

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Krummenackerstraße/Sulzgrieser Steige
im Planbereich 04 'Beutau'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der bisher überwiegend gewerblich genutzte Bereich zwischen der Krummenackerstraße und der Sulzgrieser Steige soll für Wohnungsbebauung bereitgestellt werden.

Bebauungspläne aus dem Jahre 1969 setzen bereits Wohngebiet fest, jedoch entspricht weder die vorgegebene städtebauliche Ordnung noch die ausgewiesene Breite der Krummenackerstraße von bis zu 18,50m den heutigen Vorstellungen. Außerdem sind die Gebäude Krummenackerstraße 17/19 aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhalten; dieser Sachverhalt fand im bisher geltenden Bebauungsplan noch keine Berücksichtigung. Unmittelbarer Anlaß für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist der beabsichtigte Mietwohnungsbau auf dem Betriebsgelände der Gebrüder Kauffmann an der Krummenackerstraße 17 - 19.

Dieser bisher überwiegend gewerblich genutzte Bereich, eignet sich wegen der stadtnahen Lage mit teilweise reizvollen Blickbeziehungen zur Burg hierfür besonders.

Aus diesem Grunde beschloß der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar im Juni 1990, die im Flächennutzungsplan vom 14.06.1984 dargestellte Wohnbaufläche neu zu überplanen.

Drei Architekturbüros wurden beauftragt, ein Neuordnungskonzept zu entwickeln.

Dabei sollte ein in Abschnitten realisierbares Gesamtkonzept für eine Wohnbebauung entwickelt werden, das mit der vorläufigen Erhaltung wesentlicher Bebauungsteile, und der Vorgabe eines relativ hohen Maßes der baulichen Nutzung, den Frischluftabfluß möglichst wenig behindert und darüberhinaus auch die vorhandenen Freiraumqualitäten möglichst schonend behandelt, bzw. neue Qualitäten eröffnet.

Schließlich wurde das Architekturbüro Mueller - Benzing und Partner beauftragt, diese wichtigen und in der Aufgabenstellung weiter differenzierten Zielsetzungen umzusetzen und zu sichern.

Parallel dazu entstand ein Grünordnungsplan (Büro Fritz), der wichtige Freiflächenaspekte näher konkretisierte.

Das Planungskonzept sowie der Grünordnungsplan sind Grundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie enthalten Einzelheiten und Hinweise für die Umsetzung der Planung und sind insofern für die Realisierung von wesentlicher Bedeutung.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 14.06.1984 stellt das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dar.

Bebauungspläne aus dem Jahre 1969 setzen überwiegend Mischgebiet (MI), in einem kleinen Randbereich auch reines Wohngebiet (WR) fest, jedoch entspricht weder die vorgegebene städtebauliche Ordnung noch die festgesetzte Breite der Krummenackerstraße von bis zu 18,50 m den heutigen Vorstellungen.

Im Geltungsbereich sind z. Z. folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

Nr. 557 6. Änderung und Ergänzung im Planbereich 04 "Beutau" (Krummenackerstraße/Hellerweg)
genehmigt durch Erlaß des Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 04.09.1969 Nr. 13-2210-04-Esslingen

Nr. 550 2. Änderung und Ergänzung im Planbereich 04 "Beutau"
8. Änderung und Ergänzung im Planbereich 21 "Sulzgries" (Hellerweg)
genehmigt durch Erlaß des Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 31.01.1969 Nr. 13-2210-04-Esslingen

Nr. 234 Stadtbauplan der Umgebung der Burg, Kaserne, Schloß Hohenkreuz und der Gewande Helmensberg, Leimenäcker und Seewiesen
genehmigt durch Min. Erl. vom 23.10.1934 Nr. 4346

Es existieren ein "Freiflächenkonzept zur Entlastung des Geiselbachtals" von 1991 (Büro Fritz) sowie ein "Landschafts- und Klimagutachten" (Valentien und Valentien) für das Geiselbachtal von 1982.

Teile der Bebauung Krummenackerstraße 17 und 19 stehen unter Denkmalschutz.

Krummenackerstraße 17: Aus der Gründerzeit des Betriebes im Geiselbachtal ist das ehemalige Bürohaus mit Wohnung, Magazinen, Schlachtlokal und Geflügelställen noch vergleichsweise original überliefert: ein zwei- bzw. zweieinhalbgeschossiger spätklassizistischer Bau mit Satteldächern und teilw. Mezzanin, im Inneren u. a. mit ornamental geschnitzten Türen und alter Büroeinrichtung.

Krummenackerstraße 19: An die Hochphase des Betriebes im frühen 20. Jahrhundert erinnert der Neubau des großen dreigeschossigen Kühlhauses mit Bettfedernfabrik direkt an der Krummenackerstraße. Der asymmetrische Putzbau mit einem vom Halbwalmdach bekröntem markanten Seitenflügel wurde 1922 vollendet. Das Gebäude stellt ein für die Erbauungszeit typisches Beispiel moderner, mit barockisierenden und neoklassizistischen Formen arbeitender Fabrikarchitektur dar. Im Inneren des weitgehend original überlieferten Gebäudes ist die historische technische Ausstattung von hohem Seltenheitswert.

Die Sachgesamtheit stellt ein Kulturdenkmal dar, deren Erhalt im öffentlichen Interesse steht.

Planerische Gestaltung

Das Planungsgebiet liegt im Geiselbachtal im Übergangsbereich einer Altbebauung aus der Jahrhundertwende zu den Stadterweiterungsbereichen der Nachkriegszeit. Es umfaßt den nach Osten abfallenden Hangbereich des Geiselbachtales und wird begrenzt von der Krummenackerstraße im Osten, der talseitigen Bebauung der Sulzgrieser Steige im Westen und der neueren Bebauung unterhalb des Hellerweges im Norden.

Der Bereich wird geprägt durch die sich hier verengende Tallage, durch den steilen Hang, durch eine uneinheitliche, großteils überalterte Bebauung und in Teilbereichen auch durch wenig oder nicht genutzte Freiflächen zum Teil mit beachtlichem Grünbestand.

Im südwestlichen Randbereich, an der Sulzgrieser Steige, herrscht Wohnnutzung vor, wobei hier in einem Fall ein überdimensioniertes Gebäude als Hypothek auf die städtebauliche Ordnung des Bereiches gesehen werden muß. Im Nordwesten grenzt eine Wohnanlage der 70er Jahre mit Geschoßbauten und vorgelagerter Reihenhausbauweise in Flachdachbauweise an.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die harmonische Einbindung der Neuplanung in die bestehende Umgebung.

Ein Halbrundbau im Süden des Plangebietes soll einen weichen Übergang von der engen Häuserschlucht der Geiselbachstraße und Mittlere Beutau in das mit z. T. schon mit Neubebauung geprägte Straßenbild gewährleisten.

Langgestreckte Baukörper parallel zur Krummenackerstraße sollen den Innenbereich, der mit privaten Hausgärten individuell angepflanzt werden kann, vor Straßenlärm abschirmen. Ein öffentlicher Spielplatz soll den Belangen von Kleinkindern Rechnung tragen.

Die denkmalgeschützten Gebäuden 17 und 19 sowie die in ihrer Höhe unterschiedlichen Zwischengebäude, werden vom Grundriss her abgedeckt.

Höhenmäßig werden nur die denkmalgeschützten Gebäude im Bestand festgesetzt. Die Zwischengebäude erhalten eine geringere Höhe, da bei einem möglichen Abbruch und einer dann möglichen Wohnbebauung städtebaulich keine derart massive Bausubstanz gewollt ist. Die neu festgesetzte Höhe von Hmax. N282.00 ü.NN errechnet sich aus dem Mittel zwischen der Neubebauung und der Höhe des Gebäudes Nr. 17 als Abstufung in Richtung des Weges im Quartiersinneren. Dies entspricht einer Geschoßzahl von 2 Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß. Die Geschoßfläche von GF = 3500 qm wurde entsprechend dieser Baumöglichkeit berechnet.

Sollte, aus welchen Gründen auch immer, die denkmalgeschützte Substanz dieses Baufensters in Frage gestellt werden, müßten bei einer Neubebauung neue städtebauliche Überlegungen angestellt werden. Ändert sich im Baufenster außer der möglichen Neubebauung mit der max. Höhe von N283.00 ü.NN nichts, gilt nachwievor der Bestandschutz.

Einzelhäuser unterhalb des Gebäudes Sulzgrieser Steige 20 sollen entlang der Höhenlinien fächerförmig und locker angeordnet als Übergang zwischen dem erhaltenswerten und mit Pflanzbindung festgesetzten Grün im Norden und der massiven Bebauung im Süden dienen. Im Nordwesten des Planungsgebietes wird die Reihenhausbauung aufgenommen und Richtung Krummenackerstraße fortgesetzt.

Das Baufenster der Sulzgrieser Steige 22 geht über die bestehende Bausubstanz hinaus. Hier wurde dem Eigentümer eine weitere Baumöglichkeit gegeben, da er sonst gegenüber seinen Grundstücksnachbarn benachteiligt worden wäre. Höhenmäßig und lagemäßig fügt sich diese Baumöglichkeit in die bestehende Bebauung ein.

Die restliche Bebauung entlang der Sulzgrieser Steige, wird in Lage, Höhe und Form jeweils im Bestand festgesetzt, da hier von einer, auch in weiter Zukunft, wesentlichen Änderung nicht ausgegangen wird.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt, außer entlang der Krummenackerstraße, allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Vorhandene Wohnbebauung wird im Rahmen des Bestandschutzes ebenfalls mit allgemeinem Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig in beiden Fällen sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang der Krummenackerstraße, ist besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Diese Festsetzung dient sowohl dem übergreifenden Bestandsschutz für das dort vorhandene Gewerbe, als auch dem mittelfristigen Ziel, Betriebe und Anlagen, die mit Wohnnutzung vereinbar sind, mit Wohnbebauung zu mischen. Es soll als Puffer zwischen WA und MI im Norden dienen. Das WB-Gebiet hat den Vorteil, daß es getragen vom Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme den Gewerbetreibenden und der Wohnnachbarschaft eine kalkulierbare Zukunft ermöglicht. Die Wohnbürger können davon ausgehen, daß sich die bestehende Immissionssituation nicht (mehr) verschlechtern wird, da die Eigenart des Gebietes nachteilig verändernde Vorhaben nicht zulässig sind. Die vorhandenen Betriebe erhalten eine stärkere Sicherheit, daß die umgebende Bebauung nicht zu ihren Ungunsten verändert wird.

Im Bereich Krummenackerstraße 17 und 19 wird im Hinblick auf die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Grundlage der gesamten Neuplanung ist der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Mueller - Benzing und Partner. Die darin im Detail sowohl in Lage als auch in Höhe festgelegte Neubebauung wird in den Bebauungsplan übernommen, so daß die Baugrenzen entsprechend

gefaßt werden können. Dadurch erübrigen sich Festsetzungen durch die sonst üblichen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen. Die Festsetzungen beschränken sich auf ausreichende Baufenster, maximale Höhen der baulichen Anlagen, die zulässigen Geschoßflächen als absolute Werte, sowie Dachform und Dachneigung. Bestehende Bebauung wird in Lage, Höhe und Form jeweils im Bestand festgesetzt (Bestandsschutz).

Umweltschutz

Aus ökologischer Sicht kommt dem Planbereich eine wesentliche Bedeutung zu; insbesondere im Hinblick auf den Kaltluftabfluß und die Frischluftversorgung der Innenstadt.

Als wichtige Maßnahme für den Kaltluftabfluß soll der von der Krummenackerstraße abgesetzte Grünbereich mit Fuß- und Radweg und dem dazu parallel verlaufenden Bach im Quartiersinneren dienen.

Die Durchlässigkeit für kleinste Frischluftbewegungen wird durch die Anordnung der Neubebauung als lange "strömungsgünstige" Baukörper parallel zu den Höhenlinien bzw. kleine kompakte Baukörper quer zum Tal, sowie eine maßvolle Höhenentwicklung gewährleistet.

Weitere Maßnahmen zur Reduzierung nachteiliger stadtklimatischer Effekte sind die Erhaltung bestehender Großbäume (Pflanzbindung), die Neupflanzung von Bäumen (Pflanzgebot), die Erhaltung ökologisch wertvoller Grünflächen (Flächen für die Biotopvernetzung BVN) bzw. die Neuschaffung von Grünflächen (private Mietergärten und öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz").

Das gesamte Planungsgebiet ist durch den Straßenverkehr der Krummenackerstraße Lärmimmissionen ausgesetzt. Deshalb werden dort mit dem Planzeichen "i" Immissionsschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmentwicklung festgesetzt. Dies kann beispielsweise sowohl durch die Orientierung der Aufenthaltsräume als auch durch den Einbau von Schallschutzfenstern erreicht werden.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Erschlossen wird das Gebiet durch die im Osten stark verkehrsbelastete Krummenackerstraße, von der entsprechende Immissionen ausgehen und die im Westen verlaufende Sulzgrieser Steige, die mit bis zu 18 % Gefälle als Einbahnstraße in die Krummenackerstraße einmündet.

Eine Überplanung der Krummenackerstraße war notwendig, da der noch rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 die Breite der Verkehrsfläche auf insgesamt 18,50 m festsetzte, d. h. eine 4-spurige Fahrbahn von 12,00 m Breite und 2 Gehwege. - Ein Abbruch des Gebäudes Krummenackerstraße 19 wäre unumgänglich gewesen. -

Heute steht dieser Gebäudekomplex unter Denkmalschutz, d. h. Fahrbahn, Grünstreifen und 2 Gehwege müssen daran vorbei geführt werden. Demzufolge wird die Fahrbahnbreite auf 6,50 m, der unmittelbar

am Gebäude entlang verlaufende Gehweg auf 1,60 m und der dazwischen liegende Grünstreifen (Verkehrsgrün) mit noch ausreichenden 1,0 m festgesetzt. Der östlich verlaufende Fußweg bleibt mit 2,0 m unverändert.

Im übrigen Bereich wird westlich der Fahrbahn ein ca. 2,30 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der im Bereich des direkt darunter verlaufenden Hauptabwasserkanals nur mit Rasen oder niederwüchsigen Stauden, ansonsten mit einer einzeiligen Baumreihe bepflanzt werden soll.

Unterbrochen werden die Grünstreifen nur durch Tiefgaragenein- und ausfahrten bzw. Zufahrten zu Stellplätzen.

Die Sulzgrieser Steige bleibt weiterhin Einbahnstraße. Eine ausbaumäßige Änderung erfährt sie lediglich im Kreuzungsbereich Krummenackerstraße. Im übrigen Bereich bleibt der vorhandene Straßenquerschnitt bestehen, der lediglich durch die Festsetzung öffentlicher Parkflächen ergänzt wird.

Dem Gehrecht für die Allgemeinheit (gr) liegt der städtebauliche Entwurf des Arch. Büros Müller-Benzing und Partner zugrunde. Es richtet sich nach dem Weg, der zur Erschließung der drei Einzelhäuser dienen soll.

Sollte in zeitlich versetzten Bauabschnitten gebaut werden, so richtet sich das Gehrecht entsprechend dem jeweiligen Erschließungsweg. Die Breite von 2,00 m bleibt davon unberührt.

Ziel des Gehrechtes ist die Herstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen den von Westen herkommenden Staffeln auf Flst. 5956 und dem neuen Fuß- und Radweg, über das ohnehin schon versiegelte Parkdeck bzw. dessen Zufahrt auf Flurstück 5956/6.

Die Krummenackerstraße ist für Fußgänger und Radfahrer unattraktiv bzw. gefährlich. Deshalb wird ein im Norden des Planungsgebietes ankommender Fuß- und Radweg aufgenommen und durch das Quartiersinnere mit einer Breite von 4 m nach Süden weitergeführt. Da der Weg topographisch bedingt ein relativ steiles Gefälle erhalten wird, werden Geschwindigkeitsbeschränkungen im Sinne des Ordnungsrechts notwendig werden.

Im Anschlußbereich der Sulzgrieser Steige an die Krummenackerstraße sollen die von Norden her kommenden Radfahrer um das schon heute bestehende Verkehrsgrün geleitet werden, um dann übergangslos in den fließenden Verkehr der Krummenackerstraße in Richtung Innenstadt einfahren zu können.

Die Radfahrer, die von Süden her kommen, sollen den künftigen ampelgeregelten Überweg auf Höhe des Gebäudes Mittlere Beutau 64 benutzen und dadurch ebenfalls ins Quartiersinnere geführt werden. Der 4,0 m breite Fuß- und Radweg wird an drei Stellen wegen Garagenzufahrten bzw. Tiefgarageneinfahrten durch Pkws gekreuzt. Auf diese Gefahrenstellen kann durch entsprechend unterschiedlichen Fahrbahnbelag hingewiesen werden.

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Für das gesamte Plangebiet gilt der Stellplatzschlüssel: 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit.

Der Nachweis der benötigten Stellplätze und die damit zusammenhängende Kostenfrage erweist sich für das Areal der Firma Kauffmann als ausschlaggebend. Zum einen muß ein Altbestand von Stellplätzen übernommen, zum anderen sollten für die Neubebauung ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden (insgesamt alt plus neu: 96 Stellplätze). Ziel des städtebaulichen Entwurfes war u. a. das Freihalten des Innenbereichs von Stellplätzen. Wegen der o. g. Problematik gibt man planungsrechtlich die Möglichkeit, hinter den Gebäuden Krummenackerstraße 17 und 19, 20 Pkw-Stellplätze anzulegen. Jedoch darf die Erschließung nur von der Krummenackerstraße und nicht vom rückwärtigen Fuß- und Radweg erfolgen. Zusätzlich ist zwischen den Stellplätzen und dem wegbegleitenden Bach eine Hecke als Sichtschutz zu pflanzen.

Die Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen der Krummenackerstraße 5/7 soll über ein Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger erfolgen. Dieses Fahrrecht führt in 3.50 Breite zwischen den geplanten Tiefgaragen der Neubebauung an der Krummenackerstraße hindurch. Somit wird in etwa die seitherige Zufahrtsmöglichkeit belassen, die auch von der Verkehrskommission als die beste Alternative zur heutigen Situation erkannt wurde. Andere Überlegungen, die Zufahrt von der Sulzgrieser Steige aus neu zu planen, scheiterten daran, daß damit die Einbahnstraßensituation hätte geändert werden müssen. Zudem wäre die Zufahrt zu steil geworden. Eine Zufahrt über den Fuß- und Radweg von Süden her, kam wegen der Gefährlichkeit des Begegnungsverkehrs Radfahrer/Autofahrer nicht in Betracht.

Die beiden Stellplätze nördlich des Gebäudes Krummenackerstraße 7 mußten wegen des neuen Fuß- und Radweges gedreht werden. Dies war unumgänglich, da sonst ein Stellplatz auf dem Fuß- und Radweg selbst gewesen wäre.

Zwischen der bestehenden 2-geschoßigen Tiefgarage der Gebäude Sulzgrieser Steige 12/14 und der nördlich davon geplanten Tiefgarage unter den Einzelhäusern, könnte eine Verbindung hergestellt werden die es ermöglicht, über die für die neue Tiefgarage geplante Zufahrt mittels eines Durchbruchs und einer Rampe, auch die bestehende Tiefgarage anzufahren. Eine eigene, südlicher gelegene Zufahrt für die bestehende Tiefgarage ist wegen der Doppelgeschoßigkeit nicht möglich.

Die vertragliche Einigung und die Finanzierung dieser im B-Plan gegebenen Möglichkeit, ist jedoch nicht Bestandteil des Verfahrens. Sie muß zwischen den jeweiligen Parteien ausgehandelt werden.

Das Verkehrsgrün östlich des Fuß- und Radweges im Quartiersinnern wird mit Hinblick auf die Reduzierung von Fremdwasser im Kanalnetz besonders ausgebaut. Dabei wäre es wünschenswert, diesen wegbegrenzenden Grünstreifen als Graben so auszubauen, daß sämtliches Dach-

flächen- und Oberflächenwasser darin eingeleitet werden kann. In diesem Zusammenhang wird auf den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Büro Fritz, Dezember 1994) sowie den Erläuterungsbericht zur Voruntersuchung "Systemverflechtung und Renaturierung des Geiselbachs" (Ing.büro Hettler und Partner, November 1996) hingewiesen.

Die Ausbildung des Bachlaufes (Kosten des Grunderwerbs und des Baus trägt die Stadt) ist als Pflasterrinne mit Aufweitungen und Vertiefungen geplant. Mit einzelnen Schwellen wird die Fließgeschwindigkeit reduziert.

Da sich der Bachlauf direkt neben dem geplanten Fuß- und Radweg befindet und vor allem dem Element "Spielen am Wasser" dient, ist eine "gebaute" Ausführung sinnvoll.

Im Bereich der Einmündung Sulzgrieser Steige und Krummenackerstraße wird der Bachlauf wieder der Frischwasserleitung in der Geiselbachdole zugeführt, die das Wasser bis zum Roßneckar (Einmündung Agnespromenade) aufnimmt.

Ver- und Entsorgung

Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, sind die Belange der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Müll) durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. die Stadt gesichert.

Die bestehende Umformerstation Krummenackerstraße 33 ist als Versorgungsfläche ausgewiesen und kann in eine Tiefgarage integriert werden.

Der Geiselbach ist im gesamten Planbereich verdolt und hat die Funktion eines Abwasserkanals.

Grünflächen

Für das Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der Vorgaben für die Freiflächengestaltung enthält. Damit soll eine funktionsgerechte, klar strukturierte und dennoch lebendige Gestaltung der Außenanlagen mit ökologischem Wert erreicht werden. Die Kernpunkte hieraus wurden als Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebote in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan Krummenackerstraße - Sulzgrieser Steige werden folgende wesentliche grünordnerische Strukturen aufgeführt:

1. Die Naturgartenparzelle 5956/2 Haus Sulzgrieser Steige 22
2. Die daran sich anschließende Böschungsfläche auf der Parzelle 5950
3. Einzelbaum, Roßkastanie auf Flurstück 5950
4. Einzelbaum, Esche auf Flurstück 5950
5. Einzelbaum, Esche auf Flurstück 5954

Die unter den Punkten 1 + 2 erwähnten Flächen bzw. der unter Punkt 3 erwähnte Einzelbaum haben eine hohe Wertigkeit. Die genannte Naturgartenparzelle mit anschließender Böschungsfläche auf dem Kauff-

mannareal stellt eine deutliche Querzäsur in dem Talabschnitt dar und wird deshalb mit einer flächenhaften Pflanzbindung gesichert. Die Einzelbäume (Nr. 3 und 5) werden mit einer Pflanzbindung festgesetzt.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes wird eine weitere Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt. Sie soll in Verbindung mit dem Fuß- und Radweg und dem Bachlauf als Spielfläche für Kleinkinder dienen.

Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG

Das Plangebiet ist als innerstädtisches Bestandsgebiet bereits weitgehend überbaut. Im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Grundstücke fast ausnahmslos als "überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzt. Demgegenüber werden in der aktuellen Planung die vorgesehenen Nutzungen präzisiert; im Quartiersinnenbereich werden relativ großzügige Freiflächen erhalten bzw. neu geschaffen. Entsprechende Festsetzungen gewährleisten eine intensive Begrünung der Freiflächen und der Gebäude.

In Relation zur gegenwärtigen Rechtsgrundlage wird durch die vorliegende Planung kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht. Ein Eingriff im Sinne von § 8 a BNatSchG liegt somit nicht vor.

Altlasten

Die Böden der gekennzeichneten Flächen sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Kenntnisstand über den jeweiligen Umfang der Bodenbelastungen ergibt sich aus den Gutachten der Fa. geoplan, Reutlingen (31.10.95/31.01.96/29.05.96). Durch die Kennzeichnung der belasteten Flächen sowie durch entsprechende Hinweise und Maßgaben (Überwachung der Erd- und Aushubarbeiten in Abstimmung mit den Fachbehörden, ggfs. ergänzende Untersuchungen sowie Sanierungsmaßnahmen) soll sichergestellt werden, daß eine Gefährdung durch mögliche Altlasten für die künftige Nutzung ausgeschlossen ist.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung der Planung muß für den Erwerb der erforderlichen Flächen mit Kosten von ca. 470.000 DM, für die Herstellung und Erneuerung der öffentlichen Erschließungsanlagen mit Straßenbaukosten von ca. DM 760 000,-- gerechnet werden.

