

## **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Ina-Rothschild-Weg/Flandernstraße  
im Planbereich 12 „Hohenkreuz“  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

---

### **1     Angaben zum Plangebiet**

#### **1.1   Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,3 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Hohenkreuz. Es liegt zwischen dem Ina-Rothschild-Weg im Norden und der Flandernstraße im Süden und zwischen den Grundstücken Ina-Rothschild-Weg 2, 4 und 24, 24/1 und Flandernstr. 37 und 47/1-10.

Das Gebiet war seit Wegfall des Kasernenstandorts bis Mitte der 1990er Jahre eine Brachfläche. Mit der Schaffung neuen Planungsrechts seit 1996 ist die Fläche ein bis heute unbebautes Wohnbaugrundstück innerhalb des Wohngebiets „Flandernhöhe“. Auf dieser Fläche ist nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan die Errichtung von 5 Wohngebäuden möglich. Auf ihm liegen Baulasten von ca. 19 Stellplätzen zugunsten der westlich angrenzenden Gebäude der Esslinger Wohnungsbau GmbH.

#### **1.2   Derzeit geltendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Flandernstraße/ Am schönen Rain, der 1996 rechtskräftig wurde. Dieser setzt für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart vom 14.06.1984 weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus.

### **2     Bebauungsplan**

#### **2.1   Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Überbauung der ehemaligen „Funkerkaserne“ an der Flandernstraße wurde entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan nach 20 Jahren Entwicklung weitgehend abgeschlossen. Den Wegfall des Kasernenstandorts nutzte die Stadt, um hier - in guter Lage – Wohnungsbau zu ermöglichen. Nur im Westen der neuen Siedlung gibt es noch eine größere Baulücke am Ina-Rothschild-Weg.

Eine Bebauung dieser Lücke entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan erwies sich in den vergangenen 20 Jahren in dem Gebiet als schwierig. Im Fall der Überbauung muss ein Ersatz für die per Baulast gesicherten Stellplätze für die angrenzenden Gebäude der EWB geschaffen werden.

Die Stadt nahm Kontakt mit der Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB) auf, um zu klären, ob sie an dem Erwerb und Bebauung der Grundstücke mit einer wohnbaulichen Nutzung unter der Voraussetzung interessiert wären, dass die Vorgaben aus dem zwischenzeitlich entwickelten Wohnraumversorgungskonzept (Beschluss am 27. Juli 2015) angewendet werden. Das Wohnraumversorgungskonzept hat das Ziel, die Zahl städtischer Belegungsrechte von günstigen Wohnungen und gleichzeitig preiswürdig zu mietenden und zu erwerbenden Wohnraum für Familien mittelfristig zu erhöhen.

Die EWB wäre bereit, das Grundstück zu erwerben, um entsprechend der aktuell starken Nachfrage Wohnungen zu errichten. Sie sieht jedoch in den Vorgaben des geltenden Planungsrechts Hemmnisse für eine Überbauung, die wie folgt begründet werden:

- Die im Süden geplante Bebauung IV+D liegt am Hochpunkt dieses Quartiers und verschattet die dahinterliegende niedrigere Bebauung.
- Die kleinteiligen Baufenster der „Punkthäuser“ im Bebauungsplan mit ca. 160 m<sup>2</sup> Grundfläche sind äußerst unwirtschaftlich, insbesondere wenn die Anforderungen an barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnungen erfüllt sein sollen.
- Das Verhältnis der Nutzfläche zu Volumen ist sehr ungünstig, was unter Energiesparaspekten sehr nachteilig ist.
- Auf dem Flurstück-Nr. 2195/48 wurde entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan mit drei Geschossen das Gebäude mit vier Geschossen errichtet.

## **2.2 Städtebauliche Planung**

Angeichts des angespannten Wohnungsmarkts in Esslingen ist die Stadtverwaltung daran interessiert, dass auf Grundstücken, die die Stadt veräußert, ein optimales Maß an baulicher Nutzung erreicht wird. Das gilt auch mit Blick auf den Wunsch, mit Innenentwicklung vorhandene Infrastrukturen zu nutzen.

Grundsätzlich ist die Stadtverwaltung deshalb bei älteren Bebauungsplänen bereit, diese auf Übereinstimmung mit heutigen Ansprüchen an die Bauleitplanung zu prüfen und, wenn nötig, einer Änderung oder Anpassung zuzuführen. Diese Anpassungen sollen gerade dann erfolgen, wenn bei höherer baulicher Nutzung die (Wohn-)Qualität gleich bleibt oder sogar verbessert werden kann und zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten sind.

Für das Plangebiet liegt eine aus einem Ideen- und Realisierungswettbewerb entwickelte qualifizierte Vorgabe für eine Überbauung aus den 1990er Jahren vor. Der Änderungsvorschlag der EWB an dieser Vorgabe zielt auf eine Anpassung an heutige Erwartungen an Wohnqualität sowie an energetisch zeitgemäßen, barrierefreien und wirtschaftlichen Wohnungsbau. Zur Umsetzung dieser Ziele wird die Gebäudestellung der drei innenliegenden Baukörper anstatt Ost-West nach Nord-Ost ausgerichtet und zu zwei Baukörpern zusammengefasst.

## **Geschossigkeit**

Die Planung sieht nur bei dem östlichen Gebäude, das mit der Stirnseite an den Ina-Rothschild-Weg grenzt, eine Aufstockung auf vier Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) vor. Diese orientiert sich an den Gebäudehöhen des Gebäudes „Flandernstraße 47/1-47/10“, das die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Geschosshöhe ebenfalls um ein vertretbares Maß (ein Vollgeschoss) überschreitet.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für die Gebäude am „Rückgrat“ (entlang des Weges durchs Gebiet) eine 4-Geschossigkeit festgesetzt plus ein Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss). Dort verläuft aber der Hochpunkt des Geländes. Die Planung der EWB möchte stattdessen am Ina-Rothschild-Weg ein Gebäude 4-geschossig + Staffelgeschoss (als Nichtvollgeschoss) ausführen und das geplante Gebäude am „Rückgrat“ nur 3-geschossig + Staffelgeschoss (als Nichtvollgeschoss), weil dadurch die anderen Gebäude insgesamt weniger verschattet und die Freibereiche besser genutzt werden können.

Durch die Erhöhung des östlichen Gebäudes um ein Vollgeschoss und eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse mit einem Flachdach erhöht sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht die maximal zulässige Geschossfläche von 12.220 qm auf ca. 15.200 qm. Bei den übrigen Gebäuden werden die Geschosshöhen beibehalten, lediglich die Lage der Gebäude wird verändert.

Die geforderte Gliederung der Baukörper führt dazu, dass die Gebäude nicht als Riegel wahrgenommen werden.

## **Wohnraumangebot**

Die EWB beabsichtigt, 122 Wohnungen im Plangebiet neu zu schaffen, 80 Wohnungen im Eigentum und 42 Wohnungen zur Miete. Sie orientiert sich dabei an das im Gemeinderat am 27. Juli 2015 beschlossene Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Esslingen am Neckar.

Die geplanten 42 Mietwohnungen erhalten ein unmittelbares/mittelbares Belegungsrecht für die Zielgruppen I und II des Esslingen Wohnraumversorgungskonzepts.

Die jeweiligen Mietpreise der Belegungsrechte richten sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß dem jeweils aktuellen Mietspiegel der Stadt Esslingen und den die einschlägige Miethöhe regelnden Vorschriften im geltenden Landeswohnraumförderungsprogramm für geförderten Mietwohnraum.

50 Eigentumswohnungen werden als „preiswerte“ Eigentumswohnungen errichtet, die ausschließlich an Familien mit mittlerem Einkommen (Zielgruppe IV) veräußert werden. Die maßgebende Einkommensgrenze ist nach den Regelungen für die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums des jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogramms zu ermitteln. Das tatsächliche Familieneinkommen darf die ermittelte Einkommensgrenze um maximal 30 % überschreiten.

30 Eigentumswohnungen, die in der Neubebauung am Ina-Rothschild-Weg entstehen, können frei vermarktet werden.

Mit diesen Maßnahmen leistet die Überbauung des Plangebiets einen wichtigen Beitrag zur sozialverträglichen Versorgung am Wohnungsmarkt.

## **Freiflächen, Innenhöfe**

Mit der Änderung der Baukörper-Stellung ergeben sich gegenüber der Planung von 1996 größere, zusammenhängende Freiflächen mit größeren Gebäudeabständen bei gleichzeitig verbesserter Besonnung (weniger Verschattung) und mehr Nutzfläche. Das grundsätzliche Gefüge des preisgekrönten Konzeptes von 1996 wird nicht in Frage gestellt sondern lediglich weiterentwickelt.

Das Konzept der Innenhöfe ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs. Sie dienen dem Aufenthalt der Bewohner der angrenzenden Wohngebäude und beinhalten die gemäß LBO zu schaffenden Kinderspielplätze. Zudem werden in diesen Innenhöfen die nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in Größe und Qualität entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzt. Die graphische Darstellung der Ausgleichsflächen ist schematisch zu verstehen. Die exakte Verortung und Gestaltung der Ausgleichsfläche bleibt dem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan vorbehalten, der zum jeweiligen Baugesuch vorzulegen ist.

Um großkronige Bäume im Innenhof pflanzen zu können, muss der geplante Tiefgaragenbau um den Wurzelbereich ausgespart werden (Pflanzbeet mit einem nach oben und unten offenen Erdkern mit einer Breite und Länge von jeweils mindestens 3 Metern).

Die Innenhöfe sind wie folgt gegliedert:

Entlang der Gebäude wird ein Streifen in parzellierter Form den Erdgeschosswohnungen als private Gärten zugeordnet. Dort sind Terrassen, seitliche Sichtschutzeinrichtungen sowie Aufbewahrungsmöglichkeiten für Gartenmöbel und Gartengeräte zulässig („Gartenschränke“).

Die an die privaten Gärten/Erschließungswege anschließenden Blockinnenbereiche werden jeweils als „gemeinschaftliche Innenhöfe“ mit Grünflächen, Ausgleichsflächen mit Hecken, Bäumen und Sträuchern, Wegachsen, sonstigen befestigten Flächen, Kinderspielbereichen, Aufenthaltsbereichen und Sitzmöglichkeiten gestaltet. Die Hofbereiche werden barrierefrei erschlossen.

## **Verschattung**

Die EWB möchte die Gebäudestellungen so verändern, dass die gegenseitige Verschattung deutlich reduziert wird. Vier der fünf geplanten neuen Baukörper sollen zur besseren Besonnung und Belichtung in Ost-West Richtung angeordnet werden, einer davon entlang des Ina-Rothschild-Weges. Dadurch ergeben sich größere, zusammenhängende Freiflächen mit größeren Gebäudeabständen.

Zur Simulation der Verschattung und zum Nachweis der Mindestbesonnung nach DIN 5034-1 wurde für eine Bebauung nach geltendem Planungsrecht und dem Bauwunsch der EWB eine Studie durch die EWB bei dem Büro Lehen drei beauftragt (gezeigt in der Sitzung ATU vom 09.03.2015). Diese Studie ergab, dass die Besonnung nach DIN 5034-1 bei einer Änderung der Baukörperstellung entspre-

chend dem Bauwunsch der EWB für Wohngebäude des Bestands in der Nachbarschaft keine Verschlechterung darstellt. Für die geplanten Neubauten stellt die geänderte Gebäudestellung sogar eine Verbesserung dar.

(Anmerkung:

Die DIN 5034-1 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten (Montag und Dienstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr; Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 5034-1 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

Zwischenzeitlich wurde vom Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, Büro für energieeffiziente Stadtplanung und Energiesimulation, ein Besonnungsgutachten erstellt, das die Auswirkungen der geplanten Baukörper auf die umgebende Bebauung aufzeigt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Besonnungssituation bei keinem der in direkter Nachbarschaft befindlichen Gebäude auftritt. Vielmehr wirkt sich die veränderte Bebauung gegenüber einer Bebauung entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan insgesamt positiv auf die Besonnungssituation der das Plangebiet umgebenden Bebauung aus. Die Anzahl der Wohnungen, bei denen eine spürbare Verlängerung der Besonnungsdauer eintritt, überwiegt deutlich.

## **Parkierung**

Die notwendigen Stellplätze für die neu errichteten Wohnungen werden entsprechend der gültigen LBO in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht. Der Bebauungsplan setzt fest, dass für Eigentumswohnungen 1,25 Stellplätze pro Wohnung (entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan) und für die Mietwohnungen 1 Stellplatz pro Wohnung in der Tiefgarage nachgewiesen werden soll. Die jeweiligen Zu- und Ausfahrten erfolgen über den Ina-Rothschild-Weg und die Flandernstraße.

Entlang des Wegs an der nordwestlichen Grundstücksgrenze werden die mit Baulast belegten 19 oberirdischen Stellplätze hergestellt. Die EWB beabsichtigt, weitere private Besucherstellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

An den im öffentlichen Raum realisierten Besucherparkplätzen soll es keine Änderung geben. Die Besucherparkplätze wurden zusammen mit der Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplans von 1996 gebaut. Im Zufahrtsbereich der Tiefgarage am Ina-Rothschild-Weg werden maximal 1-2 Besucherparkplätze entfallen.

## **Spiel- und Bolzplätze**

Für das Quartier ist im Zusammenhang mit dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ein Spiel- und Freiflächenkonzept für öffentliche Spielmöglichkeiten erarbeitet und schon vor Jahren umgesetzt worden. Das damals zugrunde gelegte Konzept geht von einer vollständigen Überbauung der ehemaligen „Funkerkaserne“ aus. Der vorhandene „Fußballplatz“ auf den Flurstücken 2195/49 + 52 ist kein planungsrechtlich festgesetzter Spiel- oder Bolzplatz, sondern auf Wohnbaufläche entstanden. Er wurde auf dem Gelände der Stadt mit privaten Mitteln errichtet und

wird von der Stadt geduldet.

Der große Spielplatz am Bernhard-Denzel Weg ist gemäß geltendem Bebauungsplan der kompletten Überbauung der ehemaligen „Funkerkaserne“ zugeordnet, der auch nach Verlegung der Hochschule in die Weststadt erhalten bleiben soll.

Darüber hinaus gibt es öffentlich zugängliche Spielfelder auf dem Parkdeck der Hochschule und weitere Spiel- und Bolzmöglichkeiten im Umfeld: Barbarossastraße, Bolzplatz Burg, Grundschule St. Bernhardt, Seewiesenschule/DFB-Minispield. Die Anlagen sind auch durch die geplante Erhöhung der Anzahl an Wohnungen ausreichend bemessen.

Die Flächenversorgung an Spiel- und Bewegungsräumen ist im Stadtteil entsprechend den Daten aus der Spielraumleitplanung gut und liegt im Verhältnis zu den anderen Bürgerausschussbezirken auf den Plätzen 2 und 3 (von 12). Nach Aussage des Grünflächenamts befinden sich die öffentlichen Plätze in einem durchschnittlich ordentlichen Zustand.

Kleinkinderspielmöglichkeiten sind als sogenannte bauordnungsrechtlich notwendige Spielplätze den jeweiligen Wohngrundstücken zugewiesen („LBO-Spielplätze“) und werden von der EWB auf eigenem Grundstück errichtet.

## **Kindertagesstätten und Kindergärten**

Frühestens in drei Jahren (2018) werden Wohnungen auf der Fläche bezogen werden können. Somit entsteht erst nach 2018 eine Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen. Die vom Gemeinderat am 23.02.2015 verabschiedete Bedarfsplanung bezieht sich auf die Jahre 2014-2017. Die Bedarfsplanung wird jährlich fortgeschrieben und bezieht im nächsten Jahr das Jahr 2018 mit ein.

### Betreuung der Kinder unter 3 Jahren

In den Stadtteilen Hohenkreuz und St. Bernhardt (direkt angrenzend) besteht auch für die nächsten Jahre ein Mangel an Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren. Die aktuelle Bedarfsplanung für Esslingen (2014-2017) geht von einer sich jährlich steigender Versorgungsquote aus. Im Jahr 2017 wird davon ausgegangen, dass es für 41,23 % der Kinder unter drei Jahren, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, ein Platzangebot geben wird. Wie sich die gesamtstädtische Situation und Versorgungsquote ab dem Jahr 2018 gestalten wird, hängt von dem weiteren Ausbau der Plätze und nicht zuletzt von der weiteren Entwicklung der Kinderzahl ab.

### Betreuung der Kinder über 3 Jahren

Im Kindergartenbereich (Regelöffnungszeit (RG), verlängerte Öffnungszeit (VÖ)) ist in den beiden Stadtteilen von einem ausreichenden Angebot auszugehen. Im Bereich der Ganztagesbetreuung wird der Bedarf nicht wohnortnah in den beiden Stadtteilen gedeckt werden können. Gesamtstädtisch steigt die Versorgungsquote auch hier kontinuierlich an und wird im Jahr 2017 voraussichtlich 32,58 % erreicht haben. Der Bedarf wird dennoch nicht vollständig gedeckt sein.

#### Betreuung von Kindern unter und über 3 Jahre in Hohenkreuz und St. Bernhardt:

- Städtischer Kindergarten und Kindertagesstätte Frühlingshalde, Ganztagsbetreuung und Verlängerte Öffnungszeit
- Städtischer Kindergarten und Kindertagesstätte Flandernstraße, Ganztages- und Verlängerte Öffnungszeit
- Kindertagesstätte im Esslinger Norden Stiftung Jugendhilfe Aktiv e. V, Mülberger Straße, Ganztagesbetreuung
- Kindertagesstätte Krabbelmäuse, Studierendenwerk Stuttgart, Flandernstraße, Ganztagesbetreuung
- Kath. Kindergarten St. Josef, Barbarossastraße ab 2 Jahren in Regel und verlängerte Öffnungszeit

#### Betreuung von Kindern nur über 3 Jahren - Kindergärten:

- Ev. Kindergarten d'Orgelpfeifla, Seracher Straße, Regelöffnungszeit
- Ev. Kindergarten Eugen-Bolz-Straße, Regel- und verlängerte Öffnungszeit

Die Tageseinrichtung für Kinder Goerdelerweg (Stadtteil Kennenburg, angrenzend St. Bernhardt) bietet die Möglichkeit der Erweiterung. Der Gemeinderat hat am 27.07.2015 den Grundsatz- und Planungsbeschluss für den Neubau und die Erweiterung der Einrichtung Goerdelerweg mit insgesamt 6 Gruppen gefasst. Zu den bisherigen 2 RG/VÖ (Regelöffnungszeit (RG), verlängerte Öffnungszeit (VÖ)) -Gruppen kommen noch 4 altersgemischte Ganztagesgruppen hinzu.

### **Schulen**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule St. Bernhardt, Eugen-Bolz-Straße. Diese ist fußläufig vom Plangebiet zu erreichen.

### **Nahversorgung**

Die tägliche Nahversorgung kann über den Lebensmittelmarkt in St. Bernhardt an der Rotenackerstraße und den Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) an der Wäldenbronner Straße in Hohenkreuz, der derzeit neu errichtet wird, abgedeckt werden.

## **2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr.1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

## **2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

In Anlehnung an das bisherige Planungsrecht werden innerhalb des Geltungsbereichs Baufenster mit einer maximalen zulässigen Grundfläche sowie zudem einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GR) entspricht der Größe des Baufensters. Die Baufenster für die nordwestlich geplanten drei Gebäude wurden bewusst in der Größe begrenzt, damit sich die Neubebauung in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt. Die zulässigen Grundflächen (GR) von Gebäuden für diese Baufenster dürfen jedoch durch außerhalb der Baugrenzen liegende Terrassen um max. 10 % überschritten werden. Das östliche Gebäude weist deshalb eine größere Tiefe auf, weil sowohl auf der West-, als auch auf der Ostseite des Gebäudes Loggien in die Fassade integriert sind. Zusätzliche herausragende Balkone sind dort nicht vorgesehen und planungsrechtlich auch nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten i.S.d. § 5 Abs. 6 LBO überschritten werden.

Weitere Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind möglich, wenn die weiteren Flächen wasserdurchlässig und begrünt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden.

Für die geplanten drei westlichen Gebäude werden durch Festsetzung maximaler Gebäudehöhen in Meter über Normalnull drei Vollgeschosse mit einem Nicht-Vollgeschoss im Dach ermöglicht. Nur für die beiden Gebäude, die direkt am Ina-Rothschild-Weg liegen, sind durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen vier Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe dieser beiden Baukörper wird als für das Gebiet verträglich eingestuft. Es führt für die Nachbargebäude zu keiner größeren Beeinträchtigung als die Bebauung, die über den bisher geltenden Bebauungsplan zulässig gewesen wäre.

Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die obere Begrenzung der Attika in Meter über Normal Null. Die festgesetzte Maximalhöhe 1 und 2 ( $H_{1/2}$ ) darf durch technische Aufbauten und Solaranlagen um 1,50 m überschritten werden. Ferner darf die festgesetzte Maximalhöhe 2 ( $H_2$ ) durch Terrassenüberdachungen überschritten werden, sofern sie die festgesetzte Maximalhöhe 1 ( $H_1$ ) nicht überschreiten.

Es wird die offene, innerhalb der überbaubaren Fläche geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen.

## **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entlang des Ina-Rothschild-Weges wird die nordöstliche Baugrenze zurück genommen, so dass die Gebäude am Ina-Rothschild-Weg dort in einer Flucht stehen.

Die festgesetzten drei Baufenster auf der nordwestlichen Grundstücksfläche dürfen durch Terrassen sowie untergeordnete Bauteile und Vorbauten i.S.d. § 5 Abs.



6 LBO um eine Tiefe von max. 1,5 m überschritten werden, da die Gebäudetiefe im Vergleich zu den anderen Gebäuden geringer ist.

Die festgesetzten Baugrenzen des östlichen und südlichen Gebäudes dürfen durch untergeordnete Bauteile i.S.d. § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO um eine Tiefe von max. 1,5 m überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Somit ist die Errichtung einer Tiefgarage unter der gesamten Grundstücksfläche möglich.

#### **4. Stellplätze und Garagen**

Kfz-Stellplätze sind nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind dort nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie aus keinen geschlossenen Wänden sondern nur aus einer Überdachung bestehen. Außerhalb der überbaubaren und der auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen sind Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz verkehrlich ausreichend erschlossen, so dass keine Änderungen oder Ergänzungen der Verkehrsanlagen erforderlich sind.

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist zum einen durch die Nähe zu ca. 100 m entfernten Busendhaltestelle „Am Schönen Rain“ der Buslinie 105 in fußläufiger Entfernung gegeben.

In dem Plangebiet werden Gehrechte (gr) auf den Erschließungswegen zu den geplanten Gebäuden für die Allgemeinheit festgesetzt. Hiermit soll gesichert werden, dass die fußläufige Erschließung zwischen Ina-Rothschild-Weg und Flandernstraße auch für die angrenzende Bewohnerschaft gesichert ist.

Fußwege mit besonderer Zweckbestimmung können von Müllfahrzeugen befahren werden und dienen auch als Flächen für die Feuerwehr. Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, die Entsorgung des Mülls und des Abwassers ist über die bestehenden Netze und Systeme sichergestellt. Nennenswerte Mehrbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden

Die mit (fr) gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Eigentümer und Bewohner des Flurstücks 2195/52 mit Fahrrecht zu belasten.

## 6. Pflanzgebote

Im Bereich von Tiefgaragen sind die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume als mittelkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumbeete sind in einer Mindestgröße von 10 – 12 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 2,5 m und einer lichten Mindestbreite und Mindestlänge von jeweils 3,0 m mit Erdkern und Erdanschluss anzulegen.

Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks sind mit je 1 Baum pro 200 m<sup>2</sup> angefangene Fläche zu bepflanzen. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen.

### 2.4 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.

Der Gestaltrahmenplan, der ergänzend zum städtebaulichen Entwurf zur Flandernhöhe 1995 vom Büro Müller, Benzing & Partner erarbeitet wurde und wesentliche Hinweise zur städtebaulichen Konzeption und zu den Leitvorstellungen für die Gestaltung der Gebäude und den Freiflächen gibt, hat empfehlenden Charakter. Die örtlichen Bauvorschriften nehmen Bezug auf die Gestaltungsempfehlung zu den baulichen Anlagen und der Freiflächengestaltung bzw. lassen begründete Abweichungen von den Gestaltungsempfehlungen zu.

In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass auf den geplanten Gebäuden ein Flachdach bis 5° Neigung möglich ist. Die veränderte Ausrichtung der geplanten Gebäude gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan verdeutlicht die Zäsur der bisher entstandenen Neubebauung mit Pultdach und den Bestandsgebäuden bzw. wieder aufgebauten Mannschaftsgebäuden mit Mansarddach auf der Flandernhöhe. Somit ist auch die Ausführung der Gebäude mit Flachdach städtebaulich nachvollziehbar. Die heutigen Anforderungen an ein begrüntes Dach und die Nutzung von solaren Gewinnen auf der Dachfläche lassen sich auf einem Flachdach wirtschaftlicher und gestalterisch besser umsetzen.

Es werden in den Örtlichen Bauvorschriften auch der mögliche Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813 und der Hellbezugswert der Fassaden und Dächer festgelegt, um die äußere Gestaltung besser steuern zu können. Solaranlagen sollen auf dem Dach von der Dachaußenkante eingerückt aufgestellt werden, damit sie nicht direkt sichtbar sind.

Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO werden in der Wahl des Standorts und

in der Ausführung (wechselndes und bewegtes Licht) eingeschränkt, um die vorwiegende Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet nicht zu stören.

Die Vorgaben zur Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die Gestaltung von Abfallbehälter, Stellplätzen, Stützmauern und Einfriedigungen sowie die Herstellung und Pflege von Grünflächen.

Zudem wird gem. § 74 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg aus städtebaulichen Gründen festgelegt, dass bei der Errichtung von frei finanzierten Wohngebäuden für jede Wohnung 1,25 Stellplätze herzustellen sind. Diese Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist erforderlich, da in diesem Bereich überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind bzw. neu entstehen werden und davon auszugehen ist, dass die Haushalte in der Regel über mehr als einen Pkw verfügen. Dieser zusätzliche Parkierungsbedarf kann jedoch nicht im öffentlichen Straßenraum befriedigt werden.

## **2.5 Hinweise**

Die Hinweise betreffen Bodenschutz/Altlasten, den Gestaltrahmenplan Flandernhöhe, Freiflächengestaltungsplan, Verwendungsverbot für Brennstoffe, den Hellbezugswert, die Gründung/Grundwasserschutz, den Fund von Kulturdenkmälern und Richtlinien.

## **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 Baugesetzbuch 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 Baugesetzbuch. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20000 m<sup>2</sup>), 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.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Ina-Rothschild-Weg/Flandernstraße im Planbereich 12 "Hohenkreuz" sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich.

### **3 Altlasten**

Es liegen Erkenntnisse über Altlasten vor. Die Böden der gekennzeichneten Flächen sind teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (Ergebnis des Abschlussberichts der Altlastenerkundung auf dem Gelände der ehemaligen Funkerkaserne; Dr. Jungbauer und Partner; 28.02.1995). Baumaßnahmen auf diesen Grundstücken sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen und zu dokumentieren. Der jeweilige Abschlussbericht ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen, damit das Bodenschutz- und Altlastenkataster fortgeschrieben werden kann. Bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

### **4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Die gesamte Fläche für die künftige Neubebauung befindet sich im Eigentum der Stadt Esslingen, so dass amtliche bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen im Ina-Rothschild-Weg gesichert.

### **5 Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Mit der Überbauung der Baulücken wird in das Grün- und Spielplatzkonzept der Siedlung nicht eingegriffen. Dieses Konzept wurde mit dem Bebauungsplan von 1996 begründet, festgesetzt und realisiert.

Zur Simulation der Verschattung und zum Nachweis der Mindestbesonnung nach DIN 5034-1 wurde für beide Alternativen (altes Planungsrecht und Bauwunsch EWB) eine erste Studie erstellt, um den Nachweis zu führen, dass die Angaben der DIN 5034-1 eingehalten werden können. Die Besonnung nach DIN 5034-1 ist demnach bei einer Änderung der Baukörperstellung entsprechend dem Bauwunsch der EWB für alle Gebäude (auch des Bestands in der Nachbarschaft) besser. Entsprechend der DIN wird mindestens ein Wohnraum pro Wohnung der angrenzenden Gebäude ausreichend besonnt.

Zwischenzeitlich wurde vom Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, Büro für energieeffiziente Stadtplanung und Energiesimulation, ein Besonnungsgutachten erstellt, das die Auswirkungen der geplanten Baukörper auf die umgebende Bebauung aufzeigt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Besonnungssituation bei keinem der in direkter Nachbarschaft befindlichen Gebäude auftritt. Vielmehr wirkt sich die veränderte Bebauung gegenüber einer Bebauung entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan insgesamt positiv auf die Besonnungssituation der das Plangebiet umgebenden Bebauung aus.

Die Anzahl der Wohnungen, bei denen eine spürbare Verlängerung der Besonnungsdauer eintritt, überwiegt deutlich.

## **6 Kosten**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten aus.

gez. Daniel Fluhrer