

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Wäldenbronner Straße/Krebenwiesenweg
in den Planbereichen 12 „Hohenkreuz“ und 13 „Kirchäcker“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,1 ha befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Hohenkreuz sowie im nordwestlichen Bereich des Stadtteils St. Bernhard.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Bereiche:

- einen Teilbereich der Wäldenbronner Straße (Flurstücksnummer 8767), vom nordöstlichen Kreuzungsbereich Barbarossastraße / Kirchackerstraße / Krebenwiesenweg bis hin zum südwestlichen Kreuzungsbereich Kernenweg / Palmstraße
- eine Teilfläche der Grünanlage als Bestandteil der Verkehrsanlage mit der Flurstücksnummer 8764 sowie ihrer Versorgungsanlage (Gas)
- die an die Wäldenbronner Straße angrenzenden bebauten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 17882, 17879, 17878/1, 17877, 17876, 8765/19, 8765/17, 8765/1, 5656, 5654, 5653, 5657/2, 5652, 5651, 5648, 5655/5, 5647
- das Grundstück mit der Flurstücksnummer 5656/3
- die bebauten Grundstücke am Krebenwiesenweg mit der Flurstücksnummer 17881 und 17883
- eine Teilfläche der Verkehrsfläche mit der Flurstücksnummer 5655 (Verlängerung Brucknerweg)
- Teilflächen der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen Barbarossastraße und Krebenwiesenweg
- eine Teilfläche der Kirchackerstraße mit der Flurstücksnummer 5545

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereiches sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Das bereits bebaute Plangebiet ist geprägt von 2-3-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden mit vorrangig Walm- und Satteldächern sowie einem 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach (Wäldenbronner Straße 28). In den Erdgeschosszonen der Gebäude befinden sich vielfältige gewerbliche Nutzungen: Apotheke, Arztpraxis, Steuerberatung, Physiotherapie, Blumenladen, Metzger, Bankfiliale sowie eine Bäckerei.

Der ruhende Verkehr findet weitgehend im öffentlichen Raum statt.

Durch den im Nordwesten direkt angrenzenden Spielplatz und Sportplatz des TSV Wäldenbronn verfügt das gesamte Plangebiet über bedeutende Freiraum- und Wohnqualitäten.

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich weitere Gemeinbedarfseinrichtungen: Hohenkreuzkirche, evangelischer Kindergarten „d´Orgelpfeifla“, Seewiesenschule, städtischer Kindergarten, Jugendtreff Nord, evangelische Kirchengemeinde St. Bernhardt-Wäldenbronn, evangelischer Kindergarten Wäldenbronn, Feuerwehr Wäldenbronn sowie die „Alte Kelter“, die für Festlichkeiten gemietet werden kann.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet sehr gut verkehrlich angebunden. Direkt im Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Wäldenbronn Kreuzung“. Außerhalb des Plangebietes befinden sich die Haltestellen „Wäldenbronn Kreuzung“ (entgegengesetzte Fahrtrichtung) mit einer Entfernung von ca. 100 m sowie „Hohenkreuz“ mit einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 weist den Großteil des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ aus. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches ist als Grünfläche mit angrenzender Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten bisher mehrere Bebauungspläne:

- Staffelbauplan der Umgebung der Burg, Kaserne, Schloss Hohenkreuz und der Gewande Helmensberg, Leimenäcker u. Seewiesen (30.11.1934)
- Bebauungsplan Kirchäcker Teil I (30.09.1966)
- Wäldenbronner-/Barbarossastraße (10.12.1987)
- Bebauungsplan Wäldenbronner Straße/Brucknerweg (05.08.2004)

Danach sind die Grundstücke im nördlichen Bereich entlang der Wäldenbronner Straße als „Mehrstockiges Wohngebiet“, die beiden Grundstücke entlang des Kребenwiesenweges als „Kleinhausegebiet“ sowie die Teilfläche im Kreuzungsbereich Barbarossastraße / Kребenwiesenweg / Wäldenbronner Straße (Flurstücksnummer 8764) als Grünanlage (Bestandteil der Verkehrsanlage) mit ihrer Versorgungsanlage (Gas) festgesetzt.

Im südlichen Bereich der Wäldenbronner Straße werden gemäß der rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den Jahren 1966 und 2004 allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die öffentlichen Flächen sind als Verkehrsflächen festgesetzt.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Darstellung im Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst, d. h. Darstellung von gemischter Baufläche (M) anstelle von Wohnbaufläche (W); ein formales Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes: Sicherung der Wäldenbronner Straße als Stadtteilversorgungszentrum

Die Wäldenbronner Straße wird heute von ca. 5.000 bis 6.000 Fahrzeugen/Tag befahren und entspricht mit ihren unregelmäßigen Straßenquerschnitten und Gestaltungsdefiziten nicht dem Charakter einer Einkaufsstraße. Eine Einkaufsatmosphäre sowie attraktive Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum sind derzeit nicht vorhanden. Für die Bewohner ist der derzeitige Zustand wenig identitätsstiftend. Zusätzlich besteht ein hohes Aufkommen an Parksuchverkehr. Die öffentliche Parkierung findet größtenteils ungeordnet entlang des Straßenraums in Form von Längsparkern statt und ist mit ihrer Anzahl an Parkplätzen begrenzt. Eine öffentliche Tiefgarage existiert bislang nicht.

Parallel zu diesen funktionalen und gestalterischen Mängeln 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.

Momentan ist die Grundversorgung im Plangebiet durch die vorhandenen Läden, Einrichtungen und dem Lebensmittelmarkt (EDEKA) an der Wäldenbronner Straße mit seiner geringen Verkaufsfläche gewährleistet. 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.

Im Plangebiet befinden sich derzeit drei private Hochbauvorhaben in der Phase der Projektentwicklung, die sich positiv auf die Stadtteilentwicklung auswirken. Hierbei handelt es sich um den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters auf den ehemaligen Grundstücken der Baugenossenschaft Esslingen eG entlang der Wäldenbronner Straße, um den Um- bzw. Neubau zweier Wohn- und Geschäftshäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie um einen Wohnungsneubau entlang des Kребenwiesenweges.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Wäldenbronner Straße als Stadtteilversorgungszentrum zu sichern und fortzuentwickeln. Um für die Bewohner attraktiv zu sein, braucht der Stadtteil eine angemessene Ausstattung mit privater Infrastruktur.

Aufgrund der Lage und der geplanten privaten Hochbauvorhaben bietet sich die Chance, das Plangebiet städtebaulich, verkehrlich sowie gestalterisch neu zu ordnen, die Hochbauvorhaben in die Gesamtkonzeption einzubinden und somit die Identität des Stadtteils zu erhöhen. Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Umgestaltung des Straßenraums aufgezeigt werden. Die konkrete Ausarbeitung und Abstimmung der Gestaltungsplanung erfolgt dann außerhalb des formellen Bebauungsplanverfahrens.

In der Stadt Esslingen am Neckar stehen Baulandflächen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Die Gemeinden sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dazu aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Durch eine Neuordnung können heutige Mängel behoben und damit die Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan „Wäldenbronner Straße/Krebenwiesenweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen.

Seitheriger Planungsablauf

Im Jahr 2008 hat das Planungsbüro ISA Internationales Stadtbauatelier aus Stuttgart eine Bestandsanalyse des Plangebietes sowie erste Ideen zur Umgestaltung der Wäldenbronner Straße erarbeitet. Aufgrund der damaligen angespannten Finanzsituation der Stadt wurde die Planung vorerst nicht weiterverfolgt.

Aufgrund neuer Rahmenbedingungen, d. h. der in der Projektentwicklung befindlichen privaten Hochbauvorhaben und der Chance das Plangebiet städtebaulich, verkehrlich sowie gestalterisch neu zu ordnen und diese Hochbauvorhaben in eine Gesamtkonzeption einzubinden, wurde das Büro ISA Internationales Stadtbauatelier im Jahr 2012 beauftragt, ein Neuordnungskonzept zur Umgestaltung der Wäldenbronner Straße zu erstellen. Wesentlicher Bestandteil dieser Beauftragung war die Ausarbeitung der Planung in Form eines kooperativen Verfahrens.

Zur fachlichen Begleitung des Projektes wurde eine ämterübergreifende Projektgruppe mit Vertretern des Stadtplanungs- und Stadtmessungsamtes, des Grünflächenamtes, des Tiefbauamtes, des Ordnungsamtes sowie des Bürgerausschusses Wäldenbronn/Hohenkreuz/Serach/Obertal (WHSO) gebildet. Als weitere Akteure der Planungsgruppe sind die Investoren und Bauherren der privaten Hochbauvorhaben, deren Architekten sowie ggf. künftige Mieter zu nennen.

Die erste Planungswerkstatt fand am 26.10.2012 als Informationsveranstaltung statt. Hier wurden die bislang erarbeiteten Planungsideen zur Umgestaltung der Wäldenbronner Straße aus dem Jahr 2008 sowie zunächst die beiden geplanten Hochbauvorhaben entlang der Wäldenbronner Straße vorgestellt. Am 14.12.2012 fand eine weitere Planungswerkstatt mit dem Ziel der Diskussion und Abstimmung alternativer Konzeptansätze für die städtebauliche, verkehrliche sowie gestalterische Neuordnung der Wäldenbronner Straße statt, die das Büro ISA Internationales Stadtbauatelier im Zeitraum Oktober bis Dezember 2012 erarbeitet hat. Die Ergebnisse der Planungswerkstatt sowie die strukturellen Überlegungen des Stadtplanungs- und Stadtmessungsamtes bilden eine mögliche Grundlage für eine Umgestaltung der Wäldenbronner Straße.

Das Bauvorhaben des Lebensmittelvollsortimenters wurde dem Bürgerausschuss Wäldenbronn/Hohenkreuz/Serach/Obertal (WHSO) zuletzt am 13.01.2014 vorgestellt.

2.2 Städtebauliche Planung

2.2.1 Planungsziele

Ausgehend von einer detaillierten städtebaulichen Analyse und den daraus abgeleiteten Neuordnungskonzeptionen, erarbeitet vom Büro ISA Internationales Stadtbauatelier, werden für die städtebauliche Neuordnung und der möglichen Umgestaltung der Wäldenbronner Straße folgende Planungsziele formuliert:

- nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Stadtteilversorgungszentrums entlang der Wäldenbronner Straße
- Errichtung eines Lebensmittelmarktes und damit verbunden die langfristige Sicherung der Nahversorgung in dem Stadtteil
- Erhöhung der Identität des Stadtteils
- Erhalt einer angenehmen Wohnsituation

Zusätzlich soll grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden, den Straßenraum zu gestalten und eine lebendige Einkaufsstraße mit Aufenthaltsqualitäten und entsprechenden Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen.

Parallel hierzu wurde der im November 2012 vom Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt erstellte Bericht „Nahversorgungsbereiche – Empirische Erhebung des Einzelhandelsbestandes sowie Abgrenzung von Nahversorgungsbereichen in den Stadtteilen von Esslingen am Neckar“ (Verfasser: Jacobi) am 04.02.2013 im Ausschuss für Technik und Umwelt (ATU) zur Kenntnis genommen. Der Gesetzgeber hat seit 2004 die Pflicht der Gemeinden in das Baugesetzbuch aufgenommen, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Das Bundesverwaltungsgericht hatte in der Folge klar gestellt, dass mit dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ auch der Nahversorgungsbereich in den Teilorten gemeint ist und beide Begriffe rechtlich gleich gestellt sind. Dieser Verpflichtung, Nahversorgungsbereiche zum Erhalt und Ausbau der Versorgung in den Ortsteilen zu definieren, kommt die Stadt zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes nach.

Für das Plangebiet leitet sich der Abgrenzungsvorschlag für den zentralen Nahversorgungsbereich, der beidseitig entlang der Wäldenbronner Straße dargestellt ist, aus dem Bestand ab. Zusätzlich dazu sind als zukünftige, potenzielle Erweiterungsflächen die ehemaligen Grundstücke der Baugenossenschaft Esslingen eG dargestellt (Wäldenbronner Straße 33-47), die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen Versorgungsbereich stehen sowie diesen durch die Neubebauung eines Lebensmittelmarktes mit Wohn- und ggf. Ärztehaus sinnvoll ergänzen.

Durch die räumliche Abgrenzung von Nahversorgungsbereichen soll sichergestellt werden, dass Einzelhandelsangebote dort konzentriert werden, wo sie von allen Bewohnern des Stadtteils leicht, auch ohne Benutzung des PKWs, erreicht werden können und wo die Möglichkeit der Ansiedelung ergänzender Dienstleistungen besteht. Mit dem Bebauungsplan „Wäldenbronner Straße / Kребenwiesenweg“ wird damit die Nahversorgung entlang der Wäldenbronner Straße gesichert.

2.2.2 Planerische Konzeption

Privates Hochbauvorhaben: Lebensmittelmarkt mit Wohn-, Büro- und ggf. Ärztehaus

Auf den ehemaligen Grundstücken der Baugenossenschaft Esslingen eG entlang der Wäldenbronner Straße 33-47 ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Wohn-, Büro- und ggf. Ärztehaus vorgesehen. Mit dem Bauvorhaben wird ein hervorragender Beitrag zur Belebung der Stadtteilmitte, zur Erhaltung und Entwicklung einer qualitätsvollen Stadtgestalt, zur Erhöhung der Attraktivität und Sicherheit des öffentlichen Raums sowie insbesondere zum dauerhaften Erhalt der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung geleistet. Der Investor des Bauvorhabens ist die Siedlungsbau Neckar-Fils aus Nürtingen. Eine Sanierung und Modernisierung der heute auf den Grundstücken befindlichen Gebäude (Wäldenbronner Straße 33-47) ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar.

Der geplante Lebensmittelmarkt sichert künftig die Nah- und Grundversorgung für die Bewohner im Stadtteil mit einer angemessenen Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm.

Geplant ist ein durchgängiges 1-geschossiges Marktgebäude mit zwei darüber liegenden Gebäudeteilen, die jeweils über 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss verfügen. Pro Gebäudeteil ist ein Atrium vorgesehen. Der geplante Neubau fügt sich mit seiner Höhenentwicklung sowie mit den für die beiden Gebäudeteile vorgesehenen asymmetrischen Satteldächern, die mit der Traufkante parallel zu Wäldenbronner Straße verlaufen, in die Umgebungsbe-

bauung ein und stärkt die Stadtteilidentität. Die Nutzungen in den Obergeschossen sind noch nicht abschließend definiert. Neben Wohnungen sind auch weitere Nutzungen wie beispielsweise Arztpraxen und Büros vorstellbar.

Der 1-geschossige Neubau des Lebensmittelmarktes wird in seinen nichtüberbauten Bereichen mit einem begrünten Flachdach ausgeführt. Die Neubebauung nimmt mit ihren Gebäudekanten zur Wäldenbronner Straße den Bezug zur Nachbarbebauung auf; die geplante Baugrenze entspricht den Baufluchten der Hauptgebäude Ecke Kребenwiesenweg und Ecke Kernenweg. Somit ist eine Integration des Neubaus in die Bestandsbebauung gewährleistet.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt innerhalb des Gebäudes (eingehauste Anlieferung) und ist im östlichen Bereich des Neubaus geplant. Aus verkehrstechnischer Sicht bietet der Straßenraum hierfür ausreichend Platz.

Die Parkierung für die Neubebauung erfolgt in zwei Tiefgaragen, die sich unter der Neubebauung befinden. Die erste Tiefgarage mit insgesamt ca. 36 Stellplätzen ist für Kunden des Lebensmittelmarktes vorgesehen. Die Zufahrt dieser Tiefgarage erfolgt von der Wäldenbronner Straße aus, westlich der Bäckerei Conzelmann. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind letztlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Von der Tiefgarage aus erfolgt ein direkter Zugang über ein Treppenhaus mit Aufzug zum Lebensmittelmarkt. Um Parksuchverkehr entlang der Wäldenbronner Straße weitestgehend auszuschließen, wird die Zufahrt zur Tiefgarage eindeutig ausgeschildert.

Die zweite Tiefgarage, die sich unterhalb der ersten Tiefgarage befindet, ist für die Nutzungen in den Obergeschossen (Wohnen, ggf. Arztpraxen) vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt separat über den Kребenwiesenweg. Die Tiefgarage verfügt über ca. 29 Stellplätze sowie über barrierefreie Zugänge (Treppenhäuser mit Aufzügen) zu den beiden Gebäudeteilen in den Obergeschossen. Neben den direkten Zugängen von beiden Tiefgaragen in die Erd- bzw. Obergeschosszonen des Neubaus existieren selbstverständlich entlang der Wäldenbronner Straße ebenfalls Eingänge zu den geplanten Nutzungen. Der Eingang des Lebensmittelmarktes erfolgt getrennt von den Eingängen der beiden Treppenhäuser für die Obergeschossnutzungen, die sich wiederum an einem kleinen Platzbereich befinden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Lebensmittelmarkt von voraussichtlich ca. 300 Fahrzeugen/Tag kann problemlos von der Wäldenbronner Straße aufgenommen werden, zumal bereits heute ein Teil dieses Kundenverkehrs in der Wäldenbronner Straße als Besucher der hier befindlichen Geschäfte auftritt. Weiterhin wird durch das geringfügig höhere Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeitsgrenze des vorhandenen Kreisverkehrs nordöstlich des Kребenwiesenweges nicht näherungsweise erreicht. Aufgrund der klaren zukünftigen Strukturierung der Parkplätze im Gegensatz zu dem heutigen Zustand wird die Verkehrsabwicklung auf der Wäldenbronner Straße zu keinen Rückstaubildungen führen.

Verträglichkeitsanalyse / Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung (Einzelhandelserlass Baden-Württemberg)

Atypische Fallgestaltung

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm handelt es sich aufgrund der Größe der Verkaufsflächen zweifellos um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Aufgrund der betrieblichen und städtebaulichen Besonderheiten des Projektes ist in diesem Fall jedoch davon auszugehen, dass die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zutrifft sondern eindeutig eine atypische Fallgestaltung aufgrund betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten vorliegt:

Betriebliche Besonderheiten

Der geplante Lebensmittelmarkt führt nur nahversorgungsrelevante Sortimente, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner im Stadtteil dienen und von denen keine schädlichen Wirkungen (infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Versorgung der Bevölkerung, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt) ausgehen.

Städtebauliche Besonderheiten

In den vergangenen Jahren hat 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, nicht integrierten und vornehmlich mit dem PKW erreichbaren Standorten mit großem Parkplatzangebot neue Märkte eröffnen. Momentan ist durch die vorhandene Infrastruktur noch eine Grundversorgung gewährleistet, doch aufgrund der bereits beschriebenen Defizite ist es fraglich, ob diese Versorgung tatsächlich langfristig gesichert ist. Wenn es keine Nahversorgung mehr gibt, wird es vielen Menschen, deren Mobilität eingeschränkt ist, nicht mehr möglich sein, sich in der Nähe ihrer Wohnung mit den für sie notwendigen Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Mit der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes werden die in diesem Bereich bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen an der Wäldenbronner Straße ergänzt und die Nahversorgungsfunktion des Stadtteils insgesamt gestärkt und für die Zukunft gesichert. Aufgrund dieser städtebaulich integrierten Lage ist der geplante Lebensmittelmarkt für die Wohnbevölkerung sowohl zu Fuß als auch mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar. Gem. Ziffer 2.3.2 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg ist es bei der Zulassung eines Vorhabens aufgrund einer atypischen Fallgestaltung erforderlich, die Sortimente in der Baugenehmigung festzuschreiben. Deshalb wird im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens der beantragte Einkaufsmarkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt.

Raumordnungsrechtliche Zulässigkeit

Das Vorhaben entspricht zudem in vollem Umfang den raumordnerischen Mindestanforderungen, die an Einzelhandelsgroßprojekte gestellt werden:

Zentralitätsgebot

Die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes innerhalb des zentralen Nahversorgungsbereiches des Stadtteils entspricht dem Zentralitätsgebot, da die Errichtung des Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Kongruenzgebot / Beeinträchtigungsverbot / Integrationsgebot

Aufgrund vorliegender Bedenken zum Bebauungsplanvorentwurf hinsichtlich der Vorgaben des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbots hat das Büro Schütz und Hirsch Research aus Stuttgart im September 2013 eine raumordnerische Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung des EDEKA-Verbrauchermarktes erarbeitet. Als Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse ist festzustellen, dass die Ansiedlung des geplanten EDEKA-Marktes als unbedenklich im Hinblick auf die Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot einzustufen ist und den Vorgaben bezüglich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben entspricht, die im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und im Regionalplan Stuttgart aufgeführt sind.

Kongruenzgebot:

Esslingen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und hat für seinen Mittelbereich eine Versorgungsfunktion zu erfüllen. Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Aufgrund der in Bezug auf die mittelzentrale Funktion der Stadt Esslingen am Neckar begrenzten Verkaufsflächengröße des geplanten Lebensmittelmarktes und der nördlichen Lage des Stadtteils Hohenkreuz ist keine Überschreitung des Verflechtungsbereiches gegeben. Das Einzugsgebiet des geplanten EDEKA-Marktes liegt vollständig innerhalb der Grenzen der Stadt Esslingen. Es wird kein Umsatz von außerhalb des Verflechtungsbereiches generiert. Nördlich an den Mittelbereich Esslingen schließt sich der Mittelbereich Waiblingen/Fellbach an. Dieser ist vom Standort Esslingen-Hohenkreuz jedoch durch den Höhenriegel des Schurwaldes topografisch getrennt. Der geplante Lebensmittelmarkt dient trotz seiner Großflächigkeit ausschließlich der Grundversorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Die prozentualen Umsatzverluste liegen deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10% für nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Umsatz des Planobjektes wird durch die gleichzeitige Schließung der bestehenden EDEKA-Filiale reduziert, da der freiwerdende Umsatz dem Planobjekt zufließt. Der umverteilungswirksame Umsatz ist daher deutlich geringer als die eigentliche Umsatzerwartung. Zudem wird der Großteil des umverteilungswirksamen Umsatzes aus einer Rückholung derzeit abfließender Kaufkraft realisiert. Die Kaufkraftrückholungseffekte betreffen vor allen Dingen die zeitlich günstig erreichbaren ähnlichen Betriebstypen EDEKA neukauf und REWE in der Esslinger Innenstadt, aber auch die großflächigen SB-Warenhäuser von Marktkauf (Esslingen, Alleenstraße, Ostfildern), E-Center (Esslingen-Weil, Neckar Center), real,- (Ostfildern) und Kaufland (S-Untertürkheim).

Durch die Kaufkraftrückholungseffekte werden das städtebauliche Gefüge und die verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet. Angesichts des Umsatzes dieser Betriebe in Summe werden die Auswirkungen ebenfalls deutlich unterhalb von 10% liegen. Bei Realisierung des Lebensmittelmarktes ist mit einer deutlichen Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Hohenkreuz zu rechnen.

Integrationsgebot

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sollen Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden. Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich innerhalb des zentralen Nahversorgungsbereiches Esslingen-Hohenkreuz in städtebaulich integrierter Lage und mit klarem Bezug zu den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des Nahversorgungsbereichs. Der Nahversorgungsbereich Esslingen-Hohenkreuz ist als „zentraler Versorgungsbereich“ des Stadtteils Hohenkreuz einzustufen. Durch die gute fußläufige Erreichbarkeit und die gute ÖPNV-Erreichbarkeit wird die Funktion als Nah- und Grundversorgungsstandort unterstrichen und gewährleistet.

Agglomeration

In den Erdgeschosszonen der Gebäude entlang der Wäldenbronner Straße befinden sich vielfältige gewerbliche Nutzungen: Apotheke, Arztpraxis, Steuerberatung, Physiotherapie, Blumenladen, Metzger, Bankfiliale sowie eine Bäckerei. Diese Nutzungen leisten für die Bewohner im Stadtteil neben dem vorhandenen Lebensmittelmarkt mit geringer Verkaufsfläche die Grundversorgung mit der Ungewissheit, ob diese Art von Grundversorgung auf Dauer tragfähig ist. Deshalb ist es ausdrückliches Ziel der städtebaulichen Planung, die Nahversorgung im Stadtteil – und damit auch die Existenz der vorhandenen o. g. Nutzungen – durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zu ergänzen und zu stärken. Der dadurch entstehende Umfang an Einzelhandelseinrichtungen entlang der Wäldenbronner Straße kann insofern als Agglomeration aufgefasst werden. Doch auch für diesen Fall gelten die oben gemachten Ausführungen hinsichtlich des Nicht-Zutreffens der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, da aufgrund der betrieblichen und städtebaulichen Besonderheiten eindeutig eine atypische Fallgestaltung vorliegt.

Entlang der Wäldenbronner Straße entsteht ein Grund- und Nahversorgungszentrum ausschließlich für die Bewohner des Stadtteils, das weder negative städtebauliche noch negative raumordnerische Auswirkungen hat.

Fazit

Es ist offensichtlich, dass bei diesem konkreten Vorhaben eine atypische Fallgestaltung vorliegt und die raumordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot) eingehalten werden.

Der geplante Lebensmittelmarkt mit seinem nahversorgungsrelevanten Sortiment entspricht damit in vollem Umfang den bauplanungsrechtlichen und regionalplanerischen Vorgaben: Er liegt in städtebaulich integrierter Lage inmitten des Stadtteils und dient der Erhaltung der verbrauchernahen Versorgung. Der Standort ist für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und über den ÖPNV gut und umweltfreundlich erreichbar.

Privates Hochbauvorhaben: Wohn- und Geschäftshaus

Das zweite private Hochbauprojekt befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Wäldenbronner Straße 24 und 28, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des geplanten Lebensmittelmarktes.

Das Bauvorhaben umfasst die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes Wäldenbronner Straße 28 mit der ehemaligen Schleckerfiliale im Erdgeschoss sowie den Abbruch des Gebäudes Wäldenbronner Straße 24 und einen Neubau an dieser Stelle in Form eines Wohn- und Geschäftshauses. In den Erdgeschosszonen der beiden Gebäude sind gewerbliche Nutzungen, in den Obergeschossen Wohnnutzungen geplant. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer Tiefgarage. Die Bauherren sowie der Architekt wurden in den kooperativen Planungsprozess mit eingebunden.

Privates Hochbauvorhaben: Wohngebäude entlang des Kребenwiesenweges

Die Baugenossenschaft Esslingen eG beabsichtigt, ihre Bestandsgebäude „Kребenwiesenweg 5,7,9 und 11“ abzubrechen und durch einen Wohnungsneubau zu ersetzen. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich durch die beiden Grundstücke (Flst. Nr. 17881 und 17883) ergänzt, um eine Wohnbebauung in gestalterischer Anlehnung an die Nachbarbebauung (Kребenwiesenweg 13,15) mit 3 Vollgeschossen zu ermöglichen.

Im rückwertigen Bereich sind 2-geschossige Anbauten möglich.

Varianten zur Umgestaltung der Wäldenbronner Straße

Anhand von zwei Planungsvarianten werden grundsätzliche Möglichkeiten zur Umgestaltung der Wäldenbronner Straße aufgezeigt. Dabei bietet die vorhandene Topografie ein hohes Potenzial für die Neugestaltung des Straßenraums.

Variante A:

Schaffung eines Verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches

Variante A sieht die Schaffung eines Verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit einer Geschwindigkeit von 20 km/h sowie eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Stadtteilidentität im öffentlichen Raum vor, die durch die vorgesehene Gliederung des Straßenraums mittels Platzabfolge, den Einsatz von gestalterischen Elementen (Möblierung) und einer Begrünung mittels Baumreihe erfolgt. Geplant ist eine Neueinteilung der Wäldenbronner Straße mit Geh- und Fahrflächen sowie darüber hinaus mit einem gefassten sowie übergreifenden zentralen Platzbereich als eingefärbte halbstarre Decke vor den geplanten privaten Bauvorhaben, der auf die neuen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Wohnen, gewerbliche Nutzungen, ggf. Arztpraxen) und die in diesem Zusammenhang zu erwartende Fußgängerfrequentierung reagiert.

Der geplante Querschnitt mit einer Fahrspurbreite von 6,0 m sowie die daran anschließenden Gehbereiche mit Abmessungen zwischen 1,60 m bis 3,90 m ermöglichen einen problemlosen Begegnungsverkehr von PKW, LKW und Bussen, da im Bedarfsfall auf die Gehbereiche ausgewichen werden kann. Derzeit wird ebenerdig im Straßenraum geparkt mit kurzen Wegen zum Einzelhandel. Die Variante A sieht ein ausreichendes Angebot an ebenerdiger Parkierung im öffentlichen Raum in Kombination mit Baumstandorten vor. Zusätzlich werden in einem Teilbereich der Barbarossastraße, in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Kreisverkehr, Schrägparkplätze untergebracht. Hinzu kommt ein zusätzliches Parkierungsangebot für Kunden des Lebensmittelmarktes in der dafür vorgesehenen Tiefgarage.

Variante B:

Aufwertung des Straßenraums mit Verweilzonen und Baumreihen in den Randbereichen

Die Variante B geht von einer Neuaufteilung der Wäldenbronner Straße mit ausreichend bemessenen Gehwegen, die als Hochborde ausgebildet werden, sowie einer reduzierten Fahrbahnbreite von 6,50 m aus. Die Variante konzentriert sich insbesondere auf eine Aufwertung des Straßenraums in den Randbereichen, d. h. außerhalb der Fahrbahn. Die Fahrbahnbreite von 6,50 m ermöglicht im Zusammenhang mit den anschließenden Hochborden einen reibungslosen Begegnungsverkehr von PKW, LKW und Bussen. Um auch bei dieser Variante eine Erhöhung der Straßenraumgestaltung sowie der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erzielen, sind Baumreihen sowie vereinzelte Sitzmöglichkeiten in den Randbereichen vorgesehen. Die ebenerdige Parkierung entlang des Straßenraums erfolgt in ausreichender Anzahl in Form von Längsparkern in Kombination mit Baumstandorten. Zusätzlich werden in einem Teilbereich der Barbarossastraße, in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Kreisverkehr, Schrägparkplätze untergebracht.

Hinzu kommen Kundenparkplätze für den Lebensmittelmarkt in der dafür geplanten Tiefgarage.

Die Straßenraumgestaltungen beider Varianten umfassen sowohl den öffentlichen Straßenraum als auch Teilbereiche der privaten Grundstücke, d. h. die Gestaltung geht bis an die Gebäudehauskanten heran. Um ein einheitliches Gesamtbild im öffentlichen Raum zu erzielen sind Gestaltungsvorgaben auf den privaten Flächen in Übergang an die Straßenraumgestaltung einzuhalten. Die Planungsbeteiligten der beiden privaten Hochbauprojekte entlang der Wäldenbronner Straße wurden bereits in den beiden Planungswerkstätten darüber informiert.

Anmerkung:

Die konkrete Ausarbeitung und Abstimmung der Gestaltungsplanung erfolgt dann außerhalb des formellen Bebauungsplanverfahrens.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Stadtteilversorgungszentrums entlang der Wäldenbronner Straße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit kommt zum Ausdruck, dass sich hier der zentrale Grund- und Nahversorgungsbereich befindet mit den zur Versorgung der Bewohner notwendigen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen. Mit dieser Festsetzung sind sowohl die Nutzungen in den Bestandsgebäuden abgedeckt als auch die geplanten Nutzungen, sowohl in dem Gebäudekomplex mit Lebensmittelmarkt, Wohnungen und ggf. Arztpraxen als auch in den geplanten Gebäuden mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Auf die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird bewusst verzichtet, da sich ein Sondergebiet mit seinen festzusetzenden zulässigen Nutzungen in diesem spezifischen Fall nicht wesentlich von dem Gebietscharakter eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO unterscheiden würde.

Ausgeschlossen von der Zulässigkeit sind hingegen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO), Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen sowie Autoreparaturwerkstätten, Autohandel und Lagerplätze, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen in diesem Bereich entsprechen.

Weiterhin sind für den Lebensmittelmarkt mit Wohn- und ggf. Ärztehaus Verkaufsflächen nur im Erdgeschoss zulässig, damit kein weiterer großflächiger Betrieb im selben Gebäude eine unerwünschte Agglomerationswirkung hervorruft.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt begrenzt:

- über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ)
- über die Anzahl der Vollgeschosse
- aufgrund der Komplexität des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt für diesen Bereich eine differenzierte Festsetzung. Neben der Anzahl der Vollgeschosse sind zusätzliche maximale Attika-, Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe für den geplanten Lebensmittelmarkt und darauf bezogene Attika-, Trauf- und Firsthöhen soll erreicht werden, dass sich der geplante Lebensmittelmarkt mit seiner Höhenentwicklung städtebaulich verträglich in das Umfeld einfügt.

Die im Bebauungsplan einheitlich festgesetzte GRZ von 0,6 ermöglicht in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (überwiegend 3 Vollgeschosse) und im Bereich des Lebensmittelmarktes mit den zusätzlich festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen eine den städtebaulichen Zielen entsprechende bauliche Dichte im zentralen Nahversorgungsbereich der Wäldenbronner Straße.

Weiterhin ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für das gesamte Baugrundstück im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes ergibt sich eine GFZ, die über der nach § 17 Abs. 1 zulässigen Obergrenze von 1,2 liegt. Aus städtebaulichen Gründen ist gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des festgesetzten Mischgebietes erforderlich, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten.

Mit der geplanten intensiven Nutzung kann dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effektiv entsprochen werden. Für eine dichte Bebauung und Nutzung spricht auch die vorhandene sehr gute Anbindung an den ÖPNV, die kurze Wege innerhalb der Stadt ermöglicht.

Durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Die Planung sichert sowohl eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der neu entstehenden Arbeitsplätze und Wohnungen als auch der benachbarten Bebauung.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten, da überwiegend eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt. Eine hohe bauliche Innenverdichtung ist zudem ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden.

Der Verkehr wird über das vorhandene Straßennetz abgewickelt. Die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage des Lebensmittelmarktes sowie der Anlieferungsverkehr erfolgen über die Wäldenbronner Straße.

Weitere sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Damit liegen die Voraussetzungen für eine Überschreitung der GFZ, wie sie in § 17 Abs. 2 BauNVO formuliert sind, vor.

Darüber hinaus wird die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wäldenbronner Straße/Brucknerweg“ (Rechtskraft: 05.08.2004) festgesetzte Möglichkeit der Errichtung von 2-geschossigen Gebäuden, im nordöstlichen Bereich der Wäldenbronner Straße, aufgehoben.

Bauweise

Als Bauweise werden die offene sowie die abweichende Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Struktur entlang der Wäldenbronner Straße mit ihrer Einzelhausbebauung. Die abweichende Bauweise im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes regelt, dass innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Gebäude mit über 50 m Gebäudelänge errichtet werden dürfen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über die Festsetzung von Baugrenzen. Diese Baugrenzen decken größtenteils die vorhandenen Gebäude ab, ermöglichen zum Teil noch bauliche Erweiterungen oder auch eine zeitgemäße Neubebauung. Die Form der überbaubaren Flächen ist bewusst so gehalten, dass eine geordnete städtebauliche Struktur entsteht und trotzdem ausreichende Gestaltungsfreiheiten für die Bauvorhaben gewahrt bleiben.

Für die drei geplanten privaten Bauvorhaben sind die Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen unterzubringen, um die nicht überbaubaren Flächen freizuhalten und diese somit als wohnungsnaher Freiräume nutzen zu können.

Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an den Firstrichtungen der bestehenden und geplanten Gebäude. Die Orientierung der Gebäudestellungen sichert eine städtebauliche Ordnung entlang der Wäldenbronner Straße.

Verkehrsflächen

Durch das bestehende Straßen- und Wegenetz ist das Plangebiet ausreichend erschlossen. Die Verkehrsflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption ausgewiesen. Möglichkeiten für eine Neugestaltung der Wäldenbronner Straße sind gegeben.

Stellplätze

Sollten die vorhandenen Gebäude künftig durch Neubauten ersetzt werden, so sind die erforderlichen Stellplätze vorrangig in einer Tiefgarage nachzuweisen, um den öffentlichen Raum von dem derzeit vorhandenen Parkdruck zu entlasten. Öffentliche Parkplätze werden im Straßenraum entlang der Barbarossastraße festgesetzt.

Grünplanung

Dachbegrünung

Zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung sind Flachdächer zu begrünen.

Leitungsrecht

Das Leitungsrecht (lr) im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bedingt durch das Verkehrsaufkommen auf der Wäldenbronner Straße, Barbarossa- und Kirchackerstraße, tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 50 und 75 dB(A) und nachts zwischen 40 und 65 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet werden somit überschritten. Da es sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, -wand) sind aus ortsbildprägenden Gründen auf den Baugrundstücken nicht möglich. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass an den geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind (Planzeichen „i“).

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 den Fund von Kulturdenkmalen, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, den Grundwasserschutz und die Geotechnik.

2.5 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 § 13 a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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 qm), 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 durch die baulichen Entwicklungen sowie durch die Umgestaltung der Wäldenbronner Straße ein attraktives Stadtversorgungszentrum 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.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz.

4 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes und innerhalb des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung erfolgt die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ohne Störungen innerhalb des Gebäudes.

5 Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Stadt Esslingen am Neckar. Kosten für die Stadt entstehen erst im Zusammenhang mit dem möglichen Umbau der Wäldenbronner Straße. Diese Kosten sind zu gegebener Zeit vom Fachamt zu ermitteln und in den Haushalt einzustellen.

gez. Daniel Fluhrer