



STADT ESSLINGEN AM NECKAR

Stadtverwaltung · Postfach 269 · 7300 Esslingen am Neckar

STADTPLANUNGSAMT
Den 17. Januar 1992

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Goerdelerweg/Reinhold-Krauss-Straße
im Planbereich 25 'St. Bernhardt'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ein Bauvorhaben in der Talaue des Hainbaches, das mit den Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung nicht verträglich ist und insbesondere mit der hier gültigen Landschaftsplanung in Konflikt gerät, zwingt zu eindeutigen planungsrechtlichen Festsetzungen, die den Erfordernissen der langfristigen städtebaulichen Gestaltungsabsichten Rechnung tragen.

Dabei sollen vor allem die ökologischen und klimatischen Zusammenhänge, die sich aus der topografischen und landschaftlichen Situation der Stadt Esslingen ergeben, beachtet werden.

Im vorliegenden Geltungsbereich konnte die Talaue, von wenigen Ausnahmen abgesehen, die in den letzten Jahrzehnten zugelassen wurden, bis heute von massiver, nicht landschaftsgerechter Bebauung freigehalten werden, so daß die Möglichkeit besteht, die ökologische und klimatische Wirksamkeit des natürlichen Bachlaufes mit entsprechender Ufervegetation und als breite Frischluftbahn zu erhalten bzw. ohne großen Aufwand wieder herzustellen.

Das Hainbachtal vereinigt nicht nur die Frischluftbahnen, die aus den Seitentälern und von den Schurwaldhöhen herabkommen und belüftet so die angrenzenden Stadtteile, sondern es stellt auch eine wichtige Verbindung für viele noch vorhandene Restbiotope im Stadtgebiet dar und bewahrt damit zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, die nicht zuletzt für die Durchgrünung des städtischen Lebensraumes und die Wohnqualität große Bedeutung haben, vor dem Aussterben.

Wenn diese wichtigen Funktionen im Stadtorganismus, die sich bis in den Ortskern von Oberesslingen auswirken, nicht ganz ausgeschaltet werden sollen, darf die Talaue nicht mit weiterer Bebauung belastet und versiegelt werden.

Bereits bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz, sollen jedoch nicht mehr vergrößert werden.

Das Sängerheim wird durch verschiedene Maßnahmen besser in die landschaftliche Umgebung eingebunden.

Für die Wiederherstellung des natürlichen Bachlaufes und einer naturnahen Vegetation als Bachbegleitgrün und als öffentliche Parkanlage sind nach dem Grünordnungsplan verschiedene Maßnahmen erforderlich, die das Ziel haben, das ursprüngliche Landschaftsbild wenigstens in der Talaue zu erhalten. Der Bebauungsplan soll vor allem die beabsichtigten längerfristigen Veränderungen durch planungsrechtliche Festsetzung der zukünftigen Nutzung unterstützen.

Zu den längerfristigen Nutzungsänderungen gehört die schrittweise Aufhebung und Verlagerung bestehender landwirtschaftlicher und (klein-)gärtnerischer Nutzungen sowie die Neuordnung bestehender gewerblicher Nutzung.

Zur Erhaltung der bestehenden naturnahen Vegetation wie für vorhandene Einzelbäume werden Pflanzbindungen festgesetzt. Die Wiederherstellung weiteren natürlichen Pflanzenwuchses soll durch Pflanzgebote gewährleistet sein.

Auch die öffentliche Nutzung als siedlungsnaher Erholungsraum soll durch die Verbesserung der Zugänglichkeit und das Beseitigen von Umzäunungen ermöglicht werden. Dabei werden jedoch solche Aktivitäten, die dem Planungsziel zuwiderlaufen, auf bestimmte Plätze am Rande des Planungsgebietes beschränkt. Auch die Erschließung der Grünflächen soll auf ein Minimum reduziert werden. Öffentliche Gehwege sollen nur soweit ausgebaut werden, wie es dem tatsächlichen Bedarf entspricht. So sollen weitere Einschränkungen und Unterbrechungen des Grünzuges vermieden werden.

Neben den materiellen Verbesserungen ist auch die Neuordnung der planungsrechtlichen Grundlagen dringend geboten. Eine Reihe von mehr oder weniger qualifizierten Bebauungsplänen, die sich gegenseitig teilweise überlappen, haben jeweils in anderen Teilen immer noch Gültigkeit. Darüberhinaus gibt es verschiedene mehr oder weniger detaillierte Landschafts- und Grünordnungspläne, die Aussagen etlicher ökologischer, biologischer und klimatischer Untersuchungen und Gutachten, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und schließlich den parallel zu dieser Planung für diesen Geltungsbereich neu aufgestellten Grünordnungsplan, der die erforderlichen Maßnahmen im einzelnen begründet. Die in allen diesen Planungen formulierten Ziele müssen zur Klärung der Rechtslage in eindeutige Festsetzungen umgeformt werden.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan 1990 für den Nachbarschaftsverband Stuttgart ist der größte Teil des Geltungsbereichs als geplante Parkanlage dargestellt.

Von den bereits bebauten Flächen sind die Flurstücke 2356/1, 2364 und 2366 sowie die Grundstücke der Gebäude Goerdelerweg 29 und 31 und ein Teil des Flurstückes 2319/4 mit dem Haus Alte Talstraße 6 als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Das Sängerheim liegt mit seinen Außenanlagen innerhalb der geplanten Parkanlage. (Das ruhende Verfahren zur nachträglichen Festsetzung dieser bestehenden baulichen Nutzung wird mit der vorliegenden Planung wiederaufgenommen.)

Zwischen dem Altenzentrum Kennenburg und dem Wohngebiet um den Laienweg verbindet ein breiter Streifen von Freiflächen als geplante öffentliche Grünanlage den Geltungsbereich hangaufwärts mit dem Außenbereich oberhalb der bebauten Hänge nördlich der Talaue.

Damit wird sowohl der Luftaustausch als auch die Biotopvernetzung mit den begrünten Hängen und über die Streusiedlung Schnblick bis zur Schurwaldhhe ermöglicht.

Verschiedene teilweise noch rechtskräftige Bebauungspläne, die in den letzten Jahrzehnten entstanden sind und sich gegenseitig überlappen, bildeten in diesem Planungsgebiet bisher die immer komplizierter werdende planungsrechtliche Grundlage. Die Unübersichtlichkeit der Planung führt auch in der Realität zu widersprüchlichen Rechtsverhältnissen und zu ungeordneten Nutzungen.

Zu nennen sind da vor allem der Bebauungsplan Laienweg/Kennenburger Straße aus dem Jahre 1960, der im Geltungsbereich die gesamte Talsohle als Landschaftsschutzgebiet ausweist und die damals schon vorhandenen Gebäude Goerdelerweg 29 und 31 nicht vollständig abdeckt. Entlang dem damaligen Friedhofweg wird jedoch ein ca. 28 - 32 m breiter nicht qualifizierter Streifen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgeschnitten, den man als geplante Fortsetzung des genauer begrenzten Kleinhausgebietes am Rotenackerweg ansehen kann. Es fehlt jedoch die Abgrenzung einzelner Bauplätze. Für das ebenfalls vorhandene Gebäude Alte Talstraße 6 wird ein 12 m breiter Baustreifen ohne weitere Festsetzungen eingetragen. Auch für die jetzige Reinhold-Krauss-Straße ist bereits eine Trasse festgesetzt. Ebenso für den Hauptabwasserkanal, der den Hainbach unterirdisch begleitet.

Der Bebauungsplan Kirchcker Teil II aus dem Jahre 1964 trifft bereits Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, greift am südlichen Rand in das damalige Landschaftsschutzgebiet ein und schiebt einzelne Baustreifen gegen das Bachufer vor. Eine sehr großzügige und undifferenzierte Baufläche wird für die Gebäude Goerdelerweg 29 und 31 ohne klare Festsetzungen vorgesehen mit einer roten Abgrenzung entlang des Bachufers und der bestehenden Grundstücksgrenzen. Damit wird der Bestand ohne erkennbaren Planungswillen und ohne weiteren Kommentar abgedeckt.

Diese unklare Darstellung führte dazu, daß die Festsetzungen, die für die Baustreifen auf den westlichen Nachbargrundstücken genauer definiert sind, in der Darstellung des Planwerkes auf diese Fläche übertragen wurden.

Mit der Bebauungsplanänderung Talstraße im Planbereich 13 "Kirchcker" und 25 "St. Bernhard" wurde im Jahre 1971 auf den genann-

ten Nachbargrundstücken ein Bauvorhaben mit einem auffallend hohen Nutzungsmaß ermöglicht. Der Geltungsbereich dieses Planes umfaßt zwar die Gebäude Goerdelerweg 29 und 31 nicht mehr, jedoch das Flurstück 2366, das dem gleichen Eigentümer gehört. Dieses Flurstück, das bis unmittelbar an den Bachlauf reicht, war offenbar als anrechenbare Baulandfläche für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen, aber als solche schließlich nicht mehr erforderlich. Damit ist auch das hohe Nutzungsmaß für diese Fläche planerisch sinnlos geworden. Eine zusätzliche Bebauung wäre hier nicht vertretbar und ist auch damals nicht verwirklicht worden.

Aber auch für das Gebäude Alte Talstraße 6 wurde mit dieser Planung ein sehr großzügiger Baustreifen mit relativ hoher Nutzung festgesetzt und anstelle der früheren Festsetzung "Landschaftsschutzgebiet" wurden die Freiflächen auf dem westlichen Ufer des Hainbaches nur noch als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Eine deutliche Reduzierung dieses Baustreifens und auch des Maßes der baulichen Nutzung für das Gebäude Alte Talstraße 6 wurde im Bebauungsplan Reinhold-Krauss-Straße im Planbereich 25 "St. Bernhard" aus dem Jahre 1978 vorgenommen, der auch die jetzige Trasse der Reinhold-Krauss-Straße mit den heute vorhandenen Straßenbäumen und Parkplätzen ausweist. Eine neue Qualifizierung des nordöstlichen Hainbachufers bis zum Straßenrand fehlt aber auch hier, ebenso wie planungsrechtliche Festsetzungen für das damals schon bestehende Sängerheim. In diesem Bereich gilt also noch der erstgenannte Bebauungsplan Laienweg/Kennenburger Straße aus dem Jahre 1960.

Damit sind nur die derzeit gültigen planungsrechtlichen Grundlagen kurz genannt.

Nach der relativ unbekümmerten Baupolitik der Sechzigerjahre, die auch die teilweise sehr hohen baulichen Verdichtungen in den Randbereichen des Hainbachtals zur Folge hatte, begann in den Siebzigerjahren die Rückbesinnung auf die ökologischen Zusammenhänge und auf dieser Grundlage zugleich eine systematischere Stadtentwicklungsplanung.

Darüberhinaus gibt es eine Reihe von Fachplanungen, die für die weitere städtebauliche Entwicklung bedeutsam sind.

Für den Geltungsbereich besonders wichtig sind folgende Arbeiten:

1. Stadtentwicklung Esslingen, Dokumentation einer kooperativen Planung aus dem Jahre 1974.
2. Landschafts- und Grünordnungsplan Hainbachtal von Heinz Becsei 1975.
3. Landschaftsplan für den Bereichsausschuß Esslingen im Nachbarchaftsverband Stuttgart von Valentien + Valentien 1981 (als Grundlage für den Flächennutzungsplan).

4. Biotopverbundsystem Stuttgart/Mittlerer Neckar (Nachbarschaftsverband Stuttgart, 1988).

Weitere Hinweise finden sich in folgenden Untersuchungen:

5. Landschafts- und Klimagutachten Geiselbachtal (Valentien + Valentien 1982).
- und
6. Voruntersuchungen für die Bewerbung um eine Landesgartenschau (Stadt Esslingen am Neckar 1989).
7. Als relativ neue Arbeit liegt seit Januar 1990 eine "Ökologische Untersuchung und Bewertung des Hainbaches und seiner Nebenbäche auf Gemarkung Esslingen a. N. im Herbst 1989, Bericht an die Stadt Esslingen a. N." von Dr. W. Steineck, S. Schöffel und J. Prinz vor, die vor allem eine Bestandsaufnahme des ökologischen Zustandes dieses Gewässersystems mit allen relevanten chemischen, physikalischen und biologischen Daten macht, daraus die entsprechenden Folgerungen zieht und die erforderlichen Maßnahmen empfiehlt.

Aus allen diesen Untersuchungen gehen die Gestaltungsgrundsätze hervor, die im Geltungsbereich durch den Bebauungsplan festgesetzt und durch den zugehörigen Grünordnungsplan begründet werden.

Öffentliche Grünflächen

Die unbebaute Talaue soll schrittweise in öffentliche Grünfläche (Parkanlage) umgewandelt werden, um die Forderungen der Landschafts- und Grünordnungsplanung nach und nach erfüllen zu können. Dabei ist die Wiederherstellung des naturnahen Zustandes das eigentliche Planungsziel, das jede intensive private und öffentliche Nutzung ausschließt. (Siehe auch Textteil Nr. 2.1, 3.1 und 4.1) Ferner werden die wesentlichen Einzelmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die der Grünordnungsplan vorsieht, auch planungsrechtlich festgesetzt. (Siehe Textteil Nr. 2.1 und 3.1)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur besseren Einbindung des bestehenden Sängersheims in die landschaftliche Umgebung wird die reduzierte Baulandfläche mit Stellplätzen von einem 5 m breiten Pflanzstreifen umgeben, in dem standortgerechte einheimische Laubgehölze in artgerechter Zusammensetzung angepflanzt und dauernd unterhalten werden sollen (siehe auch Textteil Nr. 4.1).

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die vorhandenen Einzelbäume entlang der Reinhold-Krauss-Straße werden durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gesichert. (siehe Textteil Nr. 5.1)

Dachbegrünung

Zur besseren Einbindung in die Parklandschaft sollen flache und flach (bis 15°) geneigte Dächer extensiv begrünt werden. (siehe Textteil Nr. 7.1.4)

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich umfaßt als Haupteerschließung die Reinhold-Krauss-Straße, die über die Talstraße, die Rotenacker- und Stettener Straße mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verbunden ist.

Der Goerdelerweg, der den Geltungsbereich im Süden tangiert, ist ebenfalls mit der Rotenackerstraße verbunden. Die nächsten Bushaltestellen liegen an der Einmündung der Alten Talstraße in die Rotenackerstraße und beim Altenzentrum Kennenburg.

Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften, Ver- brennungsverbot

Für das Grundstück des Hauses Goerdelerweg 29 wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der Umgebungsbebauung reines Wohngebiet (WR) festgesetzt mit einem Maß, das das vorhandene Hauptgebäude abdeckt. Dabei kann die festgesetzte Grundfläche um die Zufahrts-, Stellplatz- und Tiefgaragenflächen bis etwa auf das doppelte erhöht werden (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO). (Siehe Textteil Nr. 1.2)

Das Gebäude Talstraße 6 wird ebenfalls in seinem Bestand abgedeckt und in die bauliche Umgebung als WA eingegliedert. Damit weicht der Bebauungsplan von den Empfehlungen der Landschafts- und Grünordnungsplanung ab, die längerfristig in der Talsohle keine Einzelhausbebauung mehr vorsehen.

Da die Gebäude Talstraße 6 und Goerdelerweg 29 seit vielen Jahrzehnten unverändert bestehen, sind sie ein Teil dieses Landschaftsraumes geworden, der auch weiterhin planungsrechtlich gesichert sein soll. Ausgeschlossen soll jedoch jede wesentliche Änderung oder Erweiterung der bestehenden Gebäude sein.

Das Sängerheim wird mit den notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen als "Sondergebiet Vereinsheim" festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung deckt den vorhandenen Gebäudebestand ab, wenn vorhandene Aufenthaltsräume, die nicht in Vollgeschossen liegen, gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO (ausnahmsweise) nicht mitgerechnet werden.

Dabei kann die GRZ um die Flächen der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge bis auf 0,85 erhöht werden (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO vom 26.01.1990). (Siehe Textteil Nr. 1.4)

Sowohl beim Wohnhaus Goerdelerweg 29 als auch beim Sängerheim würde die strikte Einhaltung der Grenzen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Für alle Neubauvorhaben innerhalb der überbaubaren Fläche gelten außerdem die Gestaltungsgrundsätze der örtlichen Bauvorschriften (Textteil Nr. 7.1.1 bis 7.5.4) und das Verbrennungsverbot für feste Stoffe. (Textteil Nr. 6.1)

Stellplätze

Die großzügige Zufahrt zum Sängerheim wird durch den unmittelbaren Anschluß an die Reinhold-Krauss-Straße auf das notwendige Minimum reduziert.

Die bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätze entlang der Reinhold-Krauss-Straße sollen bis auf wenige Ausnahmen (neue Zufahrten) erhalten bleiben.

Eine neue Wegführung in der Talaue wird nur als Richtlinie vorgeschlagen. Die Zufahrt zur Versorgungsfläche (Transformatorstation) der Neckarwerke soll auch in Zukunft durch ein Sondernutzungsrecht gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der bewohnten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches mit Wasser und Elektrizität ist jeweils aus den benachbarten Wohngebieten oder von älteren Erschließungsstraßen aus gegeben (Alte Talstraße, Laienweg, Goerdelerweg). Gasanschlüsse sind nicht bekannt.

Das Sängerheim verfügt über einen direkten Anschluß an den Hauptabwasserkanal im Hainbachtal, an den auch der Kanal aus der Alten Talstraße anschließt.

Das Gebäude Goerdelerweg 29 hat noch keinen Anschluß an die öffentliche Kanalisation und leitet sein Brauch- und Regenwasser direkt in den Hainbach ein. Außerdem ist eine Abortgrube vorhanden.

Die Bewohner wurden aufgefordert, ihr Abwasser über eine Pumpleitung in die Kanalisation am Goerdelerweg einzuleiten. Auch die hier betriebene Fischzuchtanlage trägt möglicherweise zur Verunreinigung des Hainbaches bei.

Kosten

Die Durchführung der Planung wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken und soll schrittweise und mit laufenden Haushaltsmitteln des Liegenschaftsamtes und des Grünflächenamtes verwirklicht werden.

Insgesamt ist bei vollständiger Durchführung der Planung mit folgenden Kosten zu rechnen:

Grunderwerb:	DM
a) ca. 16 450 m ² landwirtschaftlich oder kleingärtnerisch genutzte Flächen im Wert von ca. 30,-- DM/m ²	493 500,--
b) ca. 5 900 m ² Flächen in Steillagen im Wert von ca. 25,-- DM/m ²	147 500,--
c) bauliche Anlagen und sonstiges ca.	<u>159 000,--</u>
	800 000,--
 Baukosten:	 DM
- Naturnaher Ausbau des Hainbaches/Rückbau von naturfernen Verbauungen/ergänzende Pflanzungen, biotopverbessernde Maßnahmen pauschal ca.	75 000,--
- Erdarbeiten (Beseitigung der Auffüllungen), Ergänzungspflanzungen, Einsaat etc.	50 000,--
- Wassergebundene Wegefläche ca. 900 m ² x 100,-- DM/m ²	90 000,--
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher ca. 720 m ² x 25,-- DM/m ²	<u>18 000,--</u>
	233 000,--

