

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Mutzenreisstraße/Bauhof
im Planbereich 33 'Zollgasse'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das ehemalige Bauhofgrundstück befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Zollberg. Seit 1993 wurden Überlegungen für eine Folgenutzung angestellt. Im Dezember 1995 wurde der Bauhofstandort aufgegeben. Im September 1997 beschloß der Ausschuß für Technik und Umwelt in einer Grundsatzentscheidung, daß die Fläche für den Bau von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen genutzt werden soll. Der nun vorliegende Bebauungsplan ist das Ergebnis einer im November 1997 durchgeführten Grundstücksausschreibung.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan (1984) ist die künftige Wohnbaufläche als "Gemeinbedarfsfläche (Bestand)" und der südlich angrenzende Spielplatz als "Grünfläche (Bestand)" dargestellt.

Diese Darstellung entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des seit dem 11.07.1968 geltenden Bebauungsplans "2. Änderung und Ergänzung im Planbereich 33 'Zollgasse' (Mutzenreisstraße)".

Städtebauliche Konzeption

Durch die fächerförmige Anordnung von vier Gebäudezeilen auf der sanft nach Norden geneigten Fläche wird das Baugrundstück optimal ausgenutzt. Die Reihenhausstruktur entspricht der Umgebungsbebauung entlang der Mutzenreisstraße, wobei die vorgesehenen Gebäudeabstände (7,5 bis 15 m) in Relation zum Bestand (20 bis 30 m) deutlich geringer sind.

Die Bebauung selbst besteht aus zwei Reihenhauszeilen, zwei Doppelhäusern und einer Sonderform - sogenannte "Sandwich-Reihenhäuser" - mit insgesamt 27 Wohneinheiten.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, einem Garagenbauwerk und durch eine Stellplatzreihe entlang der östlichen Gebäudezeile nachgewiesen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,9 ergibt sich insgesamt eine hohe bauliche Dichte. Bei den Reihenhäusern sind zwei Geschosse, bei der Sonderform am östlichen Grundstücksrand drei Geschosse zulässig.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über vorhandene Straßen und Wege. Der Querschnitt der Einmündung der ehem. Bauhofzufahrt in die Mutzenreisstraße soll aus Sicherheitsgründen verengt werden. Die interne Erschließung erfolgt über private Fußwege, die im Norden über Treppenanlagen mit der Mutzenreisstraße und im Süden ebenfalls über Treppenbauwerke mit dem Spielplatz verbunden sind. Nur bei der östlichen Gebäudezeile ist eine barrierefreie Erschließung möglich.

In etwa 50 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich an der Mutzenreisstraße eine Bushaltestelle, die von der Buslinie 118 bedient wird. Es besteht eine direkte Verbindung zum Bahnhof Esslingen (ZOB).

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch bestehende Anschlüsse und Leitungen weitgehend gesichert. Die interne Versorgung wird über Leitungsrechte geregelt.

Grünflächen, Eingriffsregelung

Die bislang vom Bauhof der Stadt Esslingen genutzten Flächen sind fast vollständig versiegelt. Diese Flächen (ca. 3000 m²) werden entsiegelt. Nach Abzug der Flächen für Gebäude, Garagen, Wege und Stellplätze (ca. 2400 m²) werden die restlichen Flächen begrünt. Somit wird insgesamt der Versiegelungsgrad reduziert.

Erhaltenswerte Gehölzstrukturen befinden sich auf der Böschung entlang der Mutzenreisstraße, auf der Böschung zwischen Bauhof und Spielplatz sowie am östlichen Rand des Grundstücks. Im Sinne der gebotenen Minimierung von Eingriffen werden die beiden erstgenannten Strukturen teilweise mit einer flächenhaften Pflanzbindung gesichert. Der Gehölzstreifen am östlichen Rand des Grundstücks entfällt zugunsten notwendiger Stellplätze.

Um eine flächensparende Bebauung und eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, werden die Gebäudezeilen in nördlicher Richtung in die Böschung hinein verlängert. Eine deutliche Veränderung und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist die Folge. Als Ersatzmaßnahmen sind Pflanzgebote vorgesehen. Die Garagen sowie die Tiefgarage sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen. Die flachgeneigten Pultdächer sind eben-

falls zu begrünen

Die Waldabstandsfläche wird zum größten Teil mit einem Pflanzgebot belegt.

Der bestehende Spielplatz wird wegen seiner attraktiven Lage (Ortsrand, Waldrand) und wegen der guten Ausstattung sehr gut frequentiert. Die einzelnen Spielbereiche für die unterschiedlichen Altersgruppen sind durch Gehölzstreifen gegliedert.

Insgesamt ist der Platz vorbildlich in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Der vorhandene, innerhalb des Spielplatzes verlaufende Fußweg wird an die privaten Fußwege im Bereich der vorgesehenen Bebauung angebunden. Er behält jedoch seine untergeordnete Funktion als Erschließungsweg für den Kinderspielplatz. Ein Fahrrecht für die Anlieger kann aus Sicherheitsgründen nicht eingeräumt werden.

Der Kinderspielplatz wird wie im seither geltenden Bebauungsplan als "Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)" festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Standplätze für Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzung einzubinden. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m sind unzulässig. Ergänzend werden Festlegungen für Antennen und Werbeanlagen getroffen. Auf Festsetzungen für Einfriedigungen wurde verzichtet, da die vorhandene Eingrünung (freiwachsende Gehölzbestände) ohnehin durch eine Pflanzbindung gesichert wird.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten

Baumbeete mit Bäumen	:	ca. 50 000,-- DM
Öffentl. Fußweg mit Stufen und Beleuchtung	:	ca. 20 000,-- DM
Gesamtkosten		ca. 70 000,-- DM

Summe