



Den 14.10.1991

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Im Gehren
im Planbereich 40 'Liebersbronn'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die weitere Entwicklung des bereits weitgehend überbauten Gebietes städtebaulich zu ordnen und zu sichern, da bisher außer der Ortsbausatzung für die Stadtgemeinde Esslingen von 1930 und dem Filialbaulinienplan von 1896 kein Bebauungsplan vorliegt.

Der sehr schlechte Zustand der Straße "Im Gehren" mit seinen Nebenwegen soll durch generellen Ausbau behoben werden. Um den Grunderwerb und die baulichen Maßnahmen durchführen zu können, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat am 15.03.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Gehren" im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz beschlossen. Während der öffentlichen Auslage des Vorentwurfes 1978 gingen zahlreiche Vorschläge und Wünsche ein, die eine Überarbeitung des 1. Bebauungsplanvorentwurfes zum 2. Vorentwurf notwendig machten. Die Überarbeitung erstreckte sich vor allem auf die Straße "Im Gehren" mit Nebenwegen, auf den Einmündungsbereich der Straße "Im Gehren" in die "Neue Straße", auf den zuerst vorgesehenen Kinderspielplatz, auf die Überarbeitung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 03.04.1984, entwickelt. Im Bereich der Pfauenbergsteige wurde vom Flächennutzungsplan geringfügig abgewichen und für das Grundstück Flst.Nr. 2699 eine Bebauungsmöglichkeit festgesetzt. Damit ist eine sinnvolle städtebauliche Abrundung gegeben.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfes wurden für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches die gegebenen Katastergren-



zen herangezogen. Die Abweichung von der Grenze des Flächennutzungsplanes wurde den tatsächlichen Nutzungen entsprechend als "Private Grünflächen" (Streuobstwiesen) festgesetzt.

Der Gemeinderat hat am 17.06.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sporthalle Liebersbronn beschlossen, dessen Geltungsbereich im Bereich des Bebauungsplanes Im Gehren liegt. Aus diesem Grund wurde der betroffene Bereich sowie die weitere Fläche der Schule bzw. der südlich angrenzenden Grundstücke aus dem Bebauungsplan Im Gehren ausgeklammert. Diese Flächen sollen im gesonderten Bebauungsplanverfahren überplant werden. Soweit textliche Festsetzungen lediglich diesen Bereich betreffen, sind sie gestrichen worden.

Planerische Gestaltung

Die planerische Gestaltung des Wohngebietes "Im Gehren" erstreckt sich vor allem auf den Erhalt und die geringfügige Verdichtung des Baubestandes, sowie auf die Sicherung des für Liebersbronn typischen Orts- und Landschaftsbildes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes wurden allgemein den Gegebenheiten angepaßt.

Um entlang der Straße "Im Gehren" zwischen Gebäude Liebersbronner Straße 53 a und "Im Gehren 14" eine möglichst geschlossene Bebauung zu erhalten, soll auch die Baulücke zwischen den Gebäuden "Im Gehren 4 und 8 einer Überbauung zugeführt werden. Damit erfolgt eine städtebauliche Aufwertung dieses Straßenzuges. Gleichzeitig wird der voluminöse Kubus des Gebäudes Im Gehren 6 (Hotel Traube) kaschiert. Auch wird mit dieser Maßnahme bereits vorliegenden Bauwünschen Rechnung getragen.

Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und der Bereich nördlich des Wirtschaftsweges Flst.Nr. 5568 und des befahrbaren Wohnweges Flst.Nr. 2749 als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Damit wird die derzeitige und künftige Art der baulichen Nutzung gesichert.

Im "Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2" (WA₁ und WA₂) werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zu-



lässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung soll insbesondere der Wohnumfeldqualität Rechnung getragen und dem Hotel Traube Bestandsschutz und eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im allgemeinen nach der vorhandenen Bebauung. Bis auf eine Ausnahme liegen die festgesetzten Werte unter den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Höchstwerten.

Mit den Festsetzungen von "offener Bauweise" bzw. "nur Einzelhäuser zulässig" wurde einer weiteren Verdichtung der Bebauung entgegen gewirkt und die gewünschte Durchgrünung des Wohngebietes gesichert. Um an den Randgebieten des Wohngebietes einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu erreichen, wurde neben einer geringeren Geschoßflächenzahl (GFZ) als im Innenbereich des Wohngebietes eine nur eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Umweltschutz

Da in der Nähe der stark befahrenen Liebersbronner- und Neuen Straße die Planungsrichtpegel nach Vornorm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht eingehalten werden können, sollen in den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Flächen bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen getroffen werden, die besonders während der Nachtstunden wirksamen Schallschutz gewährleisten. Diese Forderung kann beispielsweise sowohl durch Orientierung der Aufenthaltsräume als auch durch Schallschutzfenster erfüllt werden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Für die bestehende Kirche und Kindergarten ist eine "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Durch die Baumassenzahl von 2,0 ist der Bestand voll abgedeckt.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen, Fahrverkehr

Das Plangebiet wird von der Straße "Im Gehren", dem Waldackerweg sowie von den Wohnwegen wie "Alte Steige", "Pfauenbergsteige" usw.



erschlossen. Die Straße "Im Gehren" ist mit einer Gesamtbreite von 6,0 m (Fahrbahn 4,5 m, Gehweg talseits 1,5 m) ausgelegt.

Die Straße "Im Gehren" hat den Charakter einer Anliegerstraße, zusätzlich auch die Erschließungsfunktion für die Schönblicksiedlung. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden die Verkehrsarten (KFZ-Verkehr/Fußgänger) durch einen 1,5 m breiten Gehweg getrennt.

Die Straße lehnt sich in Lage und Höhe etwa an den alten Straßenbestand an. Ein Großteil der bestehenden Mauern kann somit erhalten werden. Die Straße "Im Gehren", die im Einmündungsbereich in die "Liebersbronner Straße" eine Gesamtbreite von 11,0 m aufweist, wurde in den Entwurf übernommen. Im Bereich des Gebäudes Liebersbronner Straße 49 (Wasserreservoir) wurde eine Einengung der Fahrbahn von 5,5 m auf 3,5 m vorgesehen, in der sich Kraftfahrzeuge nicht begegnen können und dadurch die Verkehrssicherheit im Kindergarten- und Schulbereich erhöht werden. Die Einmündung selbst wurde neu überarbeitet. Damit sind die Voraussetzungen für eine klare Verkehrsführung gegeben und ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit in diesem Bereich erreicht.

Durch die Festsetzung einer Omnibushaltebucht im Bereich der Kirche Liebersbronn wurde den Anforderungen des öffentlichen Nahverkehrs Rechnung getragen.

Der Waldackerweg dient innerhalb des Planbereiches der Erschließung der vorhandenen Bebauung. Aus diesem Grund wurde der schon ausgebaute Einmündungsbereich bei Gebäude Alte Steige 13 so überarbeitet, daß die Verkehrsfläche 2,0 m schmaler wird. Anschließend von Gebäude Waldackerweg 84 bis etwa Gebäude 76 ist ein Längsparkstreifen vorgesehen, der von den Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen unterbrochen wird. Der noch nicht ausgebaute Teil des Waldackerweges, etwa von Gebäude 76 an, wird als nicht überbaubare Wohnbaufläche festgesetzt.

Im Bebauungsplan Neue Straße im Planbereich 40 "Liebersbronn", gen. d. Reg. Präs. Stuttgart vom 02.04.1979, ist der Waldackerweg bis etwa Nr. 66 mit einer Gesamtbreite von 10,00 m (Fahrbahn 6,5 m, Gehweg talseits 2,0 m, Gehweg bergseits 1,5 m) festgesetzt. Auch wurde im Bereich Waldackerweg 66 - 69 eine flüssigere Linienführung gesucht, in dem der Achsradius gegenüber des bestehenden Weges vergrößert und dabei von der alten Trasse abgegangen wurde. Der Waldackerweg wurde wieder auf seine bestehende Trasse zurückgelegt. Dabei ergeben sich im Bereich zwischen Flst.Nr. 3558/2 und Waldackerweg 75 Restflächen, die den benachbarten Festsetzungen entsprechend ausgewiesen werden.



Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestellen "Liebersbronner Kirche" und "Hirsch" mit den Linien 108 und 138 der städtischen Verkehrsbetriebe Esslingen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die festgesetzte Omnibushaldebucht im Bereich der Liebersbronner Kirche in stadteinwärtiger Richtung, ersetzt die bestehende Haltestelle beim Gemeindehaus.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser und teilweise mit Gas ist durch die Anschlüsse an die jeweiligen öffentlichen Netze bereits gesichert. Dafür ist es notwendig, an der Ecke Neue Straße - Im Gehren für den bestehenden Wasserbehälter eine Fläche für Versorgungsanlagen (Wasser) und für die bestehenden Trafostationen am Waldackerweg und bei der Kirche Liebersbronn eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) festzusetzen.

Unmittelbar an die Versorgungsflächen (Wasser) angrenzend ist direkt an der Straße "Im Gehren" eine Fläche ein Standort für Wertstoffcontainer festgesetzt. Damit ist der notwendige Standort für Wertstoffcontainer (Glas, Papier, usw.) gesichert.

Die Entwässerung erfolgt über die Kanalisation zum Hauptklärwerk Stuttgart-Mühlhausen.

Die Müllentsorgung ist durch die Stadt Esslingen gewährleistet.

Grünflächen

Die südwestlichen Randzonen des Bebauungsplanes sowie der Grünbereich, der sich zwischen der Bebauung im Bereich Waldackerweg 58 und Im Gehren 46 schiebt, wurden ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als "Private Grünflächen" (Steuobstwiesen) festgesetzt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nur in Einzelfällen notwendig. Es wird davon ausgegangen, daß Grenzkorrekturen auf freiwilliger Basis erfolgen.



Kosten und Finanzierung

Straßenbaukosten	ca. 1,7 Mill. DM
Kanalisation	ca. 1,1 Mill. DM

Sehr