

B e g r ü n d u n g

gemäss § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz
zum Bebauungsplan Seracher Strasse/Schlesierstrasse im Plan-
bereich 23 "Serach" nach dem Lageplan des Stadtplanungsamtes
Esslingen am Neckar vom 11.1.1983

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nachdem der Neubau des Schelztorgymnasiums im Bereich des geplanten Schulzentrums Nord bezogen ist, zeigt sich, dass in dem östlich angrenzenden Wohngebiet eine Neuordnung der Zufahrtswege erforderlich wird. Ausserdem ändert sich durch die Verlegung des Fussweges nach Westen auch die östliche Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche für das Schulzentrum. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Schulzentrum Nord in den Planbereichen 23 "Serach", 12 "Hohenkreuz" und 04 "Beutau", genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nord-Württemberg Nr. 13-2210-23 vom 16.10.1973 muss deshalb im östlichen Teilbereich geändert werden.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Die Nutzungsfestsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen nur teilweise den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Esslingen am Neckar. Sie sind jedoch aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes für den Nachbarschaftsverband Stuttgart entwickelt. Lediglich im Grenzbereich zwischen Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche sind aus Gründen der Bodenordnung geringfügige Abweichungen erforderlich, die die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berühren.

Planerisches Erfordernis

Ziel der Planänderung im östlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Schulzentrum Nord" ist die Anpassung der Verkehrserschliessung und der Festsetzungen an den

tatsächlichen Bedarf, der nach der teilweisen Realisierung des Schulzentrums und der geplanten Wohnbebauung besser abgegrenzt werden kann. Vor allem sollen neben dem Ausbau der Schlesierstrasse einschliesslich der Kanalisation und Begrünung auch wohnumfeldverbessernde Massnahmen in diesem Bereich und eine intensivere Nutzung der Wohnbauflächen im Bestandsgebiet ermöglicht werden. Die Neuabgrenzung der Gemeinbedarfsflächen und der Verkehrsflächen entspricht der teilweise bereits realisierten veränderten Fusswegerschliessung und den realisierbaren Grunderwerbsmöglichkeiten.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend durch bestehende Wohnbebauung genutzt. In den verbliebenen Baulücken innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche im mittleren Bereich ergeben sich Baumöglichkeiten für 8 Wohneinheiten in offener Bauweise. Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" entspricht der weit überwiegenden Nutzungsart, die sowohl bestehende 3- und 4-geschossigen Mietwohnblocks im Südwesten des Geltungsbereichs als auch eine Reihe von Einzelhäusern entlang der Seracher Strasse und Doppelhäuser in der Schlesierstrasse sowie die Wohnbaunutzung innerhalb und nördlich der Gärtnerei Köppler umfasst.

Die reinen Betriebsflächen der Gärtnerei wurden mit der Festsetzung WA₂ (nur Gewächshäuser zulässig) belegt, um den Bestand des Gärtnereistammbetriebs langfristig zu sichern. Der dazu erforderliche Wohnhausneubau ist im westlichen Teil des Gärtnereigeländes innerhalb der Baugrenzen des WA₁ möglich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Schulzentrum Nord vom 2.11.73 sieht in diesem Bereich Verkehrsflächen und Verkehrsgrün vor. Die jetzt ausgewiesene Baufläche war jedoch im vorausgehenden Bebauungsplan Hohenbühl vom 24.6.1950 im Umfang von 186 m² überbaubarer Fläche, unmittelbar an der Schlesierstrasse und einer schmalen Fusswegverbindung zur Seracher Strasse vorgesehen. Die jetzige Lage soll den betrieblichen Erfordernissen entsprechend und im Zusammenhang mit der baulichen Begrenzung der Freiflächen

des Schulzentrums Nord festgesetzt werden.

Im Westen wurde der östliche Randstreifen des Schulzentrums Nord in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um die veränderte Abgrenzung und Grünflächengestaltung, die sich während der Realisierung des ersten Bauabschnittes ergeben hat, planungsrechtlich zu sichern, bzw. die entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu korrigieren. Dabei entfällt der früher geplante Fussweg als öffentliche Verkehrsfläche. Der bereits bestehende Fussweg wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Schelztorgymnasium als "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" festgesetzt.

Im Norden des Planungsgebiets wurde die Restfläche zwischen Barbarossastrasse, Seracher Strasse und der Gemeinbedarfsfläche in den Geltungsbereich miteinbezogen und grösstenteils als Private Grünfläche (Gartenland) festgesetzt. Das bestehende ältere Wohnhaus wurde durch ein Baufenster, entsprechend der vorhandenen Nutzung, abgedeckt mit dem Hinweis, dass bauliche Lärmschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Die Festsetzungen für das Mass der baulichen Nutzung liegen im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte. Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl erhöht werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Ausserdem bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Weitere Überschreitungen sind jedoch nicht zulässig. Das Mass der bestehenden Bebauung ist in dem vorhandenen Umfang berücksichtigt, eine Änderung ist nicht vorgesehen. Das gilt auch für die 3- und 4-geschossigen Wohnblocks im Süden des Geltungsbereichs. Für die verbliebenen Baulücken gilt das Mass der Umgebungsbebauung. In den Bereichen, die bereits von dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Schulzentrum Nord" erfasst wurden, wird das bisher festgesetzte Mass der baulichen Nutzung übernommen, hinzu kommt die Festsetzung Satteldach (SD). Nur die Baugrenzen wurden an einzelnen Stellen geringfügig, nördlich

der entfallenen Erschliessungsstrasse durch eine Ausdehnung der überbaubaren Fläche nach Süden erheblich geändert.

Grünflächen

Der im Südwesten des Planungsgebiets vorhandene Spielplatz ist mit den Grünanlagen des Schulzentrums verbunden und über die Fusswegverbindung Leimenackerweg-Barbarossastrasse erreichbar. Flächen, für die eine ausschliesslich gärtnerische Nutzung vorgesehen ist, werden als Gartenland festgesetzt.

Bodenordnende Massnahmen

Nach Einigung mit der Gärtnerei Köppler kann der für den Ausbau der neuen Fusswegverbindung zwischen Schulzentrum und Seracher Strasse erforderliche Grundstückstausch vollzogen werden. Weitere bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich.

Umweltschutz

Wegen der Lage des Planungsgebiets am Rande einer wichtigen Frischluftbahn und der gesicherten Versorgung mit Elektrizität und Gas wird die Verwendung von Kohle, Kohleprodukten und Öl zu Heizungszwecken im gesamten Geltungsbereich untersagt.

Verkehrerschliessung, Verkehrsflächen

Die Schlesierstrasse ist über die Wohnstrassen Leimenackerweg und Schlosswiesenweg mit der Seracher Strasse verbunden und damit an das örtliche und überörtliche Strassenverkehrsnetz angeschlossen.

Die östliche Zufahrt zum Schelztorgymnasium von der Seracher Strasse her wird aufgehoben. Als Ersatz dafür wird die Zufahrtsmöglichkeit über die Schlesierstrasse gewährleistet. Um den langen Fussweg von der Barbarossastrasse, wie er innerhalb der Gemeinbedarfsfläche realisiert ist, nicht mit Lieferfahrzeugen zu belasten, ist der Weg über die Schlesierstrasse als "Anlieferzufahrt" vorgesehen. Lediglich einige Behindertenparkplätze

sowie die Garage des Hausmeistergebäudes sollen ebenfalls über diesen Verbindungsweg zwischen Schlesierstrasse und Fussweg angefahren werden. Dafür wird die städtische Parzelle 8714/2 herangezogen.

Die östliche Verlängerung dieses Verbindungsweges ist als direkte Fusswegverbindung von der Seracher Strasse zum Schelztorgymnasium ebenfalls notwendig. Sie wurde als Ersatz für Flurstück 8699 (heutiger Zugang) auf die Südseite der Grundstücke der Gärtnerei Köppler (Flst.Nr. 8714/1) gelegt.

Dadurch ist es möglich, den Gärtnereibetrieb als ungeteilte Fläche am seitherigen Standort weiterzuführen.

Da jede weitere Durchfahrtsmöglichkeit unterbunden wird, kann der nördliche Teil der Schlesierstrasse als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Dies soll auch durch entsprechende Begrünungsmassnahmen zum Ausdruck kommen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist gesichert. Mit dem Ausbau des nördlichen Teils der Schlesierstrasse ist auch der weitere Ausbau der Kanalisation verbunden. Damit wird das gesamte Planungsgebiet an den Hauptkanal zum Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen angeschlossen. Ausserdem wird durch die Umwandlung der städtischen Parzelle 8699 in Bauland die Verlegung der dort vorhandenen Gasleitung in die neue Fusswegverbindung Schulzentrum-Seracher Strasse erforderlich.

Die Abwasserableitung ist ordnungsgemäss möglich, da der Zeitplan für den Bau von Regenüberlaufbecken, der vom Gemeinderat am 28.6.1982, § 108 genehmigt wurde, eingehalten ist.

Kosten und Finanzierung

Für die Ergänzung der Kanalisation und die Verlegung der Gasleitung werden rund DM 150 000.-- veranschlagt, die im Haushaltsplan bereits ausgewiesen sind.

Für den Ausbau der Strasse und die Begrünungsmassnahmen werden rund DM 450 000.-- erforderlich, die etwa zur Hälfte durch Haushaltsmittel abgedeckt sind. Zum Teil können die entsprechenden Kosten durch spätere Erschliessungsbeiträge gedeckt werden.

