

## Begründung

zum Bebauungsplan Seracher Straße/Schlosswiesenweg (südlicher Teil)  
im Planbereich 12 „Hohenkreuz“  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
vom 03.11.2017

### **1 Angaben zum Plangebiet**

#### **1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,41 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Hohenkreuz. Es besteht aus einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 8779/3 und dem Flurstück Nr. 8761/4 und ihrer angrenzenden Verkehrsfläche Flst. 8773 und Flst. 8779/4. Die Flurstücke Nr. 8779/3 und Nr. 8761/4 wurden bisher kleingärtnerisch genutzt.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Alten- und Pflegeheim
- im Osten durch die Wendepalte des Schlosswiesenwegs sowie durch die Grundstücke Schlosswiesenweg 36/1 und Hohenkreuzweg 1-7
- im Süden durch das Flurstück Nr. 8763 (Seracher Straße 6-10)
- im Westen durch die bebauten Grundstücke westlich der Seracher Straße.

Die Flurstücke 8779/3 und 8761/4 waren bisher als Kleingärten verpachtet. In Vorbereitung auf die geplante Umnutzung wurden die Pachtverträge inzwischen gekündigt und die kleingärtnerische Nutzung wurde eingestellt.

Das Plangebiet steigt von Osten nach Westen leicht an, weist jedoch im Westen entlang der Seracher Straße und nach Süden eine Böschung mit 3 m bis 4 m Höhe auf. Die Seracher Straße, die somit deutlich tiefer als das zu bebauende Gelände liegt, weist in südliche Richtung ein Gefälle von etwa 6% auf. Die Böschung entlang der Seracher Straße ist mit einem dichten Bewuchs aus Sträuchern sowie mittelalten und alten, hohen Laubbäumen bestanden (Rosskastanie, Robinien, Platanen, Bergahorn, Feldahorn.), die das Stadtbild prägen.

Die Umgebungsbebauung ist entlang der Seracher Straße durch Einzel- und Doppelhäuser mit Walm- und Satteldächern sowie östlich des Plangebiets durch Einzel- und Geschosswohngebäude mit steilen Satteldächern geprägt. Südöstlich grenzt das Kulturdenkmal „Schlösschen“ an.

## 1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt im Wesentlichen die Bebauungsplanänderung Seracher Straße (Hohenkreuz) von 1955, die die Flurstücke Nr. 8779/3 und 8761/4 als „öffentlichen Platz“ festsetzt, eine öffentliche Nutzung dieser Flächen fand aber bisher nicht statt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist die zu überplanende Teilfläche des Flurstücks Nr. 8779/3 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Das Flurstück Nr. 8761/4 ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 2 Bebauungsplan

### 2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es wurde festgestellt, dass die vorhandene inselartige Kleingartennutzung inmitten von umgebenden Bauflächen aus heutiger Sicht städtebaulich unangemessen und unwirtschaftlich ist. Ebenso besteht an einer etwaigen Umsetzung des geltenden Planungsrechts, der Herstellung einer öffentlichen Grünfläche im Stadtteil Hohenkreuz, kein Bedarf. Vielmehr ist es im Interesse der Stärkung des Stadtteils geboten, das gut erschlossene und zentrale Gebiet einer Bebauung zuzuführen.

Dies steht im Kontext mit § 1a Abs. 2 BauGB, gemäß dem die Gemeinden aufgefordert sind, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sie deshalb zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen sollen. Auch in diesem Sinne ist es vertretbar, auf der hier in Betracht gezogenen Fläche eine Bebauung zu ermöglichen.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderats beschloss deshalb im Oktober 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Seracher Straße/Schlosswiesenweg sowie den Bebauungsplan-Vorentwurf vom 01.10.2010. Dieser sah für das Flst. Nr. 8779/3 die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit 2-geschossiger Bebauung vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf kam sowohl vom Bürgerausschuss Wäldenbronn, Hohenkreuz, Serach, Obertal (WHSO) als auch aus der Bürgerschaft die Anregung zu prüfen, ob an diesem Standort Einrichtungen des betreuten Wohnens/ Tagespflege/Altenheim entstehen könnten. Die Verwaltung hat diese Anregung geprüft und den Bedarf an einer solchen Einrichtung im Stadtteil ebenso bestätigt wie die auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten (stadtteilbezogene und wohngebietsnahe Lage innerhalb des Stadtgebietes, Zentralität, Realisierung von überschaubaren Einrichtungen möglich etc.) hervorragende Eignung des Standorts an der Seracher Straße.

Daneben hat der Gemeinderat im Juli 2011 eine vom Amt für Sozialwesen und vom Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt erarbeitete „sozialplanerische und städtebauliche Konzeption zur Sicherstellung einer dezentralen, wohnortnahen und qualitativ hochwertigen stationären Pflegeinfrastruktur“ beraten und beschlossen. Mit diesem Konzept soll die künftige Errichtung von stationären Pflegeeinrich-

tungen so gesteuert werden, dass es nicht zu räumlichen Konzentrationen von Altenpflegeeinrichtungen kommt, sondern diese bedarfsgerecht, wohnortnah und stadtteilbezogen zur Verfügung stehen (Einrichtungen mit maximal 60 Plätzen). Zudem wurde vom Gemeinderat beschlossen, das nördliche Grundstück an der Seracher Straße unter der Trägerschaft des Eigenbetriebs Städtische Pflegeheime Esslingen als Standort für eine solche Einrichtung im Esslinger Norden zu realisieren.

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 07.11.2012 wies im nördlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche von ca. 2855 m<sup>2</sup> Fläche mit der Zweckbestimmung „Alten-einrichtung“ aus. Neben der stationären Altenpflegeeinrichtung in Form von mehreren kleinen Pflegeeinheiten sind hier auch Kurzzeitpflegeplätze, Tagespflegeplätze, niederschwellige Angebote sowie ein öffentliches Café vorgesehen.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs war eine Fläche von rund 3300 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ziel war und ist es, in Ergänzung der Altenpflegeeinrichtung sowohl altengerechte Wohnungen als auch Wohnungen für Familien anzubieten.

Nach der Auslage des Bebauungsplan-Entwurfs zeigte es sich, dass hinsichtlich der potenziellen Wohnbebauung noch Klärungsbedarf bestand. Um die Realisierung der Altenpflegeeinrichtung zeitnah zu ermöglichen, wurde deshalb der seitherige Planbereich geteilt und das Bebauungsplanverfahren vorerst nur für den nördlichen Teil mit der Altenpflegeeinrichtung weiter geführt und zwischenzeitlich zur Rechtskraft gebracht.

Im Frühjahr/ Sommer 2015 wurde für das Plangebiet ein Bieterverfahren mit Abschluss im Juli 2015 durchgeführt. Den Zuschlag erhielt das Siedlungswerk Stuttgart GmbH, Wohnungs- und Städtebau als Investor mit ihrem beauftragten Architekturbüro für die südlich des Pflegeheims liegenden Teilflächen.

Die Planung sieht fünf Mehrgeschosswohngebäude in Ost-West-Ausrichtung mit 21 barrierefreien Eigentumswohnungen und einen südlichen Gebäuderiegel mit 14 kostengünstigen barrierefreien Mietwohnungen vor.

Alle Gebäude orientieren sich zu einem gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof, der eine Fortsetzung zum Innenhof des Pflegeheims darstellt. Überzeugen konnte der Entwurf auch über den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des südlichen Gebäuderiegels, der sich ebenfalls zum Innenhof orientiert.

Der Wettbewerbsentwurf des Büros Müller Benzing und Partner sowie der daraus entstandene Bebauungsplanentwurf war Grundlage für den Entwurf des Siedlungswerks. Abweichungen sind aufgrund des überzeugenden Entwurfs begründet und betreffen: die GRZ, die Baufenster, die EFH-Höhe für zwei Gebäude und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe anstatt der Geschossigkeit.

Der 2. Bebauungsplanentwurf stellt die Planung des ausgewählten Entwurfs nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt dar.

Mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften soll sichergestellt werden, dass sich die Neubauten gut in die Umgebung einfügen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2.2 Planerische Konzeption

Die innerhalb des Plangebiets liegende Teilfläche des Flst. 8779/3 und das Flurstück 8773 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Wohngebäude orientieren sich zum Innenhof und können 3 Vollgeschosse ausweisen sofern das Dachgeschoss durch die Art der Gestaltung (Rücksprung, Material) sich von den anderen Geschossen absetzt. Die hierfür notwendigen Stellplätze werden in einer separaten Tiefgarage nachgewiesen, die ebenfalls an die Seracher Straße angeschlossen ist.

Um die geplante Wohnanlage mit ihren Grünbereichen in das Umfeld integrieren zu können, muss die vorhandene Böschung mit ihrer Barrierewirkung um ca. 1,5 m abgetragen werden. Da der dort vorhandene Baumbestand aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zwingend erhalten werden muss, besteht keine rechtliche Notwendigkeit für eine Erhaltung der Bäume auf der Böschung. Im Zuge der Neumodellierung des Geländes wird dennoch als Ersatz entlang der Böschung eine neue Baumreihe festgesetzt.

Dadurch wird die Charakteristik der Seracher Straße mit ihrem stadtbild- sowie straßenraumprägenden Baumbestand weitergeführt.

Zwischen der Altenpflegeeinrichtung und der Wohnanlage wurde bereits ein Fußweg hergestellt, der sowohl als Querverbindung zwischen dem Ende des Schlosswiesenwegs und der Seracher Straße dient als auch die Altenpflegeeinrichtung mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung verknüpft und beide an das vorhandene Wegenetz anbindet. Eine Teilfläche dieses Fußwegs wurde im Bebauungsplanverfahren „Seracher Straße/ Schlosswiesenweg (nördlicher Teil)“ nicht berücksichtigt. Diese Teilfläche des Flst. 8779/3 wird als Gemeinbedarfsfläche wie der restliche Fußweg festgesetzt, weil der gesamte Fußweg nach einer Grundstücksteilung dem Grundstück des städtischen Pflegeheims zugeteilt wird.

Für die geplante Wohnnutzung wird das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen auf insgesamt ca. 150 Fahrten pro Tag (Summe Hin- und Rückfahrten) geschätzt, das aus verkehrstechnischer Sicht verträglich ist. Im Straßenraum werden vermutlich 2 öffentliche Parkplätze durch die Tiefgaragenzufahrt der Wohnbebauung entfallen.

## 2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässigen Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig. Ferner werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Damit 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.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe.

Die GRZ von 0,4 gewährleistet, dass sich die Gebäude maßstäblich in den Bestand einfügen. Terrassen, Balkone und Vordächer werden bei der Grundflächenzahl nicht mit eingerechnet. Für diese Häuser sind begrünte Pultdächer mit einer Neigung bis 15° zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption werden die Baugrenzen relativ eng um die geplanten Gebäude festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die neuen Wohngebäude gut in die benachbarte Bebauung mit ihren Einfamilien-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern einfügen. Für die Terrassen, Balkone und Vordächer sind zusätzliche Festsetzungen getroffen.

Durch die Festsetzung von Erdgeschossrohfußbodenhöhen und maximalen Gebäudehöhen für die einzelnen Gebäude soll erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen.

## 3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßen- und Wegenetz verkehrlich ausreichend erschlossen.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebiets ist durch die Bushaltestelle Hohenkreuz an der Wäldenbronner Straße gegeben, die etwa 250 m vom Planbereich entfernt liegt und von mehreren Buslinien bedient wird.

## 4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas und die Entsorgung des Mülls sind über die bestehenden Netze und Systeme sichergestellt.

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse wurde ein Ingenieurbüro mit einer gutachterlichen Untersuchung beauftragt. In ihrem Gutachten vom 06.09.2010 kommt die Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH, geoplan, Reutlingen, bei der Prüfung der Versickerung von Niederschlagswasser zu dem Ergebnis, dass der Durchlässigkeitsbeiwert der im Plangebiet anstehenden Böden (Löß, Lößlehm, Verwitterungslehm) sehr klein ist und eine Entwässerung durch Versickerung nicht gewährleistet ist. Da im näheren Umfeld weder eine Trennkanalisation noch ein geeigneter Vorfluter vorhanden sind, wird das im Plangebiet anfallende Regenwasser ebenfalls über die bestehende Mischwasserkanalisation ab-

geführt.

Eine temporäre Rückhaltung und Verzögerung der Ableitung des Niederschlagswassers ergibt sich durch die festgesetzte Begrünung der Oberfläche der Tiefgarage und durch die festgesetzte Dachbegrünung.

Die im Schlosswiesenweg vorhandene Kanalisation hat keine Kapazität für die Entwässerung weiterer Flächen. Die Abwässer aus dem Plangebiet müssen deshalb zur Seracher Straße hin abgeleitet werden, was bei dem vorliegenden Planungskonzept auch möglich ist.

## 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der im Norden des Plangebiets bereits hergestellte (Teil-)Fußweg wird mit einem Gehrecht (gr) für die Allgemeinheit belegt, damit er auch von den Anliegern der Umgebung als Verbindungsweg benutzt werden kann.

## 6. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Stadtteil Hohenkreuz ist insgesamt relativ ruhig gelegen und weist einen entsprechend hohen Wohnwert auf; an einigen stärker belasteten Straßen treten jedoch Verkehrslärmimmissionen auf, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Zu diesen etwas stärker frequentierten Straßen gehört auch die Seracher Straße, die in der Straßennetzhierarchie als Sammelstraße klassifiziert ist. Das dortige Verkehrsaufkommen führt zu Lärmimmissionswerten, die gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte vom 07.08.2003 am Rand der künftigen überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Seracher Straße tagsüber (6 - 22 Uhr) ca. 56 dB (A) und nachts (22 - 6 Uhr) ca. 47 dB (A) betragen.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) geringfügig überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet auch aus Gründen des Ortsbildes nicht möglich. Deshalb wird für die Bauflächen entlang der Seracher Straße mit dem Planzeichen „i“ festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

(Anmerkung:

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

## 7. Vorhabensbedingte Verschattung der angrenzenden Wohnbebauung

Die nach dem Bebauungsplan möglichen Wohngebäude erzeugen bei Sonnenschein naturgemäß Schatten, die je nach Jahres- und Tageszeit auch auf die öst-

lich des Schlosswiesenweges vorhandene Wohnbebauung einwirken können. Um den Umfang der potenziellen Verschattung abschätzen zu können, hat das Architekturbüro Bürkle und Hahnemann beim Büro Aldinger und Wolf eine Verschattungsstudie mit Datum vom 23.10.2017 erstellen lassen. Diese zeigt die Schattenwürfe der geplanten Baukörper an den Stichtagen 21. März, 21. Juni, 21. September und 21. Dezember jeweils zu den Uhrzeiten 9:00, 13:00 und 16:00 Uhr. Das Ergebnis ist, dass

- im Sommer der Schattenwurf so kurz ist, dass die östlich angrenzenden Gebäude Hohenkreuzweg 7 (ab ca. 14:45 Uhr), Schlosswiesenweg 36 (ab ca. 15:45 Uhr) und Schlosswiesenweg 36/1 (ab ca. 16:10 Uhr) am Nachmittag partiell tangiert werden.
- im Frühjahr zwischen ca. 13:45 Uhr und 14:45 Uhr ein Schatten auf die östliche angrenzende Wohnbebauung trifft
- im Herbst zwischen ca. 13:20 Uhr und 14:30 Uhr ein Schatten auf die östlich angrenzende Wohnbebauung trifft
- im Winter die vorhandene Wohnbebauung etwa ab der Mittagszeit (zwischen ca. 12:25 und 12:40 Uhr) verschattet werden kann (sofern die Sonne scheint).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die benachbarte Wohnbebauung durch das geplante Vorhaben nachmittags mehr oder weniger stark verschattet wird so dass es hier saisonal zu spürbaren Einbußen bei der direkten Fassadenbesonnung kommt.

Für die materiell-rechtliche Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Unter Würdigung des Anspruchs der Nachbarschaft auf Rücksichtnahme wird das öffentliche Interesse an der Realisierung der Wohnbebauung in diesem konkreten Einzelfall dem Interesse der Nachbarschaft auf eine uneingeschränkte Besonnung entgegengestellt. In der Regel wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der nach Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet ist und dass aus tatsächlichen Gründen das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt ist. Nicht erforderlich ist, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über uneingeschränkt durch Sonneneinstrahlung belichtet werden.

Die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche beträgt nach § 5 Abs. 7 Nr.1 LBO allgemein 0,4 der Wandhöhe, das wären für die geplante Wohnbebauung (außer Treppenhäuser) mit den östlichen Einzelhäusern ca. 3,4 m. Der Abstand zwischen der östlichen Baugrenze der beiden Einzelhäuser und der Grundstücksgrenze bzw. der Mitte des Schlosswiesenwegs beträgt ca. 5,3 m.

Für den südlichen Riegel beträgt der erforderliche Abstand ca. 2,8 m. Der Abstand zwischen der östlichen Baugrenze des südlichen Gebäuderiegels und der Grundstücksgrenze beträgt an der südöstlichen Gebäudeecke mit dem geringsten Abstand zum Nachbargrundstück 2,8 m. Die erforderlichen Abstände werden demnach unterschritten bzw. genau eingehalten.

In der Abwägung dieser Sachverhalte kommt die Stadt Esslingen am Neckar zu

dem Ergebnis, dass das Ausmaß der potenziellen Verschattung der geplanten Wohnbebauung nicht die Grenze des Zumutbaren überschreitet.

## 8. Grünplanung, Artenschutz

Mit der vorliegenden Planung wird angestrebt, das tradierte, durch den markanten Baumbestand geprägte Straßenbild zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Im nördlich angrenzenden Plangebiet wurde ein Teil des Baumbestandes erhalten.

Im aktuellen Plangebiet stehen die Höhenverhältnisse der Böschung und der dort vorhandene Baumbestand mit den ausladenden Baumkronen dem städtebaulichen Konzept entgegen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht muss der Baumbestand nicht zwingend erhalten werden. Deshalb wird er durch die Neupflanzung einer Baumreihe ersetzt. Auf das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird verwiesen (Planungsbüro Ökologie und Information, Unterensingen, 16.10.2017).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG werden auf städtischen Grundstücken in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets (Grundstücke Flst. 0-8779, Seewiesenschule und 0-8545, Schelztorgymnasium) geeignete, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Für den Verlust von Brutplätzen von Blaumeise und Zaunkönig werden je zwei Nisthilfen an Bäumen und Gehölzen angebracht.

In dem entfallenden Altbaumbestand wurden keine Fledermaus-Tagesquartiere nachgewiesen. Da jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass sich dort Tagesquartiere befinden, werden vorsorglich Ersatzquartiere (pro gefällttem Altbaum fünf Fledermausbretter oder -kästen) an hierfür geeigneten Bäumen angebracht (insgesamt 50 Fledermausbretter oder -kästen).

Bei der Wahl von neu zu pflanzenden Baumarten und Sorten ist darauf zu achten, dass die Bäume in Bezug auf den Habitus und die maximale Wuchshöhe mit der geplanten Bebauung korrespondieren (mittelgroße Laubbäume, d. h. Bäume 2. Ordnung).

Festsetzungen von weiteren Einzelbäumen auf den Baugrundstücken ergänzen das Bepflanzungskonzept.

Das Pflanzgebot für Dachbegrünung regelt entsprechend den in Esslingen gängigen Standards die Mindestqualität und die Mindestwasserrückhaltekapazität der Dachbegrünung für Flachdächer und für bis 15° geneigte Dächer. Das Pflanzgebot für Tiefgaragendecken legt eine Mindesterdüberdeckung von 60 cm auf Tiefgaragendecken fest und ermöglicht dadurch eine qualitätvolle Bepflanzung der Tiefgaragenoberflächen.

Örtliche Bauvorschriften ergänzen die Pflanzgebote und Pflanzbindungen, so dass die gute Durchgrünung des Planbereichs auch weiterhin gewährleistet bleibt.

## **2.4 Örtliche Bauvorschriften**

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestal-

tungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Zudem wird gem. § 74 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg aus städtebaulichen Gründen festgelegt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede freifinanzierte Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen sind. Diese Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist erforderlich, da in diesem Bereich überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind bzw. neu entstehen werden und davon auszugehen ist, dass die Haushalte in der Regel über mehr als einen Pkw verfügen. Dieser zusätzliche Parkierungsbedarf kann jedoch nicht im öffentlichen Straßenraum befriedigt werden.

## **2.5 Hinweise**

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmälern, das Verbot von Grundwasserabsenkungen, die Notwendigkeit von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen und die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe.

## **2.6 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 m<sup>2</sup>), 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.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der über eine Nachverdichtung/Umnutzung zusätzlichen Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung schafft, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind.

## **3 Baugrund, Bodenbelastungen**

Es liegen keine Erkenntnisse über relevante Bodenbelastungen vor. Die seither im Planbereich ausgeübten Nutzungen begründen auch keinen Altlastenverdacht. Auf die „Ergebnisse der Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse und Überprüfung des Untergrunds auf Auffüllungsmaterialien“ (geoplan Reutlingen, Untersuchungsbericht vom 06.09.2010) und die ergänzende gutachterliche Stellungnahme (geoplan Reutlingen, 10.01.2011) wird verwiesen.

#### **4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind amtliche bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

#### **5 Wesentliche Auswirkungen**

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

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

#### **6 Kosten**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten aus.

gez. Daniel Fluhrer