

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Köngener Straße/Filsweg  
im Planbereich 46 'Berkheim'  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Esslingen beabsichtigt den Bau eines Altenzentrums in Berkheim an der Badstraße. Dort befinden sich zwei große unbebaute Grundstücke - zwei eigenständige Quartiere -, die schon seit Jahren für diesen Zweck vorgesehen sind. Das Altenzentrum soll dabei aus einem Pflegeheim auf dem südlichen städtischen Grundstück bestehen, und benachbart durch private altengerechte Wohnungen ergänzt werden, die dort neben weiteren "normalen" Wohnungen vorgesehen sind. Um einen funktional, ökonomisch und städtebaulich stimmigen Entwurf und qualifizierte Architekten für diese wichtige Bauaufgabe zu finden, hat die Stadt einen informellen Wettbewerb (Mehrfachbeauftragung) durchgeführt. Dabei wurde die Aufgabenstellung etwas weiter gefasst, um der baulichen Ausformung des Bereiches mehr Bezug zur örtlichen Situation zu verleihen.

Die aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Lösung verändert mit der gegenüber dem Bebauungsplan von 1973 neuen Nutzung die städtebauliche Konzeption. Deshalb muss der Bebauungsplan geändert werden.

### Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Im Zuge der zur Zeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll dies geändert und die Fläche des Pflegeheims als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Der östlich angrenzende Bereich mit Schwimmbad, Osterfeldhalle, Schule und Sporthalle ist ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umfasst die Neuplanung Teile des seit 03.10.1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes Maurer Weg/Kürze im Planbereich 102 Berkheim-Süd. Dieser sah eine eher schematische, streng nord-süd-gerichtete Wohnbebauung mit zwei- bis viergeschossigen Zeilen und bis zu neugeschossigen Hochhäusern vor, die jedoch kaum Bezug zum Stadtteil oder zur landschaftlichen Situation aufweist. - Die Neuplanung kommt demgegenüber aus einem stark veränderten, mehr auf die örtliche Situation bezogenen planerischen Denken und ist auf der alten Planrechtsgrundlage nicht realisierbar. Daher müssen der Bebauungsplan und auch verschiedene

Grundstücksgrenzen verändert werden.

Im städtebaulichen Rahmenplan Berkheim vom Februar 1994 ist die Schaffung eines Pflegeheims mit ergänzenden betreuten Altenwohnungen konkretes Planungsziel für den fraglichen Bereich.

### Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, mit dem zur Disposition stehenden Bauvolumen einen klaren Ortsrand zu schaffen und dabei gleichzeitig den etwas difusen Gestaltcharakter des Gebietes zu stärken und örtliche Identität zu schaffen. Dementsprechend schließt der Entwurf den durch offene Zeilen geprägten baulichen Bestand mit eher räumlich geschlossen und ruhig wirkenden Blockbildungen, die weitgehend auf die umgebenden Straßen und Fußwege Bezug nehmen, und formt einen geschwungenen relativ geschlossen wirkenden Siedlungsrand. Nach innen zum bestehenden Wohngebiet hin öffnet sich die geplante Bebauung, wobei das - zum Teil befahrbare - Wegesystem im Sinne einer städtebaulich wünschenswerten Klarheit gestrafft wird und eine kleinere Grünfläche ins Bauland einbezogen wird. Durch die angestrebte Veränderung der Wege ergeben sich Auswirkungen auf den Zuschnitt der Grundstücke. Die bauliche Dichte des bisherigen Bebauungsplanes (GFZ 1,0) kann infolge der klaren Gebäudedisposition geringfügig (auf 1,1) erhöht werden.

### Bebauung

Entsprechend der Eigentumssituation ist das Pflegeheim auf dem südlichen städtischen Grundstück vorgesehen, während das nördliche Grundstück an der Ecke Köngener Straße/Badstraße normale Wohnungen sowie die betreuten Altenwohnungen aufnehmen soll. Das Pflegeheim ist in einem quadratischen Gebäudekomplex vorgesehen. Die "normalen" Wohnungen und die Seniorenwohnungen sollen im wesentlichen in zwei, dem Straßenverlauf folgend, im Winkel zueinander stehenden Zeilen (zwei- bzw. dreigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss) untergebracht werden. Diese schirmen den ruhigen rückwärtigen Bereich gegen die Straße und das Schwimmbad ab und öffnen sich nach Westen. Der westlich angrenzend bestehenden Kettenhausbebauung sind weitere Wohnungen in drei freistehenden Häusern gegenüber gestellt. Zwei parallele mit Sekundärelementen zum Quadrat zu ergänzende Zeilen (Quartier im Quartier) können darüber hinaus Reihenhäuser oder weitere Geschosswohnungen aufnehmen.

Für das Pflegeheim ist ein Gebäudekomplex mit zwei Pflegegeschossen, Innenhof und - der Topographie entsprechend - teilweise untergeschobenem Funktionsgeschoss vorgesehen. Der quadratische Gebäudekomplex wird gebildet durch zwei parallel gestellte miteinander verbundene Zweibundanlagen, die einen Hof umschliessen und für die Zimmer Ost/Süd-Ost - bzw. West/Nord-West-Orientierung bieten.

Für die gesamte Neubebauung sind - entsprechend dem überwiegenden Teil der bestehenden Nachbarbebauung Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer - jeweils mit Begrünung - vorgesehen. Am Nord-West-Rand greift der Bebauungsplan in die Bestandssituation

ein. Dabei klärt er die städtebauliche Situation und verbessert die Bebaubarkeit der dortigen Grundstücke durch eine kleine Arrondierung.

### Verkehr

Die Erschließung bezüglich Fahrverkehr ist mit den vorhandenen Straßen gegeben. Das Pflegeheim erhält eine Vorfahrt direkt von der Badstraße her und auch die Anlieferung erfolgt von dort. Die Parkierung für das Pflegeheim (nur fünf Stellplätze sind baurechtlich erforderlich) ist am Rande der Badstraße im Bereich des vorhandenen Parkplatzstreifens vorgesehen. Hier sollen einige Parkplätze privatisiert werden, um die Vorzone des Gebäudes von störenden Parkplätzen freizuhalten. Die ansonsten vorhandenen Parkplätze am Rand von KönGENER- und Badstraße, die dem Bedarf von Osterfeldhalle und Schwimmbad dienen, bleiben erhalten.

Für die Wohnbebauung auf dem nördlichen Grundstück sind Tiefgaragen vorgesehen, die von der KönGENER Straße her erschlossen werden. Damit ist eine abschnittsweise Realisierung der Wohnungen möglich.

Für den die Grenze nach Nordwesten bildenden Teil des Filsweges ist entsprechend der vorhandenen und zu erweiternden Situation eine durchgehende Befahrbarkeit vorgesehen. Zugleich erfolgt eine Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich - aus Platzgründen und in Anbetracht der Parkmöglichkeiten an KönGENER- und Badstraße - ohne Parkplätze. Die Anlage von Stellplätzen muss zugunsten von Vorgärten hier eingeschränkt werden, um die gestalterische Qualität des Bereiches zu verbessern. Letzteres ist - zusammen mit der hohen baulichen Dichte - auch der Grund, aus dem die Anlage oberirdischer Stellplätze und Garagen auf den neuen Baugrundstücken weitgehend ausgeschlossen ist.

Die Bushaltestelle Wiesengrund muss im Zuge der Neuordnung um ca. 40 m nach Süd-Ost verlegt werden.

### Freiflächen, Grünplanung

Das Plangebiet liegt zwischen unterschiedlich strukturierten Wohngebieten und dem östlich angrenzenden Schwimmbadgelände. Zur Vermittlung zwischen diesen verschiedenen Nutzungen und Bauformen sind großzügige Freiflächen und prägnante Gehölzstrukturen erforderlich. Ein wesentliches Grundelement der Planung ist daher der "Grüne Rahmen": die Erhaltung der vorhandenen Straßenbäume an der KönGENER Straße und Badstraße und der Bäume in der Grünanlage am Ermsweg sowie die zusätzliche Pflanzung von Baumreihen und Schnitthecken. Vorgartenflächen, Hausgärten und die intensiv gestalteten Außenanlagen des Altenzentrums ergänzen die Grünstrukturen des öffentlichen Raums.

Private Spielplätze gemäß LBO sind im rückwärtigen Freibereich vorzusehen. Bei ihrer Anlage ist darauf zu achten, dass die Wohnnutzung möglichst wenig belastet wird. Ein großzügiger öffentlicher Spielplatz besteht in ca. 300 m Entfernung südlich vom Schwimmbad.



Die nach bisherigem Recht maximal zulässige Bodenversiegelung durch Gebäudegrundflächen wird beibehalten (GRZ = 0,4).

Im Sinne des Gebotes zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzungen gemildert: Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer, Tiefgaragenbegrünung, Pflanzgebot für Vorgärten (mit Beschränkung der Versiegelungsrate). Infolge der Neubebauung entfällt eine kleinere Grünfläche am Filsweg (ca. 260 m<sup>2</sup>). Die dort vorhandenen, erhaltenswerten Bäume werden durch Neupflanzungen entlang der künftigen Fußwegverbindungen ersetzt (Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbäume). Die Maßnahmen bewirken in ihrer Gesamtheit, dass sich im Vergleich zum bisher gültigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben. Eine differenziertere Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

### Infrastruktur

Die Einrichtungen der öffentlichen und privaten Nahversorgung sind in Berkheim weitestgehend vorhanden. Das Pflegeheim - selbst eine wichtige Infrastruktureinrichtung - wird deshalb nur wenige ergänzende Einrichtungen wie Friseur, Cafe und einen Raum für Zwecke des Fördervereins mit aufnehmen.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur soll die vorhandene 110-kV-Hochspannungsfreileitung in den nächsten Jahren verlegt und entsprechend vorliegendem Plankonzept der Neckarwerke Stuttgart südlich um Berkheim herum geführt werden.

Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Trafostation ist nicht mehr erforderlich. Das Pflegeheim und die zusätzlichen Wohnungen können von einer im Schwimmbad vorhandenen Trafostation mitversorgt werden.

Das im Energiekonzept der Stadt Esslingen für den Bereich Schwimmbad - Osterfeldhalle vorgeschlagene Blockheizkraftwerk soll in der vorhandenen Sporthalle realisiert werden und den Wärmebedarf für Pflegeheim, Schwimmbad, Osterfeldhalle, Schulen und möglichst auch für die ganzen neuen Wohnungen nördlich vom Pflegeheim liefern. Ein entsprechendes Leitungsnetz befindet sich in Planung.

Die sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Kommunikation sind in den umliegenden Straßen vorhanden.

### Umweltschutz

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der Fluglärmkontur des Flughafens; eine benachbarte Messstelle weist für die Jahre 97 und 98 jeweils einen Dauerschallpegel von gleichbleibend 56 dB (A) aus, was als hohe Belastung zu werten ist.

Zudem ist die Köngener Straße Hauptzufahrtsstraße für das Gewerbegebiet Berkheim Ost mit entsprechender Belastung auch durch LKW-

Verkehr. Darüber hinaus verursacht das benachbarte Freibad zum Teil in der Sommersaison und die Osterfeldhalle vor allem abends, am Wochenende, aber zum Teil auch nachts erhebliche Lärmbelastungen. Die städtebauliche Disposition trägt mit der Anordnung der Gebäude dem von Straße und Schwimmbad ausgehenden Lärm weitgehend Rechnung. Für die hier angrenzenden Gebäude empfehlen sich entsprechende innere Nutzungsdispositionen (Aufenthaltsräume vom Lärm weg orientieren).

Darüber hinaus sind jedoch wegen des Fluglärms für alle Gebäude, die Wohnzwecken dienen, entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (Lärmschutzfenster).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, Teil V: Esslingen - Südliches Stadtgebiet - (Berkheim, Pliensauvorstadt, Sirnau, Zell, Zollberg)" gültig.

### Bodenordnende Maßnahmen

Wie oben bereits gesagt, greift der Bebauungsplan zum Teil auch verändernd in die vorhandene Grundstückssituation ein. Damit soll die bisher hier sehr schematische zufällige und wenig ortsbezogene Siedlungsplanung stärker auf die spezifische lokale Situation am südöstlichen Ortsrand von Berkheim bezogen werden, um so die gestalterische Identität des Stadtteils zu stärken.

Die Eingriffe betreffen im wesentlichen den westlichen Rand des Bebauungsplanes und den mittig nach Osten führenden Fußweg. Die Straffung des Wegenetzes bei gleichzeitigem Aufheben einer Grünanlage bringt neben einer Vermehrung des Baulandes einen deutlichen Gewinn an Klarheit und Logik der Wegführung und damit auch des Gebietscharakters. Verbunden sind damit in zwei Fällen Arrondierungen bebauter Grundstücke, deren Nutzbarkeit verbessert wird. Auch für die beiden Hauptgrundstücke ergeben sich Veränderungen durch Abtrennung bzw. Zuweisung kleinerer Teilflächen. Auch hierbei wird die Nutzbarkeit zumindest des nördlichen Grundstückes entsprechend der neuen Planung deutlich verbessert.

Die Abwicklung dieser Veränderungsmaßnahmen soll möglichst über freiwillige Kauf- und Tauschverträge erfolgen.

### Kosten

#### Straßenbau:

Rückbau, Neubau, Pflanzbeete und Bäume	ca. 230 000,-- DM
--	-------------------

#### Kanal

Umlegung und teilweise verfüllen	ca. 320 000,-- DM
	-----
	550 000,-- DM

### 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jenny', written in a cursive style.