

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Kehrler
im Planbereich 46 "Berkheim"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart weist am südlichen Ortsrand von Berkheim die Gewanne Strengenäcker und Kehrler als geplante Wohnbaufläche mit einer Gesamtgröße von ca. 6,6 ha aus.

Unter Hinweis auf den "akuten Wohnungsmangel in Esslingen" wurde Mitte 1989 aus den Reihen des Gemeinderates beantragt, für den ca. 3,8 ha umfassenden Teilbereich Kehrler/Denkendorfer-Weg-Äcker ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Damit verbunden war ein Angebot der dortigen Grundstückseigentümer, über den im Rahmen eines notwendigen Umlegungsverfahrens möglichen Flächenbeitrag von 30 % hinaus vorab 20 % der Bruttofläche zu günstigen Konditionen an die Stadt zu veräußern. Dadurch käme die Stadt zu relativ günstigem Bauland, auf dem z. B. sozialer Wohnungsbau möglich wäre.

Die gemeinderätlichen Gremien beschlossen, das Angebot der Grundstückseigentümer anzunehmen und die planerischen Überlegungen auf die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche auszudehnen.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Zur Erlangung eines städtebaulichen Konzepts wurden drei Planungsbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfs beauftragt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes - Orts- und Siedlungsrand, Nahtstelle zur freien Landschaft, Gemarkungsgrenze, Streuobstwiesenbestand, ... - war außerdem die Erstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Dieser hat die Aufgabe, den durch die geplante Bebauung hervorgerufenen Eingriff in die Landschaft zu bewerten und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen. Er wurde vorab in Auftrag gegeben, um den planenden Büros ggfs. Vorgaben an die Hand geben zu können. Die Verfasser des Grünordnungsplanes kamen im ersten Schritt Ihrer Bearbeitung, der Landschaftsanalyse, zu dem Ergebnis, daß aus ökologischen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten das Gewann Strengenäcker nicht überbaut werden sollte; dafür wurden Flächen im Bereich Denkendorfer-Weg-Äcker zur Bebauung vorgeschlagen.

Die im Gutachterverfahren eingereichten städtebaulichen Konzepte entsprachen im wesentlichen den Empfehlungen der Landschaftsplaner; die Planung der Project GmbH kam auf den ersten Rang. Das Bebauungsplan-Vorentwurfsverfahren wurde mit allen drei Architektenentwürfen durchgeführt, danach wurde vom Gemeinderat bestätigt, daß die weitere Planung auf der Grundlage des ersten Ranges durchgeführt werden sollte. Deshalb wurde die Project GmbH mit der Erarbeitung eines detaillierten städtebaulichen Entwurfs unter Berücksichtigung der Wünsche der Grundstückseigentümer beauftragt. Außerdem wurde zur Durchführung der Umlegungsverhandlungen und der Erschließungsplanung ein Ing.-Büro eingeschaltet. Damit liegt nun ein Bebauungsplan-Entwurf vor, in dem sowohl die Belange der Stadt- und Landschaftsplanung als auch die Zuteilungswünsche der privaten Grundstückseigentümer aufeinander abgestimmt sind. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschränkt sich auf den Bereich der Gewanne Kehrler und Am Reservoir; die Ausdehnung der Bauflächen im Gewann Denkendorfer-Weg-Äcker wird aufgrund der im Vorverfahren eingegangenen Bedenken und Anregungen nicht weiter verfolgt, die Frage der möglichen Überbauung der Strengenäcker soll in einem späteren Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche am Südrand des Kehrler um ca. 0,7 ha überschreitet, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im nördlichen und östlichen Randbereich des Bebauungsplanes kommt es zu Überschneidungen mit älteren rechtsgültigen Bebauungsplänen (Rain II (1966), Kugelbrette (1971), Filder/Hauuffstraße (1974)), die dadurch in diesen Teilbereichen außer Kraft gesetzt werden.

Planerische Gestaltung

Ein vordringliches Anliegen der Planung ist die harmonische Einbindung der Bebauung in die Umgebung, wobei ein begrünter Ortsrand entstehen und eine Verzahnung mit der freien Landschaft erreicht werden soll. Deshalb werden sowohl am Südrand der Bauflächen als auch in das Gebietsinnere hinein umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt und bestehende Bepflanzungen soweit als möglich erhalten.

Ein zentraler Grünzug in Verlängerung der Rainstraße gliedert den Planbereich in zwei Baufelder, innerhalb derer die einzelnen Haustypen gemischt vorkommen. Insgesamt können ca. 300 Wohneinheiten erstellt werden (ca. 155 WE im Geschoßbau, ca. 122 WE in Einzel- und Doppelhäusern, ca. 23 WE in Reihenhäusern). Die Geschoßbauten (bis zu vier Vollgeschossen) liegen im Westen in Verlängerung der Hohenloher Straße und im Osten an der Kronenstraße; sie sind mit begrünten Pult- oder Flachdächern auszuführen. Um diese Baukörper optisch zu reduzieren, wird die Baugrenze für das oberste Geschöß an der Hohenloher Straße ringsum, an der Kronenstraße an zwei Seiten um jeweils 2 m zurückgenommen.

Der bestehenden konventionellen Einzel- und Doppelhausbebauung an der Schönbuchstraße wird eine gleichartige Nutzung angegliedert, ebenso wird der südliche Ortsrand durch Einzel- oder Doppelhäuser

mit Satteldächern gebildet.

Die Innenbereiche der Baufelder werden durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraßen erschlossen, denen sowohl Reihenhäuser mit Pult- oder Flachdächern als auch weitere Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern zugeordnet sind. Mit dieser gemischten Struktur werden abwechslungsreiche städtebauliche Situationen geschaffen und trotz hoher Baudichte zahlreiche begrünte Freiflächen gesichert, die den Übergang zur freien Landschaft darstellen und die hohe Qualität des Wohnumfeldes bewirken sollen.

Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Stadtgebiet als Wohngebiet (W) dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Lärmemissionen (Flugverkehr, Ostumgehung, ...) wird im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zum Schutz des Wohnens sind Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet unzulässig, zumal im angrenzenden Bereich (Schönbuchstraße 45) bereits eine Gaststätte vorhanden ist.

Maß der baulichen Nutzung

Die nach BauNVO zulässigen Höchstwerte werden nicht überschritten. Allgemein sind die Festsetzungen so getroffen, daß die in der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Gebäudetypen auf den jeweiligen Baugrundstücken realisierbar sind. Dabei sind für die insgesamt 5 verschiedenen Haustypen auch entsprechende Höchstwerte für die Trauf- und Gebäudehöhen festgelegt (WA₁ - WA₅). Da die Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,4 liegen, dürfte die nach BauNVO vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 mitzurechnenden Grundflächen in zahlreichen Fällen nicht ausreichen. Deshalb wird festgesetzt, daß diese Überschreitungen 100 % betragen dürfen. Dies ist insbesondere deshalb vertretbar, weil diese Anlagen überwiegend mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen sind.

Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe

Die besondere Wohnqualität am Rande eines Kaltluftentstehungsgebietes soll auch durch das Verbot der Verwendung von festen Stoffen für Heiz- und Feuerungszwecke sowie zur Warmwasserbereitung als vorbeugender Schutz gegen die unmittelbare Luftverunreinigung gewährleistet werden. Außerdem gilt es, im hochbelasteten Neckarraum alle Möglichkeiten zu nutzen, die geeignet sind, weitere Schadstoffemissionen zu begrenzen oder ganz zu vermeiden.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach Angaben des Verkehrsministeriums Baden-Württemberg liegt das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Der äquivalente Fluglärm-Dauerschallpegel für den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) liegt bezogen auf den bestehenden Flughafen bei 62 bis

65 dB (A), bezogen auf den nach Planfeststellungsbeschluß vom September 1987 geänderten Flughafen bei 61 bis 64 dB (A). Deshalb sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Fluglärm zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden eine mind. 15 dB (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Da das Plangebiet an bestehende Bebauung anschließt und dort den Ortsrand neu bildet, wird die Neubebauung an das vorhandene Straßennetz angebunden. Der westliche Gebietsteil wird an die Hohenloher Straße angeknüpft, wobei von dieser in Ost-West-Richtung verlaufenden Verlängerung zwei Stichstraßen nach Süden abgehen. Im östlichen Gebietsteil liegen die Geschosßbauten an der bestehenden Kronenstraße, während die Bebauung im Inneren ebenfalls von zwei südlich verlaufenden Stichstraßen erschlossen wird, die in die Schönbuchstraße münden. Innerhalb des Plangebiets gibt es keine neuen Querverbindungen für den Fahrverkehr - lediglich Müll- und Rettungsfahrzeuge dürfen die Verbindungswege zwischen den Wendebereichen benutzen -, so daß unnötiger Schleichverkehr oder gebietsfremder Verkehr vermieden wird. Die neuen Straßen werden als "Verkehrsberuhigte Bereiche" festgesetzt, in denen der Nutzungsumfang entsprechend § 42 Abs. 4 a StVO wie folgt reglementiert wird:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen. Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Dieser Straßencharakter wird auch durch die unregelmäßige Form der Verkehrsflächen sowie die entsprechende Oberflächengestaltung hervorgehoben. Um für Fußgänger und Radfahrer kurze, attraktive Wegverbindungen zu erreichen, werden die Stichstraßen mit Fuß- und Radwegen verknüpft sowie im südwestlichen Planbereich ein Fußweg angelegt. Auch die Verlängerung des Rainweges wird als Fuß- und Radweg festgesetzt; er verbindet den Ort mit dem Außenbereich und erschließt den Kinderspielplatz. Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet 60 öffentliche Parkplätze ausgewiesen; dies entspricht einem Verhältnis von ca. 5 Wohneinheiten pro Parkplatz.

Die Anbindung des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist gewährleistet. Die Fußwegentfernungen zwischen dem Baugelände und den nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, den Bushaltestellen "Gemeindezentrum" und "Vesperstüble", betragen maximal 500 m, so daß zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Ver- und Entsorgung

An der Kreuzung Schönbuchstraße/Rainweg liegt ein Wasserhochbehälter der Stadtwerke Esslingen. Er ist im Plan als Versorgungsfläche dargestellt, ebenso die benachbarte Trafostation der Neckarwerke. Zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie sind zwei weitere Transformatorenstandorte vorgesehen: Einer liegt an der Hohenloher Straße, eine weitere Station kann ins Gebäude an der Ecke Denkendorfer Straße/Kronenstraße integriert werden.

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Wasser und Gas kann durch Erweiterung der im Bestand vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet werden. Die entsprechenden Planungen sind in Bearbeitung, ebenso wie die Planung des Kanalnetzes zur Abwasserbeseitigung. Allerdings müssen zum Anschluß des Neubaugebiets noch im Berkheimer Bestand einzelne Kanäle erneuert bzw. vergrößert werden; diese Arbeiten werden rechtzeitig durchgeführt.

Die Müllabfuhr wird durch das Tiefbauamt der Stadt Esslingen am Neckar gewährleistet. Wertstoffcontainerstandorte sind an der Hohenloher Straße und an der Schönbuchstraße vorgesehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen den beiden südlichen an der Kronenstraße gelegenen Geschossbauten wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, welches die fußläufige Verbindung zwischen der Kronenstraße und der Straße D herstellt.

Verschiedene Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sollen gewährleisten, daß die notwendigen Leitungen auch in den Bereichen eingelegt und unterhalten werden können, wo die öffentlichen Flächen nicht ausreichen. Außerdem muß eine bestehende, das westliche Plangebiet durchschneidende Gashochdruckleitung der TWS verlegt werden; die neue Trasse wird voraussichtlich südlich des Flurstücks 2214 verlaufen, weshalb dort vorsorglich ein Leitungsrecht dargestellt wird.

Diese mit Leitungsrecht versehenen Flächen können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden. Dies gilt auch für den südöstlichen Planbereich, der mit einem Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke AG belegt ist. Hier verläuft eine 110-KV-Freileitung mit entsprechendem Schutzbereich.

Grünflächen

Etwa in der Mitte des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser soll Kindern aller Altersgruppen zur Verfügung stehen und verschiedene Spielbereiche abdecken (z. B. Sandspiele, Gerätespiele, Kletterspiele). Dementsprechend kann die Ausstattung neben einem Sandkasten aus Geräten wie Schaukel, Rutsche und Klettergerüst bestehen; eine Detailplanung muß noch erfolgen.

Im Bereich der Verkehrsflächen sind Pflanzbeete für Baumpflanzungen als Verkehrsgrünflächen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Einzelbäume, Hecken und Dachbegrünungen, Versickerungsmulden

Wie eingangs ausgeführt, wurde für das Planungsgebiet ein Grünordnungsplan in Auftrag gegeben, der u. a. die Aufgabe hat, den durch die Bebauung verursachten Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt zu untersuchen und mögliche Ausgleichs- und Milderungsmaßnahmen aufzuzeigen. Der Grünordnungsplan macht nun verschiedene Vorschläge für grünplanerische Festsetzungen, die in Form von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen Eingang in den Bebauungsplan finden.

So wird versucht, den vorhandenen Streuobstbestand nach Möglichkeit zu erhalten (Pflanzbindungen für Einzelbäume) und teilweise zu ergänzen. Wo geschützte Bäume entfernt werden müssen, ist Ersatz zu schaffen. Außerdem werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Der Übergang des Baugebiets zur freien Landschaft soll durch Pflanzung von Beerensträuchern erreicht werden. Außerdem werden innerhalb des Baugebietes flächenhafte Pflanzgebote für Sträucher und freiwachsende Hecken festgesetzt, die die Bauflächen gliedern und ökologisch aufwerten. Artenliste für die Einzelbäume, Sträucher und Hecken sollen den Bauherren die Auswahl erleichtern und eine ausgewogene, art- und standortgerechte Zusammensetzung der Bepflanzungen gewährleisten. Etwa die Hälfte der Gebäude ist mit Dachbegrünungen zu versehen; damit sollen die klimatischen Auswirkungen der neuen Gebäude und der zusätzlichen versiegelten Flächen gemildert werden. Das Regenwasser dieser Gründächer soll nicht in die Kanalisation eingeleitet werden sondern über die durch Planzeichen "V" dargestellten Versickerungsmulden in das Grundwasser gelangen und so den natürlichen Wasserkreislauf unterstützen.

Als weiterer Beitrag zur Minimierung der Versiegelungen wird festgesetzt, daß die Zugänge, Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind und die Oberflächen von Tiefgaragen zu begrünen und ins Gelände zu entwässern sind.

Baugrunduntersuchungen, Altlasten

Um für die Planung der Erschließungsmaßnahmen Aussagen über die Untergrundbeschaffenheit zu erhalten, wurde ein geologisches Gutachten auf der Basis mehrerer Schürffgruben erstellt. Der Gutachter empfiehlt während der Bebauung eine geologische Überwachung.

Das Plangebiet wurde seither nur landwirtschaftlich genutzt. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Örtliche Bauvorschriften

Um bei der Verwirklichung der Planung grobe formale Fehlentwicklungen auszuschließen und für das Wohnumfeld einheitliche Vorgaben durchzusetzen, werden für die äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Flächen örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die gewährleisten sollen, daß die geplante Neubebauung mit dem vorhandenen Bestand und der landschaftlichen Umgebung eine harmonische Verbindung eingeht und die gestalterischen Vorstellungen des städtebaulichen Konzepts in den wesentlichen Punkten zum Tragen kommen.

Maßnahmen, die zu Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffen sind

Die parallel zum Bebauungsplan eingeleitete Baulandumlegung muß rechtskräftig werden, damit die Stadt in den Besitz der öffentlichen Flächen gelangt. Dann sind die Erschließungseinrichtungen (Straßen, Wege, Leitungen, Kinderspielplatz, ...) herzustellen. Außerdem ist zuvor die Gashochdruckleitung teilweise zu verlegen, verschiedene Kanäle im Bestand sind auszutauschen.

Da die notwendigen Maßnahmen alle bereits eingeleitet sind, kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit einer zügigen Realisierung gerechnet werden.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden auf ca. 3,0 Mio DM geschätzt, so daß der auf die Stadt zukommende Anteil ca. 300 000,-- DM beträgt. Hinzu kommen die Kosten für den Kinderspielplatz und den Kindergarten, wofür derzeit keine Kostenschätzung vorliegen.

Notwendige Mittel werden im Haushalt 1993 bereitgestellt. Die Erschließungsbeiträge der Grundstückseigentümer sollen durch Ablösevereinbarungen erhoben werden.

Hochspannungsleitung

In der Öffentlichkeit und der Fachwelt wird seit einiger Zeit diskutiert, ob die von Hochspannungsfreileitungen ausgehenden elektromagnetischen Felder gesundheitsgefährdend sind und deshalb Wohnbebauungen und Kinderspielplätze in nächster Nähe von Hochspannungsfreileitungen aus Vorsorgegründen unterbleiben sollten.

Gesicherte Erkenntnisse hierüber liegen nicht vor. Die internationale Strahlenschutzvereinigung (IRPA) empfiehlt aus Vorsorgegründen Grenzwerte von 5 kV/m für das elektrische und 100 µT für das magnetische Feld.

Gemäß dem Prüfbericht Nr. 1/93 vom 19.02.1993 des Instituts für Energieübertragung und Hochspannungstechnik der Universität Stuttgart liegen die örtlich vorhandenen Felder weit unter diesen IRPA-Grenzwerten, so daß nach heutigem Kenntnis- und Rechtsstand eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Um jedoch allen Eventualitäten aus dem Weg zu gehen, wird ein Kindergarten an der dafür vorgesehenen Stelle nur gebaut, wenn die 110 kV-Leitung vorher verlegt wurde.

i. V. Pinning