

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Zollernplatz/Stuifenstraße
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 den östlichen Teilbereich des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zollernplatz“ und wird begrenzt

- im Westen durch die Rechbergstraße bzw. den Zollernplatz
- im Norden durch die Flurstücke 17192 und 17190/4 (Baugrundstücke Rechbergstraße 5, 7 und 9 sowie Stuifenstraße 12 und 14)
- im Osten durch die Stuifenstraße
- im Süden durch die Straße Zollernplatz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen damit das Baugrundstück der Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB) mit den beiden vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäuden Zollernplatz 7 und 9 sowie der südlich angrenzenden Freifläche, auf der auf der Grundlage des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes das „Zentrum Zollberg“ errichtet werden soll. Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Flurstück Nr. 17193 mit den Wohngebäuden Zollernplatz 11 und 13. Diese beiden Gebäude stehen im Westen und Süden unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zu der vormals öffentlichen Platzfläche des Zollernplatzes und jetzigem Baugrundstück zur Errichtung des „Zentrum Zollberg“.

Der Zollernplatz ist der Mittelpunkt des 1950er Jahre Stadtteils Zollberg. Die Bebauung im Bereich des Zollernplatzes ist geprägt von 5-6 geschossigen 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. Über die Boßlerstraße, den Zollernplatz und die Waldheimstraße verläuft die O-Buslinie 118.

Im Frühjahr 2010 wurde damit begonnen, die Straße „Zollernplatz“ um ca. 12 m nach Süden zu verschieben, um entsprechend den städtebaulichen Zielen die baulich/räumlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Platzes sowie für die Errichtung des „Zentrum Zollberg“ der EWB zu schaffen.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt seither der Bebauungsplan „Zollernplatz“ (in Kraft getreten am 05.06.2010). Danach ist das Baugrundstück der EWB mit der vorhandenen sowie der geplanten Bebauung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Das unmittelbar östlich angrenzende Baugrundstück mit den Gebäuden Zollernplatz 11 und 13 ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

2 Bebauungsplan

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

In seinem seitherigen Erscheinungsbild weist der Zollernplatz – gemessen an seiner Bedeutung als Stadtteilmitte – gravierende funktionale und gestalterische Mängel auf und wirkt für die Bewohner wenig identitätsstiftend. 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.

Die Neugestaltung des Zollernplatzes ist damit ein herausragender Baustein zur städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Zollbergs (siehe dazu die ausführlichen Erläuterungen unter Ziffer 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan „Zollernplatz“). Unverzichtbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung einer angemessenen Ausstattung mit privaten Infrastruktureinrichtungen in Form der Errichtung eines Stadtteilzentrums im östlichen Bereich des Zollernplatzes, das die Nah- und Grundversorgung für die Bewohner im Stadtteil sichert.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des „Zentrum Zollberg“ der EWB geschaffen. Dieses neue Stadtteilzentrum umfasst einen Verbrauchermarkt, eine Apotheke, eine Arzt- und Physiotherapiepraxis, eine Tagespflege als Außenstelle der städtischen Pflegeheime Esslingen sowie seniorenen- und barrierefreie Wohnungen.

2.2 Anlass für die Änderung des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der seither rechtskräftige Bebauungsplan „Zollernplatz“ sieht vor, für das geplante Neubauvorhaben der EWB eine Tiefgarage zu errichten, deren Zufahrt über eine in Teilen südlich der Gebäude Zollernplatz 11 und 13 verlaufenden Rampe erfolgt. Nachdem sich die Eigentümer der Gebäude Zollernplatz 11 und 13 bereits im damaligen Bebauungsplanverfahren gegen die Lage dieser Rampe gewandt haben, haben sie auch im baurechtlichen Genehmigungsverfahren Einwendungen dagegen vorgebracht. Diese Einwendungen richten sich grundsätzlich gegen die geplante Lage der Tiefgaragenzufahrt, gegen die von der Zufahrt ausgehenden Einschränkungen der Belichtung und Besonnung der Erdge-

schosswohnung des Gebäudes Zollernplatz 13 sowie den von der Zufahrt und der Anlieferung des Verbrauchermarktes ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner der Gebäude.

Im damaligen Bebauungsplanverfahren war insbesondere die festgesetzte Lage der Tiefgarage Gegenstand einer umfassenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit der Aussage, dass letztlich der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte im baurechtlichen Genehmigungsverfahren anhand eines qualifizierten Gutachtens erfolgt. Die inzwischen vorliegende Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der von dem Kundenverkehr ausgehenden Geräusche die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt nur in Zusammenhang mit weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Die Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchungen sind in der Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik (Stand:18.08.2010) zusammenfassend dargestellt.

Der umfassendste Lärmschutz für die Anwohner sowohl in den Tag- als auch in den Nachtstunden ist bei einer kompletten Einhausung der Tiefgaragenzufahrt gegeben. Diese Volleinhausung hätte jedoch zur Folge, dass die Erdgeschosswohnung des Gebäudes Zollernplatz 13 in erheblichem Maße bzgl. ihrer Belichtung und Besonnung beeinträchtigt werden würde. Daher wurde in einem weiteren Schritt untersucht, inwieweit ein ausreichender Lärmschutz bei einer Teileinhausung der Tiefgaragenzufahrt gegeben ist, die insbesondere zu geringeren und im Ergebnis zumutbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung der o.g. Erdgeschosswohnung führen würde. Bei dieser Lösung würde jedoch für mehrere der angrenzenden Wohnungen in den Nachtstunden (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) der zulässige Immissionsrichtwert der TA-Lärm überschritten werden, weshalb es erforderlich würde, die Nutzungszeit der Tiefgarage für die Kunden des Verbrauchermarktes nur auf die Tagzeiten zu beschränken. Diese Beschränkung würde zwar vom Bauherren (EWB) akzeptiert werden, problematisch ist jedoch, dass weiterhin auch tagsüber der zulässige Immissionsrichtwert in einigen Wohnungen in den Obergeschossen des Gebäudes Zollernplatz 13 aufgrund der zu berücksichtigenden Vorbelastung knapp überschritten würde.

Aufgrund der o.g. Überschreitung des Immissionsrichtwertes ist nicht zweifelsfrei festzustellen, ob eine Baugenehmigung einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Sie ist rechtlich angreifbar und würde bis zum Abschluss eines sich anschließenden Rechtsverfahrens für die Realisierung des für den Stadtteil sehr wichtigen Projektes ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit bedeuten. Zudem ist es selbstverständlich Aufgabe der Behörden, die Anwohner vor unzumutbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Daher ist es im Rahmen der planungsrechtlich gebotenen Konfliktbewältigung erforderlich, auf die neuen Erkenntnisse zu reagieren und über eine Änderung des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes die Lage der Tiefgaragenzufahrt neu festzulegen. Ziel ist, über eine erneute Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu einem sachgerechten Ausgleich der Interessen zu gelangen, um somit einerseits die notwendige Rechtssicherheit für eine baurechtliche Genehmigung und Realisierung des Projektes zu schaffen als auch um für die Anwohner weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

2.3 Städtebauliche Planung

Der im Bebauungsplan festgesetzte Standort für das „Zentrum Zollberg“ im östlichen Bereich des Zollernplatzes ist das Ergebnis einer Untersuchung und Bewertung von 5 Alternativen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Zollernplatz“ anhand verschiedener Kriterien durchgeführt wurde. Auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Neuordnung des Zollernplatzes ist dies die städtebaulich wirksamste und verträglichste Lösung zur Erreichung der mit der Planung verfolgten Ziele. Aufgrund der unmittelbaren baulichen Anbindung des neuen Marktes an die bestehenden Gebäude Zollernplatz 7 und 9 der EWB ist die Realisierung dieser Neubebauung nur zusammen mit der EWB möglich.

Das „Zentrum Zollberg“ entsteht unmittelbar südlich der Wohn- und Geschäftsgebäude Zollernplatz 7 und 9 in Form eines 1-geschossigen Gebäudeteils, in dem der Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 955 m² untergebracht wird sowie einer den Markt ergänzenden Bebauung in Form eines 3-geschossigen Gebäudeteils und eines 6-geschossigen Punkthauses. In dem 3-geschossigen Gebäudeteil befinden sich im Erdgeschoss eine Apotheke, im 1. OG eine Arzt- und Physiotherapiepraxis und im 2. OG eine Tagespflege als Außenstelle der städtischen Pflegeheime Esslingen mit 14 Pflegeplätzen. In dem 6-geschossigen Gebäudeteil befinden sich im EG ein Backshop und Nebenräume sowie in den oberen Geschossen 14 seniorens- und barrierefreie Wohnungen, deren Bewohner je nach Bedarf weitere Betreuungsangebote in Anspruch nehmen können.

Die Parkierung für die Neubebauung erfolgt in einer unter der Bebauung und teilweise auch unter der öffentlichen Platzfläche liegenden Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen, wobei davon 40 Stellplätze den Kunden des Verbrauchermarktes zur Verfügung stehen. Für die Kunden des Marktes sowie aller im Bereich des Zollernplatzes liegenden Geschäfte stehen auf dem Zollernplatz weitere öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine vollständig eingehauste Zufahrt unmittelbar entlang der Rückseite des Marktgebäudes. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt innerhalb des Gebäudes mit einer Zufahrt im Bereich der 3-geschossigen Neubebauung.

Neben der Schaffung dringend benötigter privater Infrastruktureinrichtungen setzt das „Zentrum Zollberg“ auch einen optisch wirksamen städtebaulichen Akzent auf dem Zollernplatz und bildet künftig nach Osten den räumlichen Abschluss des Platzes. Die den Markt ergänzende Bebauung ermöglicht es (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 ebenerdigen Parkplatzes, von dem zudem zu erwarten ist, dass er bei den Anwohnern zu weitaus größeren Beeinträchtigungen führt als eine Tiefgarage.

2.4 Lage der Tiefgaragenzufahrt

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Zollernplatz“ wurden bzgl. der Lage der TG-Erschließung 4 Varianten untersucht:

- Erschließung der TG im Bereich des 6-geschossigen Punkthauses
- Erschließung der TG im Bereich des 3-geschossigen Gebäudeteils
- Erschließung der TG entlang der Rückseite des Marktgebäudes
- Erschließung der TG entlang der Südseite des Gebäudes Zollernplatz 13

Die erste Variante hätte zur Folge, dass die Zufahrt zur Tiefgarage den neuen Zollernplatz von dem neuen „Zentrum Zollberg“ abtrennt. Diese Trennung von Platznutzung und Marktnutzung ist städtebaulich nicht akzeptabel, da die unmittelbare Verflechtung von Platz und Gebäude auf EG-Niveau unabdingbar ist für die erfolgreiche Realisierung des Gesamtprojektes. Die Erschließung der Tiefgarage über eine Zufahrt im Bereich des 3-geschossigen Gebäudeteils hätte zur Folge, dass sich die ca. 25 m lange Rampe bis in die Mitte des geplanten Verbrauchermarktes erstrecken würde. Dies würde – abgesehen von der Reduzierung der Nutzfläche - zu solchen gravierenden Einschränkungen bzgl. der funktionalen Abläufe bzw. Grundrissorganisation des Marktes führen, dass dieser unter diesen Umständen überhaupt nicht betrieben werden könnte. Da diese beiden Varianten sowohl aus städtebaulichen als auch aus funktionalen Gründen nicht realisierungsfähig sind, wurden sie ausgeschlossen.

Im damaligen Bebauungsplanverfahren wurde festgelegt, die Tiefgarage über eine Zufahrt zu erschließen, die in Teilen über eine südlich der Gebäude Zollernplatz 11 und 13 verlaufenden Rampe erfolgt. Die andere Variante, die Erschließung der Tiefgarage über eine unmittelbar auf der Rückseite des Marktes verlaufende Rampe, wurde damals im Rahmen der Abwägung als die schlechtere Lösung verworfen, da die sich zwischen dem „Zentrum Zollberg“ und den Gebäuden Zollernplatz 11 und 13 befindliche Grün- und Freifläche in ihrer größtmöglichen Ausdehnung erhalten bleiben sollte – verbunden mit der Absicht, die nach Westen orientierten Wohnungen bzgl. ihrer Aussicht so wenig wie möglich durch ein weiteres Bauwerk in diesem Bereich zu beeinträchtigen.

Die inzwischen vorliegenden Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zeigen jedoch, dass diese Lösung zwar den Erhalt einer großen, zusammenhängenden Freifläche zwischen Neu- und Bestandsbebauung ermöglicht, jedoch nicht geeignet ist, um für alle Wohnungen die Einhaltung der rechtlich zulässigen Immissionsrichtwerte zu gewährleisten. Aufgrund dieser Erkenntnisse ist es erforderlich, die Lage der Tiefgaragenzufahrt neu festzusetzen. Da alle anderen untersuchten Varianten ausscheiden (s.o.) und es darüber hinaus auch keine neuen, realisierungsfähigen Lösungsansätze gibt, bleibt letztlich nur die Möglichkeit, auf die in der damaligen Abwägung zunächst verworfene Lösung zurückzugreifen und die Tiefgaragenzufahrt in Form einer vollständig eingehausten Rampe unmittelbar an die Rückseite des 1-geschossigen Marktgebäudes zu legen. Im Bebauungsplan wird zu diesem Zweck das Baufenster um das für die Errichtung der eingehausten Rampe erforderliche Maß erweitert. Die vorliegende Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik weist nach, dass mit dieser Lösung den Anforderungen der TA-Lärm in vollem Umfang Rechnung getragen wird und die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Der Stadt Esslingen ist bewusst, dass mit dieser Zufahrt die seither in diesem Bereich liegende Freifläche zwischen Neu- und Bestandsbebauung um dieses Maß eingeschränkt wird und bedauert die sich aus den Planungsanforderungen ergebenden Konsequenzen für die Nachbarn ausdrücklich; sie sieht jedoch keine andere Möglichkeit, um insbesondere unter dem Aspekt des Lärmschutzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine baurechtliche Genehmigung und Realisierung des Gesamtvorhabens zu schaffen. Würde es bei der Festlegung der Lage der Tiefgaragenzufahrt zu keiner Lösung kommen, ließe sich das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes – nämlich die Errichtung eines Stadtteilzentrums – nicht realisieren. Vor diesem Hintergrund ist es wiederum zu vertreten, durch die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt die Freifläche in ihrer seitherigen Ausdehnung einzuschränken. Zu der angrenzenden Wohnbebauung Zollernplatz 11 und 13 verbleibt immer noch eine ausreichend große Distanz, so dass auch weiterhin die Belichtung und Besonnung der Wohnungen und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in vollem Umfang gewährleistet sind.

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 bereits bebauten Baugrundstücke Zollernplatz 7 und 9 sowie das Baugrundstück zur Errichtung des neuen „Zentrum Zollberg“ 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 Verbrauchermarkt, Praxen und Wohnungen. Ausgeschlossen von der Zulässigkeit sind hingegen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen in diesem Bereich entsprechen.

Das Baugrundstück mit den Gebäuden Zollernplatz 11 und 13 wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dieses Grundstück überwiegend zum Wohnen genutzt wird 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 das Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal 6 Vollgeschosse entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen

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.

Im Anschluss an die Tiefgaragenzufahrt des „Zentrum Zollberg“ ist eine Fläche zur Errichtung einer baulichen Nebenanlage zum Unterstellen von Abfallbehältern und Fahrrädern für die Wohnungen vorgesehen. Diese bauliche Anlage wird in Form einer klaren, räumlichen Begrenzung gestalterisch in das Gesamtbauvorhaben eingebunden und zu diesem Zweck in einer Gebäudehöhe von bis zu 3,50 m ausgeführt.

Stellplätze und Garagen

Für die Wohnungen in den Gebäuden Zollernplatz 11 und 13 werden die bereits auf dem Baugrundstück vorhandenen Stellplätze und Garagen durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Da die rückwärtigen Grundstücksbereiche von störenden Nutzungen freigehalten werden sollen und die letzten noch verbleibenden unbefestigten Vorgartenflächen als Grünflächen erhalten werden sollen, ist die Anlage weiterer Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück nicht möglich. Sollten die vorhandenen Gebäude künftig durch Neubauten ersetzt werden, so müssen die über den seitherigen Bestand hinausgehenden erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden,

um den öffentlichen Raum von dem derzeit vorhandenen Parkdruck zu entlasten.

Die südlich des 3-geschossigen Gebäudeteils des „Zentrum Zollberg“ geplanten Stellplätze, die sich auf öffentlicher Verkehrsfläche befinden, werden der Tagespflege und der Apotheke zugeordnet.

Bereich für Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung ist der Bereich festgesetzt, innerhalb dessen die Anlieferung des Verbrauchermarktes sowie die Zufahrt zur Tiefgarage hergestellt werden müssen. Damit ist gewährleistet, dass die verkehrliche Erschließung des „Zentrum Zollberg“ aus städtebaulichen Gründen nur in diesem festgelegten Bereich erfolgt.

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 (Lärmschutzwand, -wand) auf den Baugrundstücken nicht möglich sind, wird festgesetzt, dass an den Gebäuden besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

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.

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 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. Im Bebauungsplan werden die Abspannmasten und sonstigen Abspannanker für die Oberleitungen ausgewiesen.

2.6 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die wesentliche Änderung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem seither rechtskräftigem Bebauungsplan betrifft die Festsetzung der Lage der Tiefgaragenzufahrt für das „Zentrum Zollberg“. Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bzw. mit der Änderung des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, der Bebauungsplan weder ein Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung betrifft noch FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eine Frist von 2 Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB sind Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich und findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

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

Freiflächen/Aussicht

Die Errichtung des „Zentrum Zollberg“ führt zu einer deutlichen Veränderung der seitherigen Situation. Zur Realisierung der mit der Planung verfolgten Ziele ist es leider unvermeidlich, sowohl die Größe der seitherigen Freifläche als auch die bisher ungestörte freie Aussicht der Bewohner auf den Zollernplatz einzuschränken. Durch die Planung ist jedoch gewährleistet, dass – trotz der notwendigen Errichtung der Tiefgaragenzufahrt im rückwärtigen Bereich des Marktgebäudes und der sich daraus ergebenden weiteren Reduzierung der Freifläche - zwischen der Neubebauung und den bestehenden Gebäuden eine ausreichend dimensionierte Grün- und Freifläche verbleibt, die insbesondere den Bewohnern der Gebäude Zollernplatz 11 und 13 bzgl. Belichtung und Besonnung weiterhin eine angenehme Wohnsituation sichert.

Verbrauchernahe Versorgung

Der geplante Verbrauchermarkt im „Zentrum Zollberg“ dient der Nahversorgung der Bewohner des Stadtteils. Mit der Realisierung des Marktes, der die in diesem Bereich bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen ergänzt, wird der Zollernplatz auf der Grundlage des sich zurzeit in der Bearbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Esslingen als zentraler Versorgungsbereich des Stadtteils mit über 5.000 Einwohnern gestärkt. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage führt die Errichtung dieses Marktes mit einer Verkaufsfläche von 955 m² zu keinen der in der sog. „Regelvermutung“ des § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten negativen Auswirkungen (infrastrukturelle Ausstattung, Versorgung der Bevölkerung, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt).

Verkehr

Die Stadt Esslingen hat bei dem Ingenieurbüro BS Ingenieure eine Untersuchung beauftragt, um Aussagen zu dem durch das „Zentrum Zollberg“ verursachten Verkehrsaufkommens zu erhalten (Untersuchung vom 10.08.2010). Grundlage der Ermittlung des Fahrtenaufkommens sind die Untersuchung „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, die Untersuchung „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ von Dr.-Ing. Dietmar Bossendorf sowie Erfahrungswerte des Büros aus ähnlich gelagerten Projekten.

Aufgrund der relativ zentralen Lage im Stadtteil und seiner Funktion als klassischer Nahversorger kann davon ausgegangen werden, dass viele Kunden den Verbrauchermarkt zu Fuß oder mit dem Fahrrad besuchen werden. Setzt man eine Gehzeit von 5 – 6 Minuten an, ergibt sich ein Einzugsgebiet mit einem Radius von ca. 400 m um den Markt, in dem die überwiegende Anzahl der Kunden den Markt zu Fuß oder mit dem Rad aufsuchen. Dies entspricht ca. 45 % der po-

tenziellen Kunden des Marktes, so dass das potenzielle Fahrtenaufkommen um diesen Anteil niedriger ausfällt.

Weiterhin bringt die zentrale Lage mit sich, dass beim Einkaufen oft nicht nur der neue Verbrauchermarkt, sondern auch weitere Geschäfte und Einrichtungen aufgesucht werden, was sich ebenfalls fahrtenmindernd auswirkt (Verbundeffekt). Zudem wird der geplante Verbrauchermarkt – vor allem im nachmittäglichen Zeitbereich – oft bei der Heimfahrt von der Arbeit angefahren. Dies bedeutet, dass die Fahrt zum Verbrauchermarkt nur eine Unterbrechung einer ohnehin durchgeführten Fahrt und damit keine Zusatzbelastung darstellt (Mitnahmeeffekt). Der Verbund- und Mitnahmeeffekt wird in der vorliegenden Untersuchung mit ca. 10 % angesetzt.

Mit entsprechenden Ansätzen zur Verkehrsmittelwahl, zum Besetzungsgrad von Fahrzeugen, zum Wirtschaftsverkehr, ... sowie bei Berücksichtigung der relativ zentralen Lage und des Verbund- und Mitnahmeeffekts ergibt sich für den geplanten Verbrauchermarkt ein durchschnittliches werktägliches Fahrtenaufkommen von ca. 900 Kfz/24 h. Die Zu- und Abfahrt wird im Wesentlichen über die Waldheimstraße und den Zollernplatz erfolgen. Aus den südlich gelegenen Wohnquartieren wird auch über die Boßlerstraße (Einbahnstraße in nördlicher Richtung) zum Verbrauchermarkt zugefahren.

Bei der Verkehrsverteilung ist davon auszugehen, dass sich von den o.g. 900 Fahrten 600 Fahrten auf den Zollernplatz, 150 Fahrten auf die Boßlerstraße und 150 Fahrten auf die Neuffenstraße verteilen. Die Grundbelastung am Zollernplatz beträgt derzeit ca. 5.000 – 6.000 Kfz/24 h, nach Schätzungen der städtischen Verkehrsplanung (aktuelle Zählraten liegen nicht vor) beträgt das Verkehrsaufkommen auf der Boßlerstraße ca. 2.500 Kfz/24 h sowie auf der Neuffenstraße ca. 2.000 Kfz/24 h. Hieraus ergibt sich die Schlussfolgerung, dass durch den Verbrauchermarkt auf dem Zollernplatz eine Mehrbelastung von 10 %, in der Boßlerstraße eine Mehrbelastung von 6 % und in der Neuffenstraße eine Mehrbelastung von 7,5 % erfolgt. Damit ergeben sich in verkehrlicher Hinsicht durch die Errichtung des Marktes keine unzumutbaren Auswirkungen.

Lärm

In Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie der Ausarbeitung des Baugesuchs für das „Zentrum Zollberg“ hat die Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik eine Schallimmissionsprognose ausgearbeitet, um auf dieser Grundlage die durch das Bauvorhaben ausgehenden Lärmauswirkungen beurteilen zu können (Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik vom 18.08.2010).

Die Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchungen weisen nach, dass weder von der neu geplanten Zufahrt der Tiefgarage noch von der Anlieferung des Verbrauchermarktes unzumutbare Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnungen ausgehen. Infolge der vollständigen Einhausung der Tiefgaragenzufahrt sowie der Lage der Anlieferung innerhalb des Gebäudes werden an allen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch in den Nachtzeiten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm deutlich unterschritten.

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 dem Mieter des Verbrauchermarktes vereinbart, dass während des Zeitraums von 20:00 Uhr – 6:00 Uhr keine Anlieferung stattfinden darf. In Zusammenhang mit der Anlieferung treten künftig allenfalls Störungen in Form des Rangiervorgangs des anliefernden Fahrzeuges auf der öffentlichen Verkehrsfläche auf.

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 Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen als in einem Mischgebiet.

Die Aussagen der Schallimmissionsprognose belegen, dass der vorliegende Bebauungsplan und in diesem Zusammenhang insbesondere die festgesetzte Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie die Anlieferung für den Verbrauchermarkt hinsichtlich der lärmschutzrechtlichen Anforderungen verwirklicht werden kann. Mit dem Bebauungsplan wird jedoch nicht dem baurechtlichen Verfahren zur Genehmigung des Bauvorhabens vorgegriffen. Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sowie die Anordnung evtl. notwendig werdender baulicher oder sonstiger Maßnahmen erfolgt letztlich im baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Fazit

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.

Neben allen Anwohnern sind die Bewohner der Gebäude Zollernplatz 11 und 13 von dem Neubauvorhaben in besonderer Weise betroffen, da die Realisierung dieses Vorhabens in unmittelbarer Nachbarschaft 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 nun erfolgten Festsetzung der TG-Zufahrt eine sachgerechte Lösung zu finden, die den schützenswerten Belangen der Anwohner der Gebäude Zollernplatz 11 und 13 gerecht wird, so dass auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in vollem Umfang gewährleistet sind.

gez. Daniel Fluhrer