

Den 26.2.1975

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Paradiesweg im Planbereich "Rüdern" nach dem Lageplan des Stadtplanungsamtes Esslingen am Neckar vom 26.2.1975

Nachdem die Kanalisation in der Sulzgrieser Straße fertiggestellt wurde, kann das allgemeine Bauverbot aus dem Jahre 1959 aufgehoben werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf Rüdern-Ost und dem Flächennutzungsplan der Stadt Esslingen am Neckar entwickelt. Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet wurde entlang der Sulzgrieser Straße und im vorderen Bereich des Paradiesweges beibehalten, während die rückwärtigen Bauflächen des Paradiesweges und die künftigen Wohnbauflächen wegen der ausgesprochen günstigen Südhanglage ausschließlich für Wohnbebauung vorgesehen sind. Nur in bescheidenem Umfang wurde im östlichen und südlichen Planbereich der Flächennutzungsplan überschritten, um den Bebauungsplan, z.B. durch Einbeziehung eines bestehenden Gebäudes, sinnvoll abgrenzen zu können. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene künftige Wohnbaufläche wird durch zwei Stichstraßen erschlossen, die jeweils mit Wendeplatten und daran anschließenden Garagenhöfen enden. Beide Stichstraßen werden durch einen Hauptschließungsweg, der im Süden in Richtung Sulzgries fortgesetzt wird, verbunden. Dieser Verbindungsweg wird ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten, wobei durch bauliche Maßnahmen dafür zu sorgen ist, daß nur ausnahmsweise Versorgungsfahrzeuge, wie Müllwagen oder Feuerwehr diesen Weg befahren können. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, wurde das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Charakter des Wohngebietes fest-

gesetzt. Mit der Festsetzung Gartenland im Randbereich des Plangebietes wird der bereits vorhandenen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche weitgehend Rechnung getragen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden einige Baugrundstücke nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegen, deshalb wurde eine ausreichende Zahl von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen festgesetzt, deren Zuordnung zu den Baugrundstücken der nachfolgenden gesetzlichen Umlegung vorbehalten bleiben muß. Mit der Festsetzung der Garagenhöfe als Gemeinschaftsanlage soll weiterhin die Möglichkeit der Anrechenbarkeit dieser Flächenanteile bei der baulichen Nutzung des Baugrundstückes entsprechend § 21 a BauNVO gegeben werden (siehe Textteil Nr. 1.4).

Die gemeinschaftlichen Zugänge und die Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke muß ebenfalls der gesetzlichen Umlegung vorbehalten bleiben, weil noch kein Zuteilungsentwurf aufgestellt ist und erst der Bebauungsplan die Voraussetzung für das nachfolgende Umlegungsverfahren schafft.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und Dachformen im Mischgebiet soll erreicht werden, daß der besondere Charakter des Straßendorfes Rüdern erhalten bleibt. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen sind nicht notwendig, weil die Berechnung der zu erwartenden Lärmimmissionen ergab, daß die zulässigen Planungsrichtpegel im Mischgebiet entlang der Sulzgrieser Straße eingehalten werden. Das im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzte Verbrennungsverbot von flüssigen und festen Brennstoffen für die Warmwasserversorgung soll die vorhandene gute Luftqualität im Plangebiet auch für die Zukunft, besonders in den Sommermonaten, wenn eine normale Heizung nicht notwendig ist und die Bewohner des Gebietes sich häufig im Freien aufhalten, sicherstellen. Die notwendigen infrastrukturellen Ein-

richtungen, wie öffentlicher Kinderspielplatz und Kindergärten sind im benachbarten Bebauungsplan Uhlbacher -/Sulzgrieser Straße für den gesamten östlichen Ortsteil von Rüdern ausgewiesen.

Es ist beabsichtigt für das Plangebiet im Zusammenhang auch mit den angrenzenden Bereichen zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke eine gesetzliche Umlegung durchzuführen. Die finanziellen Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen werden ca. 650.000,-- DM betragen. Es treten keine weiteren Kosten für die öffentliche Hand bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf.

*Zoncker*