

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Danziger Straße/Banatstraße
im Planbereich 29 'Gartenstadt'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im Norden entlang der südlichen Grenze der Banatstraße, im Osten entlang der westlichen Grenze des Grundstückes Flst. Nr. 531 (Realschule Oberesslingen), im Süden entlang der südlichen Grenze der Danziger Straße, im Westen entlang der westlichen bzw. östlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Flst. Nr. 528.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen einer Betriebsumstellung der Gärtnerei Ruof in Esslingen am Neckar, Banatstraße 21, wurde östlich des Oberesslinger Friedhofes ein Teil der Gärtnereiflächen frei.

Aufgrund der innerörtlichen Lage eignet sich das freiwerdende Gelände für dringend benötigten Wohnungsbau.

Um kurzfristig zu einer anspruchsvollen städtebaulichen Lösung zu kommen, die eine gestalterische Einbindung der Neubebauung zwischen der John-F.-Kennedy-Schule, der Realschule Oberesslingen und dem bebauten Weihergebiet gewährleistet, wurde ein Gutachterverfahren im Sinne eines städtebaulichen Wettbewerbes vorgeschlagen und durchgeführt.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 5. Änderung und Ergänzung im Planbereich 29 "Gartenstadt" (Danziger Straße), genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 05.06.1970 Nr. 13-2210-29 Esslingen, ist der Geltungsbereich als "Gewerbegebiet (GE) Gartenbaubetriebe" festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes von 1981 das Gärtnereigelände als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt und dies im Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart, genehmigt durch Erlass vom 03.04.1984, beibehalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich ist zur Zeit lediglich der o. a. Bebauungsplan rechtskräftig.

Planerische Gestaltung

Der bestehende, in seiner Ausformung und Maßstäblichkeit relativ vielgestaltige, städtebauliche Rahmen wird durch drei unterschiedliche Baukörperformen ergänzt und abgerundet. Sie fügen sich harmonisch in den Bestand ein. Gleichzeitig verleihen sie dem neuen Quartier eine eigenständige Charakteristik. Der besondere Reiz dieser Planung liegt in der städtebaulichen und gestalterischen Ausformung der westlichen Randbebauung des Planungsgebietes durch einen als Kreissegment geformten Baukörper. Dadurch wird ein maßstäblich angemessener Siedlungsrand zum angrenzenden Friedhof erreicht. Durch die Konzentration im westlichen Bereich auf drei Baukörper um einen nach drei Seiten geöffneten Innenraum, wird ein großzügiger Freiraum im Inneren des Quartiers erreicht, welcher für alle um diesen Raum gruppierten Wohnungen ein attraktives Wohnumfeld bietet.

Im östlichen Teil des Planbereiches wird durch die Situierung der beiden Baukörper parallel zur Banatstraße und senkrecht zur Danziger Straße in ähnlicher Weise ein weiterer großzügiger Innenraum mit Öffnung nach Südwesten erreicht.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bedarf dient das gesamte Plangebiet dem Wohnen und wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der Differenzierung des allgemeinen Wohngebietes durch die Ziffern 1 und 2 (WA₁) und WA₂) ist gesichert, daß im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) das Wohnen einer bestimmten Personengruppe, in diesem Fall alten Menschen, vorbehalten bleibt.

Weiter wurden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Überschreitung der zulässigen Grundflächen und der Anrechnung des Tiefgaragenbonus getroffen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung von GRZ 0,3 und GFZ 1,0 und der maximalen Stockwerkszahlen ist die über einen städtebaulichen Wettbewerb vorgesehene Bebauung abgesichert. Um das städtebauliche Grundkonzept dieser Planung aufnehmen zu können, ist es notwendig, daß unter anderem mit dem Bau einer Tiefgarage die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) auf max. 0,7 erhöht werden kann. Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 wird dabei nicht berührt. Aus denselben Gründen wird im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) die Geschoßflächenzahl von 1,0 mit einem Tiefgaragenbonus von 30 % festgesetzt. Das bedeutet, daß die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden bis maximal 30 % der zulässigen Geschoßfläche erhöht werden darf (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

Besondere Regelungen für die Baugebiete

Um sicherzustellen, daß in vorgesehenen Bereichen des Planungsgebietes nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die ausschließlich für alte Menschen bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

Umweltschutz

Da die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Fernwärme und elektrischer Energie sichergestellt ist und wird, gilt das Verwendungsverbot für feste Stoffe (Holz, Kohle und Kohleprodukte) zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zweck der Warmwasserbereitung bei allen Neubau- und Erneuerungsmaßnahmen von Heizungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes uneingeschränkt. Mit diesem Verbot soll einer Verschlechterung der Luftqualität im Stadtbereich vorgebeugt und damit den umweltschützerischen Belangen entsprochen werden.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die geplante Wohnbebauung wird von der Danziger- und der Banatstraße her erschlossen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen erfolgt von der Danziger Straße aus. Die Wohnungen sind teilweise mit Aufzügen von der Tiefgarage aus zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinien mit Haltestellen an der Schorndorfer Straße (John-F.-Kennedy-Schule), Weiherstraße und Breslauer Straße gesichert.

Die sekundäre Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch die S-Bahn. Der Bahnhof Oberesslingen befindet sich in ca. 800 m Entfernung zum Plangebiet.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann mit Strom, Gas und Wasser durch die entsprechenden Leitungssysteme in den Straßen, die das Gebiet umgeben, erschlossen werden (Gas in der Danziger Straße und der Banatstraße bis Gebäude 21, Wasser: Anschluß von der Breslauer Straße in die Danziger Straße).

Die Entwässerung erfolgt über die Kanalisation in das Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen.

Grünflächen

Mit der geplanten Bebauung erfolgen zwangsweise gewisse Eingriffe in den Naturhaushalt. Der Verlust dieser Freiflächen soll deshalb durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung ausgeglichen werden. Durch die Begrünung der Tiefgarage entstehen großzügige Freiräume im Innenbereich der Bebauung. Die im Textteil festgesetzten Pflanzgebote sichern eine ansprechende Grüngestaltung mit Rasen, Stauden, Sträuchern und Bäumen. Weiter ist im südlichen Bereich der Danziger Straße aus Arrondierungsgründen eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Im Bereich der Wendemöglichkeit in der Danziger Straße sind zwischen den Parktaschen weitere Verkehrsgrünflächen mit Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Dadurch wird eine ansprechende Durchgrünung der Verkehrsfläche "Danziger Straße" erreicht.

Sonstige Festsetzungen

Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA₁ und WA₂) darf die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 6 Abs. 5 LBO auf 0,5 bzw. an der Nordseite des Punkthauses auf 0,1 der Wandhöhen reduziert werden (§ 7 Abs. 3 LBO).

Diese Reduzierung ist städtebaulich sowie baurechtlich zu vertreten. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die vorhandene Situation mit der allseitig verschiedenen Umgebungsscharakteristik gut ein, erhält aber dennoch ein eigenes Gesicht. Durch die Konzentration des vorgegebenen Raumprogrammes auf drei verschiedene Baukörperformen (Kreissegment, Punkthaus und rechteckiger Baukörper) sowie im östlichen Bereich zwei gleichgeformte rechteckige Baukörper werden großzügige Freiräume im Innern des Bauquartieres erreicht, welche allen um diese Freiräume gruppierten Wohnungen ein attraktives Wohnumfeld bietet. Durch diese entsprechende Baukörperorientierung ist eine gute Besonnung und Belüftung gewährleistet.

Vorschriften des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Auch werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt. Die Freiräume zwischen der Wohnbebauung und der Schule im Norden werden nicht beeinträchtigt.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Für den Rückbau der Danziger Straße werden ca. 85 000 DM veranschlagt.

Die erforderliche Ergänzung der Kanalisation im Bereich des Fußweges erfordert Aufwendungen in Höhe von ca. 30 000 DM.

