

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz

Zum Bebauungsplanentwurf Heilbronner-/Olgastraße im Planbereich 14 "Oberesslingen" nach dem Lageplan des Stadtplanungsamtes Esslingen am Neckar vom 10.2.1981.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aus mehreren Gründen erforderlich. Für den Planbereich bestehen aus früheren Bebauungsplänen planungsrechtliche Festsetzungen - entlang der Olga-/Elmerstraße ein "Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet" nach Ortsbausatzung, die restlichen Flächen sind als Industriegebiet festgesetzt - die den heutigen gesetzlichen Anforderungen angepasst werden müssen. Darüberhinaus besteht für das Stadtgebiet ein erheblicher Bedarf an Wohnfläche, dem mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nachgekommen wird, da auf dem ehemaligen Gelände der Firma Waimer an der Heilbronnerstraße ca. 87 Wohneinheiten, Laden- und Praxisflächen geschaffen werden können.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Esslingen am Neckar sieht zwar für den Planbereich entsprechend den vorausgegangenen Bebauungsplänen "Gewerbegebiet" vor, jedoch werden in der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart den städtebaulichen Erfordernissen und den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs entsprochen.

Planerische Gestaltung

Mit der Neubebauung entlang der Heilbronner Straße kann der gesamte Planbereich städtebaulich neu geordnet und eine der Umgebungsbebauung angepasste Nutzung vorgesehen werden. Die bauliche Entwicklung soll sich in aufgelockerter Form und angemessener Höhenentwicklung in die

bestehende Baustruktur einfügen. Dies wird durch zahlreiche Gestaltungsvorschriften (s. Textteil "Örtliche Bauvorschriften") bzw. mit dem Maß der baulichen Nutzung erreicht und mit den festgesetzten Pflanzgeboten soll darüberhinaus auch das Wohnumfeld verbessert werden.

Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung (Baugebiete) ist einerseits die bestehende und geplante Wohnbaunutzung und andererseits die vorhandene, gewerbliche Nutzung, die durch einen früheren Bebauungsplan mit der Ausweisung Industriegebiet abgedeckt ist, zu berücksichtigen. Die Flächen für die geplante und vorhandene Wohnnutzung bzw. kleingewerbliche Nutzung werden als Mischgebiet, der östliche Planbereich, in dem ein Gewerbebetrieb (Firma Ritter) angesiedelt ist, wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Um ein möglichst ungestörtes Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung zu gewährleisten, wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet dazwischen geschaltet. Auch mit der Festlegung der überbaubaren Grünstücksflächen kann mit der Errichtung baulicher Anlagen an der Nahtstelle der unterschiedlichen Nutzungsarten eine ausreichende Abschirmung erreicht werden. Ein Bereich ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG gekennzeichnet, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden sollen, die nach Wohnwert, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen, unter denen öffentliche Wohnungsbaufördermittel gewährt werden können, erfüllen.

Maß der baulichen Nutzung

Ähnlich differenziert wie die Nutzungsarten, musste mit Rücksicht auf die bestehenden Bebauungspläne bzw. wegen der städtebaulichen Situation das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt werden. Obwohl die Wohnbaugrundstücke entlang der Ulmer- und Olgastraße Bestandsschutz genießen, reichen die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Geschoßflächenzahlen nicht aus, um auch zukünftig die erhaltenswerte, insbesondere bei Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, Baustruktur dauerhaft zu sichern. Deshalb wurde von der Ausnahme des § 17 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht und eine höhere Geschoßflächenzahl festgesetzt. Durch die wesentlich niedrigere Geschoßflächenzahl im rückwärtigen Bereich wird ein Ausgleich hinsichtlich der Bebauungsdichte geschaffen. Dadurch werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Nutzungsfestsetzung nicht entgegen.

Im Interesse einer geordneten Regelung des ruhenden Verkehrs, der nach Möglichkeit unter der Geländeoberfläche untergebracht werden sollte, wurde gem. § 21a Abs.5 BauNVO eine Erhöhungsmöglichkeit der baulichen Nutzung festgesetzt.

Umweltschutz

Aus Gründen des Umweltschutzes wurde ein uneingeschränktes Verwendungsverbot für erheblich luftverunreinigende Stoffe (Verbrennungsverbot für Holz, Kohle, Kohleprodukte und Öl) festgesetzt, um eine Verbesserung der klimatologischen Situation in Esslingen zu erreichen.

In Bereichen, in denen eine Versorgung mit Edelenergie nur mit einer Energieart möglich ist (Strom), werden zur Vermeidung von Monopolstellungen auch andere Energiearten für Heizzwecke (nicht Warmwasserbereitung) im Wege der Befreiung ausnahmsweise zugelassen.

Auf die Wohnbebauung entlang der Ulmer- und Olgastraße wirken Verkehrsimmissionen, hervorgerufen vom Kraftfahrzeug- und Bahnverkehr ein, und es werden insbesondere bei Nacht die Planungsrichtpegel überschritten. Außer baulichen Maßnahmen am Gebäude selbst bestehen keine anderen Abschirmmöglichkeiten, deshalb wurden die entsprechenden Bauflächen mit dem Planeintrag "i" gekennzeichnet.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das bestehende Erschließungssystem mit Ulmer-, Olga- und Heilbronner Straße ist ausreichend bemessen und es sind an diesen Straßen keine weiteren Ausbaumaßnahmen vorgesehen. Lediglich mit der Straße "A" soll die Anbindung des städtischen Bauhofs bzw. des Gewerbegebiets unmittelbar an die Ulmer Straße (Hauptverkehrsstraße) erfolgen, wodurch die nördlich angrenzenden Wohngebiete von starkem Lkw-Verkehr befreit werden können.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen der Neubebauung entlang der Heilbronner Straße sind entsprechend der textlichen Festsetzung nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist in den Bereich des angrenzenden Gewerbegebiets gelegt worden. Eine direkte Anbindung der Tiefgarage an die Ulmer Straße ist nicht möglich.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist durch vorhandene Leitungssysteme gesichert. Die Entwässerung erfolgt über die Kanalisation in das Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen, jedoch müssen gewerbliche Abwässer vor Einleitung in das Kanalnetz vorbehandelt werden.

Grünflächen

Mit den grünplanerischen Festsetzungen soll ein deutliches Gegengewicht zu der geplanten und vorhandenen Bebauung geschaffen und eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden. Durch Vervollständigung und wesentliche Erweiterung der bestehenden Baumallee entlang der Heilbronner Straße, mit einem abschirmenden Pflanzgürtel quer durch das Baugebiet und mit einer überwiegenden Bepflanzung der Tiefgarage mit Gehölzen, soll diese planerische Zielvorstellung verwirklicht werden. Auch aus ökologischen Gründen (Verbesserung des Kleinklimas, Sauerstoffspender) ist eine bessere Durchgrünung des Innenstadtbereiches erforderlich.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen (amtliche Umlegung, Grenzregelungen) sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Kosten der Planung

Für die Grünplanung im öffentlichen Bereich (Verkehrsgrün, Bäume) ist ein finanzieller Aufwand von ca. DM 160 000,- erforderlich. Die Baukosten für die Straßenbaumaßnahmen werden ca. DM 500 000,- betragen, wobei sich die Kosten etwa je zur Hälfte auf die Straße "A" und die Anlegung der Parkplätze bzw. Gehwege an der Heilbronner Straße verteilen. Die Finanzierung der Straße "A" erfolgt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Die entstehenden Baukosten für die Baumaßnahmen entlang der Heilbronner Straße sollen in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Esslingen aufgenommen werden.

Bauer