

## **Begründung**

Zum Bebauungsplanentwurf Röntgenstraße / Bauhof Zell  
Im Planbereich 30 „Neckarwiesen“  
Gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### **Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Esslingen am Neckar unterhält an der Stettener Straße im Stadtteil St. Bernhardt, an der Röntgenstraße im Stadtteil Zell und an der Heilbronner Straße in der Innenstadt jeweils einen Betriebshof.

Die beiden Betriebshöfe in den Stadtteilen St. Bernhardt und Zell sollen aufgelöst und dem Betriebshof in der Innenstadt angeschlossen werden, der durch Neubauten entsprechend erweitert bzw. vergrößert werden soll.

Durch die Aufgabe dieser beiden Betriebshöfe zu einem zentralen Standort sollen sich deutliche Vorteile ergeben, die im Vergleich zur räumlichen Trennung heute nicht gegeben sind.

Dies sind zum Beispiel kürzere Wege, durch die man sich Zeit und Reibungsverluste erspart. Weitere Vorteile sind die unmittelbare Kommunikation, der Synergieeffekt durch gemeinsame Nutzung von Gebäuden, Geräten und Materialien, die Verkleinerung des Maschinen- und Geräteparks und nicht zuletzt die daraus resultierende Reduzierung der Unterhalts- und Energiekosten durch die Verdichtung der Betriebsflächen in der Heilbronner Straße.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinbedarfszentrum Zell“ in Kraft getreten am 31.12.1976 sind die Bauhofsflächen als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

### **Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen**

Sowohl im Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart, genehmigt durch Erlass vom 03.04.1984, als auch im rechtsgültigen Bebauungsplan in Kraft getreten am 31.12.1976 ist der Planbereich (Größe ca. 2ha) als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt bzw. festgesetzt.

Eine parallel zu diesem Verfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung soll die übergeordnete Rechtsgrundlage schaffen, um die in diesem Bebauungsplan

festgesetzten Nutzungen Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) realisieren zu können.

### Planerische Gestaltung / Verkehrserschließung

Die planerische Konzeption folgt dem Leitgedanken, die künftige Struktur des Plangebiets der bestehenden gewerblichen Nutzung der Umgebung anzupassen. Durch die getroffenen Festsetzungen fügen sich die möglichen Neubauten harmonisch in den Bestand ein.

Das Baufenster ist großzügig dimensioniert. Ein Sichtdreieck an der Ecke Röntgenstraße/Industriegleis soll von Bebauung freigehalten werden und trägt somit der Verkehrssicherheit Rechnung.

Der in der Örtlichkeit vorhandene Wertstoffhof bleibt in der Südseite des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Er kann je nach Bedarf, abhängig von der künftigen Grundstücksaufteilung, entweder im vorderen Bereich an der Röntgenstraße oder eher im hinteren Bereich näher der John-F.-Kennedy-Schule platziert werden.

Die vorhandene Fernwärmeleitung ist mit einem 3 m breiten Leitungsrecht (je 1.5 m rechts und links der Trasse) festgesetzt. Aus Kosten- und Platzgründen kann diese Leitung nicht versetzt werden. Da die Leitung nicht überbaut werden darf, musste im Süden und Westen des Plangebietes das Baufenster so reduziert werden, dass das Leitungsrecht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Das Plangebiet wird über die Röntgen- und eine neue Stichstraße erschlossen.

Die Fläche nördlich der neuen Stichstraße wird vollständig von der Firma Müller Weingarten belegt.

Der südliche Teil des Plangebietes ist bezüglich der Aufteilung in einer oder mehrere Parzellen noch offen. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets ist gut. Dies resultiert schon allein aus der Tatsache des in der Nachbarschaft vorhandenen Schulzentrums. Zum Bahnhof Zell sind es etwa 700m.

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung der parallel zu diesem Verfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung, wird ein 70 m breiter Streifen parallel zur Röntgenstraße des Planbereiches als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Wegen der unmittelbaren Nähe zur John-F.-Kennedy-Schule und um unzumutbare Immissionen auf dem Schulgrundstück zu vermeiden, wird der östliche Teil des Planungsgebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen der Umgebungsbebauung.

### Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist das Einfügen der Neubauten in den Bestand. Die festgesetzte GRZ von 0.7 orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ermöglicht eine angemessene Überbauung der Grundstücke.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen, darf im Gewerbegebiet (GE) die max. Gebäudehöhe N 263,0 m ü. NN und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) N 259,5 m ü. NN nicht überschritten werden.

Neben diesen Festsetzungen, die gewährleisten, dass sich die Neubauten in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen, sind keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

### Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Elektrizität, Abwasser, Müllentsorgung) vorhanden.

### Grünplanung, Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet befindet sich in der Talaue des Neckars. Mitten durch das heutige Bauhofgrundstück floss bis Mitte/Ende der 50er Jahre des 20. Jahrhunderts der Neckar. Die heute noch vorhandenen Pappeln markieren das ehemalige südliche Neckarufer, der Gehölzriegel an der Südostecke des John-F.-Kennedy-Gymnasiums (außerhalb des Plangebiets) das nördliche Ufer.

Mit der Verlegung des Neckars und der Erschließung des Gewerbegebiets Neckarwiesen (ab 1955) wurde nicht nur das ehemalige Flussbett aufgefüllt, es wurde auch das Niveau der Neckaraue angehoben.

Die aktuelle Grünstruktur des Plangebiets besteht aus der Eingrünung des Bauhofs mit mittel- und großkronigen, heimischen Laubbäumen sowie aus einem Restbestand von sieben Exemplaren der ehemaligen „Uferpappeln“ (fünf mit eingeschränkter Vitalität, zwei bereits abgängig).

Der aktuelle Bebauungsplan nimmt die vorhandene Grünstruktur teilweise auf, wobei die Pappeln wegen der geplanten Ausformung der Baufelder und wegen der gebotenen Verkehrssicherungspflicht (erhöhte Astbruch-Gefahr bei Pappeln) nicht erhalten werden können.

Die Baumreihe an der nordöstlichen Grundstücksgrenze kann auf Grund der vorgesehenen Grundstückerschließung nur teilweise erhalten werden.

Die verbleibenden Gehölze werden mit einer Pflanzbindung gesichert.

Ergänzend werden zusätzliche Bäume gepflanzt.

Bei einer Grundstücksgröße von ca. 2 ha ergab sich mit dem bisher gültigen Planungsrecht (GRZ 0,8) eine Verpflichtung zur Pflanzung bzw. Erhaltung von 20 Bäumen (je ein Baum pro 200 m<sup>2</sup> nicht bebaubarer Grundstücksfläche). Mit dem künftigen Planungsrecht (GRZ 0,7) ergibt sich eine Verpflichtung zur Pflanzung/Erhaltung von 30 Bäumen. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht und gegenüber der tatsächlichen Situation ergibt sich durch die vorgesehene Planung eine Verbesserung der ökologischen Verhältnisse (Gebäude mit Dachbegrünung anstelle der vorhandenen, versiegelten Lagerflächen; Fassadenbegrünung, Pflanzgebote für Einzelbäume sowie eine flächenhafte Pflanzbindung für ca. zwei Drittel des Bestandes, Erhaltung wesentlicher Abschnitte der randlichen Grünstreifen).

Insgesamt ergeben sich dadurch Verbesserungen bei den Faktoren Wasserhaushalt, Kleinklima und Staubbindung.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Gebiet um ein Bestandsgebiet handelt und da bei den festgesetzten Neubaumöglichkeiten die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, Nr. 18.7.2 (20000 m<sup>2</sup> bisherige Außenbereichsfläche) nicht erreicht wird.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt wird.

### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Altablagerung „Neckarschleife Oberesslingen“ sowie der Altstandort „Röntgenstr. 12, Bauhof“. Die erforderlichen Untersuchungen liegen vor („Historische Erkundung für den städtischen Bauhof in der Röntgenstraße 12 in Esslingen Zell“ vom 20.12.2002 und „Orientierende Untersuchung für den städtischen Bauhof in der Röntgenstraße 12 in Esslingen Zell“ vom 29.08.2003). Neben weniger relevanten Bodenverunreinigungen sind im Untergrund punktuell hohe PAK-Konzentrationen vorhanden. Der Bereich wurde im entsprechend notwendigen Umfang gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Bei Erd- und Aushubarbeiten sowie bei der Durchführung von Bauvorhaben sind weiter gehende Maßnahmen erforderlich und mit dem Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen.

### Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es liegt jedoch unterhalb der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafens Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 63dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABl.v.30.09.1993, S. 1042).

### Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Flächen werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die gewährleisten sollen, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt.

### Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass eventuelle Neuaufteilungen in kleinere Parzellen über Kaufverträge abgewickelt werden können.