Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

Anlage 1

Anlage zum Bebauungsplan "Mühläcker, 2. Änderung"

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9(8) BBauG

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und Einfügung in die Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplans hat den Zweck, die zwischenzeitlich gewandelten städtebaulichen Zielsetzungen aufzunehmen sowie die tatsächliche bauliche Entwicklung und die neue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen einzuarbeiten. Die beabsichtigte Änderung erfolgt in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Entwicklungsplan und dem Entwurf des Nachbarschaftsverbands Stuttgart für den Flächennutzungsplan.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan "Mühläcker" ist seit 25.3.1971, die erste Änderung und Ergänzung vom 15.6.1972 seit 23.12.1972 rechtsverbindlich.
Im vorgesehenen Änderungsbereich des jetzt gültigen Bebauungsplans ist Allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,4, Geschoßflächenzahlen zwischen 1,0 und 1,2 sowie 3-, 4- und 7-geschossige Bebauung mit Flachdach festgesetzt. Im Ostteil befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten). Im nördlichen und westlichen Bereich sind bauliche Vorkehrungen wegen des zu erwartenden Verkehrslärms von der Esslinger Straße vorzunehmen.

3. Städtebauliche Grundzüge der Planung

3.1 Bereits im Jahre 1975 wurde die hochgeschossige Bebauung aufgegeben und eine reduzierte, max. 3-geschossige Wohnbebauung vorgesehen. Eine Bevölkerungsentwicklung, die die ursprünglichen Erwartungen nicht erfüllte sowie ein verändertes Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt (geringe Nachfrage nach Geschoßwohnunger

eine Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) im angrenzenden Bereich zulässt. Vorsorglich wird ein Gebietsteil des Änderungsbereichs weiterhin als Bereich gekennzeichnet, in dem bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind.

3.7 Im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches soll aus Gründen des Umweltschutzes der Betrieb von Einzelheizungen mit festen und flüssigen Brennstoffen nicht zugelassen werden. Der Anschluß an eine Fernheizversorgung ist gesichert bzw. bereits erfolgt; entsprechende privatrechtliche Verträge sind abgeschlossen.

Diese Festsetzung dient der Gesundheit der Bewohner und verbessert die Wohnqualität, da eine Gemeinschaftsanlage (Blockheizwerk) eine Verringerung der Emissionen gegenüber einer Summe von Einzelanlagen auf den Baugrundstücken bewirkt.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung und Kosten

Das Baugebiet ist nahezu vollständig überbaut; die Erschließung ist abgeschlossen. Kostenverursachende Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung getroffen werden sollen, sind daher nicht erforderlich. Die Bodenordnung ist abgeschlossen.

Aufgestellt:
Ostfildern, den 22.1.1980
Planungsamt