

## **Begründung**

Bebauungsplan Weil-/Brückenstraße (Stadtteilzentrum)  
im Planbereich 16 „Pliensauvorstadt-Ost“  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

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

Der Ausschuss für Technik und Umwelt (ATU) des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 29.01.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Weil-/ Brückenstraße im Planbereich 16 "Pliensauvorstadt-Ost" im Sinne des § 30 Baugesetzbuch beschlossen und das Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt beauftragt, den Bebauungsplan aufzustellen. Grund der Aufstellung ist der Wunsch nach einer Revitalisierung und grundlegenden städtebaulichen Neuordnung des zentral gelegenen Quartiers zwischen Stuttgarter-, Uhland-, Weil- und Brückenstraße. Dabei soll hier für diesen Stadtteil die bisher fehlende Mitte, ein Stadtteilzentrum mit öffentlichem Platz und entsprechenden Nutzungen, entstehen. (Das Quartier war Anfang der 90-er Jahre zu 2/3 brach gefallen und bis dahin vorwiegend altindustriell genutzt.)

Die Schaffung dieses Stadtteilzentrums ist eine sehr zentrale Maßnahme im Rahmen der Stadtteilsanierung nach dem Förderprogramm Soziale Stadt.

Seine Entwicklung ist auf der Basis des noch relativ groben 1. Bebauungsplan-Entwurfes bisher positiv verlaufen. Wesentliche Teile befinden sich bereits in der Realisierung. Deshalb ist jetzt eine Anpassung an den konkretisierten Stand erforderlich. Die vorliegende Begründung zum 2. Bebauungsplan-Entwurf erläutert v. a. auf der Basis des inzwischen erreichten Planungs- und Realisierungsstands.

Das Stadtteilzentrum ist neben seiner generellen Funktion als sozial wirksamer Identifikations- und Kristallisationspunkt des Stadtteils auch bedeutsam als Reaktion auf die Krise des Einzelhandels. Der hier schon lange bestehende Versorgungsschwerpunkt soll ausgebaut und gesichert werden.

(Ein 1998 für eine Teilfläche des Quartiers ins Verfahren gegangener Bebauungsplan-Entwurf: Stuttgarter Straße/Uhlandstraße - Süd ist im hier vorliegenden Verfahren aufgegangen).

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

Im Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart ist die Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb erforderlich und soll im Parallelverfahren erfolgen.

Für den westlichen Hauptteil des Quartieres ist bisher der Bebauungsplan "Stuttgarter Straße 1. Änderung und Ergänzung" im Planbereich 16 aus dem Jahre 1968

(537), rechtskräftig, der Gewerbegebiet, dreigeschossig mit einer Dichte von 0,7/1,7 und Flachdach festsetzt. Für die östlichen 2/5 des Quartiers gilt seit dem 05.04.84 der Bebauungsplan "Berkheimer Straße/Brückenstraße" (660). Er setzt für seinen Teilbereich: Kerngebiet, dreigeschossig mit GRZ 1,0 und GFZ 2,2, geschlossene Bauweise und Sattel- bzw. Walmdach etc. fest.

Zumindest der für den westlichen Teil geltende ältere Bebauungsplan steht der angestrebten Entwicklung entgegen. Darüber hinaus ist für das Gesamtquartier mit seiner übergreifenden Funktion einheitliches Planungsrecht erforderlich. Folglich muss der Bebauungsplan für das gesamte Quartier geändert werden.

Nördlich der Stuttgarter Straße grenzt der Bebauungsplan "Bezirkszentrum Pliensauvorstadt" aus dem Jahre 1974 an und südlich, im Westen und nord-östlich gilt altes Planungsrecht.

Die früher hier gültige Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung Weil der Stadt Esslingen am Neckar ist aufgehoben.

Im Frühjahr 2001 wurde die Pliensauvorstadt wegen entsprechender Problemlagen als Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf ins bereits genannte Sanierungsprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.7.02 das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und mit der öffentlichen Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 27./28.7.2002 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Kernstück des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange erfolgte wegen der Grundsatzentscheidung über konkurrierende Alternativen zunächst auf der Grundlage anschaulicherer städtebaulicher Konzeptionen. Eine Umsetzung in die Rechtsform war zunächst mit dem 1. Entwurf erfolgt und wird nun mit dem vorliegenden 2. Bebauungsplan-Entwurf konkretisiert.

Vorbereitet wurde die Sanierungsmaßnahme für den Stadtteil durch sozialplanerische Untersuchungen, zunächst der Uni Stuttgart und ferner durch eine ganztägige breit angelegte Planungswerkstatt (Mai 2000)

Ein anschließend in der Pliensauvorstadt durchgeführtes Zukunftsforschungsprojekt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung ("Stadt 2030" mit der Zielsetzung "Integration und Partizipation") hat im Stadtteil vorsichtige Erwartungen geweckt und wichtige Ansatzpunkte aufgezeigt.

### Ausgangslage:

Der Stadtteil hat in seiner nur etwa 150-jährigen Geschichte für Esslingen eine wichtige Funktion als Stadterweiterung und als Ort der Integration für Neubürger erfüllt. Hier wurden seit der Mitte des 19. Jahrhunderts vor allem Menschen angesiedelt, die in Folge der sozial-ökonomisch-kulturellen Entwicklung in ihrer früheren dörflich-ländlichen Lebenswelt ihre Existenzgrundlage verloren hatten und in der damals aufstrebenden Industriestadt Esslingen als Arbeiter gesucht waren.

Die Fabrikanten bauten hier (im von Alters her stigmatisiertem Bereich) zunächst ihre meist kleineren Fabriken und daneben ihre Wohnhäuser und teilweise zusätzlich für ihre Arbeiter und Angestellten weitere Wohnungen. Die Stadt gab diesem Erweiterungsgebiet ein Fluchtlinienraster für Straßen vor, aber der Bereich wurde lange nur als Stadterweiterung, als Anhang ohne Eigenständigkeit gesehen. Er erhielt folglich kein eigenes Zentrum und nur sehr zögernd und dann meist in Randlage einige Infrastruktur. Diese Umstände prägten zusammen mit dem oft gesichtslosen und ano-

nymisierenden Mietwohnungsbau das Image des Stadtteils.

Dabei soll andererseits nicht verkannt werden, dass die Entwicklung des Mietwohnungsbaues immer auf der jeweiligen Höhe der Zeit erfolgte und fortschreitend die Erfahrungen älterer Anlagen berücksichtigte. Infolgedessen hat die Pliensauvorstadt heute einen sehr beachtlichen Baumbestand und vor allem in den westlichen Bereichen auch recht großzügige Grünflächen. Leider sind die oft anonymen Rasenflächen jedoch kaum nutzbar und außerdem sind sie zum Teil auch für den ruhenden Verkehr zweckentfremdet.

Der verstärkte Zuzug von Flüchtlingen nach dem ersten und vor allem nach dem zweiten Weltkrieg und seit den 60-iger Jahren vor allem die Zuwanderung von Gastarbeitern und Migranten hatte zusammen mit den genannten Defiziten und weiteren ungünstigen Umständen Folgen: Die führten dazu, dass sich hier im preisgünstigen Wohnungsbestand benachteiligte soziale Gruppen und auch verschiedene Ethnien tendenziell konzentrierten. Gleichzeitig erschwerten soziale und kulturelle Schranken die Kommunikation zwischen diesen Gruppen zum Teil erheblich. Diese insgesamt ungünstige Entwicklung veranlasste stärker leistungsorientierte Menschen dazu, dem Stadtteil den Rücken zu kehren.

Dieser Tendenz zur sozialen Segregation gilt es entgegen zu wirken. Die Stadt Esslingen hat deshalb im Jahr 2000 das o. g. Sanierungsprojekt für den Stadtteil auf den Weg gebracht, mit dem Ziel, die sozialen Strukturen dort zu stabilisieren und die städtebaulichen zu ergänzen.

#### Bestandssituation:

Das Planungsgebiet, ein viereckiges Quartier liegt auf der Talsohle des Neckartals und bezogen auf den Stadtteil in zentraler Lage, unmittelbar gegenüber dem Auslauf der alten Pliensaubrücke. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und ist - mit leichtem Gefälle nach N - annähernd eben.

Der geologische Untergrund ist im Quartier uneinheitlich: Entlang der Stuttgarter Straße findet sich Auelehm/Neckarkies, im Untergrund Kieselsandstein; Baugrunduntersuchungen sind erforderlich und insbesondere bei Gründung in Auelehm ist auf Art und Eigenschaft der darunter liegenden Schichten zu achten (z.B. Schlick).

Das Quartier liegt im Talgrundwasser; deshalb sind vor Baumaßnahmen regelmäßige Messungen der Grundwasserstände bzw. eine Abklärung beim Tiefbauamt erforderlich. Auf Grund der Messdaten einer ca. 100 m entfernten Messstelle (Nr. 174) kann man mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass sich der Grundwasserspiegel ca. 5 bis 6 m unterhalb des Straßenniveaus befindet. Somit wäre zumindest ein Untergeschoß problemlos realisierbar.

Die ursprünglich sehr hohe Bodenversiegelung im Quartier (mit ihren ungünstigen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und auf die Entstehung von Hochwasser flussabwärts) konnte beim Abbruch der alten Industriestrukturen erheblich reduziert werden. Sie wird sich allerdings mit fortschreitender Realisierung wieder verstärken.

Auch die lokal-klimatische Situation wird durch die künftig leicht reduzierte Bodenversiegelung nur wenig entlastet: Sie wird auch weiterhin noch geprägt durch die vorherrschende starke Veränderung aller Klimatelemente gegenüber dem Freiland. Der ausgeprägte Wärmeinseleffekt der Bebauung und eine mittlere bis hohe Luftschadstoffbelastung, auch infolge hoher, nur langsam und schrittweise reduzierbarer, Hausbrandemissionen sind die Ursache.

Die Bebauung entlang von Brückenstraße und Stuttgarter Straße ist zudem erheblichen Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt.

Unter anderem diese o. g. ungünstigen Umstände und ferner auch das Fehlen der Wohlfahrtswirkungen von Großgehölzen - Verdunstung, Kühlung, Schattenbildung, Staubbinding und Entspannung für das Auge - im hochgradig versiegelten Planungsbereich ein kennzeichnender Umstand - sind mitbestimmende Faktoren für die anhaltende Tendenz zur Stadtflucht.

Die Altlasten aus der langjährigen Metallverarbeitung im Bereich der Brachflächen bei "Bohner & Köhle" (BoKö) sowie Hirschmann wurden durch mehrere Gutachten detailliert aufgezeigt. Sie wurden inzwischen im Zuge der Freilegung der Grundstücke beseitigt und fachgerecht entsorgt.

Das städtebaulich durch Fluchtlinien mit Blockrandbebauung und eine eher ungeordnete innere Bebauung geprägte Quartier lag über 10 Jahre lang weitgehend brach. Die wichtigste noch funktionsfähige Einrichtung, der Lebensmittelsupermarkt an der Stuttgarter Straße (Frische-Discount-Burr) mit ca. 700 qm Verkaufsfläche besteht aus zwei älteren, durch ein eingeschossiges Ladenprovisorium zusammengebundenen Gebäuden; und zusätzlich aus einer daneben gelegenen Freifläche, die als Parkplatz und für Obst- und Gemüseauslagen genutzt wird. Die Anlieferung ist beengt und findet zum Teil störend im Straßenraum statt.

Der Stadtteil ist aufgrund seiner Entstehungsgeschichte relativ arm an markanten Straßenbildprägenden Gebäuden. Eine Ausnahme im Quartier ist das Gebäude Stuttgarter Straße 7, einst Fabrikanten-Wohnhaus der Eisengießerei Thieme von 1869, später u. a. Bohner und Köhle und heute Fa Burr.

Östlich davon stehen vier im Wesentlichen dreieinhalb-geschossige Altbauten - private Wohnhäuser, zum Teil mit Eigentumswohnungen und mit gewerblicher Erdgeschossnutzung, sowie ein kleines rückwärtiges Wohnhaus. Das Eck-Grundstück in städtischem Eigentum ist heute unbebaut und nur für den Ausgang der Fußgängerunterführung sowie rückwärtig für eine Trafostation genutzt.

Den gesamten südlichen Teil, fast die Hälfte des Quartiers, nimmt das einstige Fabrikareal von Bohner & Köhle, einer in Konkurs gegangenen Maschinenbaufabrik, ein. Deren sehr inhomogene alte Bausubstanz ist inzwischen weitestgehend abgebrochen. Ein städtebaulich prägendes Element, die ca. 70 m lange Produktionshalle wird erhalten und umgenutzt.

Der Hauptteil dieses Fabrikareals wurde inzwischen von der Stadt erworben mit dem Ziel, hier das Stadtteilzentrum mit öffentlichem Platz, Bürgerhaus, Kindergarten, Altenpflegeeinrichtung und Tiefgarage zu entwickeln. Für den kleineren östlichen Teil wurde schon 2002 eine Baugenehmigung für ein Wohnbauprojekt erteilt. Inzwischen wurde es von einem Investor erworben.

An der NW-Ecke des Quartiers wurde inzwischen ein größeres Grundstück (ehem. Hirschmann/Besemer) vom Siedlungswerk Stuttgart für den Bau einer Seniorenwohnanlage und eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage erworben. Und östlich davon steht das 4-geschossige Wohn- und Geschäftshaus Bäckerei Ölschläger mit Laden im Hochparterre und Backstube im Rückgebäude.

Die Grundstückssituation ist im östlichen Teil des Quartiers kleinteilig und verwinkelt und steht einer Neuordnung teilweise entgegen.

Die einst auf einen 4-spurigen, heute unrealistischen, Ausbau der Zollbergstraße angelegte Brückenstraße - mit insgesamt 7 Fahr- und Standspuren zuzüglich Mittelinsel

- schneidet den Bereich der Berkheimer Straße mit seinen vor allem gewerblichen Nutzungen vom Kernbereich des Stadtteils faktisch ab. Sie stört damit auch die süd-seitige Tallängsverbinding für Radfahrer und Fußgänger. Und der fehlende Übergang über die relativ stark befahrene Stuttgarter Straße stört die Querbeziehung. Die Unterführung unter dem Kreuzungsbereich wird heute als nicht mehr zeitgemäß betrachtet.

#### Planungsziele:

Wichtigstes Ziel ist neben einer Revitalisierung des Quartiers vor allem die Schaffung einer Stadtteilmitte, eines Zentrums mit öffentlichem Platz und mit privaten und öffentlichen Einrichtungen. Es soll als funktionaler und sozialer Mittelpunkt der Nahversorgung der Menschen im Stadtteil und zugleich ihrer Kommunikation miteinander dienen. Im Sinne der Sanierungsziele sollen damit gleichzeitig die sozialen Strukturen im Stadtteil und seine Identität gestärkt, die Lebensqualität hier verbessert und zusammen mit anderen Maßnahmen insgesamt eine Aufwertung erreicht werden.

Es gilt, die Geschäftslage hier auch mit zusätzlichen kommunikativen Einrichtungen zu stärken. Neben dem bestehenden Lebensmittelsupermarkt mit Parkplatz soll ein öffentlicher Platz als Treff- und Kommunikationspunkt neu entstehen, auf dem unterschiedlichste Aktivitäten stattfinden können, vom kleinen Wochenmarkt über das Stadtteilstadtteilfest bis zum Spiel der Kinder und/oder Senioren. Dieser Stadtteilplatz und seine Zugänge sollen ein ansprechendes Erscheinungsbild mit Aufenthaltsqualität und attraktiven Randbereichen erhalten. Kommunikative öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen mit nicht störenden Arbeitsplätzen und Wohnungen sollen ihn umrahmen: Insbesondere ein Bürgerhaus als künftiger Kristallisationspunkt des Lebens im Stadtteil, ferner ein Kindergarten und eine kleine Altenpflegeeinrichtung (sind inzwischen im Entstehen). Auch zusätzliche Ladenflächen sind vorgesehen. - Besonders wichtig ist die langfristige Sicherung der Nahversorgung dadurch, dass für den bestehenden Lebensmittelladen ausreichende Entwicklungs- bzw. Erweiterungsfläche vorgehalten wird. Als Problem hat sich dabei die Unterbringung der geforderten Stellplätze erwiesen.

Markante erhaltenswerte Gebäude, die für die Identität des Stadtteils bedeutsam sind, sollen möglichst erhalten und integriert werden, um die Akzeptanz des Neuen zu erleichtern und um die gestalterische Identität der Pliensauvorstadt zu stärken.

Daneben gelten ökologische Zielsetzungen: Aus der belasteten klimatischen und hydrologischen Situation ergibt sich die Notwendigkeit zu ausgleichenden Maßnahmen: Der ursprünglich extrem hohe Versiegelungsgrad soll trotz der zwangsläufig mit erheblicher Nutzungsdichte verbundenen Zielsetzung "Stadtteilzentrum" reduziert werden. Soweit möglich sind Flächen im Sinne von Versickerung, Verdunstung, Bepflanzung und für das Spielen von Kindern zu entsiegeln. Zur Verbesserung des Kleinklimas sollen Tiefgaragendecken und Flachdächer über eingeschossigen Bauteilen mit einer Erdüberdeckung versehen und, soweit einigermaßen sinnvoll, als nutzbare Grünflächen angelegt werden. Höhere gelegene Flach- bzw. flach geneigte Pultdächer sind zumindest mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Für eine nennenswerte Wasserrückhaltung ist dabei eine entsprechende Schichtdicke erforderlich. Darüber hinaus empfiehlt sich für eine Verbesserung des Kleinklimas eine Durchgrünung mit Bäumen sowie Fassadenbegrünungen. Die voraussichtlich aller-

dings wenigen möglichen Baumpflanzungen sind sehr sorgfältig zu planen. Zur Reduzierung der Emissionen und des Energieverbrauchs empfehlen sich zumindest die heute üblichen Standards energiesparender Bauweisen und eine umweltfreundliche Heiztechnik. Darüber hinaus soll auf der großen südorientierten Dachfläche der BoKö-Halle eine Fotovoltaikanlage entstehen. Die Kontaminationen sind inzwischen fachgerecht entsorgt.

### Planungsablauf:

Die unbefriedigende Situation des Stadtteils war seit Jahrzehnten ein Thema und auch die Erkenntnis, dass ihm eine eigene Mitte fehlt, fand schon 1974 im o. g. Bebauungsplan für ein "Bezirkszentrum Pliensauvorstadt" ihren Niederschlag. In der dort für diesen Zweck allerdings suboptimalen Lage entstanden nach mehrfach geänderten Plänen schließlich um 1990 in zwei Schritten Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Wohnungen und ein größerer Bürokomplex, jedoch kein wirklicher Mittelpunkt.

Erst die globalen Veränderungen 1989/90 mit den daraus resultierenden strukturellen Umwälzungen schufen mit dem Brachfallen älterer Industrieareale Raum für neue Entwicklungen. - In dem hier aktuellen Planungsgebiet hatte ein örtlicher Unternehmer (Besemer) Anfang der 90-er Jahre zwei kleinere brachliegende Teilflächen erworben und 1994 in Kooperation mit der Stadt und den Eignern der restlichen Brache ("Bohner & Köhle") einen kleinen informellen Wettbewerb unter 4 Architekten angestoßen.

Ziel war - am nun richtigen Standort - mit der fälligen Erneuerung auch ein wirkliches Stadtteilzentrum mit öffentlichem Platz, mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aller Art, auch mit Raum für Vereine, mit Wohnungen, Arbeitsplätzen und Tiefgarage zu planen, das schrittweise realisierbar war. Für den ausgewählten Entwurf (Architekten Mueller-Benzing) und auch für Variationen davon fand sich in den folgenden Jahren jedoch kein Investor. Während der mehrjährigen Stagnationsphase wurden von verschiedenen Planern und Investoren sehr unterschiedliche Konzepte vorgelegt: Vom ausschließlichen - oder mit Läden und Büros durchsetzten - Wohnungsbau auf Teilflächen bis zum Großprojekt mit Flächensanierung fast des gesamten Quartiers und Neubau für eine große Verkaufseinrichtung. Die Stadt wollte jedoch das Hauptthema Stadtteilzentrum nicht mehr aufgeben.

Erst Ende der 90-er Jahre kam wieder Bewegung auf: Die Grundstückspreise hatten sich normalisiert und eine erste Baugenehmigung für einen Teilbereich wurde 1998 erteilt, allerdings nicht umgesetzt. Eine tief greifende Diskussion der Problematik des Stadtteils setzte ein. Sie fand in einer breit angelegten Zukunftswerkstatt (Mai 2000) einen wichtigen Höhepunkt und führte, über ein Zukunftsforschungsprojekt (Stadt 2030), das im Stadtteil Aufmerksamkeit erregte, zum Sanierungsprojekt nach dem damals neuen Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (förmliche Festlegung Juli 2002). Daraus ergab sich neue Schubkraft für das alte Thema Stadtteilzentrum und für ein Bürgerhaus. Parallel dazu kamen Investoren mit Planungskonzepten (Flächensanierung) für ein Stadtteilzentrum mit großer Altenpflegeeinrichtung, mit Supermarkt, Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Wohnungen und Büros. Gleichzeitig entwickelte sich intern ein Konzept der erhaltenden und schrittweisen Erneuerung mit Blickrichtung Stadtteilzentrum und Bürgerhaus.

Zeitweise hemmten übergeordnete Planungen für eine in mehreren Varianten dieses Quartier durchschneidende Filder-Aufstiegsbahn (vom Bahnhof Esslingen nach Nel-

lingen o. ä.) die Überlegungen. Hierfür fand sich schließlich eine das Quartier nur tangierende Lösung.

Der Einstieg in das Bebauungsplanverfahren im Spätjahr 2001 auf der Basis zweier alternativer Konzepte (Flächensanierung oder Erhaltende Erneuerung) brachte aus dem Stadtteil eine klare Entscheidung für das Konzept der erhaltenden Erneuerung. In der Folge wurden die Vorstellungen über die öffentlichen Einrichtungen konkretisiert: Ein Bürgerhaus als Raum für die verschiedensten kommunikativen Aktionen der Bewohner und ein dreigruppiger Kindergarten sollte in der alten Fabrikationshalle von BoKö neu entstehen. Östlich davon war an der Ecke Weil-/Brückenstraße mit dem Abbruch alter Substanz schon teilweise Raum geschaffen für zwei neue Wohngebäude. Ihre Realisierung zog sich allerdings hin. Westlich der Halle wurde die Möglichkeit für eine kleine Altenpflegeeinrichtung zunächst grundsätzlich geklärt. (Ihre Realisierung ist inzwischen weit gediehen.)

Mit dem vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplans will die Stadt ihre Zielvorstellungen nun weiter konkretisieren und an den erreichten Stand anpassen.

### Städtebauliche Planung:

#### **Konzeption:**

Die Situation des Quartiers mit dem ursprünglich großen Anteil an Brachflächen und dem etwa mittig an seiner Nordseite gelegenen Parkplatz bot die Chance, den Stadtteilplatz im Zentrum des Quartiers (als räumliche Erweiterung des bestehenden Parkplatzes) neu zu entwickeln und ihn nach Norden, Westen und Süden in den Stadtteil hinein zu verknüpfen. Der bauliche Bestand auf den Brachflächen war weitgehend abgängig. Lediglich die große markante ehemalige Produktionshalle an der Weilstraße, ein charakteristisches Element im Stadtteil, schien Wert erhalten zu werden und bot sich an als bauliche Hülle für die neuen Nutzungen wie Bürgerhaus und Kindergarten.

Damit ergab sich eine konzeptionelle Neugliederung des gesamten Quartiers in drei Teile: Ein fast quadratisches Teilquartier im Nordwesten, ein zweites unregelmäßiges Teilquartier im Osten mit dem Lebensmittelsupermarkt und als drittes ein ungleichschenkliger Winkel, der den neuen Innenbereich mit Stadtteilplatz nach Süden und Westen abschirmt.

Mit dieser Aufgliederung des Gesamtquartiers wurden bisherige Innen- und Rückseiten zu Außenseiten, die funktional und gestalterisch entsprechend zu behandeln sind!

#### **Bebauung und Nutzung:**

Die bereichstypische Quartiersrandbebauung bleibt also erhalten und soll teilweise ergänzt werden. Das o. g. nordwestliche, fast quadratische Teilquartier soll mit einer klaren Randbebauung vierseitig umrahmt werden, wobei die Ränder nach Norden und Westen viergeschossig, nach Süden und Osten mit Rücksicht auf den Stadtteilplatz nur dreigeschossig geschlossen werden sollen. Die Nutzung im Erdgeschoss war zunächst vorrangig gewerblich, also für Läden und Dienstleistungen vorgesehen. Tatsächlich ist hier inzwischen eine Seniorenwohnanlage mit zusätzlich einem Ge-

schäfts- und Wohnhaus im Entstehen.

Das östliche unregelmäßige Teilquartier zwischen Stuttgarter Straße, Brücken- und Weilstraße hat mit dem Lebensmittelsupermarkt eine für den Stadtteil unverzichtbare Funktion, die auch erhalten und zukunftstauglich werden muss. Infolgedessen gilt es, hier eine Erweiterungsmöglichkeit für die Ladenfläche mit Parkplatz und Anlieferung zu sichern.

Sie ist angrenzend auf dem bisherigen BoKö-Areal vorgesehen und bietet neben dem Hauptzugang zum Stadtteilplatz die Möglichkeit zur Entwicklung einer Abfahrtsrampe in eine künftige Tiefgarage.

Auch für dieses Quartier wird im Grundsatz eine geschlossene Randbebauung angestrebt. Dafür muss voraussichtlich allerdings das markante, Straßenbildprägende Gebäude Stuttgarter Straße 7, heute Fa. Burr, als wichtiger Identitätsträger im vorderen Bereich der Stuttgarter Straße leider weichen.

Der übrige Quartiersrand entlang Stuttgarter Straße und Brückenstraße ist entsprechend dem Bestand und mit Entwicklungsspielraum planerisch gesichert. Das Eckgrundstück muss allerdings für die Trasse der langfristig vorgesehenen Filderaufstiegsbahn frei gehalten werden.

Für die Ecke Weil-/Brückenstraße ist ein Bauantrag für zwei Häuser mit ca. 20 Wohnungen und einem Laden zuzüglich Tiefgarage bereits genehmigt.

Der Innenbereich dieses östlichen Quartiers muss auch die Funktion eines Anlieferungshofes für den Lebensmittelhandel übernehmen. Die Disposition der Anlieferungsrampe muss entsprechend der Größe und den erforderlichen Bewegungs- und Abstellflächen der Lieferfahrzeuge erfolgen. Das kleine rückwärtig vorhandene Wohnhaus beengt die räumliche Situation und wurde deshalb planerisch nicht gesondert abgesichert. Für die Anlieferung des Supermarktes ist eine Einhausung wünschenswert, bei der auch die minimierten Hof- und Gartenflächen im Zuschnitt geordnet und als gewerbliche Nutzfläche der zugehörigen Häuser miteinbezogen werden könnten/sollten. Mit einem Dachgarten über diesem Innenbereich könnte für die Wohnungen in den Obergeschossen ein erheblicher Qualitätsgewinn erreicht werden.

Der südöstliche Restbereich des Quartieres soll in der L-förmigen Randbebauung zu Weil- und Uhlandstraße die geplanten öffentlichen Einrichtungen und auf seiner Nordseite die zugehörigen Freiflächen aufnehmen. Dabei entstehen zur Zeit das Bürgerhaus und der Kindergarten - beidseits eines öffentlichen Durchganges vom Stadtteilplatz zur Weilstraße - in der alten Fabrikationshalle. Der winkelförmig konzipierte Neubau an der Ecke Uhland-/Weilstraße dient der kleinen Altenpflegeeinrichtung. Ihm direkt zugeordnet ist die überwiegend – öffentliche - Tiefgarage.

Die Bebauung des Blockrandes ist - bereichstypisch - mit Satteldach vorgesehen; im Quartiers-Inneren sind die Gebäude mit begrüntem Flach- oder flach geneigtem Pultdach zu errichten. Die Bauweise ist aus Gründen des Lärmschutzes und der angestrebten Nutzungsdichte weitgehend geschlossen.

### **Verkehr und Erschließung:**

Hinsichtlich der übergeordneten Erschließung liegt das Quartier sehr günstig. Mit seiner Nähe zur B 10 und der Lage unmittelbar an der Kreisstraße K 1268 (Brückenstraße/Zollbergstraße) und an der für den innerstädtischen Verkehr wichtigen und erheblich frequentierten Stuttgarter Straße ist es sowohl innerhalb Esslingens als auch aus der Region gut erreichbar und mit den angrenzenden Straßen ausreichend



erschlossen.

Schon länger wird eine Reduzierung der Fahrbahnbreite der Brückenstraße, ein Umbau der Kreuzung und eine Schließung der Unterführung Stuttgarter-/Brückenstraße erwogen. Das würde eine ansprechende Vorzone für die Brückenstraße ermöglichen, ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Eine Beruhigung der hoch belasteten Stuttgarter Straße ist zwar wünschenswert, aber nur schwer realisierbar.

Der ruhende Verkehr ist im Stadtteil ein weitgehend ungelöstes Problem. Bei (Neu-) Baumaßnahmen ist daher ganz besonders auf die Schaffung von Parkierungsflächen zu achten! Wegen der Vielzahl der Nutzungsansprüche an die Flächen bleibt nur die Möglichkeit von Tiefgaragen oder evtl. (störenden) Hochgaragen.

Für die genehmigten Bauvorhaben sind jeweils Tiefgaragen vorgesehen. Der bestehende Supermarkt hat einen offenen Parkplatz mit ca. 16 Stellplätzen. Im Falle einer Neuerrichtung des Supermarktes kann er einer Zufahrtsrampe zur entsprechenden Tiefgarage weichen. Sonstige Grundstücks- und Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind bevorzugt so anzulegen, dass die angrenzenden Wohnbereiche und der fließende Verkehr nicht unnötig gestört werden. Schwierig wird die Lösung der Stellplatzfrage im Bereich der klein parzellierten Altbauung am Ost-Rand des Quartiers, falls hier nicht eine gemeinsame Lösung angestrebt wird.

(Pro Wohnung ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.)

Im Hinblick auf den ÖPNV ist das Gebiet ebenfalls gut erschlossen; in der Brückenstraße, in der Stuttgarter Straße und in der Umlandstraße finden sich jeweils Bushaltestellen und in ca. 500 m Entfernung ist der Bahnhof Esslingen mit S-Bahn-Anschluss in die Region.

Die vor mehreren Jahren in verschiedensten Varianten diskutierte Bahnverbindung von Esslingen auf die Filder, z.B. nach Nellingen oder zum Flughafen konnte in ihrer Linienführung bis heute nicht endgültig konkretisiert werden. Nachdem die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bisher nicht zu positiven Ergebnissen geführt haben und auch die beiden relativ günstigsten Varianten mit einem Faktor von ca. 0,8 in absehbarer Zeit keine Realisierungschance haben, hat die Stadt sich für die städtebaulich günstigere Variante entschieden, die vom Bahnhof über Neckar und B 10 kommend, das Quartier nur an der Ecke Stuttgarter-/Brückenstraße tangiert und dann ostwärts in einer Schleife über den Eisberg direkt zum Zollberg führt. Die Entwicklung des Stadtteilzentrums ist damit weitgehend ungestört.

Die äußere Gehwegerschließung des Quartiers ist für den Fußgänger mit den vorhandenen Gehwegen entlang der Straßen im Wesentlichen gegeben.

Neu zu schaffen ist dagegen die innere Erschließung des Quartiers mit dem künftigen Stadtteilplatz. Er soll wie gesagt hinter dem heutigen Parkplatz der Fa. Frische-Discount-Burr auf durch Abbruch im früheren BoKö-Areal freigelegten Flächen entstehen und als vielfältig nutzbare Fläche ausgestaltet werden.

Der Zugang von Norden (über den genannten Parkplatz) soll über ein Gehrecht auf dem Grundstück Burr geschaffen werden. Der Zugang von Westen her erfolgt über einen neuen Gehweg zwischen dem Pflegeheim und der Seniorenwohnanlage. Der dritte Zugang zum Stadtteilplatz erfolgt von der Weilstraße von Süden her mittig durch die alte Halle hindurch. Hierfür wird ein Abschnitt dieser Halle in der Breite von 4 Fensterachsen durchgängig werden, der zugleich auch als wettergeschützter Teil des Platzes und Zugangsbereich für das Bürgerhaus und den Kindergarten dient.

Die Weilstraße soll mit diesem Zugang zum Stadtteilzentrum, aber auch mit weiteren Umgestaltungsmaßnahmen zu Gunsten von Fußgängern und Radfahrern eine wich-

tige Funktion als zentrales Bindeglied - quasi als "Corso" - im Stadtteil bekommen, was aber ebenfalls nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

Ein Radweg von der Innenstadt über die Pliensaubrücke Richtung Weil verläuft auf der Nordseite der Stuttgarter Straße. Ein Übergang über die Stuttgarter Straße fehlt im Zuge von Pliensaubrücke - Brückenstraße für Radfahrer wie für Fußgänger! Dasselbe gilt für die Ost-West-Verbindung über die Brückenstraße. Beide könnten bei Realisierung der o. g. Überlegungen zum Umbau dieses Knotens entstehen. Auch das ist allerdings ein anderes Thema.

### **Freiflächen:**

Die wichtigste Freifläche im Planungsbereich soll der neue Platz als "gute Stube" des Stadtteils werden. Die denkbaren Funktionen Begegnung, Kommunikation, gelegentlicher kleiner Markt o. ä. wurden bereits angesprochen. Räumlich ist er als Kernstück und Schnittpunkt eines größeren etwa T-förmigen Gefüges aus zwei längsgerichteten Räumen gedacht, die jeweils mehrere Funktionen haben:

Der Nordsüd gerichtete Raum - im nördlichen Teil bisher Parkplatz und Obst- und Gemüseverkaufsfläche und künftig vor allem auch Zugang - soll in seinem neuen südlichen Teil die Funktion des Stadtteilplatzes übernehmen mit der Option, dass er einerseits bei Bedarf und entsprechendem Anlass (z. B. Stadtteilstadtteilfest) in diese Zugangfläche hinein erweitert werden kann und dass er andererseits insbesondere bei Regen, der überdachte Durchgang durch die Halle mitgenutzt werden kann.

Der zweite, ost-west-gerichtete Raum dient im Osten (neben den kleinen Gartenbereichen der künftigen Wohnungen) als Freiraum des Kindergartens, umfasst angrenzend ebenfalls den Stadtteilplatz und nimmt in seinem westlichen Teil die Freifläche der Altenpflegeeinrichtung auf.

Die bedarfsgerechte Ausgestaltung dieses Stadtteilplatzes mit Bodenbelag, Bäumen und möglichst einem Brunnen o. ä. zum multifunktionalen Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität und zum Identifikationsraum für den Stadtteil wird derzeit gesondert geklärt. Dabei ist besonderes Augenmerk auch darauf zu richten, dass im Sinne der Sicherheit klar überschaubare räumliche Verhältnisse ohne dunkle Ecken entstehen, die - mit Beleuchtung - auch nachts problemlos begehbar sind. Außerdem sind die Belange von Behinderten zu beachten.

Weitere für das Quartier wichtige Freiflächen sind die angrenzenden Straßen- und Gehwegsflächen, die allerdings außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen: Lediglich im östlichen Randbereich des Quartiers musste ein Randstreifen v. a. entlang der Brückenstraße in den Plan mit aufgenommen werden, um im Sinne von Rechtssicherheit eine im vorhergehenden B-Plan vorgesehene, wenig realistische Arkade auf der öffentlichen Gehwegfläche eindeutig auszuschließen.

Die Weilstraße soll zu einer stadtteilinternen Verbindungsachse entwickelt werden, die Fußgängern und Radfahrern Raum und Sicherheit gibt, ein freundliches Erscheinungsbild bietet und alle wichtigen Einrichtungen des Stadtteils miteinander verbindet. Sie soll damit die Sanierung letztlich erlebbar und augenfällig machen und ihr zusätzliche Schubkraft geben! - Dabei müssen allerdings die Bedürfnisse des fließenden und vor allem des ruhenden Verkehrs berücksichtigt werden.

Eine Reduzierung und Gliederung des weit überdimensionierten Straßenraumes der Brückenstraße, z. B. mit Baumreihen könnte ihm und auch der alten Fußwegbeziehung Pliensaubrücke-Zollbergsteige wieder stadträumliche Qualität und dem Stadt-

teilzentrum ein ansprechendes Vorfeld geben.

Für die verkehrlich stark belastete Stuttgarter Straße sind strukturelle Verbesserungen schwierig; neben optisch-gestalterischen Aufwertungen ist hier vor allem eine oberirdische Quermöglichkeit am Knoten Brückenstraße - Pliensaubrücke wünschenswert. Aber beides ist nicht Thema dieses Bebauungsplans.

Das im Ausgangszustand festgestellte Defizit an pflanzlichen Elementen soll, soweit die primären baulichen Nutzungen dies zulassen, durch Bäume, Büsche, Hecken, Fassadenbegrünung und kleinere Gartenflächen ausgeglichen werden. Insbesondere sind auch Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Geeignete Dachflächen sind zumindest extensiv und Dachgärten und Tiefgaragenüberdeckungen möglichst intensiv zu begrünen. Die dazu erforderliche sorgfältige Planung wird derzeit erarbeitet

### **Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:**

Das Quartier hat mit seinen noch funktionsfähigen Teilen schon bisher eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil. Mit der anstehenden Sanierung soll diese - am optimalen Standort - gesichert und konzentriert und sowohl im privatwirtschaftlichen Bereich als auch im Bereich der öffentlichen Angebote gestärkt werden.

Das geschieht zum einen durch Bereitstellen entsprechender gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten (Angebot von Arrondierungsflächen für den bestehenden Lebensmittelladen und neue Entwicklungsflächen für Geschäftsräume, für Dienstleistung und Handel im nordwestlichen Teilquartier (Siedlungswerk, Ölschläger) im EG und im 1. OG.

Und zum zweiten geschieht es durch die Neuschaffung eines zentralen öffentlichen Bereiches, an dem eine - auch mit preisgünstiger Gastronomie gestützte, zwanglose - Begegnung der Bewohner des Stadtteils möglich sein soll; also die Begegnung sowohl zwischen verschiedenen Altersgruppen als auch zwischen unterschiedlichen Ethnien und Konfessionen; auch Frauen sollen sich hier ungestört treffen können: Dazu dient zum einen der bereits mehrfach angesprochene Stadtteilplatz.

Zum zweiten vor allem auch das Bürgerhaus. Es wird neben einem einfachen, aber gut geführten Cafe/Bistro oder Teestube - möglichst ohne Verkehrszwang aber evtl. mit Mittagstisch - verschiedene flexibel nutzbare Räume für unterschiedliche Aktivitäten bieten. Vom Sprachkurs über Beratungsangebote, Gymnastikgruppen, die Vereinsveranstaltung, das größere Familienfest bis hin zum BürgerPC und zum kleinen Bürgerbüro und den erforderlichen Nebenräumen sollte hier Idealerweise alles Raum finden.

Als dritte wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtung ist der dreigruppige Kindergarten zu sehen, als Ersatz für den in Uhlandstraße 14 in sanierungsbedürftigen Räumlichkeiten untergebrachten alten Kindergarten. Er entsteht sehr bewusst in der Nähe der Altenpflegeeinrichtung. Von diesem Neben- und gelegentlichen Miteinander sind positiv anregende Effekte sowohl für die Kinder wie auch für die Senioren zu erwarten.

Das Pflegeheim als vierte öffentliche Einrichtung ist ein Ableger der Städtischen Pflegeheime Esslingen mit ihrer Zentrale im Obertor und als kleine, vor allem stadtteilbezogene Einrichtung mit 42 Plätzen geplant. Sie entsteht in dem Neubau an der Ecke Uhland-/Weilstraße mit einer zukunftsweisenden inneren Struktur (familienähnliche kleinere Wohngruppen anstelle von Pflegeabteilungen) und soll auch mit (ehrenamtlicher) Unterstützung aus dem Stadtteil betrieben werden. Ein entsprechender För-

derverein hat sich bereits konstituiert.

Als fünfte – zumindest teilweise öffentlich nutzbare - Einrichtung ist schließlich eine Tiefgarage unter dem Stadtteilplatz und der Freifläche des Pflegeheims - und von der Uhlandstraße her anfahrbar - entstanden. Sie soll in Mehrfachnutzung den Kunden der Läden, den Besuchern der öffentlichen Einrichtungen und den umliegenden Bewohnern dienen.

Was die technische Ver- und Entsorgung angeht, so sind die Einrichtungen der entsprechenden Versorgungsträger für Wasser, Abwasser, Fernwärme, Elektrizität und Kommunikation im Wesentlichen vorhanden. Die Trafostation hinter Gebäude Stuttgarter Straße 3 ist bei einer Neubebauung der Quartiersecke in ein Untergeschoss zu integrieren!

Die erforderlichen Müllräume - oder notfalls Abstellplätze - sind in entsprechender Größe und geeigneter Lage vorzusehen und nichtstörend zu integrieren! Sie dürfen keinesfalls das Erscheinungsbild des Stadtteilplatzes belasten.

#### Planungs- und Bauordnungsrecht:

Als Art der baulichen Nutzung ist für den überwiegenden Teil des Quartiers Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bereich des bestehenden Supermarktes wurde die mögliche EG-Nutzung im Sinne der Sicherstellung der Lebensmittelnährversorgung des Stadtteils entsprechend eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind u.a. wegen ihres großen Flächenbedarfes mit dem Stadtteilzentrum nicht vereinbar. Vergnügungsstätten können wegen ihrer nicht unproblematischen sozialen Auswirkungen hier nicht zugelassen werden.

Die restliche Fläche des Quartiers ist für Bürgerhaus und Kindergarten (BoKö-Halle) und Altenpflege als Gemeinbedarfsfläche bzw. für den Stadtteilplatz mit seinen Zugängen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung, Geschosßzahlen, Traufhöhen, Dachformen und Bauweise sind so festgesetzt, dass die oben dargestellte Planung realisiert werden kann und dieses Quartier seine künftigen Funktionen trotz der unterschiedlichen Nutzungsansprüche erfüllen kann.

#### Realisierung:

Zur Umsetzung der dargelegten Zielvorstellungen war neben der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zunächst vor allem der Erwerb der Restflächen des BoKö-Areals erforderlich. Der ist abgeschlossen.

Auf dem Grundstück wurden, abgesehen von der großen Halle, sämtliche Gebäude abgebrochen. Dabei wurde besonderes Augenmerk gelegt auf die sorgfältige Beseitigung und fachgerechte Entsorgung der detailliert nachgewiesenen Altlasten.

Parallel dazu wurden von einer Bürgerhausgruppe mit fachlicher Unterstützung von Stadt und von extern in dreijähriger regelmäßiger Arbeit alle inhaltlichen (Raumprogramm, Entwurf, Möblierung) und organisationsstrukturellen Fragen (Bauträger, Betriebsträger, Nutzungsvereinbarung) bezüglich Bürgerhaus in umfangreichen Unterlagen erarbeitet, sodass der Gemeinderat auf dieser Basis schließlich den Baubeschluss fassen konnte.

Parallel dazu wurden der Kindergarten, die Altenpflegeeinrichtung und die Tiefgarage geplant. Die Planung der Freiflächen läuft derzeit. Weiterhin ist eine Grundstückszer-

legung erforderlich, mit der das Grundstück aufgeteilt wird in die für den Supermarkt vorgesehene Erweiterungsfläche, die Fläche für den Kindergarten, das Bürgerhaus und den Stadtteilplatz sowie für die Altenpflegeeinrichtung.

Besondere Bemühungen verlangte die Klärung der Zukunft des Lebensmittelversorgers. Seine Bestrebungen zur Integration eines modernen, größeren Ladens sind nach der vorliegenden Planung mit oder ohne Tiefgarage realisierbar. Sie scheiterten bisher trotz zahlreicher Konzeptstudien verschiedener Verfasser an der überhöhten Stellplatzforderung, die den Stadtteilplatz zum Hof des Bürgerhauses reduziert hätte. Für das nordwestliche Teilquartier fand sich nach Klärung der Pflegeheimplanung im Siedlungswerk Stuttgart ein geeigneter Partner mit dem Ziel, auf dem ehemaligen Hirschmann-Areal die bereits genannte Seniorenwohnanlage mit zusätzlichem Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Auch hierfür sind nach entsprechender Planung jetzt die Bauarbeiten angelaufen.

Das benachbarte Grundstück Stuttgarter Straße 13 (Ölschläger) kann mittel- oder langfristig unabhängig neu bebaut werden und soll dabei hinsichtlich neuem Quartiersrand und Niveauverhältnissen angepasst werden.

Im östlichen Teilquartier ist für die südliche Ecke Weil-/Brückenstraße eine Neubebauung, wie gesagt, bereits seit Jahren genehmigt und auch hier ist der Baubeginn jetzt erfolgt.

Für die vier bestehenden älteren Häuser am Ostrand sind der Fortbestand und auch Veränderungs- bzw. Neubaumöglichkeiten gesichert, wobei wegen der sehr kleinen Grundstücke und der Schwierigkeit, hierauf die notwendigen Stellplätze nachzuweisen, nachbarlich abgestimmte Gemeinschaftslösungen wünschenswert sind. Dabei ist auch die Restfläche des Eckgrundstücks (Stuttgarter-/Brückenstraße) sowie die hier tangierende Filderaufstiegsbahn mit zu berücksichtigen!

Das kleine Hinterhaus Brückenstraße 12/1 beeengt den rückwärtigen Freiraum von - potenziell wenigstens - vier Häusern und mindert deren Wohn- und Nutzwert und soll deshalb möglichst nicht langfristig erhalten bleiben. In Anbetracht der Funktion dieses rückwärtigen Bereiches als Anlieferungshof insbesondere für den Lebensmittel, und mit Rücksicht auf die Wohnqualität in den Obergeschossen der umliegenden Häuser ist eine teilweise Überdeckelung dieses Rückbereiches mit Dachgarten wünschenswert.

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch den Bebauungsplan werden in Relation zu den bisherigen Rechtsgrundlagen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Ein Grünordnungsplan gemäß § 9 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg oder eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB ist daher nicht erforderlich.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da bei den festgesetzten Neubaumöglichkeiten die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, Nr. 18.7.2 (2000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht erreicht wird.

### Kosten und Finanzierung:

Für die Schaffung des Stadtteilzentrums ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Grunderwerb Bohner & Köhle	ca. 1 100 000 Euro
Decontamination der Halle	ca. 65 000 Euro
Umbau der Halle zu Bürgerhaus	
Kindergarten	
öffentl. Durchgang	3 030 000 Euro
Außenanlagen	700 000 Euro
Tiefgarage	720 000 Euro
Altenpflegeeinrichtung	3 800 000 Euro

Die Finanzierung ist vorgesehen aus Sanierungsmitteln für die förderfähigen Maßnahmen und Teilprojekte sowie aus Haushaltsmitteln der Stadt. Die (öffentliche) Tiefgarage ist aus Ablösemitteln finanziert worden. Die Alteneinrichtung wurde am Kapitalmarkt finanziert.

Aus der Entwicklungsfläche für den Supermarkt ist - bei offenem Zeithorizont - mit einem Rückfluss von ca. 190.000 Euro zu rechnen.