene Dole, die von der Neuen Straße zum Stöckenbergweg quer durch den Geltungsbereich läuft, wird ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Mit der Festsetzung der Erschließungsstraße werden auch neue Leitungstrassen vorgegeben. Im übrigen wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Leitungsnetz so bemessen ist, dass die Ver- und Entsorgung der neu erschlossenen Baumöglichkeiten gewährleistet ist.

Die Müllentsorgung kann durch den Landkreis sichergestellt werden.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen, private Grünflächen

Pflanzgebote für Einzelbäume werden vor allem zur Gestaltung der Straßenflächen und zum verkehrsberuhigenden Ausbau festgesetzt.

Dabei werden die Baumstandorte im Zuge der Straßenausbauplanungen im Einzelfall ggfs. auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen sein.

Ein besonders erhaltenswerte Baum auf den Grundstück Stöckenbergweg 47 wird durch Pflanzbindung gesichert.

Die vorhandenen Streuobstwiesen werden teilweise als private Grünflächen (Streuobstwiese) festgesetzt. Am östlichen Rand des Plangebiets werden sie als Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiese) gesichert. Damit sollen die ökologischen und landschaftlichen Vorteile dieses durchgrünten und aufgelockerten Wohngebiets auch für die Zukunft erhalten werden. Dem gleichen Ziel dienen auch die Festsetzungen von flächenhaften Pflanzbindungen und Pflanzgeboten für Obstbäume zwischen den Baustreifen.

Mit der Festsetzung von Vorgartenflächen am Camererweg wird trotz der geringen Straßenbreite ein räumlich großzügig wirkender Straßenraum angestrebt. Erforderliche Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Garagen dürfen maximal 50 % der Vorgartenlänge einnehmen. Um großdimensionierte Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden, sollen Garagen innerhalb der Vorgartenflächen zugelassen werden, wobei ein Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach heutigen Erkenntnissen sind die Straßenflächen im seither rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zu großzügig bemessen, so dass bei einer Realisierung Aufschüttungen und Abgrabungen in erheblichem Umfang erforderlich wären. Aufgrund geänderter Anforderungen an die Dimensionierung von Straßen, wegen der schwierigen Topographie sowie aus ökologischen und klimatischen Gründen werden im aktuellen Plan die Straßenbreiten und die Größe des Wendehammers reduziert und somit weniger Fläche versiegelt. Um bestehende innerörtliche Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten, wird ein Teil der vorhandenen Streuobstwiesen als 'Private Grünfläche' festgesetzt. Im Umlegungsgebiet werden die Obstbäume zwischen den Baustreifen durch Pflanzgebot/Pflanzbindung gesichert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird teilweise reduziert. Insgesamt ergeben sich gegenüber dem seither rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Da der Geltungsbereich in hängigem Gelände liegt, sind zur Herstellung neuer Verkehrsflächen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern unvermeidlich. Weil sie der Erschließung des Gebietes dienen, sind sie von den Anliegern zu dulden.

Sonstige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken können in dieser Lage erhebliche Beeinträchtigungen für ihre Umgebung oder das Siedlungsbild als Ganzes bewirken. Sie können deshalb nur in begrenzter Höhe und in begrenztem Umfang zugelassen werden und sind, abweichend von § 50 Abs. 1 LBO mit zugehörigem Anhang (Nr. 47 und 67), kenntnisgabepflichtig.

Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude, vor allem bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind örtliche Bauvorschriften zu beachten, die in dieser Situation gute und miteinander verträgliche Bauformen begünstigen und grobe formale Fehler ausschließen sollen.

Entsprechende Regelungen sollen auch für Werbeanlagen für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Zulässigkeit von Einfriedigungen sowie für Außenantennen gelten.

Außerdem soll für eine Reihe von möglichen Vorhaben, die gemäß § 50 Abs. 1 LBO mit zugehörigem Anhang und § 50 Abs. 2 LBO verfahrensfrei wären, nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO das Kennntnisgabeverfahren erforderlich sein.

Damit soll die Beachtung des geltenden Bau- und Planungsrechts unterstützt werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist eine amtliche Baulandumlegung vorgesehen. Die Anordnung der Umlegung durch den Gemeinderat erfolgte am 18.12.1995.

Kosten

Für die Realisierung der Planung ist ganz grob mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

Kanalisation

Camererweg		ca. DM	280 000,--
Alte Ränkelesgasse		ca. DM	220 000,--

		ca. DM	500 000,--

Straßenbau

Camererweg/Alte Ränkelesgasse	=	ca. DM	350 000,--
Stöckenbergweg	=	ca. DM	816 000,--
Treppe + Rampe + Anschlüsse		ca. DM	90 000,--
8 Bäume mit Baumbeet a 6 000 DM	=	ca. DM	48 000,--

		ca. DM	1 304 000,--

Da es sich um Neubauf Flächen bzw. erstmaligem ordnungsgemäßen Ausbau handelt, sind die Straßenbaukosten voll erschließungsbeitragspflichtig.

Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB

Mit dem Erfordernis der Teilungsgenehmigung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Teilungsgenehmigung als ein Kontrollinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genutzt wird. Durch den Antrag auf Erteilung der Teilungsgenehmigung können frühzeitig Informationen gewonnen werden, mit denen städtebaulichen Fehlentwicklungen, wie Be- oder Verhinderung in Aussicht genommener Planungen, ungewollte Grundstückszuschnitte, Konzentrationen oder Verdichtungen, rechtzeitig erkannt und umgelenkt werden können. Auf diese Weise können unwirtschaftliche Aufwendungen oder sogar Fehlinvestitionen der Eigentümer vermieden werden. Ferner wird für die Grundstückseigentümer Rechtssicherheit geschaffen. Auch kann die Gefahr abgewendet werden, dass Erschließungsanlagen von Baugrundstücken abgetrennt werden und damit die Erschließungsbeitragspflicht dieser Baugrundstücke verhindert wird.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Müller', written in a cursive style.