

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Zollernplatz
im Planbereich 32 „Zollberg“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst – neben den öffentlichen Verkehrsflächen – die an den Zollernplatz angrenzenden bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 17182, 17197, 17191/7, 17190/5, 17193, 19090/1, 19197, 19196, 19195, 19195/1, 19194 und 19193.

Der Zollernplatz mit den ausgedehnten Rasenflächen und dem alten, großkronigen Baumbestand ist der Mittelpunkt des 1950er Jahre Stadtteils Zollberg. Die Bebauung im Bereich des Zollernplatzes ist geprägt von 5-6geschossigen Wohngebäuden. In den Erdgeschosszonen der Gebäude auf der Nordseite des Platzes befinden sich vielfältige gewerbliche Nutzungen: Drogeriemarkt, Gastronomie, Feinkost, Frisör, Werbeagentur, Schreibwaren, Bäckerei, Volksbank, Lebensmittelmarkt sowie eine Arztpraxis. Die Gebäudezeilen südlich der Straße werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Nur im westlichen Bereich befinden sich im Erdgeschoss der Gebäude eine Filiale der Kreissparkasse Esslingen, ein Blumenladen und ein Krankenpflegeverein.

Aufgrund der Vielzahl der Geschosswohnungen und dem Umstand, dass auf den privaten Baugrundstücken nur in völlig unzureichendem Umfang Stellplätze vorhanden sind, findet die Parkierung weitgehend im öffentlichen Raum statt.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches schließt das Gemeindezentrum St. Augustinus an, im Osten die WLB-Studiobühne sowie südlich davon die Zollberg-Realschule.

Über die Boßlerstraße, den Zollernplatz und die Waldheimstraße verläuft die O-Buslinie 118.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten bisher mehrere Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Änderung Zollberg, nördlicher Teil (28.11.1958)
- Bebauungsplan Änderung Zollberg, südlicher Teil (01.07.1960)
- Bebauungsplan Sonderschulzentrum (19.07.1974)
- Bebauungsplan Änderung Zollberg, nördlicher Teil, vereinfachte Änderung (04.04.1991)

Danach sind die Baugrundstücke im Bereich des Zollernplatzes als „Mehrstockiges Wohngebiet“ bzw. „Sondergebiet: Ladengebiet“ (Grundstück Flst. Nr. 17182) festgesetzt. Diese Sondergebietsfestsetzung erfolgte im Jahre 1991, um dem damals in dem Gebäude ansässigen Lebensmittelmarkt bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Diesen Markt gibt es inzwischen nicht mehr und die nach Bebauungsplan zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten wurden nicht in Anspruch genommen.

Die öffentlichen Flächen sind als Verkehrsflächen bzw. öffentlicher Platz festgesetzt.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes: Schaffung einer attraktiven Stadtteilmitte und Sicherung der Nahversorgung

Der Stadtteil Zollberg

Als typischer Vertreter des damaligen Leitbildes der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ sowie des „organischen Städtebaus“ (Reichow) wurde der Stadtteil Zollberg mit den Teilgebieten Zollberg-Ost und Zollberg-West ab 1956 innerhalb nur weniger Jahre aufgesiedelt, um nach dem 2. Weltkrieg dringend benötigten Wohnraum für die schnell wachsende Bevölkerung zu schaffen. Nach nunmehr 50 Jahren ist auch der Zollberg in die Jahre gekommen. Nicht nur die Erstbewohner sind älter geworden, auch die Haustechnik und die Wohnungsgrundrisse der Gebäude sowie das städtebauliche Umfeld entsprechen nicht immer den aktuellen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

Seit 2001 arbeitet die Esslinger Stadtplanung daran, auf der Grundlage der Studie von Prof. Schöfl („Der Alterungsprozess von Nachkriegssiedlungen und seine Umsteuerung in einem Prozess nachhaltiger Entwicklung“), in dieser Nachkriegswohnsiedlung einen Erneuerungsprozess einzuleiten, der den Stadtteil zukunftsfähig macht. Neben den Bestrebungen, das Wohnungsangebot verstärkt der demografischen Entwicklung anzupassen, ergibt sich insbesondere auch die Notwendigkeit der Attraktivierung des öffentlichen Raumes, um das Wohnumfeld deutlich aufzuwerten.

Der Zollernplatz

Ein herausragender Baustein zur städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Zollbergs ist dabei die Neugestaltung des Zollernplatzes.

Der Zollernplatz trägt wesentlich zur Identität des Stadtteils bei und hat nach Lage und Entwicklungspotenzial die Voraussetzungen, eine attraktive Mitte des Stadtteils zu werden.

In seiner heutigen Form weist der Zollernplatz jedoch folgende Probleme auf:

Funktionale und gestalterische Mängel

Der Zollernplatz wird nicht als Platz wahrgenommen und erfüllt seine Funktion als Stadtteilplatz nur mangelhaft. Ursprünglich als zentral gelegene grüne Mitte des Stadtteils konzipiert, um die die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen angesiedelt sind, haben mittlerweile die vielfältigen Nutzungsansprüche an den Platz dazu geführt, dass er ohne grundlegende planerische Konzeption in unterschiedlichste Funktionsbereiche – Straßenverkehrsflächen, Stellplatzflächen, Grünflächen - zerstückelt ist. Die Summe der dadurch entstandenen vielen Restflächen genügt keinesfalls den Ansprüchen an eine Stadtteilmitte, die auch Aufenthaltsqualitäten aufweisen sollte.

Defizite in der Nahversorgung aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandelsbereich

Parallel zu diesen funktionalen und gestalterischen Mängeln des Platzes hat in den vergangenen Jahren im Einzelhandelsbereich ein Strukturwandel eingesetzt, der dazu geführt hat, dass sich der Lebensmitteleinzelhandel zunehmend aus den Stadtteilen zurückgezogen hat und die großen Discounter an peripheren, verkehrsgünstig gelegenen Standorten mit großem Parkplatzangebot neue Märkte eröffnen. Diese Entwicklung lässt sich auch auf dem Zollernplatz beobachten, wo es früher einmal 2 Lebensmittelmärkte gab. Nachdem früher auch noch im Gebiet Zollberg-West Einzelhandelsgeschäfte vorhanden waren, ist inzwischen der Zollernplatz in der Rolle des Alleinversorgers für den gesamten Zollberg.

Momentan ist durch die vorhandenen Läden und Einrichtungen zumindest die Grundversorgung gewährleistet - wenn auch auf niedrigem Niveau - doch aufgrund der oben beschriebenen Defizite ist es fraglich, ob diese Versorgung tatsächlich langfristig gesichert ist. Wenn es keine Nahversorgung mehr gibt, wird es vielen Menschen nicht mehr möglich sein, sich in der Nähe ihrer Wohnung mit den für sie notwendigen Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Seitheriger Planungsablauf

Auf Initiative des Bürgerausschusses Zollberg beschäftigt sich das Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt seit 2004 mit dem Zollernplatz und hat skizzenhafte, strukturelle Überlegungen für eine Neugestaltung entwickelt. Diese alternativen Planungsüberlegungen wurden mit dem Bürgerausschuss diskutiert und auf der Grundlage der Ergebnisse der Diskussion einvernehmlich eine Planungsvariante ausgearbeitet, die nach Auffassung von Verwaltung und Bürgerausschuss tragfähige Ansätze für eine künftige Neugestaltung aufzeigt.

Am 14.10.2006 fand eine Planungswerkstatt statt, um die bisher vorliegenden Ideen für eine künftige Platzgestaltung gemeinsam mit allen Interessierten zu diskutieren und weiter zu entwickeln. Die Ergebnisse dieser Planungswerkstatt sowie die strukturellen Überlegungen des Stadtplanungs- und Stadtmessungsamtes bilden die Grundlagen für die Umgestaltung des Zollernplatzes.

Im Januar 2008 wurde das Büro „Freie Planungsgruppe 7“ aus Stuttgart mit der Ausarbeitung einer Freiflächengestaltungsplanung für den Zollernplatz beauftragt. Wesentlicher Bestandteil dieser Beauftragung war die Ausarbeitung der Planung in Form eines kooperativen Verfahrens. Zur fachlichen Begleitung des Projektes wurde daher eine ämterübergreifende Projektgruppe mit Vertretern des Stadtplanungs- und Stadtmessungsamtes, des Sozialamtes, des Grünflächenamtes sowie des Bürgerausschusses Zollberg gebildet. Die Ergebnisse der Planung wurden den Bewohnern des Zollbergs anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 26.11.2008 vorgestellt.

Fazit

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Zollernplatz – gemessen an seiner Bedeutung als Stadtteilmitte – gravierende funktionale und gestalterische Mängel aufweist und in seinem derzeitigen Zustand für die Bewohner wenig identitätsstiftend wirkt. Gleichwohl besteht aufgrund der Lage und dem Entwicklungspotenzial die Chance, durch eine städtebauliche und gestalterische Neuordnung diese Mängel zu beheben und damit die Voraussetzungen zu schaffen, dass der Zollernplatz die attraktive Mitte des Stadtteils wird und künftig maßgeblich zur Identität des Stadtteils beiträgt.

Um für die Bewohner attraktiv zu sein, braucht der Stadtteil eine angemessene Ausstattung mit privater Infrastruktur, die zumindest die Sicherung der Grundversorgung gewährleistet. Mit dem Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neugestaltung des Zollernplatzes sowie zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes und einer den Markt ergänzenden Wohnbebauung geschaffen werden.

2.2 Städtebauliche Planung

Planungsziele

Ausgehend von einer detaillierten städtebaulichen Analyse und unter der Prämisse, dass der prägende stadträumliche Charakter der 50er Jahre-Siedlung weiterhin ablesbar sein soll, werden für die städtebauliche Neuordnung und Umgestaltung des Zollernplatzes folgende Ziele formuliert:

- Schaffung eines lebendigen Stadtteilplatzes mit Aufenthaltsqualitäten
- Sicherung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen zur Grundversorgung
- Erhaltung einer angenehmen Wohnsituation
- Erhaltung eines ausreichenden Angebotes an Parkplätzen

Darstellung und Bewertung von Standortalternativen

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung ist ein zentrales Anliegen der städtebaulichen Planung. Zur Klärung der Standortfrage dieses Marktes wurden im Rahmen der Ausarbeitung der Planung 5 grundsätzliche Alternativen geprüft und anhand verschiedener Kriterien (z.B. städtebauliche Qualität, Machbarkeit) bewertet

- Alternative 1: Errichtung des Marktes als freistehendes Solitärgebäude im westlichen Bereich der Platzfläche
- Alternative 2: Errichtung des Marktes nördlich der Gebäude Zollernplatz 7 und 9 in Form einer Ersatz- und Neubebauung für zu diesem Zweck abzureißende Wohngebäude.
- Alternative 3: Errichtung des Marktes auf der Südseite des Zollernplatzes in Form einer Ersatz- und Neubebauung für zu diesem Zweck abzureißende Wohngebäude
- Alternative 4: Errichtung des Marktes im östlichen Bereich der Platzfläche in unmittelbarer Verbindung mit den Gebäuden Zollernplatz 7 und 9
- Alternative 5: Diese Alternative basiert auf dem Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung der Esslinger Wohnungsbau GmbH, die die Errichtung des Marktes – ähnlich der Alternative 4 – im östlichen Bereich des Zollernplatzes vorsieht - jedoch mit einer ebenerdigen Parkierung in Form eines großen Parkplatzes statt einer ergänzenden Neubebauung und der Errichtung einer Tiefgarage.

Aufgrund der Ergebnisse der Prüfung der Standortalternativen erfolgt die weitere Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes auf der Grundlage der Alternative 4, da diese die städtebaulich wirksamste und verträglichste Lösung zur Erreichung der mit der Planung verfolgten Ziele ist.

Städtebauliches Konzept zur Neugestaltung des Zollernplatzes

Das städtebauliche Konzept zur Neugestaltung des Zollernplatzes geht von einer Gliederung des Platzes in 3 Bereiche aus:

1. im östlichen Bereich, unmittelbar südlich der Gebäude Zollernplatz 7 und 9, entstehen ein 1-geschossiges Marktgebäude mit Vorbereich und eine diesen Markt ergänzende Bebauung in Form eines 3-geschossigen Gebäudeteils sowie einem 6-geschossigen Punkthaus. Diese Neubebauung mit Wohnungen und Praxen setzt einen städtebaulichen Akzent auf dem Zollernplatz und bildet künftig nach Osten den räumlichen Abschluss des Platzes.

Die Parkierung für die Neubebauung erfolgt in einer unter der Bebauung liegenden Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen, wobei der größte Teil dieser Stellplätze Kundenparkplätze für den Lebensmittelmarkt sind.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrt östlich der 3-geschossigen Neubebauung. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt innerhalb des Gebäudes mit einer Zufahrt ebenfalls im Bereich der 3-geschossigen Neubebauung.

2. Unmittelbar westlich der geplanten Neubebauung entsteht eine gestaltete, städtisch geprägte und vielfach nutzbare Platzfläche mit unmittelbarem Bezug sowohl zum neuen Marktgebäude als auch zu der vorhandenen, den Platz begrenzenden Bebauung auf der Nordseite des Platzes. Im südlichen Teil der Fläche befinden sich 22 Senkrechtparkplätze und 5 Längsparkplätze, die in erster Linie den Kunden des Lebensmittelmarktes und den anderen Einzelhandelsgeschäften im Bereich des Zollernplatzes zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck soll die Benutzung dieser Parkplätze zeitlich begrenzt werden. Ein Teil dieser Parkplätze ist zwar baurechtlich dem geplanten Café auf dem Zollernplatz zugeordnet, steht jedoch auch anderen Kunden zur Verfügung.
3. Den westlichen Bereich des künftigen Zollernplatzes bildet eine gestaltete Grünanlage mit einem Café in Form eines 1-geschossigen Pavillons. Nachdem hier zunächst 2 Planungsvarianten entwickelt wurden, soll nun die Variante A weiter ausgearbeitet und letztlich umgesetzt werden. Danach ist vorgesehen, die Platzfläche auf ein ebenes Niveau anzuheben, so dass anstatt der heutigen Rasenfläche ein Terrassenplatz mit wassergebundenem Belag, Wasserspiel und Pergolen entsteht. Aufgrund der Anhebung des Niveaus entsteht entlang der Straße eine niedrige Stützmauer, die den Platz begrenzt. Eine Baumreihe aus Zierbäumen unterstützt die optische Begrenzung des Platzes.

Unverzichtbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Errichtung des Marktgebäudes und der diesen Markt ergänzenden Wohnbebauung. Die Lage des Marktes ergibt sich aus dem Ergebnis der Bewertung der untersuchten Alternativen. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung des Marktes an die bestehenden Gebäude Zollernplatz 7 und 9 der Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB), ist die Realisierung dieser Neubebauung nur zusammen mit der EWB möglich. Daher errichtet die EWB den Markt und vermietet ihn an einen geeigneten Betreiber.

Die Notwendigkeit der Errichtung der ergänzenden Wohnbebauung ergibt sich aus mehreren städtebaulichen Gründen: Der östliche Abschluss des Zollernplatzes soll von einem deutlich wahrnehmbaren, den Raum begrenzenden Gebäude gebildet werden und nicht nur von einem 1-geschossigen Gebäudeteil. Mit der ergänzenden Wohnbebauung ist es zudem möglich (insbesondere unter wirtschaftlichen Aspekten), auf die Errichtung eines ansonsten notwendigen, jedoch städtebaulich unerwünschten, großen, ebenerdigen Kundenparkplatzes zu verzichten und stattdessen die erforderlichen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen. Zudem ist aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Bauflächen in Esslingen eine architektonisch anspruchsvolle, bauliche Nutzung der Fläche die in dieser Hinsicht bessere Lösung als „nur“ die Errichtung eines Parkplatzes.

Erschließung/Parkierung

Voraussetzung für die Realisierung der Planung ist die Verlegung der Straße „Zollernplatz“ um ca. 12 m nach Süden, um einerseits die für die Errichtung des Marktes benötigten Bauflächen zu schaffen als auch um den Platz mit einer ausreichenden Tiefe zu gliedern und zu gestalten bzw. für die vielfältigen Ansprüche nutzbar zu machen. Dies macht auch eine Neuordnung der sich seither in diesem Bereich befindlichen Parkplätze erforderlich mit dem Ziel, nach der Umsetzung aller baulichen Maßnahmen zumindest wieder die gleiche Anzahl an öffentlichen Parkplätzen wie vor der Umgestaltung anzubieten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen nach der Neugestaltung insgesamt ca. 90 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Darüber hinaus ist vorgesehen, auf dem Grundstück Flurstück Nr.19197 der Esslinger Wohnungsbau GmbH weitere 13 private Stellplätze für die Bewohner der Gebäude herzustellen.

Die Rechbergstraße ist künftig nicht mehr über den Zollernplatz anfahrbar; hier ist allenfalls eine Überfahung für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Die Erschließung des Gebäudes Zollernplatz 3 mit den auf diesem Grundstück vorhandenen Garagen erfolgt künftig von der Hohenstaufenstraße aus über die Ermöglichung einer Zufahrt über die Platzfläche entlang den Gebäuden.

2.3 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

Die unmittelbar im Norden und Osten an den „neuen“ Zollernplatz angrenzenden Baugrundstücke werden gem. § 6 BauNVO als Mischgebiete festgesetzt. Damit kommt zum Ausdruck, dass sich hier der zentrale Bereich des Zollbergs befindet mit den zur Versorgung der Bewohner notwendigen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen. Mit diesen Festsetzungen sind sowohl die Nutzungen in den Bestandsgebäuden abgedeckt als auch die geplanten Nutzungen in dem neuen Gebäudekomplex mit Lebensmittelmarkt, Praxen und Wohnungen. Ausgeschlossen von der Zulässigkeit sind hingegen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen in diesem Bereich entsprechen. Die seitherige Festsetzung eines Sondergebietes auf dem Grundstück Flurstück Nr. 17182 wird damit aufgehoben.

Die übrigen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die Grundstücke überwiegend zum Wohnen genutzt werden bzw. diese Nutzung auch künftig im Vordergrund stehen soll. Außer Wohnen sind zusätzlich auch der Versorgung

des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Um mögliche Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Anlagen für Verwaltungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse. Auf den als Mischgebiet festgesetzten Baugrundstücken wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht – i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse – eine den städtebaulichen Zielen entsprechende bauliche Dichte im zentralen Bereich des Zollbergs. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse deckt die bestehende Bebauung ab und gewährleistet eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Neubebauung mit einem 1-geschossigen Marktgebäude sowie eine diesen Markt ergänzende Bebauung in Form eines 3-geschossigen Gebäudeteils und eines 6-geschossigen Punkthauses. Damit dieses Punkthaus die ihm zukommende Funktion als städtebaulicher Akzent auf dem Zollernplatz erfüllen kann, muss dieses Gebäude zwingend mit 6 Vollgeschossen ausgeführt werden. Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal 5 bzw. 3 Vollgeschosse entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte, geschlossene Bauweise im Bereich des geplanten Marktgebäudes gewährleistet, dass innerhalb der Baugrenzen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und damit auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über die Festsetzung von Baugrenzen. Diese Baugrenzen decken die vorhandenen Gebäude ab, ermöglichen zum Teil noch bauliche Erweiterungen oder auch eine zeitgemäße Neubebauung. Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Möglichkeit der Errichtung von zwei 1-geschossigen Gebäuden zwischen den Gebäudezeilen auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 19197 und 19196 wird aufgehoben (das bestehende 1-geschossige Gebäude auf dem Grundstück Flurstück Nr. 19195/1 wird weiterhin planungsrechtlich gesichert). Damit ist gewährleistet, dass die zwischen den Gebäudezeilen liegenden und das Wohngebiet prägenden großen Grün- und Freiflächen südlich des Zollernplatzes auch in Zukunft erhalten bleiben und unmittelbar bis an den öffentlichen Raum heranreichen.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen zudem im Bereich des geplanten Marktgebäudes die Errichtung eines Vordaches sowie im Bereich des geplanten Cafés die Errichtung eines über das Gebäude auskragenden Daches.

Sollten die vorhandenen Gebäude künftig durch Neubauten ersetzt werden, so müssen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, um den öffentlichen Raum von dem derzeit vorhandenen Parkdruck zu entlasten.

Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan betrifft einen innerstädtischen Bereich. Gegenüber der aktuellen Situation ergeben sich erhebliche Eingriffe in vorhandene Grünbestände. Insgesamt fünf prägnante, erhaltenswerte Bäume auf dem Zollernplatz werden durch Pflanzbindung gesichert.

Die im Rahmen der Bauvorhaben (Platzumgestaltung, Straßenbau, Lebensmittelmarkt) notwendigen Fällarbeiten sind gemäß § 43 Abs. 2 NatSchG grundsätzlich nur außerhalb des zeitlich befristeten Rodungsverbots zulässig.

Das in der Neukonzeption enthaltene Begrünungskonzept (Baumreihen, Einzelbäume, Baumtore) wird durch ein „Pflanzgebot für Einzelbäume“ in den Bebauungsplan integriert.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen (Wasserrückhaltung und verzögerte Ableitung, lokalklimatische Effekte, Ortsbild).

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003 (Verfasser ACCON GmbH) beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Bereich der Baufenster - bedingt durch das Verkehrsaufkommen auf der Boßlerstraße und dem Zollernplatz - tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 50 und 65 dB und nachts zwischen 40 und 55 dB. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, -wand) auf den Baugrundstücken nicht möglich sind, wird festgesetzt, dass an den Gebäuden besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Wasserschutzgebietes „Pumpwerk Schießhaus“. Es gelten dort daher die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 31.10.2003 zur Sicherung der Grundwasserfassung.

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

Die Bebauung im Plangebiet ist geprägt durch die großen, mehrgeschossigen Gebäude mit Satteldächern. Diese einheitliche Siedlungsgestalt gilt es einerseits zu wahren, andererseits jedoch in angemessener Weise fortzuentwickeln bzw. zu öffnen für Veränderungen. Daher sollen die Gebäude im WA südlich des Zollernplatzes auch künftig grundsätzlich mit geneigten Dächern errichtet werden. Um jedoch vielfältigere und zeitgemäße Architektur zu ermöglichen, werden als Dachform - neben Satteldächern - auch flach geneigte Pultdächer zugelassen. Gebäude mit Flachdach bleiben auf den zentralen Bereich des MI am Zollernplatz beschränkt.

2.4 Hinweise

Die Hinweise betreffen

- die Verpflichtung, den Fund von Kulturdenkmälern anzuzeigen,
- die Verpflichtung, aufgrund der Bodenbeschaffenheit bei geotechnischen Fragen eine ingenieurgeologische Beratung einzuholen,
- die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen die Grundwasserverhältnisse zu erkunden
- die Verpflichtung, geplante Tiefbauarbeiten auf dem Grundstück Roßbergstr. 1 aufgrund der Entsorgungsrelevanz evtl. vorhandener Altlasten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen
- die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe

2.5 Betriebsanlagen für Oberleitungsbus

Durch die Verlegung der Straße nach Süden wird auch eine Verlegung der Oberleitungsanlage für den O-Bus notwendig. Betriebsanlagen für den O-Bus sind den Betriebsanlagen der Straßenbahnen gleichgestellt, so dass hier § 28 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) gilt. Danach dürfen Betriebsanlagen nur gebaut werden, wenn der Plan vorher festgestellt wurde. Diese Planfeststellung kann entfallen, wenn die Betriebsanlagen in einem Bebauungsplan ausgewiesen sind. Auf Antrag der Städtischen Verkehrsbetriebe werden daher die Abspannmasten und sonstigen Abspannanker für die Oberleitungen im Bebauungsplan ausgewiesen.

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 Innen-

entwicklung) 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 § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der über eine bauliche Entwicklung seitheriger innerstädtischer Verkehrs- und Freiflächen eine neue, attraktive Stadtteilmitte für den Zollberg schafft sowie die Nahversorgung im Stadtteil sichert, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Als Voraussetzung für die geplante Neubebauung auf der seitherigen Freifläche des Zollernplatzes veräußert die Stadt Esslingen am Neckar die entsprechenden Flächen an die Esslinger Wohnungsbau GmbH. Durch die Verlegung der Straße ist es erforderlich, die sich hinsichtlich der Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen neu ergebenden Grundstücksgrenzen im Rahmen eines Grundstückstauschs zu regeln.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert. Im Zuge der Verlegung der Straße werden auch die Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt. Falls erforderlich, werden dabei Beweissicherungsmaßnahmen auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken durchgeführt.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz.

4 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes und innerhalb des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen. Dies gilt insbesondere auch für die Bewohner der Gebäude Zollernplatz 11 und 13. Die Errichtung des neuen Marktgebäudes mit der ergänzenden Wohnbebauung auf der seitherigen Freifläche führt zwar zu einer deutlichen Veränderung der seitherigen Situation, doch durch die Planung ist gewährleistet, dass zwischen der Neubebauung und den bestehenden Gebäuden eine ausreichend dimensionierte Grün- und Freifläche mit Erhaltung des alten Baumbestandes verbleibt. Diese Grün- und Freifläche schafft ausreichend Distanz zu der Neubebauung und sichert den Bewohnern der Gebäude Zollernplatz 11 und 13 weiterhin eine angenehme Wohnsituation.

Ergebnis einer umfangreichen Prüfung ist auch die Lage der Anlieferung für den Markt sowie der TG-Erschließung an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle. Um Störungen der angrenzenden Wohnungen von vornherein zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurde bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt festgelegt, dass sich die Anlieferung des Marktes innerhalb des Gebäudes befinden muss. Damit treten in Zusammenhang mit der Anlieferung künftig allenfalls Störungen in Form des Rangiervorgangs des anliefernden Fahrzeuges auf der öffentlichen Verkehrsfläche auf. Um in diesem Zusammenhang den Schutzanspruch der Nachbarn auf möglichst ungestörte Wohnruhe zu sichern, hat die Esslinger Wohnungsbau GmbH als künftige Eigentümerin des Grundstücks und Vermieterin der Ladenfläche mit der Firma REWE als Mieterin der Marktfläche vereinbart, dass während des Zeitraums von 20:00 Uhr – 6:00 Uhr keine Anlieferung stattfinden darf.

Bei der Abwägung der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Lösungen bzgl. der Lage der TG-Zufahrt hat sich die Stadt Esslingen am Neckar dazu entschlossen, die TG-Zufahrt an der im Bebauungsplan festgesetzten Lage anzuordnen, da auf diese Weise die Westseite der Wohnbebauung Zollernplatz 11 und 13 am wenigsten beeinträchtigt wird und die Grün- und Freifläche zwischen den Gebäuden in ihrer größtmöglichen Ausdehnung erhalten werden kann. Unbestritten ist, dass diese Lage der TG-Zufahrt mit den Ansprüchen insbesondere der Bewohner der EG Wohnung des Gebäudes Zollernplatz 13 nach möglichst ungestörter Wohnruhe kollidiert. Dennoch ist die Stadt Esslingen am Neckar der Auffassung, dass der sich aus dem Bebauungsplan ergebende Abstand der Rampe zum Gebäude ausreichend ist, um die schützenswerten Belange der Anwohner auch weiterhin zu gewährleisten.

Das Baugrundstück Zollernplatz 11 und 13 ist nicht Teil des Mischgebietes um den Zollernplatz, sondern der Bebauungsplan setzt hier ausdrücklich ein allgemeines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung dient auch der Sicherung der schützenswerten Belange der Anwohner, da nach der TA-Lärm in einem allgemeinen Wohngebiet strengere Immissionsgrenzwerte eingehalten werden müssen als in einem Mischgebiet. Der Nachweis der Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte erfolgt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren anhand eines qualifizierten Gutachtens. Im Rahmen der Baugenehmigung sind dann in Form von Auflagen entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung (z.B. Absorption bzw. Abschirmung von Fahrgeräuschen) zu treffen.

Die Bewohner der Gebäude Zollernplatz 11 und 13 sind von dem Neubauvorhaben in besonderer Weise betroffen, da dieses Vorhaben Auswirkungen auf deren seitherigen persönlichen Lebensumstände haben wird. Diese Auswirkungen sind jedoch nicht so nachteilig, dass sie die Schwelle der Unzumutbarkeit überschreiten. Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass sich die Stadt Esslingen am Neckar im Rahmen der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung sehr intensiv mit den privaten Belangen der Anwohner auseinandergesetzt hat. Nach Auffassung der Stadt ist es dabei gelungen, sowohl auf der städtebaulichen Ebene bzgl. der Festlegung eines geeigneten Standortes für das Neubauvorhaben als auch insbesondere bei der konkreten Festsetzung der TG-Zufahrt eine sachgerechte Lösung zu finden, die den schützenswerten Belangen der Anwohner der Gebäude Zollernplatz 11 und 13 gerecht wird. Der Inhalt des Bebauungsplanes schafft zudem die notwendigen Voraussetzungen, damit insbesondere im

nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren für das Neubauvorhaben die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können, um hinsichtlich des Lärmschutzes die schützenswerten Belange insbesondere der Eigentümer der EG-Wohnung zu sichern und damit weiterhin gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

5 Kosten

Bei der Realisierung der vorliegenden Planung, die abschnittsweise realisiert werden soll, entstehen nach einer überschlägigen Kostenschätzung voraussichtlich folgende Kosten (brutto):

- Verlegung vorhandener Abwasserkanäle:	230.000 €
- Verlegung der vorhandenen O-Busleitung:	220.000 €
- Straßen- und Pflasterbauarbeiten	2.300.000 €

gez. Daniel Fluhrer