



Den 05.06.1990

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Württembergstraße/Wannenrain
im Planbereich 34 'Weil'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die veränderte Verkehrsführung zum Neckarcenter im Stadtteil Weil mit der Verlängerung der Weilstraße nach Nordwesten, dem Anschluß an den Wannenrain und der geplanten Unterbrechung der Verkehrsfläche der Württembergstraße südlich des Sportplatzes, soll planungsrechtlich gesichert werden. Dabei wird die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Rampe für ein Überführungsbauwerk, das nach früheren Vorstellungen für den Vollausbau der Anschlußstelle Weil gefordert wurde, zugunsten der bereits realisierten Straßenführung und der schon vorhandenen Stellplätze nicht mehr dargestellt. Um jedoch eine spätere Realisierung des Überführungsbauwerkes nicht auszuschließen, sollen die dafür erforderlichen Flächen von jeder Bebauung freigehalten werden.

Die bisher zwischen Weilstraße und Wannenrain provisorisch angelegten Stellplätze sollen im Endausbau mit großkronigen Bäumen durchgrünt und als reine Stellplatzfläche für das Einkaufszentrum festgesetzt werden. Außerdem soll auch das Neckarcenter insgesamt als Einzelhandelsgroßbetrieb auf wenig mehr als seinen derzeitigen Bestand begrenzt werden. Auf diese Weise soll eine wesentliche Vergrößerung der Einzelhandelsverkaufsflächen und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des unveränderten Maßes der baulichen Nutzung und innerhalb der eingetragenen Baugrenzen sind jedoch Anbauten und Veränderungen an den bestehenden Baukörpern möglich. Damit ist ein gewisser Spielraum für notwendige Modernisierungsmaßnahmen gegeben. Der bestehende Rasensportplatz mit 2 Spielfeldern für Fußballsport soll in der bisherigen Art weiter genutzt und als öffentliche Einrichtung erhalten bleiben.



Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan 1990 für den Nachbarschaftsverband Stuttgart ist der größte Teil des Geltungsbereichs als Einzelhandelsgebiet (SV) dargestellt. Die Erschließungsstraßen sind nicht erkennbar, aber die vorgesehenen Veränderungen in den Randbereichen entsprechen bis auf den Straßenanschluß eines eingeschränkten Gewerbegebietes, der im Bebauungsplan mit dem anschließenden Mischgebiet südlich der Württembergstraße zusammengefaßt wird, ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Anschlußstelle Weil im Planbereich 34 "Weil" und 35 "Brühl" vom Jahre 1974 sind die bestehenden Gebäude innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches und die umgebenden Freiflächen, soweit sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen beansprucht werden, als Sondergebiet für Einkaufszentrum und Verbrauchermarkt ausgewiesen. Das Sondergebiet wird nord-westlich der Gebäude von der Verkehrsfläche einer Auffahrtsrampe für ein früher geplantes Überführungsbauwerk durchschnitten, das für den Vollausbau der Anschlußstelle Weil vorgesehen war, aber in dieser Form nicht mehr realisiert werden soll. Diese Fläche soll auch in Zukunft von Bebauung freigehalten werden und für ebenerdige Stellplätze des Einkaufszentrums zur Verfügung stehen, so, wie sie heute bereits genutzt wird. Beim weiteren Ausbau der Parkierungsflächen sollen jedoch die ebenerdigen Stellplätze mit großkronigen Bäumen durchgrünt werden. Außerhalb der Ladenöffnungszeiten stehen die Stellplätze nach einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Neckarcenter und der Stadt bei Großveranstaltungen auch den Besuchern des Eberhard-Bauer-Stadions zur Verfügung.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Schutzzone III A, der westliche Teil innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung Weil. Damit gelten jeweils die entsprechenden Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 05. Oktober 1970 über die Festsetzung dieses Wasserschutzgebietes. Die Grenze zwischen beiden Schutzzonen ist durch ein entsprechendes Planzeichen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Südlich des Geltungsbereichs ist zwischen Wannenrain und Württembergstraße der Bau eines Parkhauses mit 1045 Stellplätzen geplant und baurechtlich genehmigt. Heute sind auf dem Baugelände bereits ca. 387 ebenerdige Stellplätze angelegt. Das Parkhaus soll also ca. 658 zusätzliche Stellplätze realisieren, mit Zufahrten und einer Ausfahrt (für das EG) in der Württembergstraße und der Ausfahrt der Obergeschosse zum Wannenrain.



Maßgeblich dafür ist der Bebauungsplan Württembergstraße/Klosterallee im Planbereich 34 "Weil", dessen nord-östliche Randzone durch die Aufhebung der Wendeschleife und die Verlängerung der Unterbrechung der Württembergstraße mit der vorliegenden Planung geringfügig geändert wird. Um allzu kleinteilige Differenzierungen der Nutzungsarten zu vermeiden, wird die Zufahrt zum südlich des geplanten Parkhauses gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiet in das östlich anschließende Mischgebiet einbezogen.

An die Nordostseite des Geltungsbereichs grenzen Böschungen und Verkehrsflächen der B 10 und der Palmenwaldstraße, die im weiter gültigen Teil des Bebauungsplans Anschlußstelle Weil ausgewiesen sind. Da hier auch noch ein Teil des früher geplanten Überführungsbauwerkes eingetragen ist und weitere Veränderungen geplant sind, wird für diesen Abschnitt in absehbarer Zeit ein besonderes Änderungsverfahren durchgeführt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flurstücke Nr. 18469, 18 469/2 und 18 406/2 (Württembergstraße 36 und 40 und Weilstraße 227 und 229) mit den bestehenden Gebäuden des Neckarcenters (Weil I, Weil II und das ehemalige "Döttling"-Gebäude) sind, wie bisher, als Sondergebiet (SO 1) für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Einkaufszentren und Verbrauchermärkte) gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO festgesetzt. (Siehe Textteil Nr. 1.2)

Dabei wurden die bisher gültigen Nutzungsziffern (GRZ 0,7, BMZ 6,0) nicht verändert, obwohl nach dem Ausbau der Weilstraße das neu gebildete Flurstück Nr. 18469/2 (ca. 820 m²) in das Sondergebiet SO 1 einbezogen wurde. Die früher zum Maß der baulichen Nutzung anrechenbare, für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesene Restfläche zwischen dem Wannenrain und der Brückenrampe der früher geplanten Überführung zur Palmenwaldstraße wird als Parkierungsfläche SO 2 zwar erheblich vergrößert, kann aber nicht mehr als Baulandfläche des Neckarcenters angerechnet werden (Da die Parkierungsfläche nach wie vor in städtischem Besitz ist, gibt es keinen privaten Anspruch auf bauliche Nutzung.).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vom 26.01.1990 sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen. Deshalb wird für den Anteil der versiegelten Flächen eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Nutzung als Verkaufsfläche wird auf 21 500 m², davon 3 000 m² Baumarkt, begrenzt.



Auf diese Weise soll eine wesentliche Vergrößerung des Einzelhandelsgrößbetriebes Neckarcenter über den bisherigen Umfang des Verkaufsflächenbestandes hinaus vermieden werden.

Da im Bereich des Neckarcenters auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits eine komplette Tankstelle mit Autowaschanlage vorhanden ist, besteht dafür im Geltungsbereich des vorliegenden Planes kein Bedarf.

Für die Begrenzung des Sondergebietes für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte und für die Beschränkung der Verkaufsflächen sind im einzelnen folgende Gründe maßgeblich, die auf der Basis einer Markt- und Standortuntersuchung der GMA Ludwigsburg im Jahre 1987 festgestellt wurden:

- der Standort ist städtebaulich nicht integriert
- die vorhandene Einzelhandelsnutzung erzielt ihren Umsatz überwiegend aus dem Verflechtungsbereich des Esslinger Einzelhandels (überörtliche Versorgung)
- die Standortsituation ermöglicht eine günstige großräumige Erreichbarkeit
- die Kunden sind nahezu ausschließlich motorisiert bzw. benutzen öffentliche Verkehrsmittel, so daß das Einkaufszentrum keine nennenswerte Nahversorgungsfunktion wahrnimmt
- die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in der Stadt Esslingen a. N. und dem abgegrenzten Verflechtungsgebiet ist bis 1995 stagnierend bis rückläufig, so daß der Esslinger Einzelhandel insgesamt seine Marktposition nur über eine Intensivierung der Marktanteile auch im übergemeindlichen Einzugsgebiet halten bzw. ausbauen kann
- der innerstädtische Einzelhandel von Esslingen a. N. hat aufgrund städtebaulicher Maßnahmen (Sanierungsmaßnahmen, Stellplatzproblematik, Grundstücksverfügbarkeit) städtebaulich bedingte Wettbewerbsnachteile gegenüber den nicht integrierten Standortlagen in Esslingen
- eine Stabilisierung bzw. Intensivierung der Marktanteile des Esslinger Einzelhandels als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Sicherung der innerstädtischen Funktionsvielfalt und zur Erhaltung der zentralen Versorgungsfunktion bringt bei gleichzeitigem Verkaufsflächenausbau in den Außenbereichen Standortvorteile



für die nicht integrierten Standortlagen (Erreichbarkeit, Parkierung), so daß nach Ansicht der GMA keine zusätzlichen Verkaufsflächen in innenstadtrelevanten Sortimenten des Esslinger Einzelhandels in den Außenbereichen genehmigt werden sollten.

Ferner ist damit zu rechnen, daß der nach der Marktuntersuchung bis 1995 prognostizierte Flächenbedarf als Entwicklungsspielraum für den Einzelhandel in Esslingen a. N. bereits in laufenden Projekten in integrierten Lagen und im Innenstadtbereich weitgehend ausgeschöpft wird, sodaß weitere Verkaufsflächen in nichtintegrierten Lagen erhebliche Umverteilungseffekte auslösen können, die aus städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Gründen unerwünscht sind und vor allem die Sanierungsbemühungen in der Altstadt und die Nahversorgung der Wohngebiete gefährden würden.

Als weiteres Argument für die Begrenzung des Sondergebietes und die Beschränkung der Verkaufsflächen ist die Verkehrsbelastung des Stadtteils Weil zu nennen, sowie der dadurch notwendige Ausbau der Anschlußstelle Weil als zusätzliche Infrastrukturmaßnahme, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch zu verstärkten Belastungen an anderen Stellen führen würde.

Als Rechtsgrundlage für die Verkaufsflächenbeschränkung wird auf die "Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie zu Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben" vom 15. Januar 1988 verwiesen; AZ.: 5-2120/420 (IM) und AZ.: II 6325/59 (WM) (GABl 1988 Nr. 7 S. 167, insbesondere: Nr. 4e, Festsetzungen im Bebauungsplan, Satz 2, S. 172).

Öffentliche Grünflächen

An das Neckarcenter grenzt im Südosten unmittelbar ein bestehendes Sportplatzgelände an, das mit zwei Rasenspielfeldern ausschließlich für den Fußballsport genutzt wird und sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan Anschlußstelle Weil im Planbereich 34 "Weil" und 35 "Brühl" als "Sportplatz" dargestellt bzw. ausgewiesen ist.

Diese Rasenspielflächen sollen sowohl aus ökologischen Gründen als auch wegen der starken Nachfrage nach derartigen Einrichtungen als solche erhalten bleiben und weiterhin einer Reihe von interessierten Vereinen zur Verfügung stehen.



STADT ESSLINGEN AM NECKAR

Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung · Postfach 2 69 · 7300 Esslingen am Neckar

Deshalb wird die Festsetzung Sportplatz im Plan ausdrücklich durch den Zusatz "Rasen" und die Darstellung der Spielfelder ergänzt. Außerdem wird die Nutzung durch textliche Festsetzungen auf solche Sportarten beschränkt, die auf natürlichem Rasen ausgeübt werden und es werden sowohl Sondersportarten wie Tennis und Eislauf als auch die private und gewerbliche Nutzung der Rasenspielfelder ausgeschlossen. (Siehe Textteil 2.1 und 2.2)

Für das bestehende Vereinsheim mit Umkleideräumen und Duschen wird ein Baufenster für eine zweckgebundene bauliche Anlage mit einer Begrenzung der Grundfläche und der Höhenentwicklung dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Als Parkmöglichkeiten sind entlang der Württembergstraße ca. 44 öffentliche Parkplätze festgesetzt, die unmittelbar an das Gelände anschließen.

Außerhalb der Ladenöffnungszeiten können auch die vorhandenen Stellplätze des Neckarcenters in Anspruch genommen werden. Das gilt vor allem für die Stellplätze auf der Fläche zwischen Weilstraße und Wannenrain, die in städtischem Besitz ist.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist über die Weilstraße und die Anschlußstelle Weil mit der B 10 und dem überörtlichen Verkehrsnetz sowie mit den Stadtteilen Brühl, Mettingen, Pliensauvorstadt, Zollberg und dem innerstädtischen Verkehrsnetz verbunden. Der Stadtteil Weil ist über den Wannenrain, die östliche Württembergstraße und die Königsallee an die Weilstraße angebunden. Eine schmale Unterführung für Fußgänger und Radfahrer unter der B 10 verbindet auch den Wannenrain mit der Palmenwaldstraße und dem Stadtteil Brühl.

Die Direktverbindung nach Stuttgart-Hedelfingen über die Amstetter Straße ist für den allgemeinen Verkehr unterbrochen und nur für den Bus-Verkehr offen. Über die Hedelfinger Brücke sind jedoch die Industriegebiete im Bereich des Stuttgarter Hafens erreichbar. Öffentliche Nahverkehrsverbindungen bestehen außer nach Hedelfingen, ins Hafengebiet und zu Daimler-Benz auch über die Pliensauvorstadt zum Busbahnhof, S-Bahnhaltepunkt und Bahnhof Esslingen am Neckar. Vor dem Eingangsbereich des Neckarcenters an der Weilstraße ist deshalb eine Busbucht vorgesehen. Eine weitere Busbucht am Wannenrain ist als Abstell- und Warteplatz erforderlich.



Die innere Erschließung der Parkieranlagen erfolgt in beiden Richtungen über die Weilstraße, den Wannenrain und die westliche Württembergstraße. Auf dem gleichen Wege werden die südlich anschließenden Gewerbeflächen und die östlich anschließenden Sportplätze erschlossen. Durch Unterbrechung der Fahrbahn der Württembergstraße südlich der Sportplätze soll der Ziel- und Quellverkehr des Neckarcenters als Einzelhandelsgroßbetrieb die Wohngebiete des Stadtteils Weil möglichst wenig berühren. Problematisch ist dabei der Knotenpunkt Anschlußstelle Weil. Vor allem in den Hauptverkehrszeiten und an den Wochenenden treten hier regelmäßig Staus und Überlastungserscheinungen auf, die heute schon erhebliche Störungen des Verkehrsablaufes auf den anschließenden Straßen verursachen. Bei einem weiteren Ansteigen des Verkehrsaufkommens werden sich diese Schwierigkeiten noch weiter verstärken und immer häufiger zum völligen Stillstand führen. Das wirkt sich unter anderem auch sehr nachteilig auf die Wohnqualität in den benachbarten Wohngebieten aus.

In absehbarer Zeit ist jedoch nicht mit dem vollständigen Ausbau der Anschlußstelle Weil zu rechnen, weil dadurch bis zum Ausbau der Südumfahrung Hedelfingen ein erheblicher Anteil des Durchgangsverkehrs vom Neckartal auf die Filder und zur Autobahn auf diesen Punkt gezogen würde, was alle Verbesserungen wieder aufheben und auf den anschließenden Straßen zusätzliche Probleme schaffen würde.

Um jedoch die Rückwirkungen der Parkierungsprobleme auf die Erschließungsstraßen zu verringern und den Parksuchverkehr einschränken zu können, wurde die Verbesserung des Parkplatzangebotes durch die Zulassung des geplanten Parkhauses südlich der Württembergstraße ermöglicht.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist im Geltungsbereich durch die bestehenden Leitungen gesichert.

Eine 15-kV-Leitung der Neckarwerke führt an der Westseite des Hauptgebäudes (Weil I) entlang und wird durch ein Leitungsrecht gesichert. (Siehe Textteil 3.1)

Auch ein Anschluß an das Fernwärmenetz der Neckarwerke wäre ohne größere technische Probleme möglich.

Über das städtische Kanalnetz und den Hauptabwasserkanal ist der Geltungsbereich mit dem Hauptklärwerk in Stuttgart-Mühlhausen ver-



bunden. Ein Abwasserkanal, für den ein Leitungsrecht westlich des Gebäudes Weil I (Weilstraße 229/Württembergstraße 40) festgesetzt ist, weitet sich als Regenrückhaltekanal auf Ø 1,50 m auf und schließt unter der B 10 hindurch an den Hauptabwasserkanal an. (Siehe Textteil Nr. 3.1)

Der verdolte Mühlbach wird über die Straße Wannenrain und dann jenseits der B 10 direkt in das Unterwasser der nächsten Staustufe des Neckarkanals eingeleitet.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebote für hochstämmige Einzelbäume sind zur Belebung und Gestaltung des Straßenrandes auf öffentlichen Verkehrsgrünflächen vorgesehen. (Siehe Textteil Nr. 4.1)

Außerdem sollen die bestehenden Gemeinschaftsstellplätze im Sondergebiet 2 aus ökologischen und gestalterischen Gründen mit hochstämmigen großkronigen, standortgerechten Bäumen durchgrünt werden. Dabei soll mindestens ein Baum für je 5 Stellplätze gepflanzt werden. (Siehe Textteil Nr. 4.4)

Auch die großflächigen Flachdächer der bestehenden oder neugeplanten Gebäude sollen aus ökologischen Gründen bepflanzt und entsprechend gepflegt werden. (Siehe Textteil Nr. 4.2)

Ebenso kann ein großer Teil der geschlossenen Fassaden der bestehenden oder neugeplanter Gebäude durch Begrünungsmaßnahmen belebt und in seiner ökologischen und gestalterischen Wirkung wesentlich verbessert werden. (Siehe Textteil Nr. 4.3)

Restflächen der bebauten Grundstücke, die nicht durch bauliche oder sonstige Nutzungen beansprucht werden, sollen ebenfalls begrünt und gärtnerisch angelegt und gepflegt werden. (Siehe Textteil Nr. 4.5)
Auf diese Weise kann das Erscheinungsbild der Gesamtanlage wesentlich ansprechender und freundlicher gestaltet werden.

Werbeanlagen

Um das Gesamtbild zu verbessern, soll das Anbringen von sorgfältig gestalteten Werbeanlagen auf den notwendigen Umfang beschränkt werden. (Siehe Textteil Nr. 5.1 und 5.2)



Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die besonderen Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landrat-samtes Esslingen im Bereich des Wasserschutzgebietes für die Grund-wasserfassung "Weil" sind zu beachten. (Siehe Textteil Nr. 6.1)

Örtliche Bauvorschriften

An die Gestaltung von Neubauten und von Veränderungen an bestehen-den Baukörpern sowie an Einzelheiten der Außenanlagen werden be-stimmte Mindestanforderungen gestellt, die dazu beitragen sollen, daß sich die Gebäude und die Gesamtanlage in die landschaftliche Situation und die gebaute Umgebung zwanglos einfügen und daß im De-tail grobe formale Fehler vermieden werden. (Siehe Textteil Nr. 7.11 - 7.41)

Baugrunduntersuchungen

Da der Geltungsbereich früher teilweise für Abgrabungen und Auf-schüttungen genutzt wurde, werden bei Neubauvorhaben ingenieurgeo-logische Baugrunduntersuchungen empfohlen. Problematische Altablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Entsprechenden Hinweisen sollte deshalb ge-gebenenfalls sorgfältig nachgegangen werden. (Siehe Textteil Nr. 9.1)

Bei Ausschachtungen sind historische Bodenfunde möglich, die melde-pflichtig sind. (Siehe Textteil Nr. 9.2)

Kosten

Beim Bau der Weilstraße sind Kosten von insgesamt etwa 1,5 Millio-nen DM entstanden, die im einzelnen noch abgerechnet werden müssen. Ferner werden veranschlagt:

- für Grunderwerbskosten	ca. DM 40.000,--
- für den Ausbau einer Busbucht	ca. DM 60.000,--
für den Rückbau der Wendeplatte	
am nördlichen Ende des Wannenrain,	
die Anlage von 4 Parkplätzen	
und von Verkehrsgrün mit 2 Bäumen	ca. DM 40.000,--
- für die Unterbrechung und	
den Rückbau der Württembergstraße	
sowie für den Ausbau des Gehweges	
und die Anlage von Verkehrsgrün	ca. DM 130.000,--
Summe	ca. DM 270.000,--

Schulz