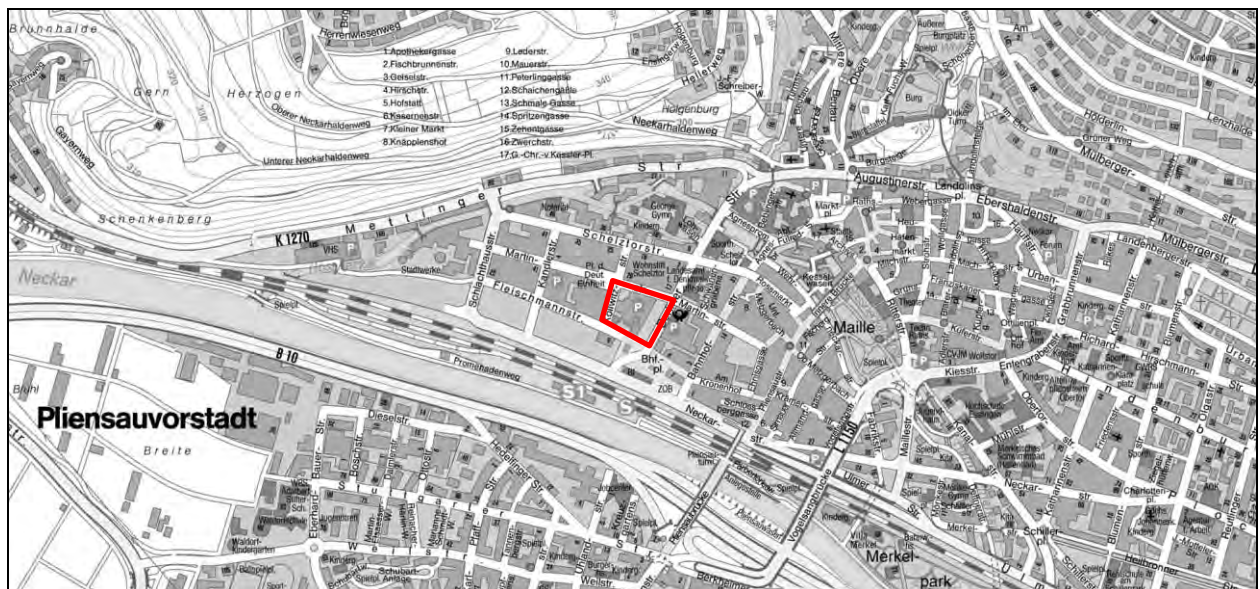


Begründung

zum Bebauungsplan Berliner Straße/Fleischmannstraße
im Stadtteil 12 „Innenstadt West“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 15. Februar 2019



© Stadt Esslingen am Neckar, 2017-053

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
1.3	Derzeit geltendes Planungsrecht	7
1.3.1	Regionalplan.....	7
1.3.2	Flächennutzungsplan.....	8
1.3.3	Bebauungspläne und sonstige Satzungen.....	9
2	Städtebauliche Konzeption.....	15
2.1	Realisierungswettbewerb „Neubau am Bahnhofsplatz in Esslingen am Neckar“	15
2.2	Städtebauliche Planung	15
2.2.1	Städtebauliches und architektonisches Nutzungskonzept	15
2.2.2	Erschließung.....	17
2.2.3	Parkierung und Mobilitätsstation	17
3	Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften sowie städtebaulicher Vertrag	18
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.1.3	Bauweise	22
3.1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	23
3.1.5	Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen.....	24
3.1.6	Spielplatz	25
3.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
3.1.8	Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen	25
3.1.9	Grünplanung sowie Pflanzgebote und -bindungen	27
3.2	Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen).....	28
3.3	Städtebaulicher Vertrag zum ehemaligen ZOB-Gelände.....	28
3.4	Hinweise sowie nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	28
3.4.1	Kulturdenkmale	28
3.4.2	Verwendungsverbot für Brennstoffe.....	30
3.4.3	Grundwasser	30
3.4.4	Schutz von Richtfunktrassen	30
4	Bebauungsplan der Innenentwicklung	30
5	Geotechnik/Baugrund und Altlasten.....	31

6	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	34
7	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	36
8	Wesentliche Auswirkungen	36
9	Kosten.....	37
10	Belange von Natur und Landschaft.....	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Quartier zwischen der Berliner Straße im Osten, der Fleischmannstraße im Süden, der Kollwitzstraße im Westen und der Martinstraße im Norden und liegt im südwestlichen Bereich der denkmalgeschützten Esslinger Altstadt (Gesamtanlage nach § 19 DSchG Baden-Württemberg). Das Gebiet der mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Kernstadt einschließlich Burg und Beutauvorstadt sowie die Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts sind durch eine Satzung als Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“ seit dem 04.08.2001 unter Schutz gestellt.

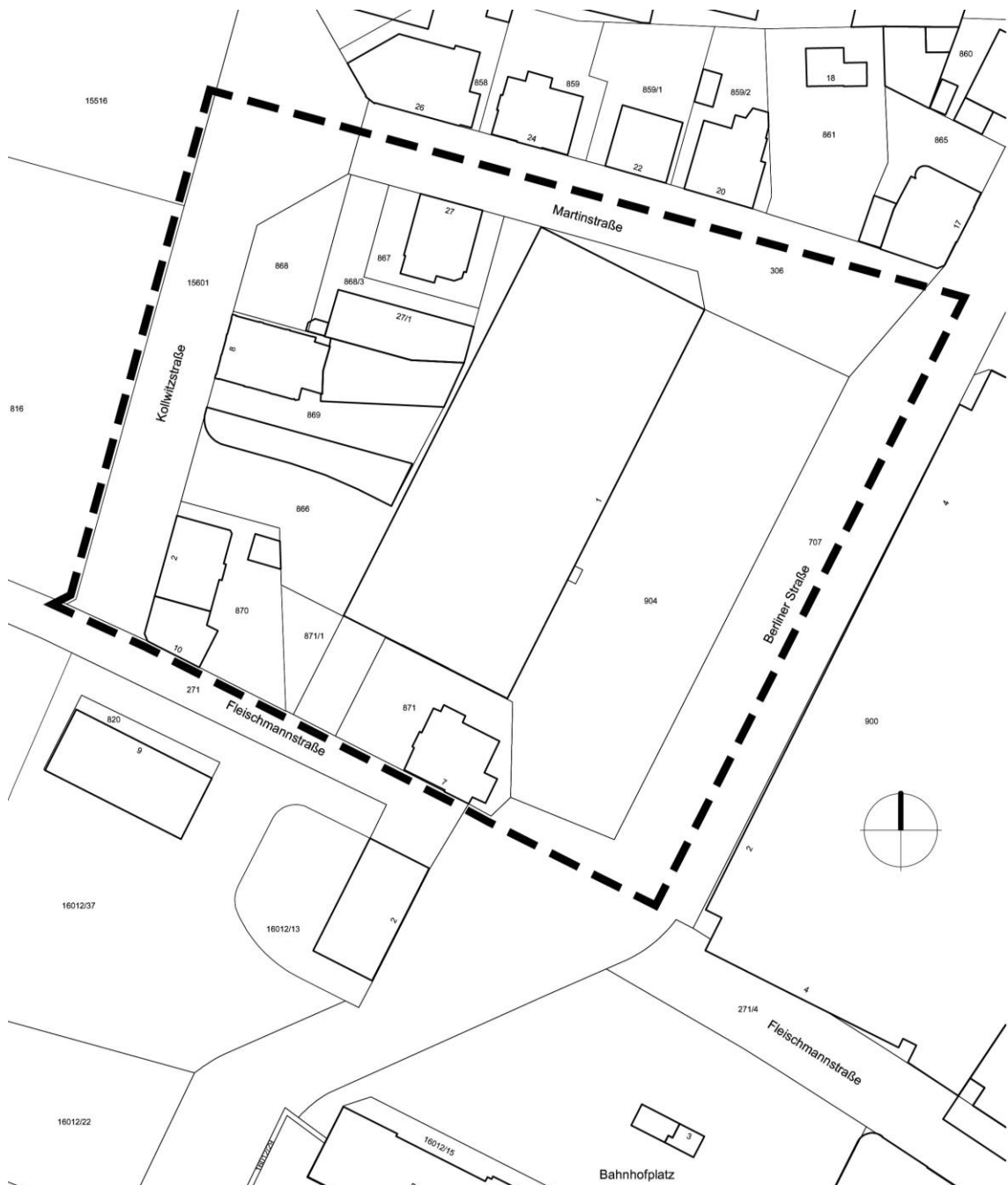


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Berliner Straße/Fleischmannstraße (unmaßstäblich; Quelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB)

Das Plangebiet umfasst konkret folgende Grundstücke in der Stadt Esslingen am Neckar, Gemarkung Esslingen, Flur Esslingen, Flurstücke Nr. 306 (teilweise), Nr. 707 (teilweise), Nr. 866, Nr. 867, Nr. 868, Nr. 868/3, Nr. 869, Nr. 870, Nr. 871, Nr. 871/1, Nr. 904 und 15601 (teilweise). Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,52 ha, wovon ca. 1,09 ha auf die festgesetzten Kerngebiete, ca. 0,04 ha auf den überplanten Spielplatz und ca. 0,39 ha auf die überplanten Teilflächen der umliegenden Straßen entfallen. Der Planbereich ist in Abbildung 1 durch gestrichelte Umrandung dargestellt.

Das Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen durch das auf dem Flurstück Nr. 866 befindliche Parkhaus „Beim Bahnhof Esslingen“ sowie die östlich davor liegenden Flächen des ehemaligen Zentralen Omnibus-Bahnhofes (ZOB) Esslingen geprägt.

Auf den übrigen Flächen des Planbereiches befinden sich verschiedene (Neben-)Gebäude mit gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung, die aber zum Teil aus historischer, architektonischer oder künstlerischer Sicht wertvolle Objekte darstellen und das Bild der Esslinger Altstadt widerspiegeln.

Als stadtbildprägend ist im Bereich nördlich des Bahnhofes Esslingen auch das gegenüber des Plangebietes, östlich der Berliner Straße liegende Einkaufszentrum „DAS ES!“ zu beurteilen, das im Hinblick auf die Fassadengestaltung des geplanten Neubaus auf dem ehemaligen ZOB-Gelände als Grundorientierung dient.

An der Nordwestecke des Quartiers liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz, an der Nordostecke befindet sich die Ausfahrtsrampe der Tiefgarage des Einkaufszentrums „DAS ES!“.



Abbildung 2: Luftbild des Planbereiches und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Quelle: Google Earth; Bildaufnahme vom 24.04.2017)

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Planungsrechtlich ist das gesamte Quartier durch den seit 1961 geltenden Bebauungsplan „Omnibusbahnhof und Parkhaus zwischen Berliner-, Eisenbahn-, Wilhelm- und Martinstraße“ (Reg.-Nr. 447) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Dieses Planungsrecht ist aus heutiger Sicht weitgehend überholt und nicht geeignet, die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers zu steuern.

Zudem ist ein Investor mit dem konkreten Wunsch zur Wiedernutzbarmachung der Flächen des ehemaligen Zentralen Omnibus-Bahnhofes (ZOB) Esslingen an die Stadt herangetreten. Diese Flächen liegen seit der Umsiedlung des ZOB Esslingen brach, stellen aber aufgrund der Lage hochwertige Potenzialflächen für die Innenentwicklung Esslingens dar, um damit die Überplanung von Außenbereichsflächen zu minimieren.

Der Investor beabsichtigt, nördlich des Bahnhofplatzes einen Neubau mit Wohnungen, 1-Zimmerappartements, Büro, Gastronomie und einer Mobilitätsstation zu errichten sowie damit einhergehend eine Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes vorzunehmen. Der geplante Neubau soll direkt östlich an das bestehende Parkhaus „Beim Bahnhof Esslingen“ angrenzen und auf dem Standort des ehemaligen ZOB realisiert werden. Städtebauliches Ziel ist dabei, den Bahnhofplatz nach Norden stadträumlich abzuschließen, den Straßenraum der Berliner Straße im Sinne einer Stadtreparatur auch an der Westseite wieder zu fassen und ihr eine bauliche Raumkante zu geben. Der geplante Neubau soll damit ein Pendant zum gegenüberliegenden Einkaufszentrum „DAS ES!“ bilden.

Grundlage für die Neubebauung sind die Ergebnisse eines bereits durchgeführten Realisierungswettbewerbes mit Preisvergabe sowie die daran angeknüpften Abstimmungen zwischen der Stadt Esslingen am Neckar, dem Investor und dem beauftragten Architekturbüro unter anderem im Hinblick auf die Aspekte der architektonischen Qualität, der städtebaulichen Einfügung, der Funktionalität und der Wirtschaftlichkeit.

Zur planungsrechtlichen Steuerung dieser neuen Bebauung sowohl hinsichtlich ihrer Ausformung als auch in Bezug auf die Nutzungen sowie zur Klärung der Zukunft des Parkhauses und des weiteren vorhandenen Bestandes ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zusammen mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften erforderlich. Das Plangebiet liegt auch innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes Weststadt. Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes hat das Sanierungsrecht seine Gültigkeit verloren. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist deshalb ebenso erforderlich, um die Ziele der Sanierung nach der Aufhebung des Sanierungsgebietes langfristig zu sichern.

Die bauleitplanerischen Voraussetzungen u.a. zum geplanten Bauvorhaben sollen daher im Sinne der städtebaulichen Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich ohnehin nur das eigentliche Vorhabengebiet des geplanten Neubaus umfassen könnte, wird jedoch abgesehen, um der Objektplanung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. Um das konkret geplante Vorhaben zu fixieren, wird aber ergänzend ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Esslingen am Neckar und dem Investor abgeschlossen.

1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht

1.3.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nach dem Regionalplan der Region Stuttgart vom 22.07.2009 in einer „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ sowie - ebenso wie ein großer Teil der Weststadt Esslingens - in einem Bereich, der als „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ festgelegt ist. Dieser Bereich umfasst den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskern Esslingens, in dem alle wesentlichen zentralörtlichen Versorgungsangebote konzentriert sind. Für die Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums ist gemäß Regionalplan eine Aufrechterhaltung der Bündelung, insbesondere der überörtlichen Einzelhandelsversorgung geboten. Weiterhin heißt es, dass die Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich in räumlich günstiger Lage zu Wohn- und Arbeitsplatzgebieten liegen. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem durch die Neubebauung neben der Schaffung von Wohn- und Arbeitsraum auch die Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes und eine Mobilitätsstation vorgesehen ist, im Sinne der Regionalplanung und kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird damit entsprochen. Diese Einschätzung wird seitens des Verbandes Region Stuttgart geteilt, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bauleitplanverfahren bereits mitgeteilt hat, dass der Bebauungsplan insgesamt im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes steht.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan vom 22.07.2009 (unmaßstäblich; Quelle: Internetseite des Verbandes Region Stuttgart unter <https://www.region-stuttgart.org/regionalplan>)

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als bestehende Gemeinbedarfsfläche (GBD) ohne weitergehende Zweckbestimmung dargestellt, was zumindest der Nutzung durch den ehemaligen ZOB und ein öffentliches Parkhaus entspricht. In der angrenzenden westlichen Nachbarschaft sind Gewerbegebietsflächen (GE) dargestellt, während im Norden und Osten bestehende gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind. Im Süden befinden sich Bahnanlagen mit der Kennzeichnung einer S-Bahn-Haltestelle (S). Südwestlich sind geplante gemischte Bauflächen dargestellt.

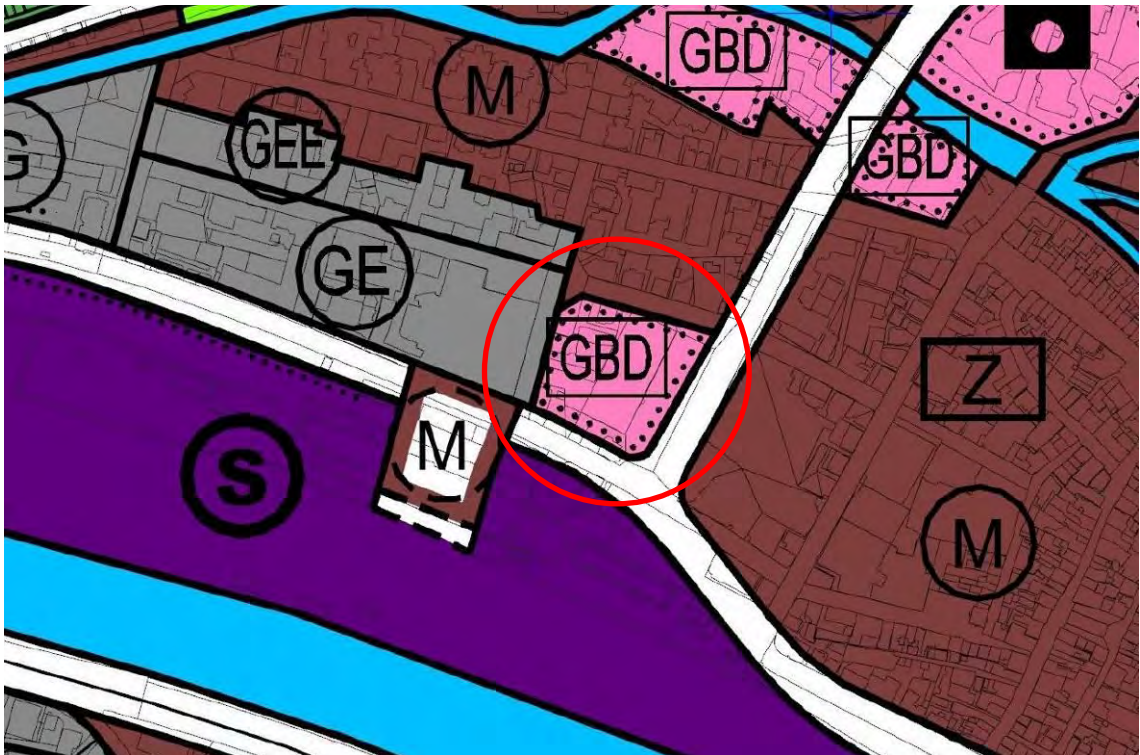


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 (unmaßstäblich; Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar)

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030, welcher bereits als Entwurf vom 22.12.2017 in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 04.05.2018 öffentlich ausgelegt wurde, ist das Plangebiet im Bereich des ehemaligen ZOB als geplante gemischte Baufläche mit der Bezeichnung „Ke2“ dargestellt. Die umliegenden Flächen sind nun als bestehende oder geplante gemischte Bauflächen dargestellt, wobei diese Flächen weitgehend auch als Bereiche mit höherer bioklimatischer Belastung nachrichtlich gekennzeichnet sind. Das Plangebiet liegt gemäß entsprechender Kennzeichnung im Einzugsbereich von 250 m um den S-Bahn-Haltestepunkt Esslingen, in dessen Umfeld die Innenentwicklung forciert werden soll. Zudem ist im Planumfeld ein Mobilitätspunkt nachrichtlich dargestellt, bei dem ein Standort alternativer Mobilitätsangebote aufgebaut werden soll.

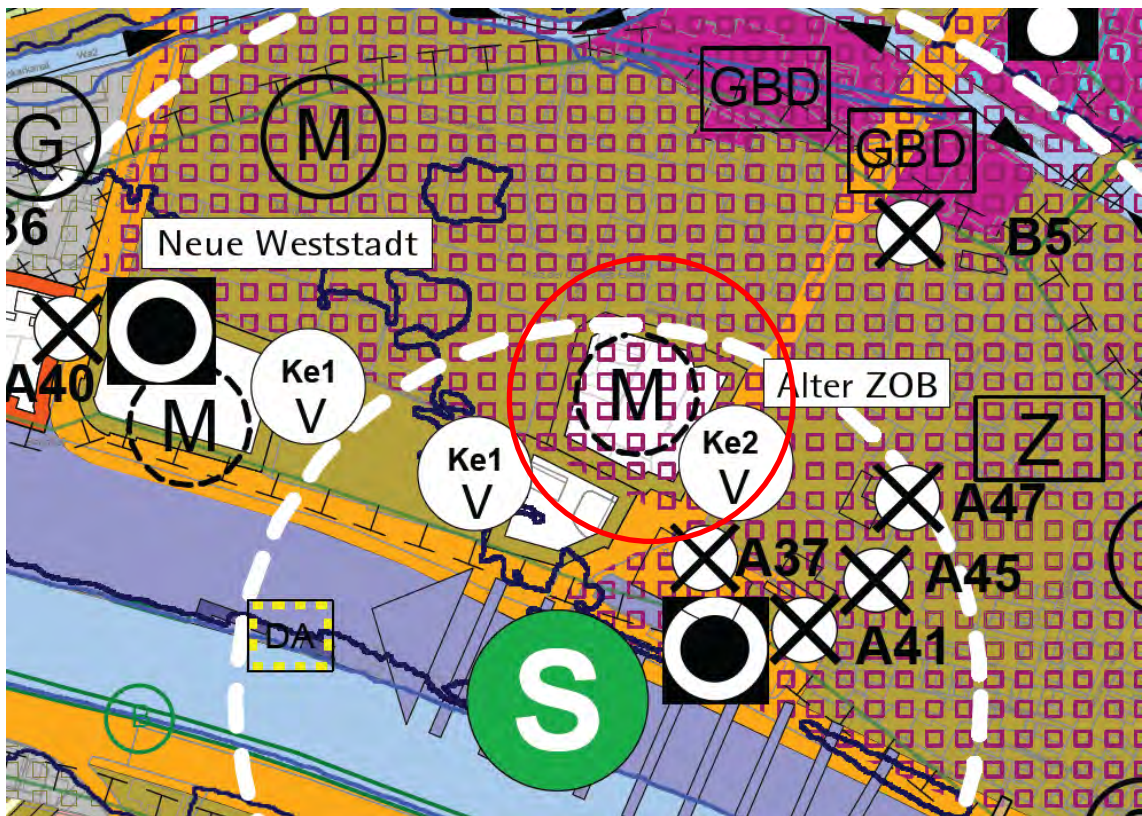


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 vom 22.12.2017 (unmaßstäblich; Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar)

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Eine solche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich ist, sondern gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen kann. Da der Bebauungsplan aber den grundsätzlichen Zielen des zukünftigen Flächennutzungsplanes entspricht, wird auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes als nicht erforderlich erachtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Kerngebiet (MK) mit den dabei beabsichtigten Nutzungen durch Wohnungen, 1-Zimmerappartements, Büro, Gastronomie, einer Mobilitätsstation und Einzelhandel können zudem in der weiteren Planung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes konkret berücksichtigt werden. Insofern kann dem Bebauungsplan auch heute schon eine Entwicklung aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan 2030 im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB unterstellt werden.

1.3.3 Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995/19.11.1997 gilt, deren Regelungen neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für folgende Planungen:

- Baulinienplan Pliensau & Schelzwasen (9)
Lageplan vom Januar 1877
Genehmigt durch Ministerialerlass vom 12.01.1886; Nr. 33

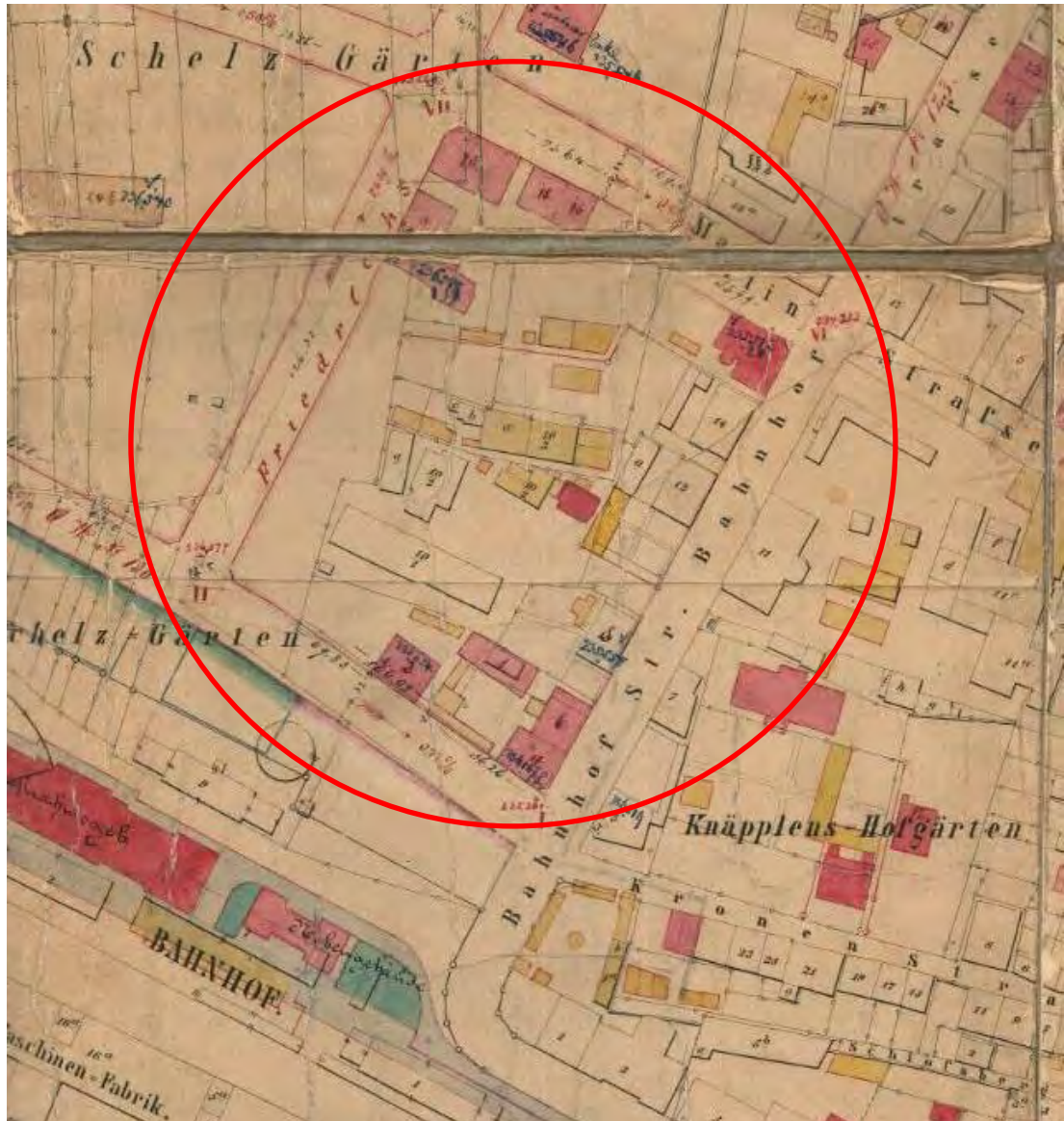


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Baulinienplan Pliensau & Schelzwasen (9) (unmaßstäblich; Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar)

- Staffelbauplan Esslingen (223)
Genehmigt durch Ministerialerlass vom 06.05.1930; Nr. 1594
In Kraft getreten am 23.05.1930

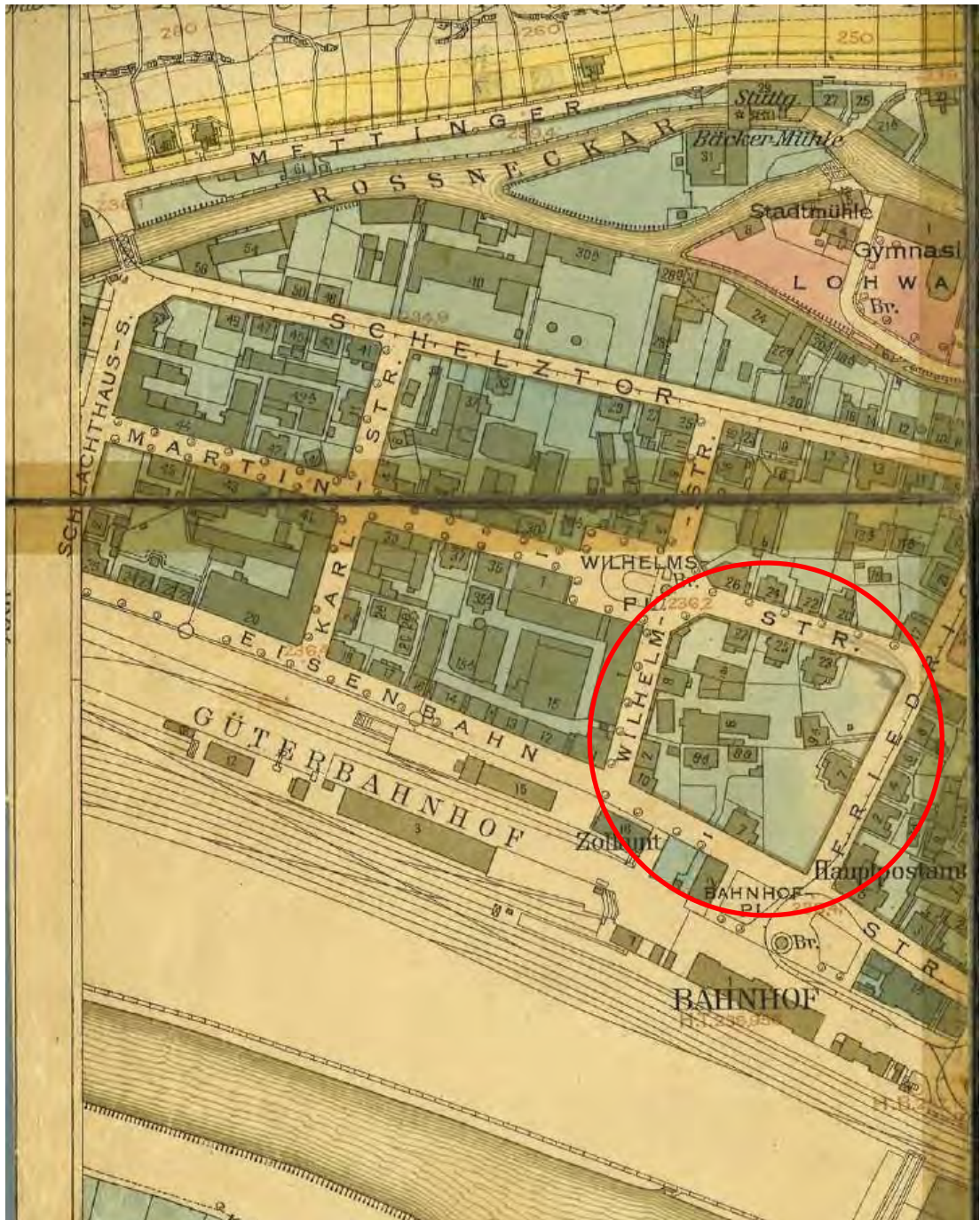


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Staffelbauplan Esslingen (223) (unmaßstäblich; Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar)

- Stadtbauplan Schelzwasen (230)
Lageplan vom 28.10.1930
In Kraft getreten am 14.09.1934

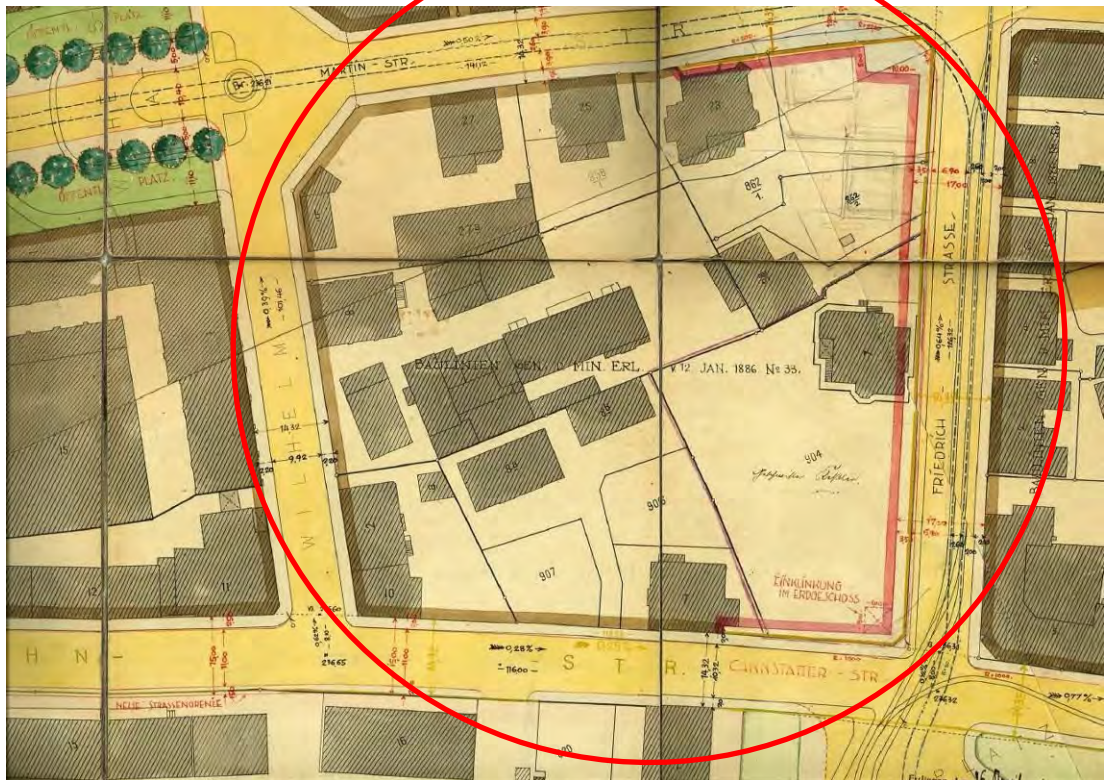


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Stadtbauplan Schelzwasen (230) (unmaßstäblich; Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar)

- Bebauungsplan Bahnhofplatz Esslingen (320)
Lageplan vom 30.08.1951
In Kraft getreten am 25.01.1952

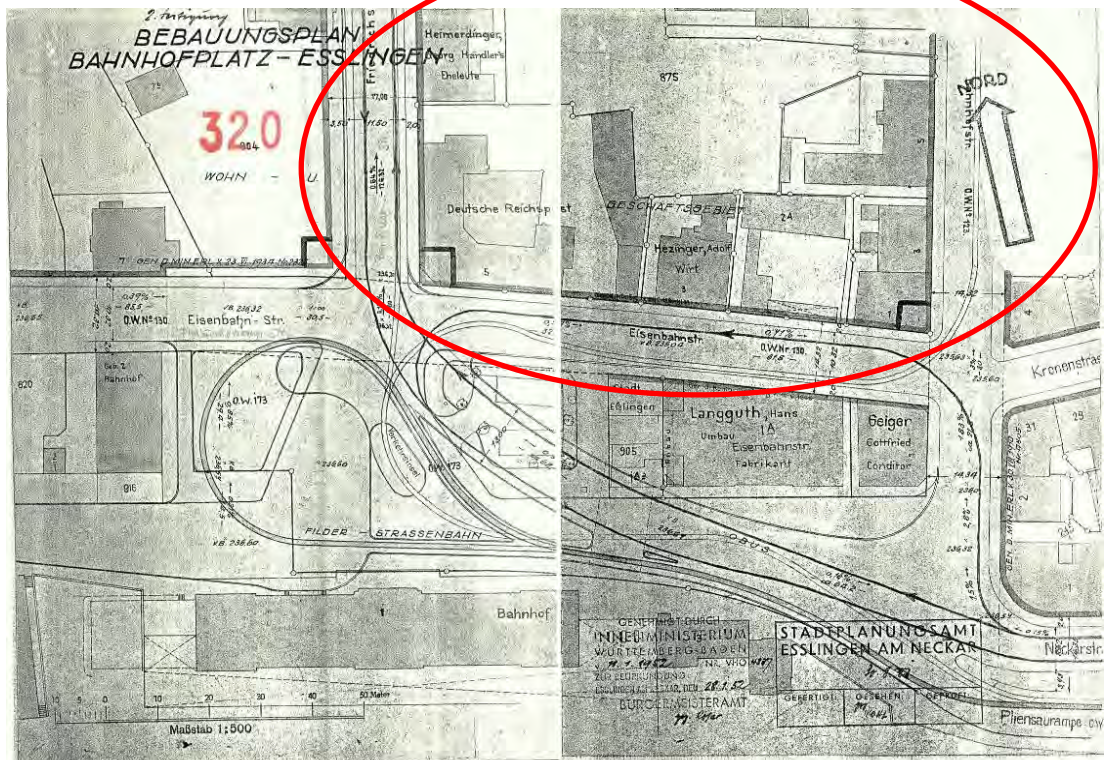


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Bahnhofplatz Esslingen (320) (unmaßstäblich; Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar)

- Bebauungsplan Omnibusbahnhof und Parkhaus zwischen Berliner-, Eisenbahn-, Wilhelm- und Martinstraße (447)
Lageplan vom 12.02.1960
In Kraft getreten am 10.02.1961
Wesentlicher Planungsinhalt: Das gesamte Quartier zwischen der Berliner Straße im Westen, der Eisenbahnstraße (heute Fleischmannstraße) im Süden, der Wilhelmstraße (heute Kollwitzstraße) im Osten und der Martinstraße im Norden wird durch den Bebauungsplan öffentlichen Zwecken mit der Zweckbestimmung „Omnibusbahnhof und Parkhaus“ vorbehalten.

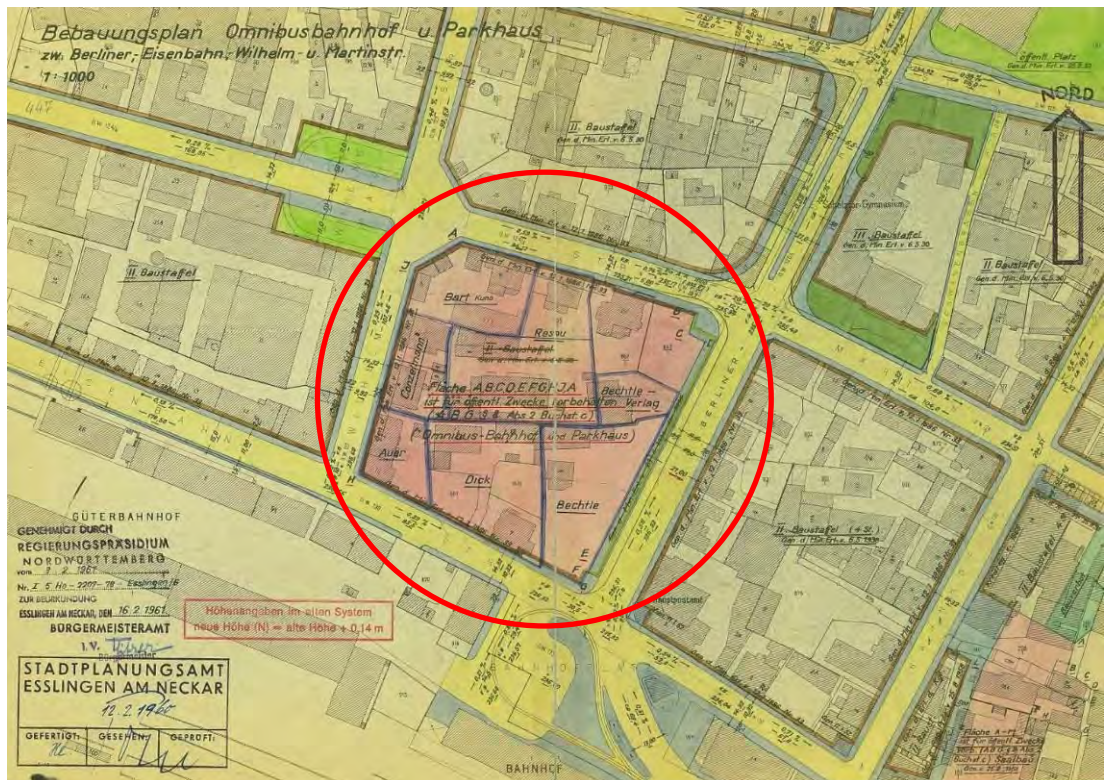


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Omnibusbahnhof und Parkhaus zwischen Berliner-, Eisenbahn-, Wilhelm- und Martinstraße (447) (unmaßstäblich; Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar)

- Bebauungsplan Fleischmannstraße/Berliner Straße (809)
Lageplan vom 16.11.1998
In Kraft getreten am 16.12.2000
Wesentlicher Planungsinhalt: Im überplanten Teilbereich werden Verkehrsflächen und die unterirdische Tiefgaragen-Ausfahrt vom gegenüberliegenden Einkaufszentrum „DAS ES!“ festgesetzt. Die notwendigen Verkehrsflächen und die Tiefgaragen-Ausfahrt werden auch im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Lediglich die im Bereich des ehemaligen ZOB nicht mehr benötigten Verkehrsflächen werden zugunsten der geplanten Nutzungen überplant.

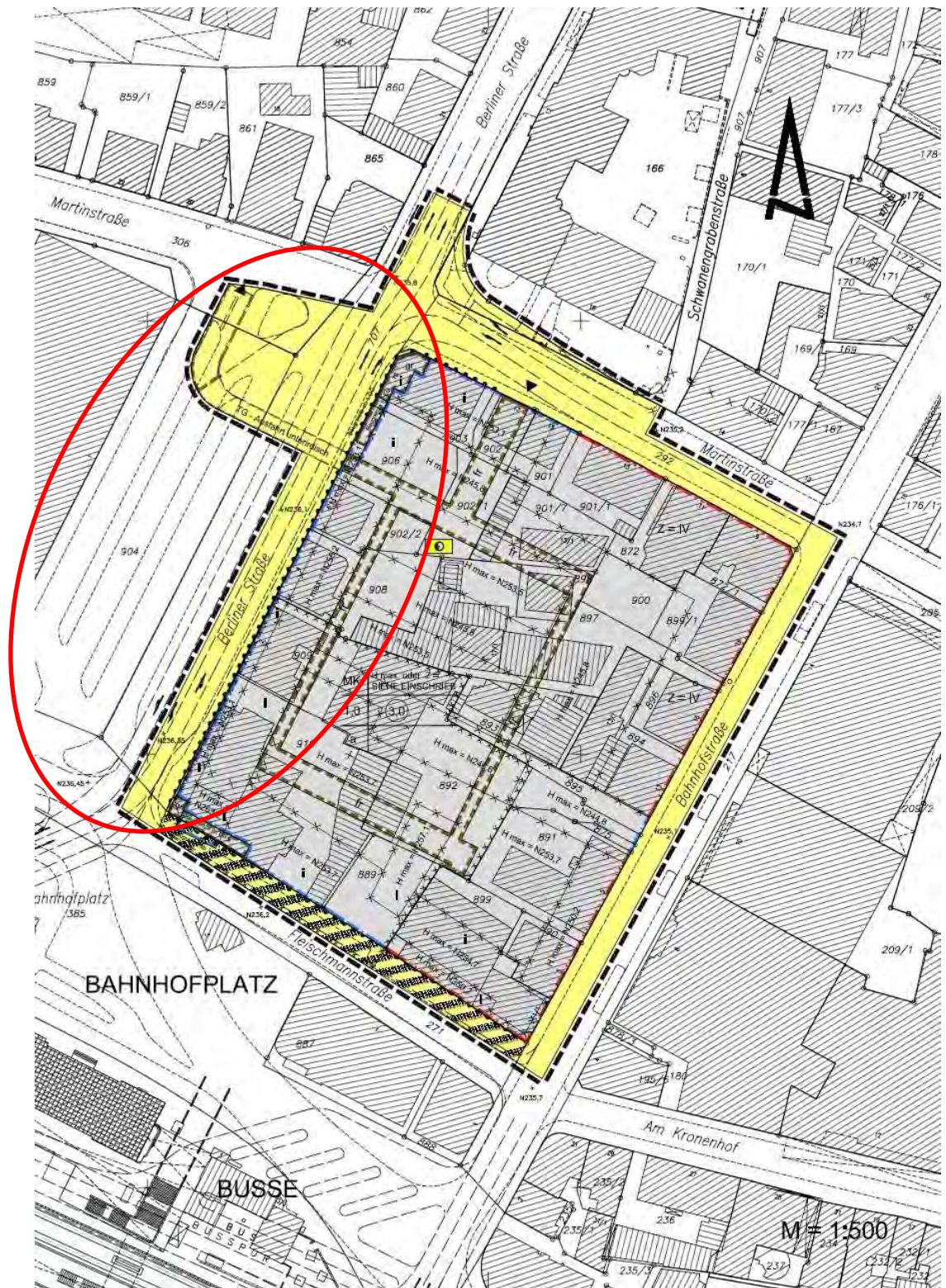


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Fleischmannstraße/Berliner Straße (809) (unmaßstäblich; Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar)

2 Städtebauliche Konzeption

2.1 Realisierungswettbewerb „Neubau am Bahnhofsplatz in Esslingen am Neckar“

In Abstimmung mit der Stadt Esslingen am Neckar hatte der Investor des geplanten Neubaus auf dem ehemaligen ZOB-Gelände, welcher Eigentümer des Parkhauses „Beim Bahnhof Esslingen“ ist, im Mai 2016 einen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Dieser nichtoffene Realisierungswettbewerb wurde als Einladungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) sowie der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) mit neun Teilnehmern durchgeführt.

Inhaltlich erfolgte in diesem Wettbewerbsverfahren eine Auseinandersetzung mit dem geplanten Neubau, welcher den Bahnhofsplatz nach Norden stadträumlich abschließen und ein Pendant zum gegenüberliegenden Einkaufszentrum „DAS ES!“ bilden soll. Der Realisierungswettbewerb zielte auf die Vielfalt von Lösungsvorschlägen und die Vergabe eines Planungsauftrages für den geplanten Neubau ab. Gegenstand des Wettbewerbes war die Ausarbeitung einer Planung für das Bauvorhaben unter dem Aspekt der architektonischen Qualität, der städtebaulichen Einfügung, der Funktionalität und der Wirtschaftlichkeit.

Das Verfahren zum Realisierungswettbewerb „Neubau am Bahnhofsplatz in Esslingen am Neckar“ umfasste den Zeitraum vom 23.06.2016 (Ausgabe der Auslobung und Unterlagen an die Teilnehmer) bis 29.09.2016 (Preisgerichtssitzung). Den 1. Preis hat das Büro Wittfoht Architekten BDA aus Stuttgart erzielt. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

2.2 Städtebauliche Planung

2.2.1 Städtebauliches und architektonisches Nutzungskonzept

Im Hinblick auf das der Objektplanung zugrunde liegende Konzept wird auf die nachfolgend wiedergegebenen Ausführungen aus den Wettbewerbsplänen des Siegerbüros Wittfoht Architekten BDA aus Stuttgart verwiesen. Darin ist jedoch inzwischen berücksichtigt, dass der ursprüngliche Gedanke, ein Hotel und ein Fitnesscenter in den geplanten Neubau zu integrieren, mittlerweile in Abstimmung mit der Stadt Esslingen am Neckar zugunsten der Realisierung von aktuell sehr gefragten 1-Zimmerappartements zunächst zurückgestellt wurde. Die Grundkonzeption der Architektur wird hierdurch allerdings nicht in Frage gestellt. Die Möglichkeit zur Nutzung als Hotel ist weiterhin möglich, jedoch wird momentan die Realisierung von 1-Zimmerappartements bevorzugt.

Leitgedanken

Der Entwurf des neu geplanten Gebäudeensembles für Büro (Dienstleistung), Gastronomie, Handel und Wohnen in Esslingen gründet auf zwei tragenden Leitgedanken. Zum einen gilt es, die Baumassen des neuen Gebäudekomplexes in den sie umgebenden strukturellen Kontext der Stadt harmonisch einzufügen. Der geplante Neubau soll den Bahnhofsplatz nach Norden stadträumlich abschließen und ein Pendant zum gegenüberliegenden Einkaufszentrum schaffen.

Zum anderen besteht die Aufgabe in der Entwicklung einer Gebäudetypologie, die geeignet ist, zwischen den unterschiedlichen Funktionsbereichen zu vermitteln.

Städtebau

Der geplante 5-geschossige Neubau mit zurückgesetztem Dachgeschoss auf dem ehemaligen ZOB-Gelände erhält eine differenzierte Struktur. Hierdurch werden eine angemessene bauliche Körnung und eine engere Verzahnung mit dem Stadtgefüge erreicht.

Der geplante Neubau in direkter Nähe zum Bahnhofplatz grenzt auf der einen Seite an die Esslinger Weststadt mit ihrem industriehistorischen Charakter.

Auf der anderen Seite liegen die großvolumigen Bauten der Berliner- und Bahnhofstraße mit ihren Flachdächern und glatten Fassaden.

Der bereits neu gestaltete Bahnhofplatz schafft einen angemessenen Auftakt in die Stadt. Der geplante Neubau ergänzt die stadträumlich notwendigen Raumkanten am Platz und sorgt für eine städtebaulich angemessene Maßstäblichkeit.

Das vorhandene Parkhaus und der geplante Neubau bilden eine bauliche Einheit auf dem Grundstück des ehemaligen ZOB-Geländes. Die Ausbildung einer Gebäudefuge zwischen beiden Bauteilen ermöglicht weiterhin eine natürliche Durchlüftung der Parkebenen. Die zentrale Lage der Erschließungselemente erlaubt eine optimale Verknüpfung bzw. Trennung der unterschiedlichen Funktionsbereiche.

Das Parkhaus erhält einen großzügigen Eingang in Form einer Passage von der Berliner Straße. Die Passage wird hell beleuchtet und schafft eine räumliche Trennung zwischen Gastronomie und Handel (Rewe-Markt).

Als Besucher gelangt man über den Bahnhofplatz bzw. die Berliner Straße in den „Kopfbau“. Auch die Gastronomie im Erdgeschoss nutzt die prominente Lage.

Es folgt die bereits beschriebene Passage und in deren Anschluss der Rewe-Einkaufsmarkt und ein Gastronomiebetrieb. Sie alle werden von der Berliner Straße aus erschlossen. Der Hauptzugang der 1-Zimmerappartements, die sich vom 1. bis ins 4. Obergeschoss erstrecken, befindet sich in der Martinsstraße.

Die vorhandene Tiefgaragenrampe des „ES“ wird baulich unauffällig integriert.

Ein weiterer Gastronomiebetrieb befindet sich in der Martinstraße, von dort erfolgt auch die Anlieferung des Rewe-Marktes.

Die Mobilitätsstation mit Werkstatt ist im 1. Obergeschoss vorgesehen.

In den weiteren Obergeschossen befinden sich die 1-Zimmerappartements. Sie sind gut erreichbar und optimal belichtet. Innenhöfe sorgen für eine ruhige, kontemplative Atmosphäre.

Im Staffelgeschoss werden 2-3 Zimmerwohnungen realisiert. Dieses wirkt durch seine helle Putzfassade und großzügigen Glasflächen optisch leicht und unaufdringlich in seiner Erscheinung.

Architektur

Der geplante Neubau reagiert auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Bei dem geplanten Neubau für Handel und Wohnen werden klassische Motive aus der Esslinger Weststadt, wie zum Beispiel die Materialwahl für die Fassaden, aufgenommen und neu interpretiert.

Das Gebäudeensemble vereint die verschiedenen Funktionen unter „einem Dach“. Es entsteht ein gemeinsamer, differenzierter Lebensraum, der durch die Interaktion von Mensch - Licht - Raum und Materie seine Bestimmung erhält.

2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die umliegend vorhandenen Straßen (Berliner Straße im Osten, Fleischmannstraße im Süden, Kollwitzstraße im Westen und Martinstraße im Norden) sowohl verkehrlich als auch mit den notwendigen Ver- und Versorgungsleitungen voll erschlossen. Für den geplanten Neubau müssen lediglich die erforderlichen Hausanschlüsse hergestellt werden.

Fußläufige Zugänge zum Einkaufsmarkt, zur Gastronomie und zu den Treppenhäusern bzw. Fahrstühlen für die Obergeschosse sind von allen Seiten möglich, vor allem aber von der Martin-, Berliner- und Fleischmannstraße aus vorgesehen. Die Anlieferung des Einkaufsmarktes soll in erster Linie von der Martinstraße aus erfolgen, die Belieferung der bestehenden Gastronomie von der Fleischmannstraße. Der Zugang bzw. die Zufahrt zur geplanten Mobilitätsstation ist über die Fleischmannstraße vorgesehen und nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus „Beim Bahnhof Esslingen“ erfolgt unverändert von der Kollwitzstraße aus.

Die Flächen westlich der Berliner Straße sollen im Zuge der Bebauung des ehemaligen ZOB zu einem breiten Gehweg mit einer Baumreihe umgestaltet werden. Die geplante Baumreihe wird entsprechend im Bebauungsplan als anzupflanzen festgesetzt. Die bestehende Taxi-Wartespur soll erhalten bleiben und ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Berliner Straße zulässig. Um die gewünschte Gehwegbreite von 2,50 m zu erreichen, soll der geplante Neubau vollständig um 0,50 m von der Flurstücksgrenze nach Westen zurückversetzt errichtet werden. Der verbleibende, 50 cm schmale Streifen wird der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeschlagen.

Die Ausfahrt der Tiefgarage zum Einkaufszentrum „DAS ES!“ soll im nordöstliche Plangebiet wie im Bestand erhalten werden, weshalb hier im Bebauungsplan diesbezügliche mit Fahrrechten zu belastende Flächen festgesetzt werden. Die Tiefgaragenausfahrt soll dabei in die Gebäudeplanung integriert werden.

Seitens der Feuerwehr der Stadt Esslingen am Neckar wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bauleitplanverfahren bereits mitgeteilt, dass hinsichtlich des Brandschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wobei eine endgültige Abstimmung in den bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen hat.

2.2.3 Parkierung und Mobilitätsstation

Die notwendigen Stellplätze für Pkw können im bestehenden Parkhaus „Beim Bahnhof Esslingen“ bereitgestellt werden. Dabei wird vor allem auch auf eine barrierefreie Zugänglichkeit der Stellplätze Wert gelegt. Insgesamt sollen alle Ebenen des Gesamtgebäudes barrierefrei erreichbar sein.

In der Mobilitätsstation sollen Fahrzeuge verschiedener Verkehrsmittel (Kraftfahrzeuge oder Fahrräder) für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Autos sollen in Form von Carsharing-Angeboten genutzt werden können (diese können z.B. im Parkhaus untergebracht werden), Fahrräder sollen als öffentliches System vor Ort gemietet werden können. Zusätzlich werden öffentliche Fahrradstellplätze angeboten. Die Mobilitätsstation soll sich aus folgenden Nutzungen zusammensetzen:

- Information und Beratung
- Werkstatt
- Sanitär-, Pausen- und Umkleieraum für das Personal
- Parkierungsflächen für Fahrräder, Pedelecs etc.

3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften sowie städtebaulicher Vertrag

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil, durch die Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie über den städtebaulichen Vertrag.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die privaten Baugrundstücke werden als „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht sowohl dem städtebaulichen (Bahnhofs-)Umfeld in der Innenstadt Esslingens als auch dem vorhandenen und geplanten Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Gastronomie und Einzelhandel.

Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Parkhauses und des geplanten Neubaus gegenüber dem übrigen Gebäudebestand im Plangebiet wird das Kerngebiet zeichnerisch in die Teilbereiche „MK1“, „MK2“ und „MK3“ unterteilt.

Aus sozialen Gründen (Risiko der Wett- und Spielsucht) und um „Trading-Down-Effekte“ des Plangebietes und seiner Umgebung zu vermeiden werden Vergnügungsstätten in den Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 ausgeschlossen. Aus gleichen Gründen werden auch Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, als unzulässig erklärt. Das Quartier und hier insbesondere der geplante Neubau sollen zu einer weiteren Aufwertung des Bahnhofsumfeldes beitragen, die vorgenannten Nutzungen wären dabei kontraproduktiv. Ansonsten wäre zu befürchten, dass das Niveau des Planbereiches in unerwünschter Weise gesenkt würde und sich städtebauliche Fehlentwicklungen einstellen könnten (Verödung im zentralen Dienstleistungs- und Warenangebot, Verlust an lebendiger Vielfalt, Abwertung von Geschäftslagen, Abwanderung von Käuferschichten und Bewohnern etc.).

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Stadtbildes werden Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen (sogenannte „Fremdwerbung“) ebenfalls ausgeschlossen. Es werden aber klare Einschränkungen für Werbeanlagen vorgegeben, da das Plangebiet am Rand der Esslinger Altstadt entsprechend geschützt werden soll. Insbesondere Werbung für Produkte von Betrieben außerhalb des Gebietes wird daher als zusätzliche und negative Beeinträchtigung des Stadtbildes gesehen.

Im Kerngebiet (MK1, MK2 und MK3) werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes mit den bestehenden und als Erweiterung geplanten Einkaufsmöglichkeiten werden eigenständige Tankstellen als städtebaulich ungeeignete Nutzung angesehen. Tankstellen hingegen, die im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen (z.B. auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehende Elektro-Tankstellen bzw. Elektro-Ladestationen) sind von diesem Ausschluss jedoch nicht betroffen und allgemein zulässig. Vor allem durch das bestehende Parkhaus und die geplante Mobilitätsstation mit der Möglichkeit von Carsharing-Angeboten etc. werden diesbezüglich zugeordnete Tankstellen bzw. Ladestationen als sinnvolle und unterstützende Option erachtet.

Um den gewünschten Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen im Plangebiet uneingeschränkt zu ermöglichen, werden Wohnungen jeglicher Art allgemein zugelassen. Eine allgemeine Wohnnutzung ist im Umfeld des Plangebietes bereits üblich und wird als förderlich für die Attraktivität angesehen. Insbesondere durch die in der Neubebauung geplanten 1-Zimmerappartements und die Nähe zum Bahnhof bzw. der geplanten Mobilitätsstation ergeben sich z.B. für Singles interessante und bezahlbare Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss im Kerngebiet mit der Kennzeichnung „MK1“ soll jedoch der Gastronomie und dem Einzelhandel vorbehalten bleiben, weshalb Wohnungen hier nicht zugelassen werden. Sowohl die Gastronomie als auch der Einzelhandel leben von der Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit der Öffentlichkeit, weshalb die Lage im Erdgeschoss hierfür prädestiniert ist. Die gewünschte Privatsphäre von Wohnungen lässt sich hingegen am einfachsten gewährleisten, wenn diese nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Die vollständige Nutzung von Wohnhäusern im überplanten Quartier bleibt von dieser Festsetzung selbstverständlich unberührt.

Zur Begrenzung von Einzelhandelsnutzungen im Kerngebiet mit der Kennzeichnung „MK1“ wird festgesetzt, dass diese in den Obergeschossen nicht zulässig, d.h. also nur im Erdgeschoss zulässig sind, um die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im „MK1“ und damit schädigende überörtliche Auswirkungen zu vermeiden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Gerade im vorliegenden Innenstadtbereich, dessen Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung gegenüber einer Neuversiegelung des Außenbereiches stets zu bevorzugen ist, ist es städtebaulich sinnvoll, die zulässige Grundflächenzahl wie im Teilbereich MK1 geschehen gemäß der entsprechenden Obergrenze nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 1,0 festzusetzen.

Die Geschossflächenzahl orientiert sich im Teilbereich MK1 ebenfalls an der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO und wird mit 3,0 festgesetzt. Sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl entsprechen damit den zu-

lässigen Werten aus dem Bebauungsplan Fleischmannstraße/Berliner Straße (Reg.-Nr. 809), mit dem die baurechtliche Grundlage für das gegenüberliegende Einkaufszentrum geschaffen wurde. Um sicherzustellen, dass sämtliche Gebäudeflächen bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt werden, wird festgesetzt, dass auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Neben der Grund- und Geschossflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen beschränkt. Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen aufgestellt, sondern im Sinne einer Angebotsplanung eine gewisse Flexibilität bei der Objektplanung des geplanten Neubaus bieten soll, ist dennoch vorgesehen, mit dem Bebauungsplan einen Rahmen für die konkrete Gebäudeplanung des Wettbewerbsiegers zu bilden. Zu diesem Zweck wird im Teilbereich MK1 durch die Festsetzung von Bereichen unterschiedlicher Höhenzulässigkeiten eine Anlehnung an die Objektplanung geschaffen. Die „kammartige“ Gebäudeform, die durch Rücksprünge von der Berliner Straße eine große Fläche an natürlich belichteten Fassaden ermöglicht, wird durch sechs verschiedene Höhenbereiche „H1“ bis „H6“ durch Planeintrag vorgegeben, wobei gegenüber der Objektplanung entlang der Fassaden und bei den Gebäudehöhen ein geringer „Puffer“ belassen wird, um Feinabstimmung bei der Gebäudeplanung zu ermöglichen.

Die Höhenbegrenzung der Bereiche „H1“ im Kerngebiet MK1 als Höchstmaß sichert beispielsweise den erforderlichen Luftraum zwischen dem bestehenden Parkhaus und dem geplanten Neubau, um die natürliche Belüftung und Belichtung des Parkhauses in angemessenem Maße zu gewährleisten. Dieses Höhenmaß gilt auch für den Bereich der nachrichtlich dargestellten Rampe zur Mobilitätsstation, die im 1. Obergeschoss endet. Die Bereiche „H2“ werden durch Mindest- und Höchstmaße begrenzt, um einerseits die durchgängigen zwei Geschosse (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) zu erzielen, andererseits aber auch die gewünschten Rücksprünge des Gebäudes mit den dadurch entstehenden Höfen zu forcieren. Die Bereiche „H3“ erzeugen durch die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen umlaufende Terrassen, durch die insbesondere die Fassade zur Berliner Straße im obersten Geschoss im Sinne eines Staffelgeschosses zurückspringen muss, womit die auf Personen in der Berliner Straße wirkende, d.h. sichtbare Fassadenfläche und damit auch die Höhenwirkung des gesamten Gebäudes reduziert wird. Die maximale Höhe im Bereich „H4“ begrenzt das bestehende Parkhaus mit den dafür erforderlichen Treppenhäusern. Ein weiteres Parkdeck ist durch diese Höhenbegrenzung nicht möglich, jedoch soll hiermit eine denkbare Überdachung des obersten Parkdecks zugelassen werden. Die Mindest- und Höchstmaße in den Bereichen „H5“ zielen auf die Festsetzung des Gebäudedaches ab. Letztlich wird durch die kleinflächigen Bereiche „H6“ noch die Attikahöhe der Treppenhäuser, die für den Zugang zum Gebäudedach notwendig sind, festgelegt. Alle durch Planeintrag zugeordneten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalnull (Meereshöhe) und werden in Meter über Normalnull (müNN) angegeben. Um einen verständlichen Höhenbezug herzustellen, werden ergänzend noch umliegend bestehende Gelände- bzw. Gebäudehöhen nachrichtlich dargestellt.

In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MK2“ und „MK3“ wird durch die Höhenbegrenzungen „H7“ bzw. „H8“ eine Orientierung an den hier befindlichen baulichen Bestand vorgenommen. Da hier insgesamt sechs (Neben-)Gebäude (zum Teil mit Freiflächen und Einfriedungen) dem Denkmalschutz unterliegen

und Veränderungen an den Gebäuden nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig sind, sind über die Bebauungsplanfestsetzungen hinaus denkmalrechtliche Bestimmungen zu berücksichtigen, die ergänzend für eine städtebauliche Ordnung sorgen und letztlich maßgeblich sind. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden hier mit 0,6 bzw. 2,3 festgesetzt, womit im Teilbereich MK2 neben dem baulichen Bestand auch ein hier mittel- bis langfristig beabsichtigter Baulückenschluss berücksichtigt wird. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind im Teilbereich MK3 keine ausschlaggebenden baulichen Erweiterungen zu erwarten, sodass sich das Maß der baulichen Nutzung hier sinnvollerweise am baulichen Bestand orientiert. Auch wenn die Grundflächenzahl mit gleichzeitiger Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen eine Festlegung der Geschossflächenzahl nicht zwingend erforderlich macht, wird durch die GFZ-Festsetzung ein weiterer städtebaulicher Rahmen gezogen. Mit der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe wäre rechnerisch eine größere Geschossfläche möglich, was aber nicht gewünscht ist, da sich die Bebauung am baulichen Bestand orientieren soll. Durch die Geschossflächenzahl von 2,3 findet daher eine weitere Begrenzung der baulichen Zulässigkeit statt.

Im Hinblick auf eine optimierte Grundstücksnutzung in den Kerngebieten MK2 und MK3 wird dafür aber ergänzend bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. unterirdische (Technik-)Räume, unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) mit ihren Ein- und Ausfahrten etc.), nicht mitzurechnen sind. So könnten hier im Bedarfsfall unterirdische Erweiterungen vorgenommen werden, ohne damit die Bebaubarkeit des übrigen Baugrundstückes einzuschränken. Für das Kerngebiet MK1 hat diese Festsetzung letztlich keine Relevanz, da hier ohnehin eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt ist.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Da bei Abluftanlagen aufgrund des Immissionsschutzrechtes zuweilen auch größere Höhen erforderlich werden können, wird hierfür eine entsprechende Ausnahmeregelung vorgesehen.

Durch das Plangebiet führen derzeit noch drei Richtfunkverbindungen hindurch (509554994, 509554995 und 509558378), welche sich an der auf dem Parkhaus vorhandenen Antennenanlage treffen. Aus einer Stellungnahme des hierdurch betroffenen Anlagenbetreibers, der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, geht allerdings hervor, dass dieser Richtfunklink demnächst abgebaut, d.h. die entsprechende Richtfunkverbindung eingestellt wird und daher nicht mehr in der Planung berücksichtigt werden muss. Um allerdings eine ggf. später einmal gewünschte bzw. notwendige Neuerrichtung einer Richtfunkverbindung im Plangebiet zu erleichtern, wird festgesetzt, dass die Begrenzungen der zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Bebauungsplan nicht für fernmelde-technische Anlagen gelten, damit hier eine gewisse Flexibilität bei den dann erforderlichen Abstimmungen verbleibt. Ungeachtet der geplanten Einstellung der Richtfunkverbindung sind Sendeanlagen grundbuchlich gesichert und können nur im Einvernehmen zwischen Investor und Netzbetreiber rückgebaut bzw.

verändert werden. Insofern erübrigen sich weitere städtebauliche Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes.

Auf die weitergehende Festsetzung einer Zahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da sich die Definition bzw. Berechnung der Vollgeschosse beim geplanten Neubau aufgrund seiner „kammartigen“ Architektur als schwierig gestalten würde. Durch die vorliegenden Höhenfestsetzungen sind eine ausreichende städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine eindeutige Prüfbarkeit gewährleistet.

Dem Parkhaus „Beim Bahnhof Esslingen“ kommt aufgrund der hier gebotenen Stellplatzflächen in der Innenstadt ein Interesse der Öffentlichkeit zu. Die Parkflächen sollen aber der Nutzbarkeit der übrigen Grundstücksflächen nicht entgegenstehen, weshalb festgesetzt wird, dass die Flächen des Parkhauses bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen sind. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der Lage scheint es angemessen, im Plangebiet eine hohe Ausnutzung zuzulassen, die durch die Nichtanrechnung der Parkhausflächen weiter optimiert werden kann. Hiermit soll auch Klarheit für den späteren Nachweis der Geschossfläche im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren geschaffen werden.

3.1.3 Bauweise

Im Kerngebiet (MK1, MK2 und MK3) wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Der Gebäudebestand im Plangebiet, aber auch im umliegenden Quartier lässt keine klare ortstypische Einordnung in eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand oder in eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu, was in einem gewachsenen und über die Jahre nachverdichteten Innenstadtbereich zumeist nicht möglich ist. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festlegung einer Bauweise ist daher nicht gegeben. Im Übrigen wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung über die festgesetzten Baugrenzen als hinreichend bestimmt angesehen.

Über die im Hinblick auf den geplanten Neubau auf den ehemaligen ZOB-Flächen erforderliche Abweichung zur Tiefe der Abstandsflächen wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden. Gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg können geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen werden, wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern.

Durch den Neubau entsteht eine gewisse Verschattungswirkung auf das Nachbargebäude „Fleischmannstraße 7“, welche jedoch als zumutbar eingeschätzt werden kann. Die Zumutbarkeit einer Verschattung ist planungsrechtlich nach gefestigter Rechtsprechung im Einzelfall zu beurteilen (BVerwG, Urt. v. 23.2.2005 - BVerwG 4 A 4.04 - BVerwGE 123, 37 <48>; OVG Münster, Urt. v. 6.7.2012, - 2 D 27/11.NE -, BRS 79 Nr. 33. JURIS-Rdnr. 63). Im vorliegenden Fall befindet sich das Gebäude Fleischmannstraße 7 südwestlich der geplanten Bebauung. Eine Verschattung ist somit nur in den Morgenstunden gegeben. Insbesondere für die Süd- und Westfassade ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der Belichtungssituation, sodass insgesamt keine unzumutbare Verschattung eintritt. Für das Gebäude ist in der aktuellen gemischten Nutzung (im Erd- und Dachgeschoss je eine Mietwohnung, im Erdgeschoss eine Beratungsstelle des Vereins zur Förderung einer sozialen Psychiatrie sowie im 1. und 2. Obergeschoss eine Beratungsstelle des städtischen Amtes für Sozialwesen, Städtische Gebäude Esslingen, Städtische Wirtschaftshilfe) durch die mor-

gendliche Verschattung keine erhebliche Beeinträchtigung festzustellen. Die Wohnung im Dachgeschoss ist aufgrund des Lichteinfallwinkels bei annähernd gleichen Höhen von bestehendem und geplantem Gebäude nicht betroffen. Die Wohnung im Erdgeschoss besitzt vom Neubau unbeeinträchtigte Fenster in der Südfassade, sodass es hier auch Aufenthaltsräume gibt, die eine Besonnungsdauer von mindestens vier Stunden zur Tagundnachtgleiche (Äquinoktium) und von mindestens einer Stunde am 17. Januar aufweisen. Gleiches gilt auch für die übrigen der Verwaltung und sozialen Zwecken dienenden Nutzungen. Nach aktueller Rechtsprechung sind damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Eine grundsätzliche angemessene Nutzungsmöglichkeit des in städtischem Eigentum befindlichen Gebäudes ist damit auch künftig gewährleistet. Aus Sicht der Stadt als Eigentümerin des Gebäudes und gleichzeitig Plangeberin für den Bebauungsplan überwiegen die städtebaulichen Vorteile des Projektes den Nachteil der zeitweisen Verschattung des Nachbargebäudes.

3.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die insgesamt Baufenster ergeben, festgelegt. Neben dem kurzfristig geplanten Neubau auf den ehemaligen ZOB-Flächen beabsichtigt die Stadt perspektivisch, entlang der Fleischmannstraße einen Baulückenschluss zu initiieren. Aufgrund dessen wird im Teilbereich mit der Kennzeichnung „MK2“ ein über den baulichen Bestand hinausgehendes Baufenster bzw. ein zusätzliches Baufenster zwischen den Bebauungen „Fleischmannstraße 7“ und „Fleischmannstraße 10“ festgesetzt. Westlich des Gebäudes „Fleischmannstraße 7“ ist zwar die Andienung zur Gastronomienutzung vorgesehen, diese könnte aber auch zukünftig über eine Durchfahrt im Erdgeschoss einer späteren Bebauung erhalten bleiben.

Auf der Seite der Martinstraße ist vorgesehen, das Erdgeschoss des geplanten Neubaus im Teilbereich MK1 gegenüber den weiteren Obergeschossen zurückspringen zu lassen, um eine großzügige Gehwegbreite zu erhalten. Zur Klarstellung dieser Absicht werden in diesem Bereich eine Baugrenze für das Erdgeschoss und eine Baugrenze, die ab dem 1. Obergeschoss aufwärts gilt, festgesetzt. Entlang der Berliner Straße rückt das geplante Gebäude auf gesamter Länge um 0,50 m von der heutigen Parzellengrenze ab, um eine angemessene Gehwegbreite und einen ausreichenden Abstand zur hier geplanten Baumreihe im Sinne eines gesunden Baumwachses zu gewährleisten. Dieser 50 cm schmale Streifen wird dem Gehweg zugeschlagen, weshalb er als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Im Übrigen halten sich die Baugrenzen eng an der Objektplanung, wobei auch hier - sofern möglich - ein gewisser Puffer für geringfügige Änderungen am Gebäude berücksichtigt wird.

An der Ecke Martinstraße/Berliner Straße krägt der geplante Neubau im Teilbereich mit der Kennzeichnung „MK1“ ab dem 1. Obergeschoss über die Straßenverkehrsflächen des Gehwegbereiches aus. Dies wird durch eine Baugrenze für das Erdgeschoss und eine Baugrenze ab dem 1. Obergeschoss berücksichtigt. Um den Straßenraum zu schützen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird ergänzend durch einen Eintrag im Planteil bestimmt, dass die lichte Höhe zwischen Gehwegoberkante und Gebäudeunterkante hier mindestens 3,90 m betragen muss. Der bestehende Bordsteinverlauf wird hier darüber hinaus geringfügig angepasst, um das Rechtsabbiegen eines Sattelzuges von der Martinstraße in die Berliner Straße ohne Benutzung der Gegenfahrbahn zu gewährleisten. Ein entsprechender Befahrbarkeitsnachweis wurde durch ein Fachbüro geführt. Sowohl der bestehende als auch der geplante Bordsteinverlauf ist in

der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Eine Festsetzung der Fahrbahnführung auf Ebene des Bebauungsplanes ist jedoch nicht möglich. Der Gehweg und die Straßenfahrbahn liegen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, innerhalb derer die Fahrbahnaufteilung nach Vorgabe der Stadtverwaltung Esslingen vorgenommen wird.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer in Richtung Fleischmannstraße bis zu einer Gesamtlänge von 20,00 m und einer Tiefe von maximal 2,00 m sowie in Richtung Berliner Straße bis zu einer Gesamtlänge von 110,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden, sofern der lichte Straßenraum von Kraftfahrzeugen hierdurch nicht überdeckt und eingeschränkt wird. Durch die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen sollen die nach der Objektplanung des Wettbewerbssiegers vorgesehenen Vordächer des Einkaufsmarktes in den Gehwegbereich hinein zugelassen werden, ohne dabei insgesamt das Baufenster vergrößern zu müssen. Diese Überschreitung ist aber selbstverständlich nur insoweit zulässig, als dass der Kraftfahrzeugverkehr hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die Überschreitung in Richtung Berliner Straße hat aufgrund des hier um 50 cm zurückversetzten Gebäudes keine negativen Auswirkungen auf die natürliche Bewässerung und Belichtung der geplanten Baumreihe. Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO seitens der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zugelassen werden kann.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Klarstellung dient in erster Linie der eindeutigen Zulässigkeit der Tiefgaragen-Ausfahrt des Einkaufszentrums „DAS ES!“.

3.1.5 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

Teilflächen der Berliner Straße, Martinstraße und Kollwitzstraße werden zeichnerisch als Straßenverkehrsflächen mit dazugehöriger Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die äußere Erschließung darzustellen und letztlich auch, um einen qualifizierten Bebauungsplan zu erhalten.

Entlang der Berliner Straße und um die Ecken zur Martinstraße und Fleischmannstraße herum wird ein durchgängiger Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser Bereich zwischen der bestehenden Tiefgaragenausfahrt an der Martinstraße und der geplanten Rampenzufahrt zur Mobilitätsstation an der Fleischmannstraße stellt die repräsentative Fassade des geplanten Neubaus dar und soll daher nicht durch Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge beeinträchtigt werden. Die Zugänge zu den Treppenhäusern und die geplante Passage sind aber von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Um die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu schützen wird bestimmt, dass Kfz-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der zeichnerisch, südlich der Parkhauszufahrt festgesetzten Flächen für Kfz-Stellplätze mit ihren Einfahrten und in Tiefgaragen zulässig sind. Aus gleichem Grund sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Tiefgaragen zulässig. Zufahrten und Zuwegungen sind ohne diesbezügliche Regelungen auf Bebauungsplanebene auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass sich durch diese Festsetzung beispielsweise auch keine Einschränkungen für die Ein- und Ausfahrt zum bestehenden Parkhaus oder die Flächen zur Gebäudeandienung er-

geben. Die Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus wird dennoch ergänzend durch einen Einfahrtbereich gekennzeichnet.

3.1.6 Spielplatz

Der vorhandene Spielplatz an der Ecke Martinstraße/Kollwitzstraße (Flurstück Nr. 868 einschließlich Straßenausrundung) wird durch eine zeichnerische Festsetzung gemäß Planzeichenverordnung im Planteil festgesetzt. Damit wird der öffentliche „Spielplatz am Pferdestall“ baurechtlich in seinem heutigen Bestand gesichert.

3.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der bestehenden Tiefgaragenausfahrt des Einkaufszentrums „DAS ES!“ werden Flächen festgesetzt, die mit Fahrrechten (fr) zugunsten der Anlieger im Bereich des Bebauungsplanes Fleischmannstraße/Berliner Straße (Reg.-Nr. 809) zu belasten sind. Dieses Fahrrecht erstreckt sich auf die Ausfahrtsrampe und dient der Sicherung der Erschließung der Tiefgarage innerhalb des Bebauungsplanes Fleischmannstraße/Berliner Straße (Reg.-Nr. 809).

Auf dem Grundstück „Fleischmannstraße 7“ (Flurstück Nr. 871) werden Flächen festgesetzt, die mit Gehrechten (gr) zugunsten der Anlieger auf den Flurstücken Nr. 866 und Nr. 904 zu belasten sind. Dieses Gehrecht dient der internen Andienung mit Hubwägen o. ä. zwischen den Flurstücken Nr. 866 und Nr. 904. Zusätzlich wird ermöglicht, den Einkaufsmarkt im Notfall nach Süden zu evakuieren.

3.1.8 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen, und hier insbesondere wegen des Verkehrslärms von der Berliner Straße, werden besondere bauliche Vorkehrungen am geplanten Neubau notwendig.

Um dem Belang des Immissionsschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die dabei ermittelten, erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Hinblick auf das angrenzende Parkhaus „Beim Bahnhof Esslingen“ und die Ausfahrt der Tiefgarage zum Einkaufszentrum „DAS ES!“ an allen Immissionsorten, d.h. an allen Fassaden des geplanten Neubaus sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum unterschritten werden. Auch die Maximalpegel werden überall eingehalten.

Die Betrachtung des gesamten auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs zeigt hingegen auf, dass die im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ enthaltenen Orientierungswerte zum Tag- und Nachtzeitraum an nahezu allen Immissionspunkten überschritten werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschirmen aufgrund der innerstädtischen Situation aus Platzgründen und aus städtebaulichen Gründen nur bedingt möglich sind, muss in dem überschrittenen Bereich ein ausreichender Schallschutz an den Gebäuden durch passive Maßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Raumarten und Nutzungen sichergestellt werden.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten und in den bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen sind. Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ auszubilden. Neben der Zuordnung der einzelnen Lärmpegelbereiche mit dem entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 werden noch zwei Abbildungen aus der schalltechnischen Untersuchung zur Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel für die Wohnbebauung und für die Büronutzung festgesetzt. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen. Sofern im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen, kann von dieser Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden. Da die schalltechnische Untersuchung explizit auf die aktuelle Objektplanung ausgerichtet wurde, muss bei einer eventuellen Abweichung der Grundrissgestaltung sowie der Lage der Gebäude im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren der maßgebliche Außenlärmpegel situationsbedingt neu berechnet werden.

Darüber hinaus sind bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Auch von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden, und zwar, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen. Die Lüftungselemente sind bei der Berechnung des Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

Zur Klarstellung beim Planvollzug wird darauf hingewiesen, dass die Gebietsverträglichkeit haustechnischer Emittenten von Neubauten (Klimageräte etc.) im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen ist. Ebenso ist im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis zur Einhaltung der Schallpegel auch für die gegenüberliegende Straßenseite (am Einkaufszentrum „DAS ES!“ östlich der Berliner Straße) zu erbringen. Hierbei sind ggf. erforderliche Maßnahmen darzulegen.

Zudem wird aufgrund der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes besonders zu berücksichtigen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie z.B. der Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV), der TA Lärm etc., und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten können (Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Um-

weltfragen, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441 ff., S. 177 ff., 15.12.1999). Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung bzw. -vermeidung auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus geachtet werden.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass sowohl die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabedatum: 2016-07) als auch die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen; Ausgabedatum: 2016-07), die den Inhalt der vorgenannten Festsetzungen konkretisieren und die konkret die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, im Technischen Rathaus, Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen am Neckar, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten werden, sodass man sich über die diesbezüglichen Rahmenbedingungen einen Überblick verschaffen kann.

3.1.9 Grünplanung sowie Pflanzgebote und -bindungen

Um eine wünschenswerte Aufenthaltsqualität entlang der Berliner Straße zu generieren und um bei hochsommerlichen Temperaturen den Folgen des Klimawandels entgegen zu wirken, soll entlang der Berliner Straße eine schmal-kronige Baumreihe gepflanzt werden (Schattenwirkung und Abkühlungseffekt durch das Blätterdach der Bäume im Sinne einer gebotenen Anpassungsstrategie an den Klimawandel). Damit bei der Gestaltung des Straßenraumes ein Spielraum verbleibt, kann der Standort der Baumpflanzung von der zeichnerischen Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

Die wenigen im Bereich des ehemaligen ZOB vorhandenen Bäume werden nicht mit einer Pflanzbindung festgesetzt, da ein Erhalt aufgrund des geplanten Neubaus nicht möglich ist. Die weiteren, um das Gebäude „Fleischmannstraße 7“ befindlichen Gehölze weisen keine hohe Wertigkeit auf, sodass eine Erhaltungsfestsetzung städtebaulich nicht geboten erscheint. Im Übrigen befindet sich dieses Grundstück im städtischen Eigentum, weshalb die Gehölze im Sinne der Eigenverpflichtung der Stadt erhalten werden können. Ebenso verhält es sich mit den bestehenden Gehölzen im Bereich des öffentlichen Spielplatzes an der Ecke Martinstraße/Kollwitzstraße.

Um die in der Objektplanung vorgesehenen „Höfe“ (Bereiche, die im Planteil mit „H2“ gekennzeichnet sind) als Treffpunkt der Bewohner des geplanten Neubaus aufzuwerten und um eine weitere Begrünung zu schaffen, wird festgesetzt, dass diese Flächen jeweils zu mindestens 50 % ihrer Fläche als intensiv begrünte Dachgärten zu gestalten sind.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird in Anlehnung an die Objektplanung festgesetzt, dass die Dachflächen des geplanten Neubaus, die im Bebauungsplan mit „H5“ gekennzeichnet sind, flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten sind. Gegenüber den nahezu vollständig versiegelten Flächen des ehemaligen ZOB ergibt sich somit aus der Planung trotz innerstädtischer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung auch eine ökologische Aufwertung des Planbereiches durch eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe und Reduzierung von sich aufheizenden Dachflächen (Anpassung an den Klimawandel). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Glasdächer, Oberlichter und Terrassenüberdachungen sowie andere Dachflächen bis zu 10 m² (z.B. von technischen Aufbauten und von Teilen haustechnischer Anlagen etc.).

Aufgeständerte Solaranlagen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m und einem Mindestabstand von 2,0 m zum Dachrand sind nur in Kombination mit einer vollflächigen Dachbegrünung zulässig. Diese beiden Nutzungen sind auch übereinander gut verträglich und bieten damit ökologisch sinnvolle Synergieeffekte durch Solarenergienutzung und u.a. Wasserrückhaltung.

3.2 Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften gemäß der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg zu beachten, die für die positive Gestaltung des Quartiers erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen betreffen die entsprechenden Festsetzungen die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, Außenantenne, Niederspannungsfreileitungen und Solaranlagen sowie die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter. Im Übrigen wird die wasserdurchlässige Gestaltung von Pkw-Stellplätzen geregelt. Diese Festsetzung bezieht sich explizit nur auf Stellplätze für Pkw, da Lkw-Stellplätze einem höheren Verschmutzungsgrad unterliegen können und hierbei der Grundwasserschutz zu beachten ist. Zudem entstehen auf Lkw-Stellplätzen üblicherweise Scherkräfte, die leicht zu Schäden an wasserdurchlässigen Belägen führen können.

3.3 Städtebaulicher Vertrag zum ehemaligen ZOB-Gelände

Um zu gewährleisten, dass auch solche Anforderungen und Vorgaben zum Tragen kommen, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind (z.B. Begrenzung der Verkaufsfläche im Kerngebiet MK1, gestalterische Vorgaben für Fassaden und Materialien, ökologische Grundsätze, Lärmschutz, Mobilitätsstation, etc.), wird zwischen der Stadt Esslingen am Neckar und dem Investor des geplanten Neubaus auf den Flächen des ehemaligen ZOB-Geländes ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

3.4 Hinweise sowie nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

3.4.1 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf folgenden Grundstücken Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen und welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- Martinstraße 27, 27/1 (Flurstücke Nr. 867 und Nr. 868/3): Fuhrunternehmen Blocher/Bart mit Wohnhaus von 1904, Pferdestall, Hofraum und Jugendstilmauer
- Fleischmannstraße 10, Kollwitzstraße 2 (Flurstück Nr. 870): Wohn- und Gasthaus Staufeneck von 1900 samt Nebengebäude, Garten und Einfriedung
- Fleischmannstraße 7 (Flurstück Nr. 871): Wohnhaus von 1896 mitsamt seiner Einfriedung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere, denkmalpflegerisch relevante Objekte, so z.B. im Straßenzug der Fleischmannstraße (vom Bahn-

hofplatz in nordwestliche Richtung zur Schlachthausstraße), auf den Grundstücken „Martinstraße 20“, „Martinstraße 22“ und „Martinstraße 24“ sowie auf dem Grundstück „Berliner Straße 17“.

Nach § 15 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für Baden-Württemberg darf ein eingetragenes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde wiederhergestellt oder instand gesetzt werden, in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert werden, mit An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden und von seinem Stand- oder Aufbewahrungsort insoweit entfernt werden, als bei der Eintragung aus Gründen des Denkmalschutzes verfügt wird, das Kulturdenkmal dürfe nicht entfernt werden. Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, nach § 15 Abs. 3 DSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Es wird daher empfohlen, bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmalen bzw. in der Umgebung von Kulturdenkmalen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Das Plangebiet liegt im Übrigen im südwestlichen Bereich der denkmalgeschützten Esslinger Altstadt (Gesamtanlage nach § 19 DSchG). Die Abgrenzung dieser Gesamtanlage wird - soweit im Planteilausschnitt verlaufend - ebenfalls im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Gebiet der mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Kernstadt einschließlich Burg und Beutauvorstadt sowie die Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts sind durch die „Satzung über die Gesamtanlage Esslingen am Neckar“ unter Schutz gestellt. Die Satzung ist - über Verlängerungen mit Befristungen - seit dem 04.08.2001 in Kraft. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.2015 wurde sie unbefristet verlängert. Die Regelungen und Bestimmungen dieser Satzung sind daher zu beachten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 DSchG Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Esslingen anzuzeigen sind.

Seitens der Abteilung Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bauleitplanverfahren bereits festgestellt, dass dem aktuell geplanten Bauvorhaben auf dem ehemaligen ZOB-Gelände in Anbetracht des bereits im Gebiet befindlichen Großbaus des Parkhauses sowie des gegenüberliegenden Einkaufszentrum „DAS ES!“ keine erhebliche zusätzliche neue Beeinträchtigung des geschützten Stadtbildes gemäß § 19 DSchG zugemessen werden kann.

Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass das Denkmalschutzgesetz als höheres Recht über den Festsetzungen eines Bebauungsplanes steht, sodass insbesondere die äußeren Merkmale eines Gebäudes wie die Geschossigkeit oder Dachform einer engen Abstimmung mit der Denkmalpflege bedürfen. Da vor allem im Kerngebiet MK3 bereits Gebäude vorhanden sind, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Geschossigkeit und Dachform) von den denkmalgeschützten Gebäuden abweichen, kann der Bebauungsplan hier im Nachhinein nur schwer einen Konsens finden. Daher wird ausdrücklich auf die erforderliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei Bauvorhaben an oder in der Umgebung von Kulturdenkmalen hingewiesen. Hierbei sind notwendige Abstimmungen einzelfallbezogen möglich.

3.4.2 Verwendungsverbot für Brennstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995/19.11.1997, die bei der Objektplanung zu beachten und anzuwenden ist.

3.4.3 Grundwasser

Seitens des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Esslingen wird darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Antragsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

Tiefgaragen sind wegen der Lage im Grundwasserleiter mit undurchlässigen Böden herzustellen, um möglichen Verunreinigungen des Grundwassers entgegenzuwirken. Pflasterbeläge sind möglich, wenn unterhalb eine Dichtschicht eingebracht wird.

3.4.4 Schutz von Richtfunktrassen

Im Textteil des Bebauungsplanes wird zum Schutz von derzeit noch über dem Plangebiet bestehenden Richtfunktrassen ein Hinweis gegeben, wonach bauzeitlich auftretende, über die festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen hinausragende bauliche Anlagen (z.B. Baukräne) vor der Errichtung mit dem Betreiber der Richtfunkverbindungen (nach derzeitigem Kenntnisstand ist dies die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG) abzustimmen sind, um eventuelle bauzeitliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Da noch nicht klar ist, wann genau die bestehende Richtfunkverbindung eingestellt wird (siehe auch diesbezügliche Erläuterungen in Kapitel 3.1.2), wird dieser Hinweis als sinnvoll erachtet, um Störungen der Richtfunkstrecke zu vermeiden, zumindest solange diese noch in Betrieb ist.

4 **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (zulässige Grundfläche maximal 20.000 m²), dass keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (VSG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, und dass keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der neben der städtebaulichen Ordnung des Quartiers vor allem auch eine Wiedernutzbarmachung der Flächen des ehemaligen Zentralen Omnibus-Bahnhofes (ZOB) Esslingen innerhalb eines bebauten Bereiches ermöglicht, sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, sodass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

5 Geotechnik/Baugrund und Altlasten

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine des mittleren Keupers erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Auf Basis des Bodenschutz- und Altlastenkatasters beim Landratsamt Esslingen wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Altstandorte befinden, die mit Entsorgungsrelevanz bewertet sind:

- Berliner Straße 1
- Berliner Straße 5-9A (ehemals)
- Martinstraße 23
- Martinstraße 25
- Martinstraße 27
- Fleischmannstraße 8
- Kollwitzstraße 4-6 (ehemals)
- Kollwitzstraße 8/8A

Zu den Altstandorten ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand nur im Bereich des geplanten Neubaus, östlich des bestehenden Parkhauses Baumaßnahmen vorgesehen sind. Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden lediglich gemäß ihrer aktuellen Nutzung überplant bzw. angepasst. Im Bereich des Bauvorhabens, d.h. im Kerngebiet mit der Kennzeichnung „MK1“ sind Wohnungen im Erdgeschoss über eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Eine gärtnerische Nutzung des anstehenden Bodens ist nicht vorgesehen und aufgrund des Versiegelungsgrades des Baugrundstückes auch nicht möglich. Die Objektplanung sieht eine Begrünung des Neubaus für Aufenthalts- und Erholungszwecke von Bewohnern lediglich in den „Hofflächen“ auf dem

Dach des 1. Obergeschosses vor. Die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze sind damit ausgeschlossen. Der sachgerechte Umgang mit Aushubmaterial ist im Übrigen im Rahmen der Erdarbeiten zu beachten.

Im Vorfeld zum Realisierungswettbewerb des geplanten Neubaus wurde bereits ein Boden- und Baugrundgutachten (Orientierende Untergrunduntersuchungen auf Schadstoffe und Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse der geoplan GmbH - Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH, Reutlingen vom 10.12.2015) erstellt, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

Auf dem im Stadtzentrum von Esslingen gelegenen Areal mit der Flurstücksnr. 904 befand sich früher der zentrale Omnibusbahnhof der Stadt Esslingen. Zuvor von ca. 1950 bis ca. 1967 wurde die Fläche durch die Verlagsgesellschaft und Druckerei Richard Bechtle genutzt. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster als Altstandort mit der Bezeichnung „Berliner Straße 5-9A“ geführt. Aufgrund der altlastenrelevanten Nutzung kamen im Zusammenhang mit einem eventuellen Verkauf des Areals im November bis Dezember 2015 durch die geoplan GmbH orientierende Untergrunduntersuchungen auf Schadstoffe für dieses Grundstück sowie einem Teil des Flurstückes 707 zur Ausführung. Dabei sollten auch erste Aussagen zur Tragfähigkeit des Untergrundes im Hinblick auf eine Neubebauung getroffen werden.

Die Auswertung von Unterlagen zu den historischen Erhebungen aus den Jahren 1996 und 2008 für den Altstandort „Berliner Straße 5-9A“ ergaben keine konkreten Hinweise auf kontaminationsverdächtige Teilbereiche oder Anlagen. Daher kamen über das Areal verteilt 8 Sondierbohrungen bis in Tiefen zwischen 3,0 m und 5,0 m unter Gelände zur Überprüfung der Grundgrundverhältnisse zur Ausführung. Zudem wurde aus der im nördlichen Teil vom Flurstück 904 gelegenen Grundwassermessstelle B 17 eine Pumpprobe zur chemischen Analyse auf die relevanten Schadstoffe entnommen.

Bei den Untersuchungen wurden unter der Asphaltdecke künstliche Auffüllungen angetroffen, die im Mittel eine Mächtigkeit von ca. 2,8 m aufwiesen. Unter den Auffüllungen folgten bis zur Endtiefe der Sondierbohrungen quartäre Talablagerungen des Neckars, die Grundwasser führen. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen lag der Grundwasserspiegel bei ca. 5 m unter Geländeoberkante.

Im Auffüllmaterial zeigten sich an mehreren Stellen auffällige PAK-Konzentrationen, die mit maximal 60,2 mg/kg deutlich über dem Vorsorgewert von 3 mg/kg lagen. Die Eluatuntersuchung der am stärksten durch PAK belasteten Bodenprobe zeigte, dass diese Schadstoffe weitestgehend immobil sind. Dies wird durch die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen bestätigt. So war in keiner der beiden im Randbereich des Altstandortes befindlichen Grundwassermessstellen B 17 und B 20 bisher eine auffällige PAK-Konzentration festzustellen. Daher resultiert aus den in der wasserungesättigten Bodenzone festgestellten PAK-Verunreinigungen kein weiterer Handlungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, zumal die Fläche versiegelt ist.

Bei künftigen Erdarbeiten ist aufgrund der stellenweise erhöhten PAK-Gehalte der überwiegende Teil der aufgefüllten Böden voraussichtlich der Kategorie Z 2 nach der VwV Boden zuzuordnen. Stellenweise ist jedoch auch mit Auffüllungsmaterial zu rechnen, dass nach den Ergebnissen der bisherigen Untersuchungen auf einer Deponie der Klasse 1 entsorgt werden

muss. Generell sollten künftige Erdarbeiten unter Aufsicht eines Sachverständigen erfolgen.

Bei einer künftigen Bebauung z.B. mit Gebäuden mit einer eingeschossigen Unterkellerung ist nach den Erkenntnissen aus den durchgeführten Voruntersuchungen in Abhängigkeit von den auftretenden Lasten eine vertiefte Flachgründung oder eine Tiefgründung erforderlich.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind bei der Objektplanung der geplanten Neubebauung bzw. bei der späteren Bauausführung zu beachten. Diesbezügliche Maßnahmen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Der vorgenannte Sachverhalt steht einem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Das vorliegende Gutachten kann bauwerksspezifische Baugrund- und Gründungsgutachten für künftige Bauvorhaben nicht ersetzen. Zur Untersuchung eventueller Schadstoffbelastungen sowie bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingt Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Sollten sich bei Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen Hinweise auf bisher nicht bekannte Schadstoffbelastungen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie das Gesundheitsamt des Landratsamtes Esslingen zu informieren und im weiteren Verfahren zur gesundheitlichen Bewertung beizuziehen.

Im Sinne des Bodenschutzes wird im Übrigen empfohlen, geplante Aushubmaßnahmen bei allen vorhandenen Altstandorten im Quartier durch einen Gutachter nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) begleiten zu lassen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Ausscheiden einzelner Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) durch die Zusendung eines Abschlussberichtes nach Fertigstellung der Maßnahmen an das zuständige Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz geprüft werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Esslingen am Neckar nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg“ vom Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) in der Erdbebenzone 0, d.h. in einem Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6 bis < 6,5 zu erwarten sind, sowie in der Untergrundklasse R, d.h. in einem Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund, liegt.



Abbildung 12: Ausschnitt aus der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg (unmaßstäblich; Quelle: Internetseite des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) unter <http://www.lgrb-bw.de/erdbeben/erdbebenkarten>)

6 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

Wasserschutzgebiete im Landkreis Esslingen

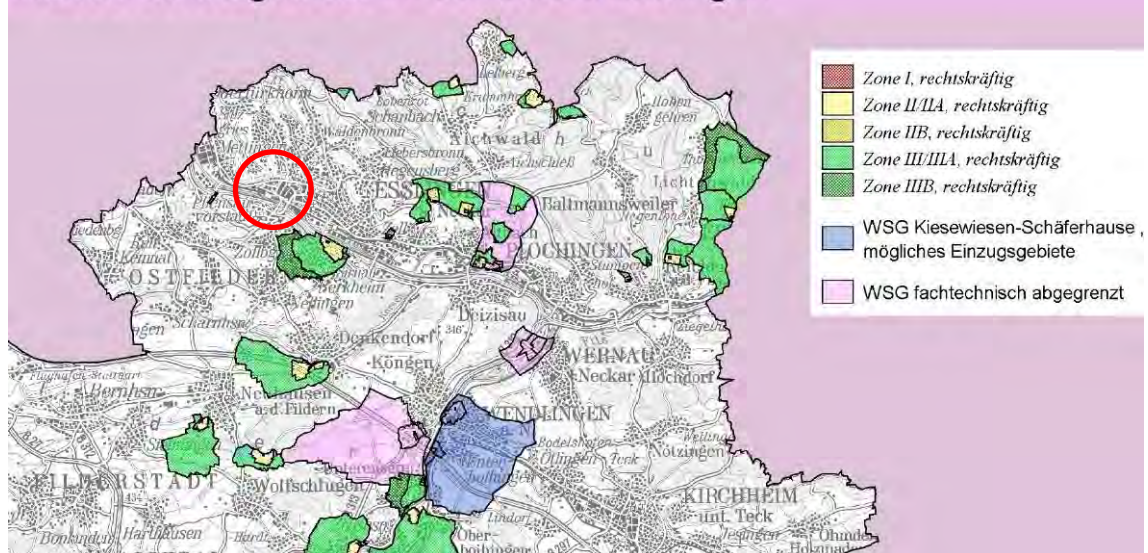


Abbildung 13: Ausschnitt aus der Karte zu den Wasserschutzgebieten im Landkreis Esslingen (unmaßstäblich; Quelle: Internetseite des Landkreises Esslingen unter <http://www.landkreis-esslingen.de/Lde/start/service/Trinkwasserversorgung.html>)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg, sondern lediglich im Überflutungsbe-
reich eines Extremhochwassers (HQ_{Extrem}). Im Rahmen des Hochwasserrisiko-
managements Baden-Württemberg wurden gemäß § 74 WHG Hochwasserge-
fahrenkarten u.a. für den Neckar erstellt. In den Gefahrenkarten des Ministeri-
ums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UM), Stutt-
gart (siehe auch interaktive Karten unter <https://www.hochwasser.baden->

wuerttemberg.de) sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Gemäß den Daten der Hochwassergefahrenkarten ist im Plangebiet (abgesehen von der Parkhauszufahrt) von Einstauhöhen von 0,5 bis 0,8 m auszugehen, bei Wasserspiegellagen von 236,9 bis 237,2 müNN. Es wird darauf hingewiesen, dass HQ_{Extrem} auch den „n-1“-Fall berücksichtigt, also den Fall, dass aufgrund des Ausfalles eines Wehrfeldes der Wasserspiegel höher steigt als ohne diesen Ausfall. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage im HQ_{Extrem}-Bereich gemäß § 78b WHG als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ definiert und wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Bei der Planung der Bauvorhaben sind die möglichen Hochwasserrisiken durch hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren, z.B. durch eine entsprechende Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe, durch eine auftriebssichere Bauweise, durch die Ausbildung der Untergeschosse als weiße Wanne und/oder durch sonstige bautechnische Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik.

Auf die Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Stand: 2015), wird hingewiesen.

Die Anforderungen der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe (AwSV) sind zu beachten.

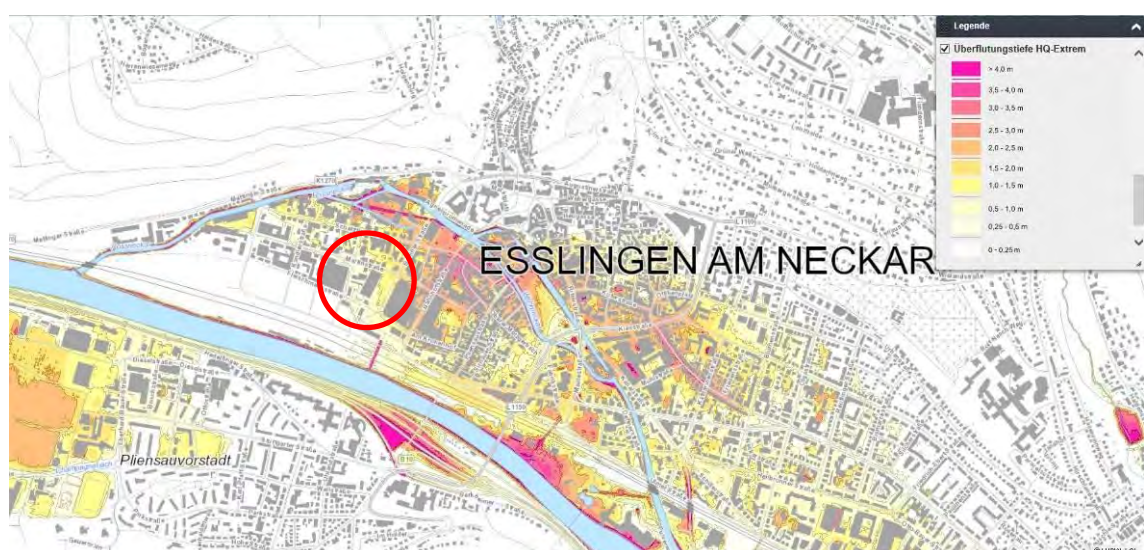


Abbildung 14: Ausschnitt aus der interaktiven Gefahrenkarte zu den Überflutungstiefen (unmaßstäblich; Quelle: Internetseite „Hochwasser-Risikomanagement Baden-Württemberg“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UM) unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de>)

7 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, sodass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

8 Wesentliche Auswirkungen

Um die Auswirkungen zur geplanten Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters beurteilen zu können, wurde eine entsprechende Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen (Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines REWE-Vollsortimenters in Esslingen Berliner Straße / „Busbahnhof“ der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 04.07.2016). Diese Analyse kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung der Markterweiterung:

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

- *Die erwarteten Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum liegen deutlich unterhalb des Orientierungswertes von 10 %. Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit zentraler Standorte ist nicht zu erwarten. Eine Vorschädigung der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche liegt nicht vor. Es liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die auch bei einer Umverteilung deutlich unter 10 % negative Auswirkungen vermuten lassen würden.*
- *Umsatzumverteilungen betreffen überwiegend Anbieter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und sind auch hier nicht bestandsgefährdend.*
- *Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind demnach auszuschließen.*

Raumordnerische Bewertungskriterien

- *Konzentrationsgebot: Esslingen ist Mittelzentrum. Insofern ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig.*
- *Integrationsgebot: Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Planstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich, direkt angrenzend zu Wohngebieten und übernimmt eine maßgebliche, auch fußläufige Versorgungsfunktion. Er besitzt einen ÖPNV-Anschluss.*
- *Kongruenzgebot: Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Über 90 % des Umsatzes werden aus Esslingen stammen. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht unterschritten.*
- *Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot ist wie folgt einzuordnen: Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ nicht beeinträchtigt. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht geschwächt. Vielmehr wird es mit der Umsetzung des Vorhabens zu einer deutlichen Aufwertung der Nahversorgungsfunktion der Altstadt kommen. Auch andere Versorgungslagen werden durch die Entwicklung nicht geschwächt.*

Seitens der Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur des Regierungspräsidiums Stuttgart sowie des Verbandes Region Stuttgart wurden die Ergebnisse des GMA-Gutachtens bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bauleitplanverfahren bestätigt. Hierbei ist ergänzend festzustellen, dass eine Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzung lediglich im Kerngebiet mit der Kennzeichnung „MK1“ vorgesehen ist. Die Überplanung des restlichen Quartiers geschieht zum Zweck der Bestandssicherung dort bestehender Nutzungen, da diese Flächen nach dem am 10.02.1961 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Omnibusbahnhof und Parkhaus zwischen Berliner-, Eisenbahn-, Wilhelm- und Martinstraße“ (447) bislang öffentlichen Zwecken mit der Zweckbestimmung „Omnibusbahnhof und Parkhaus“ vorbehalten sind. Die bestehenden Gebäude in den Kerngebieten „MK2“ und „MK3“ sind aufgrund ihrer Größe wenig geeignet, um Einzelhandelsnutzungen entstehen zu lassen, sodass die Entstehung von Agglomerationen und damit einhergehenden schädigenden überörtlichen Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Ein Abriss dieser Gebäude zur Neugestaltung von Einzelhandelsflächen ist aufgrund des Denkmalschutzes, dem ein Großteil dieser Gebäude unterliegt, ebenfalls ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

9 Kosten

Folgekosten für die in der Planung festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen Raum entstehen erst, wenn die Planung realisiert wird. Die hierfür anfallenden Kosten und Folgekosten entstehen dann beim jeweiligen Fachamt.

10 Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes in einer dem Planungsinhalt und Planungsumfang angemessenen Form zu berücksichtigen.

Der Stadt Esslingen am Neckar liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet vor. Aufgrund des Gebäudebestandes bzw. der bisherigen Nutzung als zentraler Omnibus-Bahnhof sind auch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten.

Geschützte Biotop oder wertgebende Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Eine vertiefende Darstellung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

Durch die festgesetzte Baumreihe und Dachbegrünung des geplanten Neubaus erfährt das Plangebiet vielmehr eine ökologische Aufwertung gegenüber den nahezu vollständig versiegelten Flächen des ehemaligen ZOB.

Bearbeitung:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Goethestraße 11

64625 Bensheim

(Anmerkung:

Die DIN 18005 und 4109, 4109-1 und 4109-2 werden im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die DIN-Normen über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)