

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Am Ziegelbrunnen/L 1192  
im Planbereich 46 'Berkheim'  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der im Planungsbereich geltende Bebauungsplan Am Kirchberg aus dem Jahr 1986 deckte das damals schon existierende Autohaus auf dem Flurstück Nr. 513 ab und ermöglichte auch dessen Erweiterung. Die Straße Am Ziegelbrunnen sollte in einen Grünzug eingebettet bleiben, der sich beidseitig dieser Straße von den Rohräckern her bis zur Michaelskirche erstreckt. Dem von der L 1192 gut einsehbaren Stadtteilzugang, der Bedeutung der Michaelskirche, der Durchgrünung des Tals, sowie dem Luftabfluß wurden hohe Prioritäten eingeräumt. So erklärt sich auch das bisherige Abrücken der Baugrenzen nördlich und südlich von der Straße Am Ziegelbrunnen.

Der Bebauungsplan "Am Ziegelbrunnen/L 1192" rückt nunmehr von den bisher verfolgten Leitvorstellungen ab.

Die Gründe dafür sind die Existenzsicherung des Autohauses, dessen Erweiterung aus wirtschaftlichen Gründen unumgänglich ist. Zudem gilt es Arbeitsplätze zu sichern.

Da die Autofirmen an die Autohäuser, was deren Repräsentation und Ausstattung anbetrifft, immer größere Anforderungen stellen, ist im vorliegenden Fall die notwendige Vergrößerung der Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen nur im Nordwesten, d.h. direkt an der Aufstiegsstraße L 1192 und an der Straße Am Ziegelbrunnen möglich. Dieser Sachverhalt hat zur Folge, dass die notwendig gewordenen Erweiterungen des Autohauses nach Nordwesten auch planungsrechtlich zu ermöglichen sind.

Die Erweiterungsmöglichkeiten im Südosten der bestehenden Gebäude, die der bisher geltende Bebauungsplan "Am Ziegelbrunnen" schon zum Inhalt hatte, sollen zudem auch weiterhin planungsrechtlich gesichert bleiben, um dem Autohaus auch eine langfristige Entwicklungsperspektive einzuräumen.

### Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im derzeit geltenden **Flächennutzungsplan** von 1984 ist die überplante Fläche als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dargestellt. Der Bebauungsplan "Am Ziegelbrunnen/L 1192" ist daraus entwickelt.

Der Rahmenplan von 1994 beinhaltet das eingeschränkte Gewerbegebiet aus dem FNP; ebenso den Grünzug bis zur Michaelskirche, sowie die Eingrünung der L 1192 und der Straße Am Ziegelbrunnen.

### Planerische Gestaltung

Das bestehende Autohaus bleibt erhalten und soll nach Nordwesten eine zweigeschossige Erweiterung mit Ausstellungsflächen bekommen. Zudem soll ein pavillionartiger Rundbau an der Ecke L 1192/Am Ziegelbrunnen situiert werden. Die bisher an der L 1192 vorgesehene Eingrünung sowie der Abstand von der L 1192 werden reduziert, um den Erweiterungsbau zu ermöglichen.

(Anmerkung: Die Straßenbauverwaltung hat bereits zu erkennen gegeben, dass sie hinsichtlich der geringen Abstandsflächen zur L 1192 keine Probleme sieht.)

Eine weitere Überbauung des Firmengeländes im Südosten wird durch eine entsprechend weitgefasste Baugrenze ermöglicht.

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan von 1984 wird das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Dabei sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Bestandteil des Bebauungsplans (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen etc.) allgemein zugelassen, die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) jedoch ausgeschlossen, da diese Nutzungen unter städtebaulichen Aspekten nicht zweckmäßig wären.

### Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen GRZ/GFZ = 0,4/0,8 und der Geschößzahl II wird dem Baubestand und den gewünschten Erweiterungen Rechnung getragen.

### Grünpflanzung/Eingriffsregelung

Bei der bisherigen Freiflächengestaltung auf dem Flst. 513 (Autohaus) wurden die Vorgaben des seither gültigen Bebauungsplans noch nicht umgesetzt: Die vorgesehenen Bäume wurden bislang nicht gepflanzt und Flächen, auf denen eine Pflanzbindung festgesetzt war, sind zwischenzeitlich teilweise asphaltiert und werden als Stellplatzflächen genutzt.

Das nun vorliegende aktuelle Begrünungskonzept ist auf die Erweiterungsplanung des Autohauses abgestimmt. An der L 1192 wird das Autohaus mit der vorgesehenen markanten Glasfront in Richtung des Tales in eine exponierte, weithin sichtbare Position herausgerückt und durch die klare Kontur einer streng geschnittenen Hecke gefasst. Säulenförmige Bäume sollen die Fassade rhythmisch gliedern. Entlang des Fußweges am nördlichen Grundstücksrand wird die Hecke weitergeführt.

Einige klein- bis mittelkronige Bäume werden ergänzend auf der Böschung an der östlichen Grundstücksgrenze gepflanzt. Das Dach soll entsprechend dem üblichen ökologischen Standard begrünt werden. Pflanzbindungen für bestehende Grünstrukturen ergänzen die Grünfestsetzungen. Gegenüber den bisherigen Rechtsgrundlagen wird das Maß der baulichen Nutzung (0,4/0,8) nicht erhöht, so dass sich im Sinne der Eingriffsregelung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben. Eine weitergehende Bilanzierung ist daher nicht erforderlich.

### Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

#### Öffentlicher Nahverkehr:

Die nächstgelegenen Bushaltestellen für die Linien 113 und 133 liegen an der Straße Am Ziegelbrunnen bzw. ca. 200 m südöstlich des Planungsbereiches.

Diese Linien verbinden Berkheim mit dem Stadtteil Zollberg und dem Zentralen Omnibusbahnhof am Hauptbahnhof Esslingen sowie mit den Gewerbegebieten Sirnau und Oberesslingen.

#### Fahrverkehr:

Das Plangebiet wird über die Straße Am Ziegelbrunnen erschlossen. Aus Gründen einer optimalen Erschließung des Autohauses sind zwei Zu- und Ausfahrtsmöglichkeiten ausgewiesen. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind für die restlichen Angrenzungsbereiche Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

#### Ruhender Verkehr:

Sowohl für das Personal des Autohauses, als auch für dessen Besucher sind auf privatem Gelände ausreichend Stellplätze zu schaffen, so dass der Anschlußbereich der Straße Am Ziegelbrunnen an die L 1192 von jeder Parkierung freigehalten werden kann, um auf diese Weise eine optimale Verkehrsübersicht und damit Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom ist gesichert.

Die Entwässerung erfolgt über eine Sammelleitung in die Kläranlage Stuttgart-Mühlhausen.

### Umweltschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (Teil V - Esslingen - Südliches Stadtgebiet", rechtskräftig seit dem 29.04.1999).

## Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Ziegelbrunnen/L 1192" befindet sich vollständig auf der Altablagerung "Am Kirchberg". Der Kenntnisstand über Auffüllmächtigkeit und Zusammensetzung des Auffüllmaterials ergibt sich aus der "Orientierenden Technischen Erkundung der Altablagerung 'Am Kirchberg' in Esslingen Berkheim, Landkreis Esslingen" vom 30.07.1999 (Ingenieurbüro geoplan GmbH, Reutlingen). Die Altablagerung wurde am 29.02.2000 von der Bewertungskommission des Landkreises mit "B" bewertet.

Bei Neubauvorhaben sind weitergehende Vorkehrungen zu treffen (siehe Textteil Nr. D 1.0).

## Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffen sind:

Im Erweiterungsbereich entlang der L 1192 liegt derzeit eine öffentliche Abwasserleitung auf privatem Gelände, die auf das Gelände des Landes (entlang der L 1192) zu verlegen ist, damit der geplante Erweiterungsbau des Autohauses realisiert werden kann.

## Kosten:

Die Kosten für die Verlegung der öffentlichen Abwasserleitung betragen ca. 150.000,- DM.

Da für diese Leitung kein Leitungsrecht existiert, ist noch zu klären, ob diese Kosten die Stadt Esslingen a.N. oder der Eigentümer des Autohauses zu tragen hat.

## Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB

Mit dem Erfordernis der Teilungsgenehmigung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Teilungsgenehmigung als ein Kontrollinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genutzt wird. Durch den Antrag auf Erteilung der Teilungsgenehmigung können frühzeitig Informationen gewonnen werden, mit denen städtebaulichen Fehlentwicklungen, wie Be- oder Verhinderung in Aussicht genommener Planungen, ungewollte Grundstückszuschnitte, Konzentrationen oder Verdichtungen, rechtzeitig erkannt und umgelenkt werden können. Auf diese Weise können unwirtschaftliche Aufwendungen oder sogar Fehlinvestitionen der Eigentümer vermieden werden. Ferner wird für die Grundstückseigentümer Rechtssicherheit geschaffen. Auch kann die Gefahr abgewendet werden, dass Erschließungsanlagen von Baugrundstücken abgetrennt werden und damit die Erschließungsbeitragspflicht dieser Baugrundstücke verhindert wird.

Schub