

Begründung

zum Bebauungsplan Tobias-Mayer-Straße / Palmstraße
Stadtteil 13 „Hohenkreuz“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
vom 22.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1 Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets	3
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans	7
1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht.....	8
1.3.1 Flächennutzungsplan	8
1.3.2 Bebauungspläne	10
2 Städtebauliche Konzeption	10
2.1 Seitheriger Planungsablauf / Beteiligungen der Öffentlichkeit	10
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	12
2.3 Städtebauliche Planung.....	15
2.3.1 Bauliche Struktur.....	15
2.3.2 Verkehrliche Erschließung	17
2.3.3 Sonstige Erschließung	19
2.3.4 Freiflächenkonzept.....	22
3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften	25
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	25
3.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	25
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	25
3.1.3 Bauweise	29
3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	30
3.1.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	30
3.1.6 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	31
3.1.7 Öffentliche Verkehrsflächen	32
3.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen	33
3.1.9 Öffentliche Grünfläche	33
3.1.10 Flächen für Regelung des Wasserabflusses.....	33
3.1.11 Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagwasser, Hochwasserschutzanlagen.....	34
3.1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
3.1.13 Leitungsrecht.....	34
3.1.14 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	35
3.1.15 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	36

3.2	Örtliche Bauvorschriften	39
3.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	39
3.2.2	Werbeanlagen.....	40
3.2.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	40
3.2.4	Einfriedungen	40
3.2.5	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	41
3.2.6	Einschränkung der Stellplatzverpflichtung	41
3.3	Hinweise	41
4	Bebauungsplan der Innenentwicklung	41
5	Umweltbelange	42
5.1	Artenschutz.....	43
5.2	Bodenschutz/ Geotechnik.....	44
5.3	Wasser/Hochwasser.....	46
5.4	Klima und Luft.....	47
5.5	Lärm/ Immissionsschutz	48
5.6	Landschafts- und Ortsbild.....	49
6	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	50
7	Wesentliche Auswirkungen	51
8	Flächenbilanz.....	51
9	Kosten.....	52
10	Anlagen.....	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 4,08 ha und befindet sich im Esslinger Stadtteil Hohenkreuz. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücke 2227 (teilweise), 5568 (teilweise), 5602, 5603, 5603/1, 5604, 5640, 5657 (teilweise), 17695, 17699, 17710, 17716/1, 17716/2, 17716/3, 17751, 17759, 17762, 17866, 17867, 17868, 17869, 17870, 17871, 17872, 17873, 17874, 17875, 17931, 17931/1, 17931/2, 17932, 17933, 17933/1, 17933/2, 17933/3, 17938, 17939.

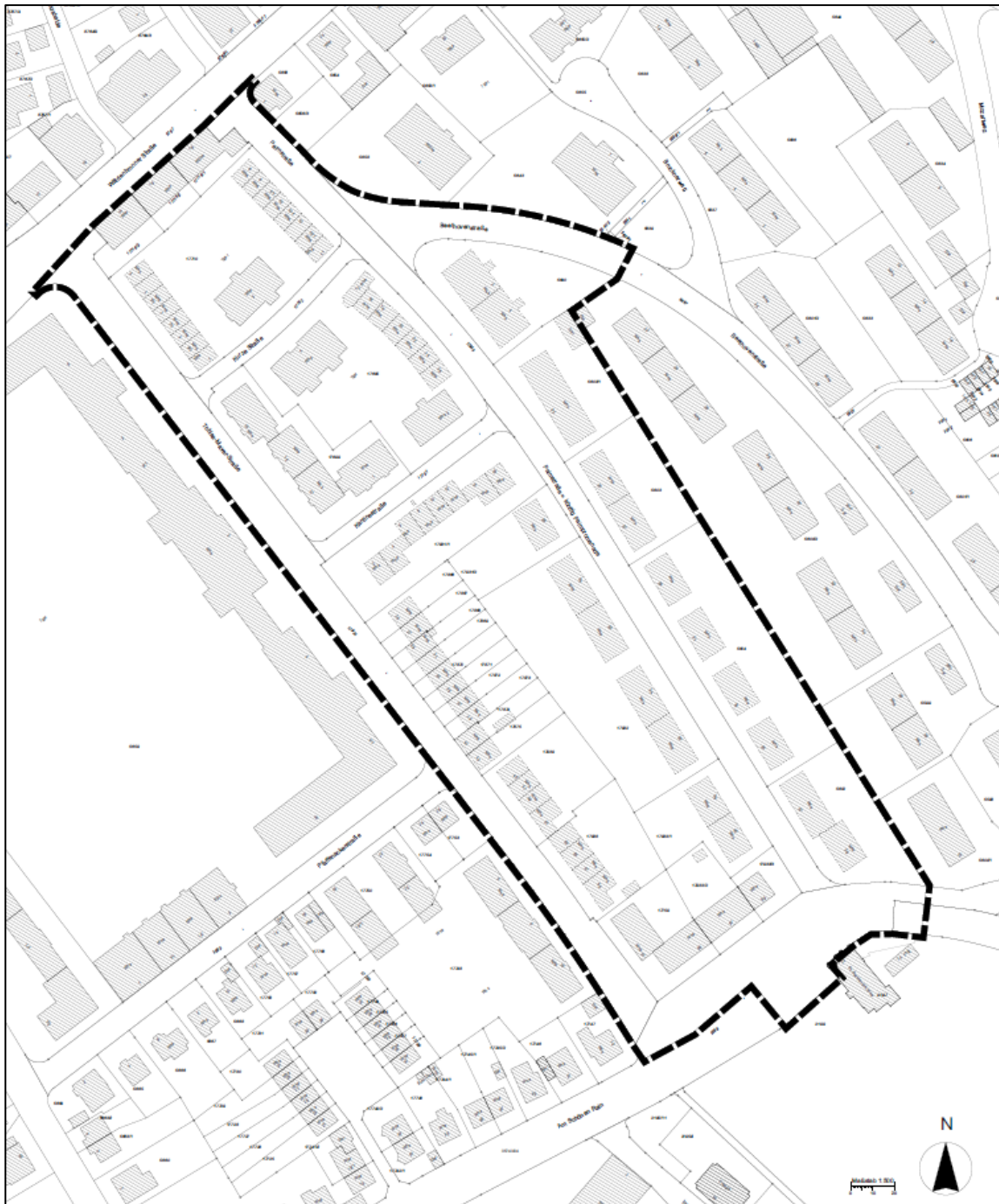


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Tobias-Mayer-Straße/Palmstraße“, genordet, ohne Maßstab (Quelle: schreiberplan GmbH, Stuttgart, 05.05.2023)

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die bebauten Grundstücke nordöstlich der Palmstraße und Beethovenstraße, im Osten durch die bebauten Grundstücke südwestlich der Beethovenstraße und durch die Straßenfortführungen Am Schönen Rain und Eugen-Bolz-Straße;
- im Süden durch das Kirchengrundstück der St.-Bernhardt-Kirche und der Straße am Schönen Rain;
- im Westen durch die bebauten Grundstücke südwestlich der Tobias-Mayer-Straße;
- im Norden durch die Wäldenbronner Straße.

Bebauung innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwischen der Tobias-Mayer-Straße und der Palmstraße Geschosswohnungsbauten mit zwei Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen in Blockrandbebauung. Die Dächer sind überwiegend als Walmdächer mit mehreren Dachgauben ausgebildet. Zwei jüngere Gebäude schließen dreigeschossig mit Flachdach entlang der Kurze Straße die jeweiligen Blöcke. In den Blockinnenbereichen finden sich Gemeinschaftsgärten und kleinparzellierte Mietergärten.

Die Gebäude der Zeilenbebauung nordöstlich der Palmstraße weisen zwei Geschosse und ausgebaute Dachgeschosse mit Satteldächern und Dachgauben auf, lediglich das Gebäude im Kreuzungsbereich Palmstraße / Beethovenstraße hat drei Geschosse, ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach.

Entlang der Wäldenbronner Straße befindet sich ein größeres Gebäude mit Wohnen und gewerblichen Nutzungen mit insgesamt 3 Geschossen sowie einem zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschoss.

Der Hauptteil der Gebäude befindet sich im Eigentum der Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWG), bis auf die Gebäude Tobias-Meyer-Straße 61 und Am Schönen Rain 65 bis 69, die sich im Eigentum der Baugenossenschaft Esslingen EG (BGE) befinden. Teilweise, insbesondere im nördlichen und südlichen Plangebiet, wurden die Gebäude saniert. Überwiegend, insbesondere im mittleren und östlichen Plangebiet, weisen die Gebäude einen sehr schlechten Bauzustand auf, eine Sanierung dieser Gebäude ist energetisch und wirtschaftlich nicht mehr abbildbar.

Das Plangebiet fällt von Süd nach Nord um ca. 6 bis 7 m. Die Anschlüsse an die bebauten Grundstücke im gesamten Plangebiet sind unproblematisch.

Bebauung in der unmittelbaren Umgebung

Die Umgebungsbebauung unmittelbar nördlich der Wäldenbronner Straße ist entlang der Straße durch zwei- bis dreigeschossige größere Gebäude mit ausgebauten Satteldächern und teils Dachgauben sowie Dacheinschnitten geprägt. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen und in den Erdgeschossen Einzelhandel und Dienstleistungen verortet. Nördlich dieser Gebäudereihe schließen kleinere

Mehrfamilienhäuser sowie Stadtvillen und Einfamilienhäuser in überwiegend zweigeschossiger und teilweise eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern an.

Nordöstlich der Palmstraße finden sich entlang der Wäldenbronner Straße zunächst ebenfalls zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Satteldächern.

Südlich daran angrenzend, entlang der nördlichen Beethovenstraße, heben sich ein achtgeschossiger und ein neugeschossiger Großbaukörper mit Flachdach für Geschosswohnungen aus dem städtebaulichen Kontext hervor. Die Beethovenstraße wird im weiteren Verlauf nach Süden durch Geschosswohnungsbau in dreigeschossiger Zeilenbauweise mit nicht ausgebauten Satteldächern flankiert.

Südlich des Plangebiets liegt das Kirchengrundstück der Evangelischen St.-Bernhardt-Kirche mit dem Kirchenbauwerk in Straßenflucht der Palmstraße. Die St.-Bernhardt-Kirche wird vom Friedhof umgeben, der aufgrund des dichten Gehölzbestandes einen parkartigen Charakter aufweist. Das Kirchengrundstück umfasst noch den Friedhofsparkplatz, welcher unmittelbar westlich anschließt.

Südwestlich der Tobias-Mayer-Straße und südlich der Pfaffenackerstraße sind in blockrandähnlicher Struktur Mehrgeschosswohngelände, Einzel- und Doppelhäuser mit zwei oder drei Geschossen mit teils ausgebauten, aber auch mit nicht ausgebauten Dachgeschossen und Satteldächern angeordnet. Das Blockinnere ist durch gemeinschaftliche und private Gartennutzungen geprägt.

Die Umgebungsbebauung westlich der Tobias-Mayer-Straße und nördlich der Pfaffenackerstraße ist geprägt durch die Wohnnutzung der ehemaligen Becelaere-Kaserne, welche als Blockrandbebauung den privaten „Palmschen Park“ umschließt. Die ehemaligen Kasernengebäude an der Tobias-Mayer-Straße weisen drei Geschosse zuzüglich ausgebauter Walmdächer mit Dachgauben aus. Die die Hauptgebäude verbindenden Zwischenbaukörper sind zweigeschossig mit Satteldach ausgeprägt. Der Blockrand der ehemaligen Kasernenanlage wird im Westen durch ein- und zweigeschossige Gebäude mit ausgebauten Walmdächern und teilweise Dachgauben geschlossen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind Schulen (Grundschule St. Bernhardt mit Grundschulförderklasse, Gemeinschaftsschule Seewiesenschule, Schelztor-Gymnasium), weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (mind. fünf Kindertageseinrichtungen, Evangelische Kirchengemeinde St. Bernhardt zum Hohenkreuz, Katholische Kirchengemeinde St. Josef) sowie Nahversorgungseinrichtungen und Ärzte vorhanden.

Die vorhandene und das Gebiet umgebende verkehrliche Infrastruktur ist von Wohn-, Wohnsammelstraßen und Hauptstraßen mit öffentlichem Personennahverkehr geprägt.



Abbildung 2: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tobias-Mayer-Straße/Palmstraße“, mit Luftbild der umgebenden Bebauung genordet, ohne Maßstab (Quelle: schreiberplan GmbH, Stuttgart 05.05.2023, Luftbild: Stadt Esslingen)

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB) und die Baugenossenschaft Esslingen (BGE) beabsichtigen, das Bestandsgebiet zwischen der Wäldenbronner Straße, der Bauflächen östlich der heutigen Palmstraße, Am Schönen Rain und der Tobias-Mayer-Straße in mehreren Bauabschnitten innerhalb der nächsten Jahre städtebaulich neu zu ordnen, indem der Bestand bis auf wenige erhaltenswerte und in der Vergangenheit sanierte Gebäude abgebrochen und durch Neubauten mit modernen und zukunftsorientierten Wohnraumkonzepten ersetzt werden soll.

Ziel ist es im Plangebiet ein zukunftsfähiges Wohnquartier mit einem hohen Grünanteil zu entwickeln und Wohnraum für jede Zielgruppen des Esslinger Wohnraumversorgungskonzepts zu errichten. Das Wohnraumversorgungskonzept zielt darauf ab, für alle Nachfrager Angebote zu schaffen. Das besondere Augenmerk liegt jedoch bei den Haushalten, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur erschwert aus eigener Kraft versorgen können. Es handelt sich hierbei um Haushalte, die nach den Kriterien des Landeswohnungsbauförderungsprogramms (Miete) gefördert werden. Neben dem klassischen sozialen Wohnungsbau mit Belegungsrechten sollen jedoch ausdrücklich auch Mietwohnungen für die mittlere Einkommensschicht errichtet werden, sodass es im Quartier zu einer ausgewogenen sozialen Mischung kommt. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannten Belange hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

Zur Erlangung eines überzeugenden städtebaulichen Konzepts lobten die beiden Wohnungsbauunternehmen im Jahr 2021 einen 2-phasigen Realisierungswettbewerb im kooperativen Verfahren aus, welcher während, aber auch im Vorfeld des Wettbewerbs, intensiv durch ein umfassendes Bürgerbeteiligungsverfahren begleitet wurde (siehe hierzu Kapitel 2.1).

Das Bebauungsplanverfahren wird nun nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens auf der Grundlage der prämierten städtebaulichen Planung aus der ersten Phase des Wettbewerbes durchgeführt. Die städtebauliche Entwicklung bzw. Erneuerung des Gebiets soll auf der Grundlage des Prinzips der doppelten Innenentwicklung erfolgen: Flächenreserven im Bestand sollen sinnvoll genutzt werden (Nachverdichtung), gleichzeitig soll aber auch urbanes Grün entwickelt, vernetzt und qualitativ aufgewertet werden.

Esslingen verfügt aufgrund seiner Lage im Neckartal mit Neckar, B 10, Schiene und den zum Teil steil aufragenden Hängen über wenig Entwicklungsraum. Flächen sind in Esslingen aufgrund des prägenden Reliefs, aber auch nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, ein wertvolles Gut. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, auch die Wohnungsbestände den heutigen sozialen und energetischen Anforderungen anzupassen. Aufgrund der allgemein starken Nachfrage nach Wohnungen in Esslingen besteht darüber hinaus das dringende Erfordernis, zusätzlichen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist insofern auch städtebaulich zu begründen, da in Esslingen Baulandflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen. Die Gemeinden sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dazu aufgefordert,

mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Das aktuelle Planungsvorhaben mit der vorgesehenen Errichtung von Wohnungen in kompakter Bauweise auf Flächen, die bisher bereits bebaut waren und in die städtische Topografie sowie Infrastruktur insbesondere Verkehr gut eingebunden sind, dient dem Ziel der Innenentwicklung. Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen am Stadtrand, mit üblicherweise geringerer baulicher Dichte und schlechter Erschließung, kann damit vermieden werden.

Die Realisierung der künftigen städtebaulichen Planung ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig. Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, welcher aus dem Wettbewerb in der ersten Phase als erster Preis hervorgegangen ist, geschaffen.

1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2030 (FNP) der Stadt Esslingen am Neckar (genehmigt mit Erlass vom 17.12.2019 des Regierungspräsidium Stuttgart, beschlossen durch den Gemeinderat am 08.10.2018) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (Bestand) dar.

Mit dem Bebauungsplan Tobias-Mayer-Straße / Palmstraße werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans übereinstimmen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet weicht hingegen von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans ab. Damit würde der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB angepasst (Darstellung von gemischter Baufläche (M) anstelle Wohnbaufläche (W) für die nordwestliche Teilfläche im Plangebiet).

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist bei dem geplanten Bebauungsplan gegeben.

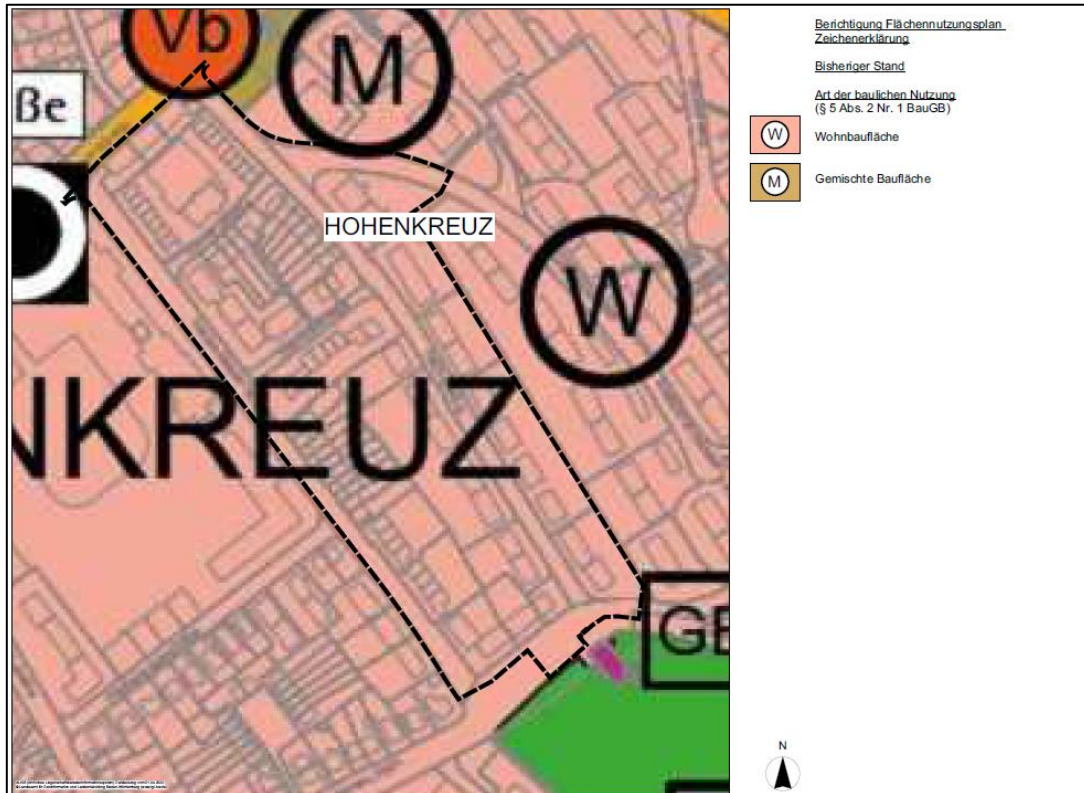


Abbildung 3: Auszug aus dem bisherigen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Esslingen am Neckar (Quelle: schreiberplan GmbH Stuttgart)



Abbildung 4: Auszug aus dem bisherigen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Esslingen am Neckar mit Berichtigung des FNP (Quelle: schreiberplan GmbH Stuttgart)

1.3.2 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gelten bisher folgende Vorschriften bzw. Satzungen:

- Für den gesamten Geltungsbereich gilt die V. Staffel der „Ortsbausatzung für die Stadtgemeinde Esslingen am Neckar“, in Kraft getreten 23.05.1930.
- Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan 552, Parkflächen Am Schönen Rain, (3. Änderung im Planbereich 12 „Hohenkreuz“ und 6. Ergänzung im Planbereich 13 „Kirchäcker“), der am 10.04.1969 in Kraft getreten ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Kreis Esslingen Nr. 15.
- Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan 490, Kirchäcker, Teil II, der am 01.05.1964 in Kraft getreten ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Kreis Esslingen Nr. 17.
- Für den Geltungsbereich östlich der Palmstraße des Bebauungsplans gilt der Bebauungsplan 517, Kirchäcker, Teil I, der am 30.09.1966 in Kraft getreten ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Kreis Esslingen Nr. 39.
- Für den Geltungsbereich westlich der Palmstraße des Bebauungsplans gilt der Textbebauungsplan 793, Satzung über beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, die am 23.03.1996 in Kraft getreten ist.
- Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan 433, Kirchäcker, der am 28.08.1959 in Kraft getreten ist.

2 Städtebauliche Konzeption

2.1 Seitheriger Planungsablauf / Beteiligungen der Öffentlichkeit

Im Juni 2021 lobten die beiden Wohnungsbauunternehmen einen nichtoffenen 2-phasigen Realisierungswettbewerb im kooperativen Verfahren aus. Gegenstand war in einer ersten Phase die städtebauliche Planung und in einer zweiten Phase die Objektplanung Gebäude für den Neubau von Wohnungen für einen ersten Bauabschnitt im Quartier. Zudem sollte im Rahmen der IBA 27 Stadtregion Stuttgart im Plangebiet ein Bereich als „IBA 27 Experimentierfeld“ herausgearbeitet werden. Im „IBA‘27-Experimentierfeld“ steht die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit sowie das gemeinschaftliche Wohnen im Fokus. Die Vision ist ein lebendiges, vielfältiges, offenes Experimentierfeld, in dem alle Altersgruppen und soziale Schichten ihren Platz finden.

Im Vorfeld der Wettbewerbsauslobung, aber auch während des Wettbewerbs wurde ein umfassendes Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel, Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft in die Wettbewerbsauslobung zu übernehmen und zwischen den zwei Wettbewerbsphasen die Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft in die Aufgabenstellung der zweiten Phase einfließen zu lassen.

Zunächst wurde Anfang 2021 eine Projekthomepage zur umfassenden Kommunikation des Gesamtprojektes aufgebaut, welche während des gesamten Quartiersentwicklungsprozesses als Informations- und Beteiligungsplattform dient (www.neues-in-hohenkreuz.de).

Auf der Homepage konnten bereits die Bürgerinnen und Bürger zur Steigerung der Identifikation mit dem zukünftigen Quartier unter anderem am Namenswettbewerb für das neue Quartier teilnehmen. Zusätzlich wurden die Bedarfe zum Wohnen und Leben im künftigen Quartier in einer Befragung sowohl analog als auch digital abgefragt. Auch die Ergebnisdokumentationen der einzelnen Veranstaltungen sind auf der Projekthomepage zu finden.

Als Einstieg in die Bürgerbeteiligung wurden Anfang März 2021 zwei Vor-Ort-Veranstaltungen direkt im Quartier angeboten. Ziel war es, die im Quartier lebenden Bürgerinnen und Bürger über die anstehenden Entwicklungen zu informieren und ihre Ideen und Anregungen zu den Themenfeldern „Wohnen“, „Öffentlicher Raum“, „Sonstige Nutzungen“ zu sammeln. Diese Veranstaltungen wurden ergänzt durch eine Kinder- und Jugendbeteiligung zur Gestaltung des öffentlichen Raums.

Es folgten eine digitale Bürgerwerkstatt im April 2021, ein Themenworkshop, welcher gemeinsam mit der IBA` 27 ausgerichtet wurde sowie weitere digitale Arbeitsgruppensitzungen. In allen Veranstaltungen wurden Themen wie „Wohnen und Wohnbedarfe“, „Bauliche Gestalt und Freiflächen“, „Leben und Begegnung um Quartier“, „Dichte, Qualität und Durchwegung“, „Soziale Durchmischung“ etc. mit der Bürgerschaft diskutiert und Inhalte für das neue Quartier geschärft.

Die zentralen Themen aus den Bürgerveranstaltungen wurden gebündelt und sind in Leitlinien eingegangen. Bei der digitalen Podiumsdiskussion erfolgte die Vorstellung der Leitlinien für die Bürgerschaft mit anschließender Podiumsdiskussion.

Alle in den Beteiligungsformaten gesammelten Erkenntnisse, Hinweise und Anregungen sowie die Leitsätze für das neue „Tobias-Mayer-Quartier“ waren Grundlage für die Aufgabenstellung des Wettbewerbs, in dessen Preisgericht Vertreterinnen und Vertreter aller in der Bürgerbeteiligung beteiligten Interessengruppen mitwirken konnten.

In der ersten Phase des Wettbewerbs war der Schwerpunkt der Planung auf die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung des Tobias-Mayer-Quartiers gesetzt. Die Planung der Arbeitsgemeinschaft StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH aus Wien zusammen mit Carla Lo Landschaftsarchitektur ebenfalls aus Wien, konnte das Preisgericht überzeugen und erhielt den ersten Preis.

Auf der städtebaulichen und freiräumlichen Planung des ersten Preises setzte die zweite Wettbewerbsphase auf, in der die Preisträger der ersten Wettbewerbsphase für zwei erste Baufelder die Gebäudeplanung konkretisieren konnten. In der zweiten Wettbewerbsphase konnte das Büro StudioVlaySteeruwitz aus Wien den ersten Preis für das „Kettenhaus“ südöstlich der heutigen Palmstraße erreichen. Wittfoht Architekten aus Stuttgart erhielten den ersten Preis für das „L-Haus“ südöstlich der Tobias-Mayer-Straße.

Bereits am 14.07.2021 wurde im Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Esslingen der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan Tobias-Mayer-Straße / Palmstraße im Stadtteil 13 „Hohenkreuz“ und Satzung über örtlichen Bauvorschriften gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die städtebauliche und freiräumlichen Planung des Siegerentwurfs aus der ersten Wettbewerbsphase ist Grundlage dieses Bebauungsplans.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar hat am 06.07.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan beschlossen. Die Auslegung wurde am 23.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht und die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 01.08.2022 bis zum 30.09.2022.

Am 20.09.2022 fand ein Bürgerdialog zur städtebaulichen Planung und zum Vorentwurf des Bebauungsplans statt. Eine weitere Bürgerinformation zu den Themen Mobilitäts- und Verkehrskonzeption fand am 23.02.2023 statt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen des Planungsprozesses betrachtet und fanden teilweise Eingang in die Planung.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 05.07.2023 den Bebauungsplan-Entwurf Tobias-Mayer-Straße/Palmstraße im Stadtteil 13 „Hohenkreuz“ zusammen mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Entwurf) nach § 74 Landesbauordnung (Fassungen vom 05.05.2023, ergänzt mit Datum vom 05.07.2023) und deren öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung im Technischen Rathaus fanden im Zeitraum vom 14.08.2023 bis einschließlich 22.09.2023 statt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen des Planungsprozesses betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Stadtteil Hohenkreuz liegt im Norden der Stadt und oberhalb der Esslinger Burg. Er gehört zu den beliebten Wohngebieten, wozu die hohe Anzahl an Einzelhändlern im Stadtteil beiträgt. Daneben haben die Bürgerinnen und Bürger des Esslinger Nordens schöne Naherholungsgebiete direkt vor ihrer Haustür. Dazu zählen das Obere Hainbachtal, die aussichtsreichen Höhenzüge und die nordwestlichen Ausläufer des Schurwaldes.

Die umgebende Baustruktur wurde bereits weiter oben in Kapitel 1 ausführlich beschrieben.

Infrastruktur

Der Stadtteil „Hohenkreuz“ weist eine ausgesprochen gute soziale Infrastruktur auf. In einem Radius von 750 m von der Mitte des Plangebiets ausgehend, befinden sich zwei Grundschulen, eine Gemeinschaftsschule sowie jeweils ein staatliches und ein privates Gymnasium. Darüber hinaus besteht durch den Anschluss zur Innenstadt Zugang zu einer berufsbildenden Schule und zahlreichen weiteren

Schulen. Innerhalb desselben Umkreises liegen des Weiteren acht Kindertageseinrichtungen.

Grundsätzlich wird aufgrund des Zuzuges von Familien im Bereich der Kinderbetreuung von einem zusätzlichen Bedarf an Betreuungsangeboten für Kinder 0-3 Jahren und 3 Jahren bis Schuleintrittsalter sowie im Grundschulbereich ausgegangen. Daher ist innerhalb des Baugebiets die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen.

Das Baugebiet ist bereits Gegenstand der Bedarfsplanung 2022-2025 für die Betreuung von Kindern im Alter von 1- 10 Jahren in der Stadt Esslingen am Neckar, des Amtes für Bildung, Erziehung und Betreuung sowie der städtischen Gremien.

Aufgrund der Variabilität der Entwicklungsgeschwindigkeit des Baugebiets und Verteilung der Wohnungsanzahl und Wohnungsgrößen innerhalb des Geltungsbereichs sowie der anzustrebenden Versorgungsquote, ist die Bedarfsplanung ebenfalls noch variabel.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass im Zuge der bauabschnittsweisen Entwicklung des Plangebiets eine Kinderbetreuungseinrichtung von bis zu 7 Gruppen zur Deckung des zu erwartenden Bedarfs vorgesehen wird. Für die Betreuung ab Grundschule (ab 6 Jahre) wird aktuell von einem möglichen Mehrbedarf von 2 Grundschulklassen ausgegangen. Die Belange der Kinderbetreuungsangebote werden begleitend zur weiteren Entwicklungsplanung des Baugebiets in den zuständigen Ämtern und Gremien der Stadt Esslingen am Neckar behandelt. Eine Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorhandenen, umgebenden Infrastruktur sowie der geplanten Neuerrichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung im Baugebiet und einer Erweiterung der Grundschulklassen ausreichende Kapazitäten vorhanden sein werden, um die Bedarfe der Planung zu befriedigen.

Sport, Freizeit und Naherholung

In einer Entfernung von jeweils maximal einem Kilometer befinden sich die umfangreich ausgestatteten Sportanlagen Serach, die Sportanlagen des TSV Wäldenbronn und ein Basketball Verein. Diese werden um verschiedene Sporthallen (Sporthalle Blumenstraße, Schelztor, Neckarsporthalle), Sportvereine (z.B. TSV Wäldenbronn), das Neckarfreibad (Innenstadt, 3 km) und weitere Angebote ergänzt, welche jeweils maximal 3 km entfernt liegen. Darüber hinaus unterbreiten der CVJM Jugendtreff Nord sowie die Lebenshilfe Esslingen Angebote für ihre jeweiligen Zielgruppen.

Der Friedhof St. Bernhardt und die Freiflächen um die Esslinger Burg sind die nächstgelegenen öffentlichen Grünflächen. Die Grünflächen des Friedhofs werden in südöstlicher Richtung durch die Freiflächen des Hochschulzentrums fortgeführt. Direkt an das Plangebiet westlich angrenzend befindet sich die Gebäude der ehemaligen Becelaere-Kaserne, welche den privaten „Palmschen Park“ umschließen.

Das Baugebiet liegt auf einer Hochplateaufläche, welche östlich und westlich durch Nebentäler und im Süden durch das Neckartal selbst begrenzt wird. Auf den

westlich abfallenden Hängen verteilen sich Kleingartenanlagen. Sie schließen an die Freianlagen der Burg Esslingen an, welche den Stadtteil Hohenkreuz mit der Innenstadt verbinden.

Einen Kilometer nördlich der Kleingartenanlagen findet sich mit dem Arboretum Serach eine Sammlung von 50 Baumarten inklusive eines Baumlehrpfades. Die im Nordosten abfallenden Hanglagen führen aus den verdichteten Siedlungsgebieten hinaus. Sie stellen den Beginn des Hainbachtals dar, welches das prägende und verbindende Landschaftselement der Gegend ist und sich nach Norden zum Schurwald hin weitert. Die Hanglagen fungieren als weitläufige Streuobstwiesen sowie Naherholungsraum. Das Hainbachtal liegt östlich des Plangebiets und ist in 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Zusammen mit der vorgesehenen „Grünen Quartiersmitte“ im Plangebiet ist die vorhandene städtebauliche und freiräumliche Struktur geeignet, die beabsichtigte verdichtete Bebauung und die zu erwartende Bevölkerung aufzunehmen und ausreichend mit Sport-, Freizeitangeboten und Freiraumflächen sowie Zugang zu Naturräumen zu versorgen und den zu erwartenden Freizeitdruck auch aufzunehmen.

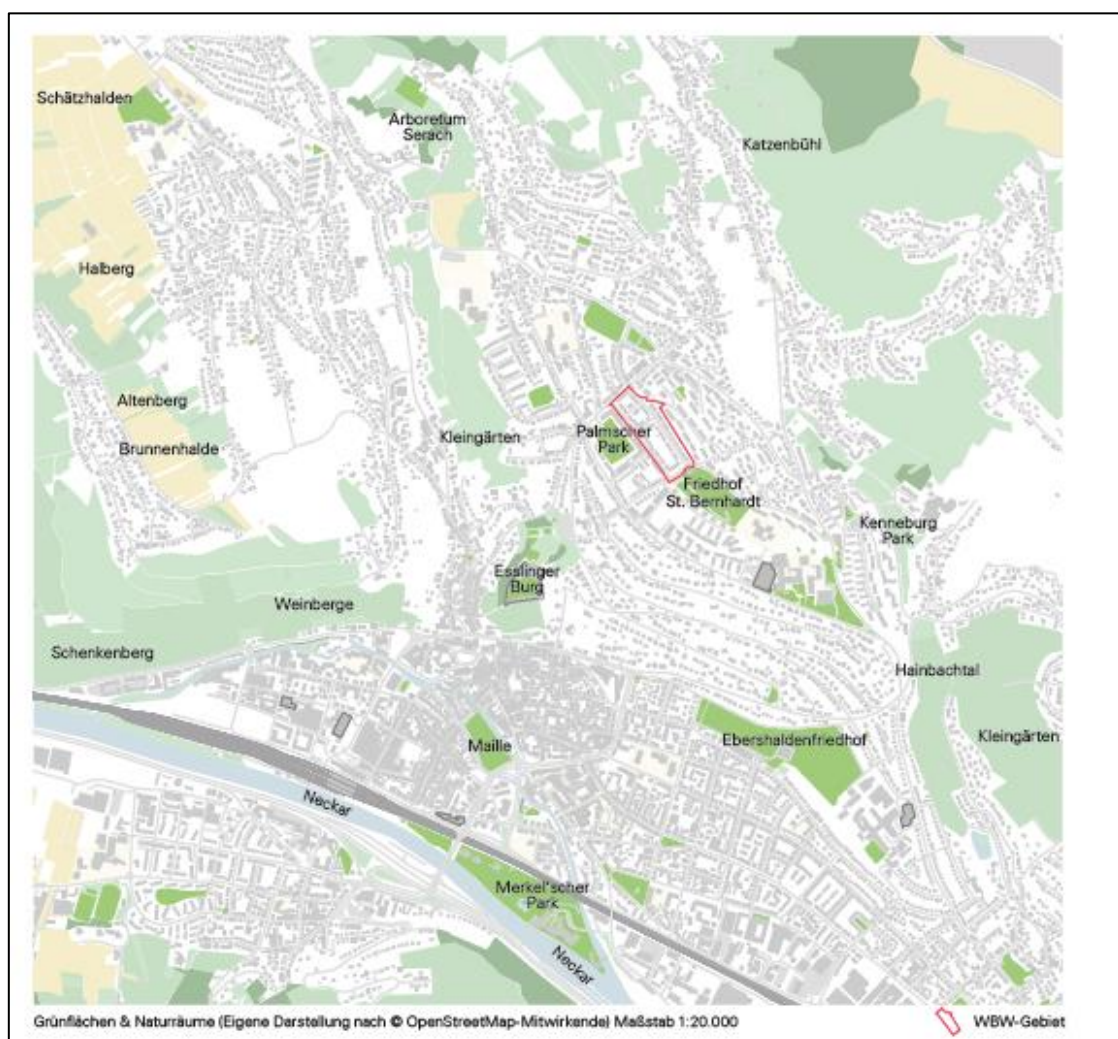


Abbildung 5 Auszug aus Grünflächen und Naturräume (Quelle: Stadt Esslingen).

Nahversorgung

Fußläufig ist die Versorgung des Baugebiets gut gesichert. Im Bereich der Wäldenbronner Straße, welcher unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs anschließt, sind nahezu alle für eine Nahversorgung erforderlichen Einrichtungen sowie die ärztliche Versorgung in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden.

2.3 Städtebauliche Planung

2.3.1 Bauliche Struktur

Der städtebauliche Entwurf der Arbeitsgemeinschaft StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH mit Carla Lo Landschaftsarchitektur (Anlage 1) sieht im zentralen Bereich des Tobias-Mayer-Quartiers die Konzentration der Baumassen in drei bis achtgeschossigen, L-förmig angeordneten Gebäudetypologien entlang der Tobias-Mayer-Straße vor, die teilweise im Erdgeschoss durch eingeschossige Baukörper miteinander verbunden sind. Durch die L-förmige und teils leicht versetzte Anordnung der Baukörper wird trotz der Gebäudehöhen eine gute Belichtung und Belüftung gewährleistet sowie eine attraktive Wohnsituation geschaffen. Zur Sicherung der Planung wird außerdem ein Städtebaulicher Vertrag mit den Bauherren geschlossen.

Im Süden wird das bestehende L-Gebäude in die Konzeption selbstverständlich aufgenommen.

Im Norden ergänzt der Entwurf die zu erhaltenden zwei- bis dreigeschossigen Gebäude mit in der Höhe zwischen vier- und achtgeschossig gestaffelten Neubauten, sodass die Blockrandstruktur auch in Zukunft einen grünen Innenhof umschließt. Östlich der heutigen Palmstraße entstehen drei längere, aber differenzierte Gebäudezeilen, die jeweils in vier- bis achtgeschossige, vier- bis sechsgeschossige bzw. drei- bis fünfgeschossige Hauptbaukörper mit jeweils durchgängiger Erdgeschosszone gegliedert werden.

Alle Gebäudestrukturen weisen in ihrer städtebaulichen Anordnung Vor- und Rücksprünge auf, sodass eine lebendige Raumfolge entsteht. Alle Neubauten sind mit begrünten Flachdächern ausgebildet.

Durch die Baumassenkonzentrierung in dem östlichen und westlichen Quartiersbereich wird eine großzügige „grüne Mitte“ für alle Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“ geschaffen.

Zudem findet innerhalb des Baugebiets eine akzentuierte Verteilung der Baumassen statt. So kann eine angemessene Nachverdichtung, mit gleichzeitiger Entwicklung eines großzügigen Freiraums geschaffen werden. Dabei sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zur umgebenden Bebauung eingehalten.

Im Bereich der nördlichen Eingangssituation in die neue Palmpromenade werden in Ergänzung der beiden vorhandenen Hochpunkte nördlich der Palmstraße zwei weitere Hochpunkte als städtebauliche Akzentsetzung geschaffen.

Auch im Bereich der Quartiersmitte werden Gebäudeakzentuierungen mit bis zu 8 Geschossen ausgebildet. Dabei wird die Festsetzung von planerisch vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen erforderlich.

In den Obergeschossen findet überwiegend Wohnen statt, wohingegen die Erdgeschosszonen gemeinschaftliche Nutzungen wie z.B. Quartierstreff, Büroräumlichkeiten für die Bewohnerschaft und eine Kindertageseinrichtung beherbergen.

Insgesamt werden rund 46.150 m² Bruttogrundfläche (BGF) im Mietwohnungsbau in voraussichtlich 486 Wohneinheiten (davon 93 Wohneinheiten im Bestand) und rund 3.910 m² BGF Nichtwohnnutzungen im Plangebiet geschaffen. Konkret verteilen sich die Fläche der Nichtwohnnutzungen auf eine Kindertageseinrichtung, eine weitere Einrichtung mit sozialem Charakter, Büronutzungen sowie ca. 1.000 m² Einzelhandelsnutzung, welche alle jedoch der geplanten Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet zugeordnet werden können.

Es ist vorgesehen, die geplante Neubebauung abschnittsweise bis 2030 zu realisieren.



Abbildung 6: Lageplan der städtebaulichen Konzeption der Arbeitsgemeinschaft StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH mit Carla Lo Landschaftsarchitektur, 1. Preis aus der 1. Wettbewerbsphase

2.3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Entwicklung der Erschließung des Baugebiets Tobias-Mayer-Straße / Palmstraße wurde gutachterlich begleitet. Untersucht wurden zwei Themenfelder:

- „Verkehrliche Auswirkungen der Neubebauung des Tobias-Mayer-Quartiers auf die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte“
- „Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Tobias-Mayer-Straße / Palmstraße“

Das Gutachten wurde gefertigt durch die Ingenieurbüros Schönfuß, Planungsbüro StadtVerkehr sowie Prof. Dr. Stölting. Abschlussbericht vom 05.05.2023 (Anlage 4).

Grundsätzlich wird vom Wegfall der Palmstraße und im Weiteren dann von zwei Planfällen ausgegangen:

- Variante Planfall 1 - Verkehr in zwei Richtungen auf der Tobias-Mayer-Straße
- Variante Planfall 2 - Einbahnstraße auf der Tobias-Mayer-Straße

Im Ergebnis kann in beiden Planfällen die umliegende, vorhandene städtische Infrastruktur den geplanten neuen Verkehr aufnehmen, ohne erhebliche, zusätzliche oder kritische Verkehrsbelastungen. Dies betrifft sowohl die unmittelbare Umgebung als auch in der Umgebung betroffene Knotenpunkte.

Ferner wurde für das Quartier begleitend ein Mobilitätskonzept des Institut Stadt Mobilität Energie erstellt, welches Grundlage der Entwicklung der Mobilität des Gebiets sein soll und in die einzelnen Teilbereiche der Begründung eingeflossen sowie Grundlage der Festsetzungen ist. Der Abschlussbericht des Mobilitätskonzepts für das Tobias-Mayer-Quartier, gefertigt durch das Institut Stadt Mobilität Energie GmbH vom April 2023 (Anlage 3) ist unter anderem Grundlage für die Bewertung und Festsetzung des erforderlichen Stellplatzbedarfs.

Erschließung - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Baugebiets Tobias-Mayer-Straße / Palmstraße erfolgt über die vorhandenen Straßen Wäldenbronner Straße und Am Schönen Rain.

Die Tobias-Mayer-Straße wird für die ersten Bauabschnitte im Bestand im Einbahnrichtungsverkehr erhalten. Für den endgültigen Zustand der Quartiersentwicklung erhält die Tobias-Mayer-Straße einen breiteren Querschnitt, sodass sie bei Bedarf für den vollaufgesiedelten Zustand im Zweirichtungsverkehr mit begleitenden Fußgängerbereichen ausgebaut werden kann. Von der Tobias-Mayer-Straße und von der Kurze Straße aus erfolgen die Zufahrten zu den Tiefgaragen, die nördlich der Kantinestraße bereits vorhanden sind und zukünftig ggf. erweitert werden.

Die Palmstraße wird zur „Palmpromenade“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radverkehr) und ist nur noch für Fuß- und Radfahrer öffentlich zugänglich. Über die Palmpromenade wird aber auch die Ver- und Entsorgung der östlich anschließenden Neubebauung gesichert.

Die Kantinestraße, welche neben der Kurze Straße heute als zweite Querverbindung zwischen der Tobias-Mayer-Straße und der Palmstraße fungiert, wird ebenfalls nur noch für Fuß- und Radfahrer öffentlich zugänglich. Auch hier wird die Ver- und Entsorgung sowie die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen gesichert.

Durch diese planerischen Maßnahmen schafft der Entwurf eine autofreie und „grüne Quartiersmitte“, die maßgeblich zur Identität und Wohnqualität beiträgt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen öffentlichen Personennahverkehr sehr gut angebunden. Auf der Wäldenbronner Straße, welche unmittelbar im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt, sowie auf der Kirchackerstraße verkehren zahlreiche Buslinien, welche den Stadtteil mit der übrigen Stadt verbinden. Auf der Wäldenbronner Straße verkehren die Linien 110 (zwischen Wiflingshausen und ZOB) sowie die N12 in der Nacht. Auf der Kirchackerstraße verkehren die Linien 111 (zwischen Serach und ZOB) sowie die Linie 132 (zwischen Rüdern und Oberesslingen). Die Haltestellen sind in fußläufiger Entfernung (ca. 300 bis 400 m) aus dem Plangebiet zu erreichen. Ferner verläuft die Linie 105 (zwischen Hohenkreuz und ZOB) derzeit bis zur Haltestelle „Am Schönen Rain“.

Die Stadt Esslingen verfügt ferner über eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz, welches über die Buslinien sehr gut erreichbar ist. Außerdem wurde ein Konzept für die lokale Mobilität mittels Leihfahräder (z.B. RegioRadStuttgart) und Car-Sharing entwickelt.

Auf den Themenbereich öffentlicher Personennahverkehr sowie alternative und ergänzende Mobilitätsformen wird detailliert im Rahmen des Mobilitätskonzeptes der ISME (Anlage 3) eingegangen.

Parkierung

Der ruhende Verkehr wird aktuell primär im öffentlichen Raum straßenbegleitend sowie auf privaten Stellplätzen abgewickelt. Darüber hinaus befinden sich öffentliche Parkplätze am Friedhof St. Bernhardt und an der Esslinger Burg. Entlang der Tobias-Mayer-Straße bleiben die öffentlichen Senkrechtparkplätze im Bestand grundsätzlich erhalten. Weitere öffentliche Längsparkplätze werden für den endgültigen Zustand der Quartiersentwicklung hinzukommen. Damit sind auch die künftigen Bedarfe für den Besucherverkehr abgedeckt.

Die private Parkierung wird aufgrund der umfassend hergeleiteten städtebaulichen Planung, welche ein verdichtetes Stadtquartier ermöglichen soll, angepasst. Grundlage für die Anpassung sind zum einen die Nutzerzielgruppen, welche die Kriterien nach dem Landeswohnungsbauförderungsprogramm erfüllen, sowie die beschriebene hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur (baulich, wie auch verkehrlich).

Zudem wird mit dem deutlichen Wunsch nach zeitgemäßen Mobilitätskonzepten und daher von einem angepassten Aufkommen von privaten PKW gerechnet. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes der ISME (Anlage 3) werden flankierende Maßnahmen erläutert und anhand der möglichen Maßnahmen ein Stellplatzschlüssel von 0,534 notwendigen Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen. Die im Mobilitätskonzept beschriebenen Maßnahmen sind nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Die städtischen Ämter und Gremien der Stadt Esslingen am Neckar verständigten sich auf Basis des vorliegenden Mobilitätskonzeptes für das Tobias-Mayer-Quartier wie auch auf Basis der gesamtstädtischen Mobilitätskonzeption, auf den Stellplatzschlüssel 0,75 Stellplätze je Wohneinheit im Tobias-Mayer-Quartier.

Die für die Neubebauung baurechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze werden ausschließlich in privaten Tiefgaragen untergebracht. Eine Tiefgarage liegt unter der Neubebauung entlang der Tobias-Mayer-Straße, die beiden Zu- und Ausfahrten für diese Garage erfolgen von der Tobias-Mayer-Straße aus.

Eine weitere Tiefgarage liegt unter der Neubebauung östlich der Palmpromenade. Die Zu- und Ausfahrten erfolgt zum einen über die Beethovenstraße im Nordosten und zum anderen über die Straße Am Schönen Rain im Südosten.

Bei den erhaltenen Bestandsgebäuden genießen die privaten, oberirdischen PKW-Stellplätze zunächst Bestandsschutz, bis langfristig auch hier eine Teilneubebauung vorgesehen ist. Die beiden bestehenden Tiefgaragen können bei Teilneubebauung entsprechend dem Stellplatzbedarf erweitert werden.

Die Erschließung der beiden bestehenden Tiefgaragen erfolgt über die Kurze Straße.

Auf den Themenbereich Parkierung (öffentlich und private Parkierung) wird detailliert im Rahmen des Mobilitätskonzeptes der ISME (Anlage 3) eingegangen.

2.3.3 Sonstige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene sonstige Infrastruktur wie Strom, Frischwasser, Abwasser, Telekommunikation grundsätzlich erschlossen.

Strom

Grundsätzlich ist das Gebiet mit Stromleitungen erschlossen und kann über dieses Netz versorgt werden. Es wird mit einem Anstieg des Strombedarfs gerechnet, weshalb die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation (Abmessungen ca. 4,5 m auf 5,5 m) erforderlich wird. Diese wird in der Tobias-Mayer-Straße im Bereich der vorhandenen Stromtrassen vorgesehen.

Abwasser/Niederschlagswasser

Der Kanalplan der Stadt Esslingen weist für das Plangebiet grundsätzlich ausreichende Kanäle auf, um das Abwasser und Niederschlagswasser in diesem Bereich aufzunehmen. Der Bereich wird bisher im Mischsystem entwässert.

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Menge an Abwasser und der Regenwassermengen werden gezielte Maßnahmen erforderlich, um das Kanalnetz zukünftig zu entlasten und um zudem einen Beitrag für das Klima und den Boden zu leisten.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers wurde durch Geotek Ingenieure GmbH eine Entwässerungskonzeption vom 17.03.2023 erstellt (Anlage 7). Diese ist Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Niederschlagswasser wird zunächst auf den Gründächern zurückgehalten. Die obersten Dachflächen werden extensiv begrünt und mit leistungsfähigen Retentionsdächern und einem Abflussbeiwert von 0,1 hergestellt. Sonstige Dachflächen (z.B. für Dachterrassen) werden zu 30 % mit intensiver Dachbegrünung vorgesehen und müssen ebenfalls einen Abflussbeiwert von 0,1 nachweisen. Das überschüssige Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das Niederschlagswasser von Wegeflächen, von Grünflächen und Spielbereichen wird in offene Versickerungsmulden eingeleitet und dort gesammelt, zurückgehalten und versickert. Das Wasser gelangt nach Reinigung durch die belebte Bodenschicht der Versickerungsmulde über den sickerfähigen Untergrund in die grundwasserführenden Schichten. Jede Fläche verfügt über einen Notüberlauf in die Kiesrigole.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen, wird, wie bisher im Bestand auch, der Mischwasserkanalisation zugeführt. Die Tiefgaragenzufahrten werden ebenfalls an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Für die Bemessung der Regenwasserbehandlung wurden die jeweiligen Einzugsgebiete definiert und die Abflussbeiwerte dazu passend gewählt. Über die ermittelten abflussrelevanten Flächen konnte so das erforderliche Rückhaltevolumen der einzelnen Versickerungsmulden nach dem vorgegebenen Bemessungsansatz berechnet werden.

Als Bemessungsansatz wurde von der Stadt Esslingen ein erforderliches Rückhaltevolumen von mindestens 35 l pro m² (350 m³/ha) versiegelter Fläche vorgegeben. Laut den Sickerversuchen im Zuge der bodenkundlichen Untersuchung wurde im Untersuchungsgebiet im Mittel eine Versickerungsrate von 650 cm/d festgestellt.

Für den anstehenden Boden im gesamten Gebiet liegt demnach die anzusetzende mittlere Wasserdurchlässigkeit bei $7,5 \times 10^{-5}$ m/s. Die Versickerungsmulden bzw. deren belebte Bodenschicht muss mindestens diesen kf-Wert oder besser erreichen. Es wird hierzu das Retentionssubstrat für Versickerungsflächen von Hauke-Erden mit einer Wasserdurchlässigkeit von $9,2 \times 10^{-5}$ m/s empfohlen.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsmulden so herzustellen, dass eine Verzahnung zum anstehenden Boden und somit die Porenkontinuität und ein ungehinderter Übergang in den umgebenden natürlichen oder durch Auffüllung wieder hergestellten Bodenporenraum sichergestellt ist. Es ist größtmöglicher Wert auf verdichtungsarmen Umgang mit dem anstehenden und umzulagernden natürlichen Bodenmaterial zu legen. Zur Sicherstellung dieser fachlichen Rahmenbedingungen ist die Einbindung einer projektbegleitenden bodenkundlichen Baubegleitung dringend vorzusehen.

Die Versickerungsmulden müssen auf den einzelnen Abschnitten unter Berücksichtigung von bestehenden und geplanten Tiefgaragen platziert werden. Wobei es durchaus denkbar ist eine flachere Mulde (auf der Tiefgarage) mit darunterliegender Sickerschicht mit seitlicher Ableitung in ein seitlich neben der Tiefgarage liegendes Sickerpaket auszuführen. Die Versickerungsmulden für die Wohngebiete WA 2 bis WA 6 sollen maximal 30 cm tief werden. Zur besseren Einpassung in die Außenflächen des Quartiers sollen die Böschungen der Mulden mit einer Böschungsneigung von 1:6 realisiert werden.

Für die Wohngebiete WA 1, ggf. teilweise WA 6, WA 7 und das Mischgebiet sind Versickerungsmulden innerhalb der „Vorgartenzonen“ vorgesehen. Sollten sich die für die Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen als zu gering erweisen, kann das Oberflächenwasser von den Gründächern direkt in unterirdische Rigenkörper (Kiespackung mit Vliesumhüllung oder Füllkörperrigole aus Kunststoffelementen), eingeleitet werden.

Zisternen für die Nutzung als Brauch- / Grauwasser dürfen rechnerisch nicht als Rückhaltevolumen der Regenwasserbehandlung berücksichtigt werden. Als reine Retentionszisternen können sie zur Entlastung im weiteren Verfahren vorgesehen werden, sofern im Einzelfall ihr Nutzen nachgewiesen werden kann.

Die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern weiterhin, wie bisher auch, in den öffentlichen Mischwasserkanal. Die Zufahrten zu Tiefgaragen werden ebenfalls an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Entwässerung im Starkregenfall

Im Falle eines größeren Starkregenereignisses, als das in der Bemessung angesetzt, also im „Hochwasserfall“, muss gewährleistet sein, dass das anfallende Oberflächenwasser schadlos aus dem Gebiet abgeleitet werden kann. Dazu wurde ein Überflutungsnachweis erstellt. Im Überflutungsnachweis muss nachgewiesen werden, dass die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem mindestens 30-jährlichem Regenereignis und dem Bemessungsregen schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Hierbei wird im Ergebnis ein Rückhaltevolumen ausgewiesen, welches auf dem jeweiligen Bauplatz selbst vorzuhalten ist. Im Zuge der Überflutungsprüfung wurde für die Bemessung des Gesamtgebiets eine Überflutungshäufigkeit von 1-mal in 30 Jahren angesetzt, dies entspricht einem normalen Schutzbedarf (Häufigkeit $1/n = 30a$).

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass sowohl aus ökonomischer Sicht das vorhandene Kanalnetz weitgehend genutzt werden kann und gleichzeitig die Maßnahmen aus ökologischer Sicht sowohl der Grundwasserneubildung, als auch dem lokalen Kleinklima zugutekommen.

Frischwasser

Die vorhandene Frischwasserinfrastruktur reicht grundsätzlich für die Erschließung des Baugebiets aus. Im Zuge der Baumaßnahmen wird im Bereich Palmstraße bzw. Palmpromenade eine Erneuerung der Frischwasserleitung angestrebt.

Löschwasserversorgung

Der Bereich Tobias-Mayer-Straße/ Palmstraße wird vom Wasserhochbehälter Serach im Kastanienweg versorgt. Aufgrund der Behältergröße und des gut vermaschten Wasserversorgungsnetzes ist die Trinkwasserversorgung auch bei Spitzenabnahmen gewährleistet. Ein Grundschutz von 96 m³/h bei mehr als 3-geschossiger Bauweise kann im Bereich Tobias-Mayer-Straße/Palmstraße nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zugesichert werden.

Gasleitungen

Vorhandene Infrastruktur reicht grundsätzlich für die Erschließung des Baugebiets aus, sofern diese gewünscht ist.

Wärmeversorgung

Im Rahmen der Konkretisierung der Bauvorhaben kann es zum Ausbau des lokalen Nahwärmenetzes in der künftigen Palmpromenade kommen. Derzeit werden bereits einzelne Gebäude durch ein Nahwärmenetz, ausgehend von der Heizzentrale im Ina-Rothschild-Weg, versorgt. Diese sind die Neubauten an der Kurzen Straße sowie das Eckgebäude an der Tobias-Mayer-Straße 61-69.

2.3.4 Freiflächenkonzept

Die Palmstraße wird zur autofreien „Palmpromenade“. Zusammen mit dem „Palmplatz“ im Norden und dem „Am Schönen Platz“ im Süden, unmittelbar im Vorfeld der St. Bernhardt Kirche, stellt sie eine durch das Quartier verlaufende Binnenverbindung zwischen Wäldenbronner Straße und der Kirche St. Bernhardt her. Entlang der Tobias-Mayer-Straße bildet die Abfolge an privaten und baumüberstandenen Platzzonen zusammen mit einer neuen Baumreihe eine attraktive, fußgänger- und fahrradfreundliche Atmosphäre.

Die von der Bewohnerschaft genutzte Quartiersmitte ist geprägt durch abwechslungsreichen und fließenden Raumfolgen mit Rasenlichtungen, Gartenwäldchen, Pflanzinseln, Gartenkabinette, Gemeinschaftsgärten, Pavillons und Glashäuser. Die Vielfalt der räumlichen Situationen spiegelt dabei das Leben im neuen Quartier wider und ermöglicht vielfältige Nutzungs-, Aneignungs- und Rückzugsmöglichkeiten. Durch eine vielfältige, stadtklimatisch angepasste und möglichst heimische Bepflanzung werden eine hohe Artenvielfalt und Biodiversität angestrebt.

Grundlage ist der städtebauliche Entwurf mit Freiflächenplan der Arbeitsgemeinschaft StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH mit Carla Lo Landschaftsarchitektur, 1. Preis aus der 1. Wettbewerbsphase wie unter Kapitel 2.3.1 beschrieben.

Ein Freiflächenkonzept ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Soweit im Rahmen einer derartig umfassenden Neuausrichtung eines Stadtquartiers Grünstrukturen erhalten werden können, werden diese berücksichtigt. Die Freiflächenplanung erfolgt auf Basis des aktuellen Baumkatasters. Die bestehenden Bäume in der Tobias-Mayer-Straße sowie Am Schönen Rain, welche erhalten werden können, werden mittels Festsetzung entsprechend geschützt. Die Pflanzungen werden durch zusätzliche Baumstandorte ergänzt.



Abbildung 7: Lageplan der Freiflächenplanung mit Baumkataster (Neuplanung mit Entfall) der Arbeitsgemeinschaft StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH mit Carla Lo Landschaftsarchitektur, 1. Preis aus der 1. Wettbewerbsphase

Denkmalschutz

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs liegt mit der „Ev. Kirche St. Bernhard mit Friedhof“ (Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG, Listen-Nr. 34M) ein eingetragenes Kulturdenkmal vor. Flächige Baumaßnahmen in diesem Bereich bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Es sind keine Eingriffe in Bereiche mit Kulturdenkmalen vorgesehen.

Westlich an das Plangebiet grenzt die Becelaere-Kaserne an, welche als Sachgesamtheit dem Denkmalschutz (Kulturdenkmal) unterliegt.

3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf soll das Plangebiet auch künftig überwiegend dem Wohnen dienen. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 7) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht damit der unmittelbar östlichen und westlich angrenzenden Nutzung.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Fläche aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige, städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

Das Gebiet im Norden an der Wäldenbronner Straße wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Planungsabsicht sowie dem Bestand und der unmittelbar angrenzenden Nutzungen entlang der Wäldenbronner Straße.

Im Mischgebiet ist ein Ausschluss der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen und einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung regelt, in welchem Umfang ein Baugrundstück von baulichen Anlagen über- bzw. unterbaut sein darf. Dabei sind grundsätzlich Orientierungswerte im Rahmen der Baunutzungsverordnung als Richtlinie zu beachten. Von diesen kann jedoch auch abgewichen werden, wenn grundsätzliche Anforderungen für gesundes Wohnen gewahrt sind. Das ist im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs nachgewiesen worden, der wie oben erwähnt, eine Konzent-

ration der Baumassen in dem östlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets sowie eine Akzentuierung der Baumassen vorsieht, um so eine großzügige „Grüne Quartiersmitte“ im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“ zu generieren.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe, Traufhöhe und Firsthöhe).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen zielt auf eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen ab. Sie verhindert eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets und dient der Sicherung der Proportionen im Gebiet.

Die festgesetzten GRZ von 0,6 im Mischgebiet entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet.

Die festgesetzte GRZ von 0,5 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 überschreitet den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Regelfall ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine zusätzliche Versiegelung durch u.a. Zufahrten und Nebenanlagen zulässig. Abweichend davon ist in diesem Bebauungsplan im Textteil festgesetzt, dass für Terrassen und Balkone eine zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,55 zulässig ist.

Wie weiter oben erläutert handelt es sich beim Baugebiet Tobias-Mayer-Quartier um eine innerstädtische Baufläche, welche über eine hervorragende Infrastruktur verfügt und sich somit für eine intensive Nutzung als Wohnbaufläche eignet, um dem dringend benötigten Wohnraum Rechnung zu tragen.

Wie in Kapitel 2 beschrieben ging der vorliegende städtebauliche Entwurf, für den das Planungsrecht geschaffen werden soll, aus einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren mit einem qualifizierten Preisgericht hervor. Maßgeblich wurde im Preisgericht der ersten Phase (städtebauliche Planung) gewürdigt, dass mit dem Siegerentwurf ein qualifiziert verdichtetes Quartier geplant wird, welches durch die Verlagerung der Baumassen in die Quartiersrandbereiche, nach dem Ansatz der doppelten Innenentwicklung, Flächenreserven im Bestand sinnvoll aktiviert werden und ein urbaner Grün- und Freiraum in der Quartiersmitte geschaffen werden kann. Trotz der verdichteten Baumasse gelingt es durch differenzierte Gebäudestrukturen in Volumengestaltung und Höhenausbildung eine attraktive, gut belichtete und belüftete sowie wirtschaftliche Architektur zu gestalten, die sich verträglich in die Umgebungsbebauung einfügt und sehr gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse verspricht.

Aufgrund der geplanten verdichteten Bauweise in Bezug auf die GRZ und die festgesetzte Gebäudehöhe erfolgt auch eine Überschreitung der Orientierungswerte für die GFZ. Die Möglichkeit zur Überschreitung der Orientierungswerte war bereits in der Auslobung zur Schonung von Flächen im Außenbereich sowie zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden formuliert, sofern eine überzeugende städtebauliche Lösung mit qualitativ vollen Freiflächen geschaffen werden kann. Entsprechend dem Ergebnis des Wettbewerbs ist es planerischer und politischer Wille der Stadt, den vorliegenden städtebaulichen Entwurf umzusetzen.

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird aufgrund der in Höhe und mit Vor- und Rücksprüngen versehenen Gebäudestruktur Rechnung getragen. Auch hier ist die Entstehung des Entwurfs sowie der Planungsprozess zu erwähnen (Demonstrativvorhaben im Rahmen der IBA sowie Wettbewerbsergebnis). Konkret findet zwar eine Verdichtung statt, doch aufgrund des unmittelbar umliegenden Freiraums und Grünflächenstruktur sowie der gebietsinternen Strukturierung (Grüne Mitte) sind ausreichende Abstände und Freiflächen gesichert. Dies geschieht insbesondere im Hinblick auf Freizeitgestaltung, Erholung der Menschen im Gebiet (wie Bewohner, Arbeitnehmer, Besucher) als auch zur Wahrung der ausreichenden Belüftung (siehe Klima) und Belichtung mit Tageslicht (insbesondere auch im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Vorschriften). In Bezug auf Klima und Lärm werden keine negativen Auswirkungen erwartet (siehe weiter unten).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 sowie im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Eine Sonderregelung besteht für Terrassen und Balkone. Diese Anlagen können die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 1 BauNVO bis 0,55 ausnutzen, wenn sie „offen“ gestaltet (nicht durch Seitenwände und Überdachungen abgeschlossen werden) sind. Dies geschieht vor dem Hintergrund der geplanten hohen Dichte.

Die Überschreitung ist für eine verdichtete und eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke erforderlich, um Tiefgaragen für die notwendigen PKW-Stellplätze, deren Zufahrt sowie weitere Kellerräume, oberirdische Zuwegungen und Nebenanlagen ermöglichen zu können.

Bei einer Einhaltung der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal möglichen Überschreitung der GRZ bis 0,6 (statt der nun festgesetzten 0,8 bzw. 0,9) wäre die Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen deutlich erschwert, da die erforderlichen Stellplätze nicht hergestellt werden könnten. Die großzügige „Grüne Quartiersmitte“ könnte nicht realisiert werden.

Durch die überwiegende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen kann eine angemessene Freifläche und Grünfläche mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken, insbesondere auch innerhalb der festgesetzten „Grüne Quartiersmitte“ geschaffen werden.

Durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Oberflächen sowie Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und der zwingenden Herstellung von Gründächern und einer Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecken, können mögliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Funktion des Bodens dieser Überschreitung ausgeglichen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Grundsätzlich orientiert sich der Bebauungsplan an den Darstellungen und Erläuterungen des Flächennutzungsplans der Stadt Esslingen. Nach Baumkataster der Stadt Esslingen sind im Baugebiet nur wenige öffentliche Bäume vorhanden, welche im Rahmen der Planung der öffentlichen Verkehrsflächen erhalten werden sollen. Durch die Ausbildung einer „Grünen Quartiersmitte“, welche künftig zu einer intensiven Durchgrünung beiträgt, sowie der Festsetzung von Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Oberflächen und Rückhaltung von Regenwasser (Grundwasserneubildung) werden positive kleinklimatische Effekte erwartet, um die geplante Dichte zu kompensieren.

Eine wesentliche Zunahme der Lärm- und Feinstaubbelastung durch Verkehr wird unter Verweis auf die nur geringe Mehrbelastung der vorhandenen Infrastruktur nicht erwartet. Auch eine Zunahme der Belastung durch Lärm von Anlagen wird aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung nicht erwartet. Im Hinblick auf faunistische Belange wird zum einen auf die Festsetzungen bzw. Vermeidungsmaßnahmen im artenschutzrechtlichen Gutachten verwiesen, zum anderen findet auch durch die Ausprägung der Grünen Mitte und die grünordnerischen Festsetzungen wie Dachbegrünung, Pflanzgebote eine Berücksichtigung und Stärkung dieser Belange durch den Bebauungsplan statt. Der absehbaren Erhöhung der Bodenversiegelung steht eine verdichtete und bodenschonende, weil innerstädtische Bauweise gegenüber.

Aufgrund der vorgenannten Gründe steht einer moderaten Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO nichts entgegen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs aus dem Wettbewerbsergebnis und sichert eine differenzierte Höhenentwicklung mit städtebaulich begründeten Akzentsetzungen der Gebäude im Plangebiet. Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen, aber auch eine maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums möglich wird.

Gebäudehöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude folgt dem städtebaulichen Entwurf, welcher aus dem zweistufigen Wettbewerbsverfahren mit einem qualifizierten Preisgericht hervorging, und damit dem Planungswillen der Stadt. Um den städtebaulichen Entwurf möglichst genau abzubilden, sowie der Abwägung nachbarschaftlicher Belange und ortstypischer Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung im Stadtgebiet Rechnung zu tragen, werden Gebäudehöhen festgesetzt, welche die Höhenentwicklung regeln. Damit nicht noch zusätzliche Dach- bzw. Staffelgeschosse

ausgebildet werden und hierdurch eine Überhöhung der städtebaulichen Struktur gegenüber der nachbarschaftlichen Bebauung entsteht, wird die Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Metern über Normalnull (üNN) festgesetzt. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe sind keine weiteren Geschosse zulässig.

Untergeordnete Bauteile werden in ihrer zulässigen Höhe beschränkt und sollen auf dem Dach von der Dachaußenkante eingerückt werden, um deren Erscheinung vom Straßenraum und der Nachbarschaft aus möglichst gering zu halten.

Die festgesetzten Trauf- und Firshöhen für Sattel- und Walmdächer, für die bestehenden Gebäude im Plangebiet, sollen den Bestand sichern und ermöglichen einen gewissen Gestaltungsspielraum, sollten die vorhandenen Gebäude im Zuge der Umsetzung der Planung in den nächsten Jahren eine Sanierung oder Erneuerung bedürfen.

Die Festsetzung schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens und zur Sicherung der Bestandsgebäude. Zudem schließt die gewählte Systematik Fehlentwicklungen aus und ist auch für Außenstehende (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Die Höhen des bestehenden Geländes sind im Bebauungsplan nachrichtlich in Form von Höhenpunkten übernommen.

3.1.3 Bauweise

Die geplante Bauweise soll der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs dienen. Geplant ist eine dichte, urbane Bebauung im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“. Grundsätzlich spiegelt sie dabei auch die umgebende Bebauung wider. Diese ist vor allem durch abweichende Bauweise geprägt, also grundsätzlich offen, auf Abstand gebauten Gebäuden mit unterschiedlichen Längen, auch über dem Maß von 50 m.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 7 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 sowie das Mischgebiet MI wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig ohne Beschränkung der Gebäudelängen. Dies ist einerseits erforderlich, um die Bestandsgebäude planungsrechtlich abzusichern und um die differenzierten, aber zusammenhängenden Gebäudeabfolgen der geplanten Neubebauung aus dem städtebaulichen Entwurf zu ermöglichen. Gebäudelängen um die 50 m und größer sind im Umfeld ebenfalls vorhanden.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, sie gelten sowohl ober- als auch unterirdisch.

Zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfs und der Bebauungsstruktur im Bestand wurden die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend baukörperbezogen festgesetzt. Zudem wird durch die getroffene Festsetzung der Bezug zwischen geplantem Baukörper und der Umgebungsbebauung gewahrt und ausreichend Freifläche für die grüne Quartiersmitte gesichert.

Abweichend von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung können untergeordnete Bauteile und Vorbauten (vgl. § 5 Abs. 6 LBO), zu denen insbesondere auch Balkone gehören, die Baugrenzen auf einer Länge von jeweils max. 5,0 m und einer Tiefe von max. 2,5 m überschreiten. Diese maßvolle Überschreitung ermöglicht Spielräume in der Ausformung der Gebäude bzw. Fassaden (z.B. zur Gliederung von langen Fassaden). Eine Überschreitung in diesem Maße ist auch für Terrassen zulässig, um für die Bewohnerschaft Freisitze zu ermöglichen.

3.1.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Akzentuierung der baulichen Struktur vor. Wie oben erläutert kommt es dabei zu einer Verdichtung der baulichen Struktur und Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Dies hat auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Abstandsflächen und erfordert eine planerische Regelung in einzelnen Bereichen. Insbesondere im Bereich der geplanten Hochpunkte an der nördlichen Palmstraße und auch zwischen den Gebäuden entlang der Tobias-Mayer-Straße sowie zum geplanten Mischgebiet werden daher abweichende Maße für die Tiefe der Abstandsflächen von den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen festgesetzt.

In einzelnen Bereichen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird entsprechend den planerischen Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfs eine Abstandsfläche von 0,2 der Wandhöhe H festgesetzt, mindestens sind jedoch 2,5 m einzuhalten.

Außerdem werden zur Erzeugung einer entsprechenden Dichte in einzelnen Bereichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - WA 7 die Abstandsfläche $0,1H$ festgesetzt, mindestens sind jedoch 2,5 m einzuhalten.

Diese geplanten reduzierten Abstandsmaße betreffen die Baustrukturen innerhalb des Plangebiets. Im WA 1 orientieren sich die reduzierten Abstandsmaße zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 7 ist durch die bewusste Setzung der Baustrukturen an die Ränder des Plangebiets, durch die differenzierte städtebauliche Ausformulierung der geplanten Gebäude, durch die gewählte Geschossigkeit der Gebäude und die geplante Ausrichtung der Wohnungen in den Obergeschossen sowie die gemeinschaftliche und überwiegend nebenräumliche Nutzung in den Erdgeschossen, eine ausreichende Belichtung mit Sonnenlicht und Belüftung gegeben. Mindestabstände von jeweils 2,5 m bleiben gewahrt.

Nachbarschaftliche Belange außerhalb des Plangebiets sind durch die Festsetzung zu abweichenden Maßen für Abstandsflächen nicht betroffen.

3.1.6 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung von privaten Kfz-Stellplätze nur unterirdisch innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Tiefgaragen zulässig. Zu privaten Kfz-Stellplätzen gehören auch Garagen und Carports.

Mit dieser Festsetzung sollen die oberirdischen privaten Bereiche von Parkierung zugunsten von grünen Vorgartenzonen freigehalten werden und die festgesetzte „Grüne Quartiersmitte“ ohne PKW-Stellplatzflächen ermöglicht werden. Bestehende oberirdische Stellplätze (in den Bereichen in denen bestehende Gebäude mittel- bis langfristig erhalten werden sollen) haben Bestandsschutz, bis in diesen Bereichen eine Neubebauung erfolgt. Insbesondere entfällt dann das Privileg für oberirdische Stellplätze, da die heutigen Parkierungsflächen dann zu „Vorgärten“ werden und auch der Entwässerung dienen. Aufgrund der Besonderheit, dass das Plangebiet nur wenigen Einzeleigentümern gehört und die Planung überwiegend von der EWB getragen wird, kann davon ausgegangen werden, dass ein enger Bezug zwischen Neuplanung und Freiflächen (inkl. Stellplätzen) besteht.

Ungeachtet dessen dürfen öffentliche Parkstände innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auch oberirdisch hergestellt werden bzw. erhalten bleiben.

Die Regelung, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) auch Neben-, Abstell-, Wasch-, Technik-, Fahrrad-, Keller- und Müllräume sowie ähnliche Nutzungen zulässig sind, ermöglicht eine flexible Organisation der Untergeschosse.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen (TGa) zulässig, um Spielraum bei den Objektplanungen Gebäude und Freianlagen zu gewähren.

Aufgrund der städtebaulichen Dichte und der gewählten Konzentration der Baustrukturen unmittelbar entlang der Erschließungsstraßen, sind für die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen auf privatem Grund, Maßnahmen zur Verkehrssicherheit nachzuweisen.

Hierzu gehört, dass die Zu- und Ausfahrtsrampen der geplanten Tiefgaragen im Zuge des Objektschutzes durch die Eigentümer/innen gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen zu schützen sind. Außerdem sind ausreichende und freizuhaltende Sichtdreiecke sowie eine ebene Aufstellfläche zwischen Anrampfung der Tiefgarage und der öffentlichen Verkehrsfläche insbesondere zum Schutz und zur Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer bei Ausfahrt aus der Tiefgarage vorzusehen.

Raumbildende Nebenanlagen

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch eine klare städtebauliche Struktur mit differenzierten Baukörpern aus, um durch die Anordnung der Gebäude in den Randbereichen eine unverbaute, großzügige Freifläche, die „grüne Quartiersmitte“ zu schaffen. In diesem Sinne werden alle raumbildenden Nebenanlagen (Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen) in den Baugebieten ausgeschlossen. Zu raumbildenden Nebenanlagen gehören z.B. Gartenhäuser, eingehauste Abstellflächen für Fahrräder, o.ä. Anlagen. Eine Ausnahme dazu bildet der Pavillon, der als raumbildende Nebenanlage innerhalb der „grünen Quartiersmitte“ als Solitär oder unterteilt in mehrere Pavillons ausnahmsweise zulässig ist (s. Kapitel 3.1.15).

Flächen für Anlagen zur temporären Aufstellung von Abfallbehältern

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Verortung von Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter zur temporären Aufstellung für die Müllabholung am Abholtag, nur innerhalb der durch Planeintrag (A) festgesetzten Flächen zulässig, damit aufgrund der dichten Bebauung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sichergestellt ist, dass diese für die Infrastruktur wichtigen Flächen nachgewiesen sind und keine Beeinträchtigung der Sicherheit im öffentlichen Straßenraum durch zugestellte Geh- und Radwege entsteht und ein geordnetes Stadtbild gewahrt wird.

Die Flächen sollen den konkreten Bedarfen der Freiflächengestaltung und der Gebäudegestaltung angepasst werden können. Daher können die Aufstellflächen um bis zu 3,0 m verschoben werden.

3.1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die nördliche Palmstraße, die nördliche Beethovenstraße sowie die Straße Am Schönen Rain bleiben nahezu unverändert, werden aber in den Anschlussstellen zum neuen Palmplatz im Norden und zum Platz Am Schönen Rain im Süden innerhalb des Geltungsbereichs geringfügig angepasst. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche gibt hierfür den erforderlichen Spielraum. Die Anschlüsse der öffentlichen Verkehrsflächen an die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Verkehrsflächen bleiben unberührt.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Tobias-Mayer-Straße ermöglicht die im städtebaulichen Entwurf angedachte Zonierung und Ausgestaltung des Straßenraums zu einer im Gegenrichtungsverkehr befahrbaren Straße mit öffentlichen Stellplätzen, Grünflächen und Neupflanzungen von Straßenbäumen für einen möglichen Ausbauzustand nach vollzogener Aufsiedelung des Plangebiets. Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht aber auch eine Beibehaltung der Verkehrsfläche wie im Bestand oder zukünftig unter Beibehaltung der Einbahnregelung mit großzügigen Bereichen für Fußgänger, Grünflächen und Radverkehrsflächen. Die Varianten der Befahrbarkeit der Tobias-Mayer-Straße wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Anlage 4) untersucht. Dabei wurde differenziert in Planfall 1 (Befahrbarkeit der Tobias-Mayer-Straße in beide Richtungen) und Planfall 2 (Befahrbarkeit nur als Einbahnstraße).

Im Ergebnis sind die möglichen Straßenraumquerschnitte, welche durch die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, ausreichend geeignet, den bisherigen und die künftigen Verkehre für die beiden Planfälle aufzunehmen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur städtebaulichen Ordnung sind die Bereiche für die Zu- und Abfahrten zu den privaten Tiefgaragen für die Neubebauung im Bereich der Tobias-Mayer-Straße und im südöstlichsten Geltungsbereich festgesetzt.

Die Palmstraße sowie die Kantinestraße sollen künftig vornehmlich den Fußgängern und Radfahrenden gewidmet werden und werden im Bebauungsplan entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“ festgesetzt.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind in Größe und Ausformung in der Lage, die geplante Infrastruktur zur Erschließung des Baugebiets vollständig aufzunehmen.

3.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der Stromversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Diese wird in der Tobias-Mayer-Straße im Bereich bestehender Leitungstrassen mittig platziert und kann von dort das Plangebiet versorgen. Für die Unterhaltung und Wartung dieser Versorgungsanlage ist auf der festgesetzten Fläche ein Stellplatz neben dem Funktionsgebäude zulässig.

3.1.9 Öffentliche Grünfläche

Die heute schon bestehende Grünfläche im Bereich Am Schönen Rain ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt, um sie planungsrechtlich zu sichern.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Anlage eines naturnahen Kinderspielplatzes zulässig, um den heute bestehenden Spielplatz planungsrechtlich zu sichern.

3.1.10 Flächen für Regelung des Wasserabflusses

Für die Behandlung des Niederschlagswassers ist eine Entwässerungskonzeption entwickelt worden (s. Kapitel 2.3.3).

Grundsätzlich wird durch den Bebauungsplan eine höhere bauliche Dichte ermöglicht sowie in der Konsequenz ein etwas höherer Versiegelungsgrad erreicht. Durch geeignete Maßnahmen wird der etwas höhere Versiegelungsgrad wieder kompensiert. Das Ergebnis des Entwässerungskonzepts sieht daher Festsetzungen zur Entsiegelung, zum Umgang mit Niederschlagswasser aus ökologischer Sicht und zum Schutz vor Überlastung des städtischen Abwasser-Kanalsystems

bei Starkregen und in Folge als Beitrag zum Schutz der tiefer gelegenen Stadtteile vor Überflutungen vor. Mit den festgesetzten Versickerungsmulden, in die Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen eingeleitet werden, wird ein positiver Beitrag für das Kleinklima und den Bodenschutz geleistet sowie der Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet gesichert.

3.1.11 Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, Hochwasserschutzanlagen

Für die Behandlung des Niederschlagswassers ist eine Entwässerungskonzeption entwickelt worden (s. Kapitel 2.3.3).

Zum Schutz vor Überlastung des städtischen Abwasser-Kanalsystems bei Starkregen und in Folge als Beitrag zum Schutz der tiefer gelegenen Stadtteile vor Überflutungen ist das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer) sowie von Belagsflächen in Verdunstungs- und Versickerungsmulden oder in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu versickern..

Das festgesetzte Rückhaltevolumen von 35 Liter/m² entspricht den Vorgaben für die Retention von Niederschlagswasser auf begrünten Dachflächen.

3.1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Umwelt und Boden zu schonen, und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der öffentlichen Stellplätze, der privaten nicht überdachten Fahrradstellplätze, der privaten Zufahrten und Zuwegungen sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“ wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden.

3.1.13 Leitungsrecht

Die aufgrund der städtebaulichen Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche Palmstraße zu einem Bereich für Fuß- und Radverkehr und der Neuordnung von Bauflächen im Plangebiet erforderliche Lageveränderung der zukünftigen Palmpromenade bedingt, dass am nördlichen Ausgang der Palmpromenade bestehende Leitungen im Untergrund zukünftig auf privater Fläche liegen werden.

Das Leitungsrecht (L) dient zur Sicherung und Wartung des unterirdisch verlaufenden Abwasserkanals sowie der unterirdisch verlaufenden Leitungstrassen. Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (L) kann nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.

3.1.14 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik - Heine + Jud vom 27.04.2023 erstellt, in welcher die Schallimmissionen die auf das Bebauungsplangebiet einwirken und von ihm ausgehen, erhoben und beurteilt wurden. Die maßgeblichen Schallquellen sind der Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie die Tiefgaragen im Plangebiet. Detailliert werden die Ergebnisse im Kapitel 5.5 Lärm/ Immissionsschutz erläutert. Das im Gutachten vorgeschlagene Maßnahmenkonzept sowie die Vorschläge für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen sind zusammen mit den tabellarischen und grafischen Auswertungen des Gutachtens Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan. Im Sinne einer „Maximalbetrachtung“ wurde dabei der Planfall 2, in welchem höhere Verkehrsmengen entstehen, als Grundlage herangezogen.

Zum Schutze vor Verkehrslärm sind im Bebauungsplan jene Gebiete gekennzeichnet, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Abweichend vom schalltechnischen Gutachten werden im Bebauungsplan die Lärmschutzbereiche gem. DIN 4109 nicht auf Grundlage der betroffenen Bereiche gem. Abbildungen auf S. 56 des Gutachtens festgelegt, sondern erfolgt bezogen auf die jeweilige betroffene überbaubare Grundstücksfläche. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Innerhalb des Mischgebiets an der Wäldenbronner Straße ist Ziel der Festsetzungen, Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen, welche von der Wäldenbronner Straße ausgehen, zu treffen, um die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerschaft bei einer zukünftigen Neubebauung uneingeschränkt und ohne gesundheitliche Beeinträchtigungen zu gewährleisten. Hier sollen Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche ausschließlich auf der lärmabgewandten Seite (nach Südosten) entstehen. Zudem sind schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

In den Wohngebieten, in denen Tiefgaragenzufahrten bestehen oder geplant sind, sind Schallschutzmaßnahmen gegen Tiefgaragenlärm zu ergreifen, wenn an maßgeblichen Immissionsorten in schutzbedürftigen Räumen die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete (WA) nicht eingehalten werden.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesunderhaltung der zukünftigen Bewohnerschaft im Plangebiet.

Wie in dem Gutachten ausgeführt entstehen durch die Neubebauung im Plangebiet keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Verkehrslärmemissionen aus dem Plangebiet.

3.1.15 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sowie zur Dachbegrünung dienen grundsätzlich der Sicherung der beabsichtigten hohen Durchgrünung des Gebiets (insbesondere der „Grünen Quartiersmitte“) und auch der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch und Erholung.

Pflanzgebot Grüne Quartiersmitte

Die Pflanzgebote der „Grünen Quartiersmitte“ sowie für die Vorgärten tragen zur Ausbildung einer gestalterischen und atmosphärischen Wohnqualität und Aufenthaltsqualität mit einer hohen Durchgrünung im Plangebiet bei. Die „Grüne Quartiersmitte“ sichert zudem die Erholungsfunktion im Plangebiet. Die Vorgaben zu den einzelnen Pflanzungen dienen der Qualitätssicherung der Gesamtplanung und der Nachhaltigkeit, sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich. In Kombination mit den örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen soll ein offener und zusammenhängend gestalteter Grünbereich entstehen. Dennoch soll eine sichere Nutzung einer Teilfläche als Außenbereich für eine Kindertageseinrichtung möglich sein. Daher wird dort eine Einfriedung zugelassen. Eine weitere Ausnahme betrifft die Errichtung eines Pavillons, welcher der Bewohnerschaft des Quartiers und der Nutzerschaft der Gartenflächen dienen soll. Abschließend werden zudem Ausnahmen für untergeordnete Terrassenflächen an Erdgeschossnutzungen der Gebäude ermöglicht, welche dem Aufenthalt der Bewohnerschaft dienen.

Pflanzgebot für Vorgärten

Es ist Planungsabsicht, die Vorbereiche der bestehenden und geplanten Wohngebäude entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität zu begrünen. Daneben dienen die begrüneten Vorgärten auch der Minimierung von Eingriffswirkungen und der Behandlung von Niederschlagswasser, wie in der Entwässerungskonzeption des Ingenieurbüros Geoteck GmbH (Anlage 7) erläutert. Hieraus ergeben sich Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung der Flächen. Zudem wird geregelt in welchem Umfang die Flächen durch Zugänge etc. versiegelt werden dürfen, um eine möglichst große Fläche gärtnerisch und im Rahmen der Entwässerungskonzeption nutzbar zu erhalten.

Pflanzgebot für Dachbegrünung

Zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung sind Flachdächer zu begrünen. Grundlage für die konkreten Festsetzungen ist die Entwässerungskonzeption des Ingenieurbüros Geoteck GmbH (Anlage 7).

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen (reine Dachflächen, Dachflächen mit Terrassennutzung) sind unterschiedliche Aufbaustärken der Substratschichten erforderlich, auch in Bezug auf die Abflussbeiwerte, und wurden entsprechend festgesetzt.

Die in der Abbildung 8 grün dargestellten Dachflächen sind „reine“ Dachflächen der obersten Geschosse, also ohne Terrassennutzung.

Solaranlagen können in aufgeständerter Bauweise mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Die Substratschicht besteht aus an Trockenheit angepassten Moosen, Sukkulente, Kräutern und Gräsern.

In Kombination mit Solaranlagen leisten Gründächer einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Energieziele im Strom- und Wärmebereich. Die Verbindung von Gründach und Solaranlagen bringt auch ökologische Effekte mit sich, wie einen aktiven Klimaschutz, Erhalt bzw. Förderung der Biodiversität mit teilweiser Kompensation der durch die Bebauung verloren gegangenen Lebensräume am Boden und der Dämpfung der Folgen des Klimawandels.

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile der Tiefgaragendecken sind mit einer mind. 60 cm starken Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Diese Festsetzung wird ökologisch und gestalterisch begründet. Die Erdüberdeckung dient wie die Gründächer der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems (s.o.) und ermöglicht eine angemessene Freiflächengestaltung und Durchgrünung.



Abbildung 8: Dachflächen mit 15 cm Substrataufbau ohne Terrassennutzung (Quelle: Arbeitsgemeinschaft StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH mit Carla Lo Landschaftsarchitektur)

Pflanzgebot für Einzelbäume

Der städtebauliche Entwurf sieht eine intensive Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in der „grünen Quartiersmitte“ vor. Bestandteil der Planung sind klein- und mittelkronige Bäume, welche entsprechend in Zahl und Qualität festgesetzt werden.

Durch das Pflanzgebot für zusätzliche Einzelbäume soll eine Begrünung des Straßenraums der Tobias-Mayer-Straße erreicht werden. Die Festsetzung zur Erhaltung von Bestandsbäumen in der Tobias-Mayer-Straße dient der Sicherung von ortsbildprägenden Bestandsbäumen im Straßenraum.

Die privaten Platzzonen mit Baumpflanzungen gliedern die geplanten Baustrukturen und tragen zur Wohnqualität bei.

Um einen Gestaltungsspielraum bei der Festlegung der Standorte auf den öffentlichen und privaten Flächen für Neupflanzungen zu gewähren (z.B. aufgrund von Zugängen, Grenzveränderung, Leitungstrasse, etc.), kann von den festgesetzten Standorten bis zu einem Maß von 3 m abgewichen werden.

Damit Baumstandorte nachhaltig gestaltet werden können, benötigen die geplanten Baumstandorte ausreichend durchwurzelbaren Raum und Wasser. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zu Baumquartieren getroffen.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung der Quartiere erforderlich sind. Mit diesen Regelungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen die Bauherrschaft und Architekten/innen noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Vorschriften insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Zulässigkeit von Werbeanlagen und die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung.

3.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass die Gebäude und überdachten Nebenanlagen mit begrüntem Flachdach bis 15° Neigung zu errichten sind. Die heutigen Anforderungen an ein begrüntes Dach und die Nutzung von solaren Gewinnen auf der Dachfläche lassen sich auf einem Flachdach wirtschaftlicher und gestalterisch besser umsetzen. Zudem entspricht diese Dachform einer zeitgenössischen Bauweise und ist geeignet für Mehrfamilienhäuser.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Bestandsgebäuden sind auch Satteldächer oder Walmdächer zulässig, um den Bestand zu sichern oder eine Sanierung zu ermöglichen.

Solaranlagen

Über die Vorschriften werden die Voraussetzungen zur Anbringung von (aufgeständerten) Solaranlagen auf den flachen Dächern formuliert. Die Anlagen sollen auf begrüntem Flachdächern von der Dachaußenkante eingerückt aufgestellt werden und dürfen die Oberkante der Attika der jeweiligen Außenwand maximal um das Maß überschreiten, das dem Abstand zur nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses entspricht. Dadurch wird gesichert, dass die Anlagen aus der Fußgängerperspektive kaum bzw. als nicht störend wahrnehmbar werden. Um die Funktion der Gründächer nicht einzuschränken, sind Solaranlagen auf den Dächern aufgeständert anzubringen. Ideal ist eine Aufständering, bei der die untere Modulkante 30 cm über dem Substrat zu liegen kommt. Die Gefahr der Beschattung durch die Pflanzen wird so reduziert.

Davon unberührt können Solaranlagen an Fassaden der Gebäude angebracht werden. Für Dachflächen von Sattel- und Walmdächern (Bestandsgebäude) werden keine gesonderten Vorgaben definiert.

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Ortsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und Solaranlagen sowie leuchtkräftige/ grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Fernwirkung der höheren Gebäude. Diese sollen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen und nicht als solitäre Fremdkörper wahrgenommen werden.

Zur gestalterischen, atmosphärischen und ökologischen Aufwertung des Quartiers sind Fassadenbegrünungen zulässig.

3.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in der Wahl des Standorts und in der Ausführung (wechselndes und bewegtes Licht) eingeschränkt, um die vorwiegende Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet nicht zu stören und dennoch den Gewerbetreibenden ausreichende Möglichkeiten auch vor Ort auf ihre Leistungen hinzuweisen, zu geben.

3.2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Mit Abstellflächen ist von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten, damit eine ungehinderte Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen möglich bleibt.

3.2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als einzelne, abschnittsweise und lockere Strauch- bzw. Heckenstrukturen zulässig, damit eine möglichst grüne, natürliche und harmonische Freiraumgestaltung geschaffen werden kann, und eine Abschottung der zentralen grünen Mitte zu den öffentlichen Bereichen vermieden wird. Von öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten, damit die Hecken und Sträucher nicht zu weit in die öffentliche Fläche hineinwachsen.

Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen wird ausgeschlossen, da sie keinerlei ökologischen Wert für die heimische Fauna bieten.

Im Bereich der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung ist eine Einfriedung mit einem Zaun (z.B. Stabgitterzaun) in Kombination mit einer Eingrünung in Form von standortgerechten naturnahen Hecken zur Herstellung der Sicherheit und Aufsichtspflicht zulässig.

Die als Sichtschutz zu Wohnterrassen möglichen Hecken, Holzschutzblenden oder alternative bauliche Maßnahmen, werden in ihrer Höhe und Länge geregelt, um ein einheitliches Gestaltungsbild in den Erdgeschosszonen zu erhalten.

3.2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die Vorschrift wird zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie getroffen.

3.2.6 Einschränkung der Stellplatzverpflichtung

Wie in Kapitel 2.3.2 Verkehrliche Erschließung aufgeführt, wurde für das Tobias-Mayer-Quartier ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept durch das Institut Stadt Mobilität Energie GmbH entwickelt (Anlage 3). Aufgrund der darin aufgeführten Maßnahmen, der umfangreichen Bereitstellung von gefördertem Wohnraum im Quartier und der verkehrlichen, städtebaulichen und politischen Zielsetzungen der Stadt Esslingen am Neckar, wird die Anzahl der gemäß VwV Stellplätze nachzuweisenden Anzahl der notwendigen Stellplätze reduziert. Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Vielzahl an geplanten Ersatzmaßnahmen und Angeboten an alternativen Fortbewegungsmitteln ist keine Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Quartiere durch parkende Fahrzeuge zu erwarten.

3.3 Hinweise

Die Hinweise im Bebauungsplan betreffen den Artenschutz, ein Verwendungsverbot für Brennstoffe, Archäologische Befunde/ Denkmalschutz, einen Altstandort, Bodenschutz, Grundwasser, Geotechnik, Entwässerung/ Retentionsvolumen, die Freiflächengestaltung, die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden, die Löschwasserversorgung, Schallschutzmaßnahmen gegen Tiefgaragenlärm, die Fassadengestaltung und Photovoltaikanlagen.

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 (Grundfläche max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Tobias-Mayer-Straße/ Palmstraße im Stadtteil 13 „Hohenkreuz“ werden bereits überplante und bebaute Flächen im Innenbereich der Stadt Esslingen gleicher Nutzung zugeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4,08 ha. Das Gebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf (Ergebnis aus einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren mit qualifiziertem Preisgericht) als verdichtetes Quartier entwickelt und wird dafür eine zulässige Grundfläche (aller Gebäude und Hauptanlagen gem.§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 0,55 bzw. 0,6 (Mischgebiet) aufweisen. Damit ergibt sich eine rechnerisch zulässige Grundfläche von rund 16.239,5 m². Die zulässigen Baufenster korrespondieren mit dieser Zahl. Damit liegt die zu berücksichtigende Grundfläche unterhalb der Grenze von 20.000 m², ab welcher eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht, noch liegen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie vor.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen durch die Nachverdichtung und Umnutzung des durch den Bebauungsplan überplanten Bereichs, Flächen im Siedlungsbereich (Innenentwicklung) der Gemeinde sinnvoll genutzt werden und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Somit sind die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf diese Verfahrensbeschleunigung jedoch verzichtet und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5 Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann zwar auf einen Umweltbericht verzichtet werden, dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben.

Es wurden zahlreiche Festsetzungen zur Verbesserung und Sicherung der verschiedenen Qualitätsmerkmale des städtebaulichen Entwurfs in Bezug auf Baumstandorte, Freiflächengestaltung und Begrünung getroffen. Die Sicherung der Festsetzungen erfolgt auch im Baugenehmigungsverfahren. Daher ist im bauord-

nungsrechtlichen Verfahren mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen zu beachten. Insbesondere sind Aussagen zur Regenwasserretention und zu den Ausgleichsmaßnahmen zu treffen und mit der Stadt Esslingen (Baurechtsamt) abzustimmen.

5.1 Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets bzw. des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) erstellt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob die Umsetzung der Planung gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können. Auf die artenschutzrechtliche Prüfung der GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Dezember 2022 (Anlage 5) wird verwiesen.

Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu der geplanten stufenweisen Entwicklung des Tobias-Mayer-Quartiers wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel, Fledermäuse) nachgewiesen.

Die Realisierung des Vorhabens ist somit mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Im Falle der Artengruppe Fledermäuse wurde nur eine geringe Aktivität festgestellt. Da ebenfalls keine Wochenstuben, sondern nur Potenziale für Tages- und Zwischenquartiere vorhanden sind, können mögliche Konflikte hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Dementsprechend sind geringe Konflikte mit der Artengruppe der Fledermäuse zu erwarten.

Bei der Artengruppe Vögel sind zur Bewältigung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf November – Februar zur Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Falle der Vögel und Fledermäuse.

Da sich die Baufeldfreimachung über mehrere Jahre erstreckt, ist zum anderen eine ökologische Baubegleitung während der Tätigkeiten einzurichten. Hierdurch können Folgeerfassungen vermieden und dennoch das Tötungsrisiko von Individuen dieser Artengruppen ausgeschlossen werden.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

5.2 Bodenschutz/ Geotechnik

Der Bereich ist bereits seit über 100 Jahren bebaut und Teil des Stadtgefüges der Stadt Esslingen am Neckar.

Für den Bereich des Vorhabens wurde ein bodenkundlicher Kurzbericht des Büros regio plus Ingenieurgesellschaft GbR vom 26.04.2023 erstellt (Anlage 6). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Schluss:

Die im Vorhabensbereich vorkommenden Böden unterscheiden sich hinsichtlich ihres Aufbaus. Es kommen Auftragsböden mit hohem Anteil an mineralischen bodenfremden Stoffen, naturnahe Auftragsböden und quasi natürlich gewachsene pseudovergleyte Parabraunerden vor. Die Böden weisen, je nach Überprägung unterschiedliche feldgesättigt Infiltrationsraten (14 bis 1.245,5 cm/Tag) und Wasserspeicherkapazitäten (92 mm/m² bis 236 mm/m²) auf. Während die stark anthropogen beeinflussten Böden über geringe Infiltrationsraten und nutzbare Feldkapazitäten verfügen, sind die natürlich gewachsenen Böden und die naturnahen Auftragsböden in der Lage viel anfallendes Regenwasser zu versickern und gegen die Schwerkraft im Bodenvolumen zu halten. Die Ergebnisse der Infiltrationsmessungen zeigen eine sehr weite Spanne. Aufgrund dessen und im Hinblick auf die ebenfalls gut erkennbare Empfindlichkeit der Böden in Bezug auf Verdichtung und mithin dem Verlust an Infiltrations- und Speicherleistung wird für die weitere Planung der Bemessung auch die Betrachtung von Worts-Case-Szenarien empfohlen.

Für die Erstellung der späteren Versickerungs- und Pflanzflächen ist ein lagerichtiger und möglichst verdichtungsarmer Wiedereinbau des anstehenden natürlichen Bodenmaterials vorzusehen. Das natürliche, schluffig-tonige bis tonig-schluffige und gut strukturierte Ober- und Unterbodenmaterial ist nicht mit Bau- und Fremdstoffen zu vermengen. Nur so können die gewünschten Anforderungen hinsichtlich der Versickerungs- und Wasserspeicherleistung erfüllt werden.

Der Ausbau, die Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Ober- und Unterbodenmaterials ist in den weiteren Planungsschritten durch ein Bodenschutzkonzept zu konkretisieren und während der Bauphase durch Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung zu begleiten. Eine Stabilisierung des natürlichen Bodengefüges nach dem Aufbau der neuen Böden bzw. der Rekultivierung von Bestandsstandorten ist durch die Ansaat von Tiefwurzlern (z.B. Luzerne-Klee gras) mit mind. zweijähriger Standzeit zu gewährleisten.

Erdmassenausgleich

Durch den Planungsträger ist ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben. Dies bedeutet, dass z.B. durch die entsprechende Festlegung von Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem überwiegend bebauten Gebiet. Angesichts vorhandener Höhenlagen im Bebauungszusammenhang der Umgebung sowie der vorhandenen Infrastruktur ist eine Anpassung der Höhen nur sehr eingeschränkt möglich. Grundsätzlich wird ein Erdmassenausgleich angestrebt. Aufgrund der großflächigen Tiefgaragen kann jedoch der geplante Bodenaushub voraussichtlich nicht oder nur sehr begrenzt zur Auffüllung/Anhebung sowie der Modellierung der Freiflächen verwertet werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass Erdmassen im Sinne eines Bodenauftrags an anderer Stelle verwertet werden können. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist somit die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

Der erforderliche Bodenaushub kann erst im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ermittelt und bewertet werden. Inwieweit eine weitere Verwertung, Wiedereinbau oder Deponierung von Material erfolgen wird, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend bewertet werden, sondern muss im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen erfolgen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Angulatensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die Ergebnisse des bodenkundlichen Kurzberichts des Büros regio plus Ingenieursgesellschaft GbR vom 26.04.2023 wird hingewiesen. Im Weiteren ist ggf. ein geotechnischer Bericht zu erstellen.

Kampfmittel

Wie bereits oben ausgeführt ist das Gebiet bereits seit über 100 Jahren bebaut und Teil des Stadtgefüges der Stadt Esslingen am Neckar. Mit dem Baubeginn der ehem. Becelaere-Kaserne 1914/1915 wurde der Startschuss für die Entwicklung des Bereichs gegeben, dessen überwiegende Bebauung in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts entstand. Obwohl auf dem gesamten Gebiet der Bundesrepublik Deutschland in der Vergangenheit Kampfhandlungen stattgefunden haben und somit grundsätzlich Kampfmittelrückstände nicht ausgeschlossen werden können wird aufgrund des bisher weitgehend intakten und seit nahezu hundert Jahren nicht veränderten Stadtbaukörpers und der einzelnen ebenfalls kaum veränderten Gebäude keine erhöhte Gefährdungslage gesehen.

Insbesondere aufgrund der starken Überformung des Gebiets die zu starken ferromagnetischen Störfeldern durch die Bauwerksreste, Auffüllungen oder Leitungen führen kann, ist eine flächendeckende Untersuchung deutlich erschwert. Von einer flächendeckenden Untersuchung des innerstädtischen Gebiets wird im Rahmen der Bauleitplanung daher abgesehen. Dadurch besteht ggf. im Weiteren die Pflicht zur Kampfmittelüberprüfung insbesondere vor der Bauausführung.

Altstandort

Die als Altstandort gemäß Planeintrag markierte Fläche wurde auf Beweinsniveau 1 mit „B“ wie belassen und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Das bedeutet, es gibt aktuell keinen weiteren Handlungsbedarf. Lediglich bei zukünftigen Tiefbauarbeiten sollte ein Gutachter begleitend eingeschaltet werden, der die Arbeiten überwacht und dokumentiert. Aufgrund der Vornutzung kann in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden, dass noch Restbelastungen im Boden vorliegen, die eine freie Entsorgung von anfallenden Bodenmaterial nicht ermöglichen würden.

Insofern handelt es sich hierbei um ein rein abfallrechtliches Kriterium, ohne Gefahrenbezug für einen zu betrachtenden Wirkungspfad, wie etwa Boden- Mensch oder Boden-Grundwasser.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abklärung durch Untersuchungsarbeiten hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, vor Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen werden. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bis-her nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren. Eine altlasten-sachkundige Überwachung bei Aushubarbeiten wird empfohlen.

Dieser Sachverhalt wurde unter den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Auf die historische Erhebung des Landkreises Esslingen zum Flurstück 05603/001 (Palmstraße 23) zu Altlasten ESS 0433 und das Datenblatt Nummer 03374-000 des Landkreises Esslingen zum Flurstück 05603/001 (Palmstraße 23) zu Altlasten ESS0433 wird hingewiesen (Anlage 9a und 9b).

5.3 Wasser/ Hochwasser

Durch die Festsetzung von definierten Regenwasser-Rückhaltevolumina auf den Freiflächen, auf den Dachflächen und/ oder in Zisternen wird ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung geleistet. Bei Starkregenereignissen ist folglich mit einem gegenüber der heutigen Situation geringeren, bzw. verzögerten Abfluss in die Kanalisation zu rechnen, sodass ein positiver Effekt zu erwarten ist. Im Rahmen der Entwässerungskonzeption des Ingenieurbüros Geotek Ingenieure GmbH (siehe Anlage 7), wurde auch ein 30-jähriges Starkregenereignis berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen. Mit Umsetzung der Maßnahmen

wird davon ausgegangen, dass im Falle eines sog. Starkregenereignis Niederschlagsmengen bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis im Gebiet gepuffert werden können.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen keine von Hochwasser gefährdeten Bereiche.

5.4 Klima und Luft

Durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene „grüne Quartiersmitte“ und die un bebauten Freiräume zwischen den geplanten Gebäuden wird die Durchlüftung des Quartiers und seiner Umgebung gewährleistet.

Durch den hohen Vegetationsanteil in der geplanten grünen Quartiersmitte wird ein Betrag zur Kaltluftentstehung geleistet.

Es besteht die grundsätzliche Einschätzung, dass mit der akzentuierten Planung keine neuen Wärmeinseln entstehen.

Flächenbilanzierung Versiegelung

In den Anlagen 2a und 2b wurden der bisherige und der künftige Grad der Versiegelung unter Berücksichtigung klimatisch wirksamer Maßnahmen wie Dachbegrünung erhoben. In der Gegenüberstellung ergibt sich folgende Bilanz:

Kategorie	Bestand in m ²	Prozent	Planung in m ²	Prozent
Überbaute Fläche	9.090	22 %	6.730	16 %
Gebäude mit Dachbegrünung	510	1 %	4.935	12 %
Unterbaute Fläche	1.035	3 %	7.330	18 %
Unversiegelte Fläche	14.630	36 %	9.310	23 %
Versiegelte Fläche	13.260	32 %	5.535	14 %
Fläche mit wasserdurchlässiger Oberfläche	2.335	6 %	7.020	17 %
	40.860		40.860	

Der Anteil an überbauter, versiegelter Fläche im Bestand beträgt 22.860 m², insgesamt 55 %. Mit Tiefgaragen sind im Bestand 23.895 m² bebaut bzw. unterbaut (entspricht 58 %). Die Neuplanung sieht eine bebaute und unterbaute Fläche (also inkl. Tiefgaragen) von 24.530 m² vor (entspricht 60 %) und weist damit eine geringfügige Steigerung gegenüber dem Bestand auf.

Mit Maßnahmen zur Dachbegrünung und der Vielzahl an Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen, insbesondere in der „grünen Quartiersmitte“, wird die geringfügige Steigerung kompensiert und insgesamt eine deutliche Verbesserung von Klima und Luft erreicht.

5.5 Lärm/ Immissionsschutz

Für die Entwicklung der Festsetzungen zum Schallschutz ist eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik - Heine + Jud vom 27.04.2023, Gutachten 3510/1 mit dem Prognosejahr 2035 für den Verkehr, erstellt worden (Anlage 8).

Es werden darin verschiedene Arten der Immission betrachtet: Lärm ausgehend vom Straßenverkehr und Lärm ausgehend von den Tiefgaragen. Zu berücksichtigen sind zwei Gebietskategorien Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet. Zudem werden verschiedene Planfälle betrachtet: Neben dem Planfall 0 (keine Entwicklung) werden die Varianten Verkehr in zwei Richtungen auf der Tobias-Mayer-Straße (Planfall 1) und Einbahnstraße (Planfall 2) betrachtet. In Kapitel 7 des Gutachtens „Diskussion von Schallschutzmaßnahmen“ werden die verschiedenen Facetten des Schallschutzes erörtert und in Kapitel 10 werden entsprechende Vorschläge für Festsetzungen definiert.

In Kapitel 7.1 wird ausgeführt, dass es sich beim Tiefgaragenlärm streng genommen um „eigenen“ Lärm handelt. Im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sollten zumindest die zur Verfügung stehenden Maßnahmen ausgeschöpft und die Planung nach dem Stand der Technik ausgerichtet werden. Überschreitungen an Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs werden im Gutachten nicht prognostiziert. Es wird daher eine Festsetzung aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung Maßnahmen vorgesehen werden müssen. Im Übrigen wird auf das Gutachten hingewiesen.

In Kapitel 7.2 wird ausgeführt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 im Plangebiet in beiden Planfällen durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs überschritten werden. Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“, bei der verfassungsrechtliche Schutzerfordernisse greifen, wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr liegen in beiden Planfällen unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr, diese wird also nicht überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Schallschutzmaßnahmen in den gemäß Abbildungen im Gutachten markierten, gekennzeichneten Bereichen erforderlich. Neben den Festsetzungen hinsichtlich der akustischen Dimensionierung der Umfassungsbauteile der Gebäude sind im Bebauungsplan auch Aussagen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.) und zu Lüftungseinrichtungen für Schlafräume zu treffen.

Im Weiteren werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erörtert und konkret vorgeschlagen sowie Lärmpegelbereiche für die Dimensionierung von Außenbauteilen ermittelt. Schließlich werden Bereiche definiert, in welchen ein Lüftungskonzept erforderlich wird, da Fenster in diesen Bereichen nicht mehr offenbar vorgesehen werden können und in welchen Außenwohnbereiche (wie Terrassen oder Balkone) nicht mehr ohne Schallschutzmaßnahmen möglich sind und entsprechend Maßnahmen geplant werden müssen (z.B. verglaste Loggien).

Unter Kapitel 8 „Städtebauliche Beurteilung“ wird auf die Veränderung des Verkehrsaufkommens eingegangen. In Bezug auf die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Planung für die angrenzenden Straßen werden Messwertveränderungen prognostiziert. Diese liegen bei Werten, in welchem bei konkreten Messungen im Bereich von Messungenauigkeiten ausgegangen werden kann. Das Gutachten geht davon aus, dass sich aus den dargestellten Pegeln dementsprechend kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten lässt.

Detailliert werden die Ergebnisse in Kapitel 9 „Zusammenfassung“ vorgestellt. Die in Kapitel 10 „Vorschläge zu Festsetzungen im Bebauungsplan“ dargelegten Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Diese gliedern sich in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - Anforderungen an Außenbauteile, Orientierung der Aufenthaltsräume, Schallschutzmaßnahmen - Anforderung an Fassaden und Lüftungseinrichtungen, Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche, Schallschutzmaßnahmen gegen Tiefgaragenlärm.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass unter Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung auf die künftige Bewohnerschaft innerhalb des Gebiets, als auch auf die nachbarschaftliche Bewohnerschaft außerhalb des Gebiets bestehen.

Auf die detaillierten Erläuterungen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik - Heine + Jud vom 27.04.2023 wird verwiesen.

5.6 Landschafts- und Ortsbild

Die städtebauliche Gestalt und die Körnung der ehemaligen Kasernenanlagen im Stadtteil wurden seinerzeit im Plangebiet fortgesetzt. Das Quartier liegt heute aber weit hinter den Möglichkeiten eines zukunftsorientierten Städtebaus, denn das Plangebiet weist großes Potenzial für eine hochwertige Innenentwicklung, stadt-räumliche Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren, Verbesserung der Nachhaltigkeitsziele sowie Aufwertung des Ortsbilds und des Freiraums im Stadtteil auf.

Mit dem städtebaulichen Entwurf, welcher aus einem im Jahr 2021 durchgeführten zweistufigen Realisierungswettbewerb mit qualifiziertem Preisgericht im kooperativen Verfahren, begleitet durch ein umfassendes Bürgerbeteiligungsverfahren, hervorging, wird eine dem Standort angemessene Nachverdichtung durch eine differenzierte Höhenstaffelung von Wohnungsneubauten für modernen Wohnraum für die Zielgruppen des Esslinger Wohnraumversorgungskonzepts entstehen. Die Höhenentwicklung der Neubaustruktur von drei bis acht Geschossen als Akzentsetzungen sowie die gewählte Körnung der Baustruktur fügt sich in die überwiegend großmaßstäblich geprägte Umgebungsbebauung ein. Durch den hohen Grünanteil und die öffentliche Wegevernetzung trägt das Bauvorhaben zur Identitätsbildung und Attraktivierung des Ortsbilds bei.

Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags wird der Vorhabenträger zur Realisierung des städtebaulichen Entwurfs und der damit einhergehenden städtebaulichen Qualitäten verpflichtet.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

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

Umfangreiche bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung nicht zwingend erforderlich. Zur Umsetzung ist geplant, Teile des Flurstücks 17933 (bisherige Palmstraße) in Wohnbaufläche zu ändern und diese den privaten Baugrundstücken zuzuordnen. Ferner ist geplant, den Querschnitt der Tobias-Mayer-Straße (Flurstück Nr. 17931) teilweise aufzuweiten. Hierzu werden Teile der bisherigen Reihenhausergrundstücke nordöstlich der heutigen Straße dem Straßenflurstück zugeschlagen.

Die Veränderung der Liegenschaften erfolgt in Teilbereichen und im Zuge der abschnittsweisen Realisierung der Baumaßnahmen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert. Die vorhandenen Leitungen und Anschlüsse, welche heute in öffentlicher Verkehrsfläche liegen, werden durch Eintrag im Grundbuch und Leitungsrechte im Bebauungsplan dauerhaft gesichert.

Zur Absicherung weiterer Anforderungen an das Vorhaben, etwaige Ertüchtigungen an Kanal und Leitungen sowie Veränderungen in den öffentlichen Verkehrsanlagen, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind, wird zwischen der Stadt Esslingen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in dem Vertrag zur Umsetzung des definierten, geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Der Vertrag beinhaltet auch Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen.

Es ist geplant, im Zuge der Baumaßnahmen, das öffentliche Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Esslingen, das in den öffentlichen Verkehrsflächen der Tobias-Mayer-Straße und Palmstraße liegt, vor oder während Umsetzung des Neubaugebiets zu erneuern. Daher ist eine frühzeitige Abstimmung der Bauabfolge sowie der generellen Bauablaufplanung erforderlich.

Im Rahmen der weiteren Planungen werden die konkreten erforderlichen Baumaßnahmen erarbeitet. Diese schließen die Anpassung und teilweise Neubau der Straßeninfrastruktur ein.

Bezüglich der Entwicklung des Areals wird davon ausgegangen, dass es zu einer Anpassung der sozialen Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung und Grundschulklassen kommen kann. Die Planungen orientieren sich an den laufenden Entwicklungen und die Bedarfsplanung ist regelmäßig Gegenstand der städtischen Gremien. Orientierend kann es zu einem Bedarf von 2 Grundschulklassen und einer Kindertageseinrichtung von bis zu 7 Gruppen für das Quartier kommen. Die Erfordernisse hängen maßgeblich von der Entwicklungsgeschwindigkeit und der konkreten Anzahl der Wohnungen und Verteilung der Wohnungsgrößen ab (z.B. große Wohnungen für kinderreiche Familien, kleine Wohnungen für Singlehaushalte). Für eine weitere Konkretisierung der Bedarfsplanung ist eine aktuelle und konkrete Entwicklungs- und Hochbauplanung erforderlich.

7 Wesentliche Auswirkungen

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

Durch die geplante Bebauung kann es zu Veränderungen im Bereich der verkehrlichen Belastung durch motorisierten Individualverkehr kommen. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten bestehend aus den Teilgutachten Verkehrliche Auswirkungen der Neubebauung und Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Tobias-Mayer-Straße/Palmstraße erstellt (siehe Anlage 4). Durch die Planung und deren Umsetzung kommt es im Bereich der umgebenden Infrastruktur nicht zu einer erheblichen, unzumutbaren zusätzlichen Belastung. Die Infrastruktur im Plangebiet wird angepasst und umgebaut.

Aufgrund der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann es im Einzelfall zu einer Nachveranlagung beim Entwässerungsbeitrag kommen.

Durch die städtebauliche Neuordnung und Konzentrierung der Baumassen in den Randbereichen des Plangebiets wird die sog. „doppelte Innenentwicklung“ erreicht. Die großzügige „grüne Quartiersmitte“ kommt der Bewohnerschaft des Quartiers und der Bewohnerschaft des Stadtteils gleichermaßen zu Gute.

8 Flächenbilanz

Kategorie	Bestand in m ²	Prozent	Planung in m ²	Prozent
Wohngebiete	29.922	73,2 %	28.303	69,3 %
Mischgebiet	-	-	1.104	2,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	10.119	24,8 %	7.803	19 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radverkehr	-	-	2.902	7,1 %
Öffentliche Grünfläche	819	2 %	519	1,3 %
Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung - Spielplatz	-	-	205	0,5 %
Fläche für Versorgung - Elektrizität	-	-	24	Unter 0,1 %
Gesamtfläche	40.860	100 %	40.860	100 %

9 Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplans löst im Bereich der Straßeninfrastruktur sowie der sozialen Infrastruktur absehbar Kosten aus (Bau- und Folgekosten). Diese Kosten entstehen erst, wenn die Planung realisiert wird. Die hierfür anfallenden Kosten und Folgekosten entstehen dann beim jeweiligen Fachamt.

Bearbeitung:

schreiberplan

Stadtplanung

Architektur

Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

10 Anlagen

Anlage 1	Städtebaulicher Entwurf mit Freiflächenplanung Gefertigt: Arbeitsgemeinschaft StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH, Wien mit Carla Lo Landschaftsarchitektur, Wien	vom 01.04.2022
Anlage 2a	Plandarstellung Flächenanteile Bestand Gefertigt: schreiberplan GmbH, Stuttgart	vom 15.03.2023
Anlage 2b	Plandarstellung Flächenanteile Neuplanung Gefertigt: schreiberplan GmbH, Stuttgart	vom 15.03.2023
Anlage 3	Mobilitätskonzept Tobias-Mayer-Quartier Gefertigt: Institut Stadt Mobilität Energie GmbH, Stuttgart	vom April 2023
Anlage 4	Verkehrliche Auswirkungen der Neubebauung des Tobias-Mayer-Quartiers auf die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte und Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Tobias-Mayer-Straße / Palmstraße Gefertigt: Ingenieurbüro Schönfuß Planungsbüro StadtVerkehr, Filderstadt mit Prof. Dr. Stöling, Hannover	vom 05.05.2023
Anlage 5	Artenschutzrechtliche Prüfung Gefertigt: GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart	vom Dezember 2022
Anlage 6	Bodenkundlicher Kurzbericht Gefertigt: regioplus Ingenieurgesellschaft GbR, Beuren	vom 26.04.2023
Anlage 7	Entwässerungskonzeption Regenwasserbehandlung mit Rückhaltung / Muldenversickerung und Überflutungsnachweis im Tobias-Mayer-Quartier Gefertigt: Geoteck Ingenieure GmbH, Kirchheim/Teck	vom 22.02.2023 ergänzt am 17.03.2023

Anlage 8	Schalltechnische Untersuchung Gutachten 3510/1 Gefertigt: Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine + Jud, Stuttgart	vom 27.04.2023
Anlage 9a	Historische Erhebung Altstandort Palmstr. 23 (Flurstück Nr. 05603/001) Landratsamt Esslingen	vom 12.12.1995
Anlage 9b	Datenblatt Nummer 03374-000 zum Altstandort Palmstr. 23 (Flurstück Nr. 05603/001) Landratsamt Esslingen	vom 07.02.2022