



, Werner Barth , Im Egert 1, 73730 Esslingen

Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
- Renate Jesinger -
Ritterstraße 17
73726 Esslingen

2. Juni 2013

Betreff: Bebauungsplan-Vorentwurf Alleenstraße/Körschstraße

Sehr geehrte Frau Jesinger,

vielen Dank für die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Alleenstraße/Körschstraße im Planbereich 47 "Zell" mit örtlichen Bauvorschriften.

Wir erhielten

- Begründung und Textteil
- Örtliche Bauvorschriften
- Baugrunduntersuchung mit Anlagen
- Bebauungsplan
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schallimmissionsprognose
- Visualisierung Alleenstraße

Wie schon im Vorfeld signalisiert, unterstützen wir die Nutzung solcher aufgegebenen Flächen im Innenbereich. Damit kann die weitere Versiegelung im Aussenbereich vermieden und die bereits vorhandene innerörtliche Infrastruktur effizienter genutzt werden. Die Lage ist dazu ideal: Ein S-Bahnanschluss ist fast vor der Haustür, die Einkaufsmöglichkeiten in der Zeller Ortsmitte und im Industriegebiet Neckarwiesen sind gut zu erreichen, auch sind Schulen und Sporteinrichtungen in fußläufiger Reichweite. Insbesondere die direkte Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet "Alter Neckar" erfordert aus unserer Sicht jedoch eine besonders umsichtige Vorgehensweise sowohl bei Abriss des Zentrums als auch bei der Realisierung der Neubebauung.

Im Detail bitten wir um Prüfung und Einbeziehung folgender Punkte in den weiteren Planungsablauf:

1.

Es fehlt eine Flächenausweisung zur Aufstellung von drei neuen Fertiggaragen für den Musikverein Zell /Oberesslingen. Dies wurde seitens der Stadtverwaltung in den ersten Vorstellungen zugesagt. Insoweit sollte die Aufstellung von 3 Fertiggaragen westlich vom Vereinshaus bündig mit der westlichen Abschlusswand der Turnhalle auf der Südseite planerisch zumindest ermöglicht werden und nicht alles als Grünzone ausgewiesen werden.

In einem zweiten Schritt könnte man dann den Bereich zwischen Vereinshaus und Garagen befestigen und ggf. sogar überdachen, um einen kleinen "Festplatzersatz" zu haben.

2.

Wie bereits in der Beurteilungskommission zur Neubaugebietsplanung im März 2012 angesprochen, muß die Fußwegeverbindung aus dem Neubaugebiet heraus zum Bahnhof Zell und in die Ortsmitte verbessert werden. Die Querung der Körschstraße ist für Fußgänger von/zum Zentrum schon heute ein Problem, weshalb viele den Weg quer über die Straße kurz hinter der Abzweigung zum heutigen Zentrum nehmen.

3.

Auch der Südrand des Baugebietes sollte als Abgrenzung zu den hier landschaftsprägenden Wiesenflächen durch einen Heckenstreifen eingegrünt werden. Wo sonst haben wir im ganzen östlichen Teil von Esslingen noch so große, zusammenhängende Wiesen?

4.

In der von Ihnen in Auftrag gegebenen artenschutzrechtlichen Prüfung fordert Herr Dr. Deuschle einige Maßnahmen, die wir ebenfalls als absolut notwendig erachten. Einige davon seien hier nochmals aufgeführt:

"Nach neueren Untersuchungen wurde an LED-Lampen von allen gebräuchlichen Lampentypen der geringste Insektenanflug festgestellt. Diese sind demnach den anderen Beleuchtungsarten vorzuziehen"

"Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit von Vögeln"

"Vollständiger Erhalt des Altbaumbestandes"

5.

Ausserdem möchten wir auf eine besonders große Diskrepanz zwischen den dringenden Empfehlungen von Herrn Dr. Deuschle und der jetzt im Vorentwurf vorgelegten Planung hinweisen und um Korrektur bitten:

" 4.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist der Schutz des Altneckars

gegen raumwirksame Lichtemissionen zwingend erforderlich. Hierzu werden ein vollständiger Erhalt des Altbaumbestandes und die Einrichtung eines dicht bepflanzten Heckenstreifens (Pflanzgebot) am Ostrand des geplanten Baugebiets zum Naturschutzgebiet „Alter Neckar“ hin empfohlen."

Daraus wurde im Textteil der Planungen:

11.5 Pflanzgebot für Heckenstreifen auf der öffentlichen Grünfläche Altneckar

Auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Alten Neckars ist ein Streifen mit jeweils etwa 10 Meter langen Heckenelementen zu pflanzen. Zwischen den einzelnen Heckenelementen sind jeweils mindestens acht bis zehn Meter breite Durchblicke von Bepflanzung frei zu halten.

Dies passt so nicht zusammen, denn angesichts 10 Meter breiter Lücken entsteht sicher kein dicht bepflanzter Heckenstreifen. Hier ist eine Korrektur der Planung nötig, um die Anforderungen des eigenen Gutachters einzuhalten.

Wir schlagen dazu konkret eine überlappende, versetzte Anordnung der Heckenelemente vor - vielleicht sogar in spitzem Winkel quer zum Hochwasserdamm. Dadurch entsteht keine durchgehende Wand und eine räumliche Verbindung zwischen beiden Seiten ist möglich. Wird dies geschickt angepflanzt, kann damit auch die benötigte Lichtabschattung zum Naturschutzgebiet hin erreicht werden.

5.

Um zu verhindern, dass Gartenabfälle in das Naturschutzgebiet entsorgt werden (so wie es im nördlich angrenzenden Wohngebiet im Bereich der Robert Koch Straße zu beobachten ist), sollte dies hier durch geeignete Planungen erschwert werden. Das ließe sich gut in Verbindung mit dem oben geforderten Heckenstreifen realisieren.

Mit freundlichen Grüßen
Bürgerausschuss Zell
Werner Barth