



Begründung

zum Bebauungsplan Im Efeu
Stadtteil 14 "Innenstadt Ost"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
vom 15.09.2020

Inhalt

1	Angaben zum Plangebiet.....	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2	Derzeit geltendes Planungsrecht.....	3
2	Bebauungsplan.....	4
2.1	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	4
2.2	Städtebauliche Planung	4
2.2.1	Städtebauliches Konzept	4
2.2.2	Erschließung	6
3	Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften	7
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
3.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.1.3	Bauweise	10
3.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.1.5	Anzahl der Wohnungen als Höchstmaß.....	12
3.1.6	Verkehrsflächen.....	12
3.1.7	Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen	12
3.1.8	Private Grünflächen.....	13
3.1.9	Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	15
3.1.10	Grünplanung / Pflanzgebote / Pflanzbindungen.....	16
3.1.11	Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen	16
3.2	Örtliche Bauvorschriften.....	17
3.3	Nachrichtliche Übernahme	17
3.4	Hinweise	17
4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	17
5	Wesentliche Auswirkungen.....	17
6	Kosten	17
7	Umweltbericht.....	19

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,2 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil „Innenstadt Ost“ im Bereich der Ebershalde.

Im Westen grenzen die Landolinsteige und im Süden die Ebershaldenstraße und der Landolinsplatz an das Plangebiet. Südlich der Ebershaldenstraße liegt die Esslinger Altstadt. Der Bereich westlich der Landolinsteige ist von Villenbebauung geprägt. Daran westlich anschließend liegt die historische Esslinger Burg. Im Norden und Osten des Plangebiets liegen überwiegend locker bebaute Wohngebiete in bevorzugter Hanglage.

Das Plangebiet ist von starkem Gefälle geprägt; der Höhenunterschied von Nordosten (ca. 300 m ü NN) nach Süden (ca. 244 m ü NN) beträgt ca. 56 m. Im Plangebiet befinden sich bebaute und unbebaute Grundstücke: Die Im Osten liegenden Neubauten aus jüngerer Zeit, Ebershaldenstraße 9 sowie 9/1 bis 9/3 verfügen über eine Tiefgarage und werden gemeinsam mit dem älteren Gebäude 7/1 von der Ebershaldenstraße aus erschlossen. Entlang der Ebershaldenstraße schließen sich Altbauten an, die einen wertvollen Beitrag zum Stadtbild leisten. Die Häuser Ebershaldenstraße 1 und 5 sowie Landolinsplatz 1 sind denkmalgeschützt. Zwischen den Häusern Landolinsplatz 1 und Ebershaldenstraße 1 liegt eine öffentliche Platzfläche, auf der sich eine denkmalgeschützte Brunnenanlage befindet. Beim Gebäude Landolinsteige 2 handelt es sich um eine ehem. Gastwirtschaft mit Eiskeller, die Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurde. An der Straße Im Efeu und auf dem Grundstück Mülbergerstraße 113 befinden sich Einfamilienhäuser unterschiedlicher Entstehungszeit. Die großmaßstäbliche Villa Im Efeu 10 wurde in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet. Im nordwestlichen Plangebiet liegt am westlichen Ende der Straße Im Efeu ein Gartengrundstück mit Gartenhaus (Flurstück 1926). Das Flurstück 1924 (südlich Im Efeu 4) ist unbebaut.

Die Straße Im Efeu erfüllt für die angrenzenden Grundstücke Erschließungsfunktion; sie ist jedoch nur als Fußweg angeordnet, wobei die Nutzung für Liefer- und Dienstleistungsverkehr, für Fahrräder und als Zufahrt zu privaten Stellplätzen freigegeben ist. Die Straße ist insgesamt sehr schmal und mit wechselnden Breiten hergestellt: Im mittleren Bereich (westlich Im Efeu 15) besteht eine Engstelle von nur ca. 3 m Breite. Östlich und westlich davon bestehen Bereiche, in denen ein Ausweichen möglich ist, teils ist dazu die Nutzung privater Einfahrten erforderlich. Das Straßenflurstück reicht in einigen Bereichen über die bestehende Straße hinaus, insbesondere im mittleren Bereich auf der Nordseite. Die nicht als Straße hergestellten Bereiche des Straßengrundstücks werden durch die privaten Anlieger gärtnerisch genutzt und stehen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung; sie sind durch Mauern bzw. Hecken abgetrennt. Die Straße Im Efeu mündet im Westen in die Landolinsteige, welche als Anliegerstraße angeordnet, also nicht für die Öffentlichkeit befahrbar ist. Anlieger können über die Landolinsteige in Richtung Süden abfahren.

Landolinsteige und die Straße Im Efeu sind von starkem Gefälle geprägt, wobei der Bereich im nördlichen Plangebiet das stärkste Gefälle aufweist. Der südliche Bereich des Plangebiets wird durch die Ebershaldenstraße erschlossen.

Die Straßen Landolinsteige und Im Efeu stellen eine historische Wegeverbindung von der Altstadt in die durch sie erschlossenen ehem. Weinberge dar. Noch heute dienen sie Fußgängern und Radfahrern als kurze Verbindung von den Wohngebieten in die Innenstadt. Südlich des Flurstücks 1926 (Gartengrundstück) verkürzt eine historische, öffentliche Treppe den Weg zwischen Landolinsteige und Straße Im Efeu.

Die benannten Straßenverkehrsflächen sind in öffentlichem Eigentum. Außerdem in städtischem Eigentum sind der privat genutzte Vorbereich des Grundstücks Im Efeu 5, das Flurstück 1926 (Gartengrundstück), das unbebaute Flurstück 1925/1 (westlich Im Efeu 4) und der öffentliche, mit einem Brunnen bestehende Platzbereich am Landolinsplatz (Flurstück 1935 teilweise).

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im bisherigen Geltungsbereich des Baustaffelplans 443 in Verbindung mit der Ortsbausatzung. Dieser sieht östlich der Landolinsteige einen von Nord nach Südost reichenden, als Landhausgebiet ausgewiesenen, bebaubaren Bereich vor, der mit einem „Abzweig“ bis zum Flurstück 1906 (Ebershaldenstraße 3 rückwärtig) reicht. Außerdem bebaubar sind die sich südlich anschließenden Bereiche am Landolinsplatz und entlang der Ebershaldenstraße sowie die Grundstücke Ebershaldenstraße 9 sowie 9/1 bis 9/3 und Mülbergerstraße 113. Die übrigen Bereiche sind im geltenden Baustaffelplan mit Bauverbot belegt. Dies bedeutet, dass sich die Häuser der Grundstücke Im Efeu 4, 10 und 18 sowie Ebershaldenstraße 7/1 in einem mit Bauverbot belegten Bereich befinden.

Der Baustaffelplan sichert die Straße Im Efeu als Straßenverkehrsfläche. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sieht er nördlich der bestehenden Straße eine zusätzliche Stichstraße vor, die nicht hergestellt wurde. Die betroffenen privaten Grundstücksbereiche sind nicht Teil des sich nördlich anschließenden Bebauungsplans „Mülbergerstraße“ (Nr. 541); sie sind daher in das Plangebiet dieses Bebauungsplans einbezogen.

Geringfügige Teile des Plangebiets liegen im bisherigen Geltungsbereich des nördlich der Straße Im Efeu gültigen Bebauungsplans „Mülbergerstraße“: Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks der Straße Im Efeu, direkt westlich des Flurstücks 1986/5; bereits heute funktionaler Bestandteil der Straßenverkehrsfläche. Des Weiteren sind das Flurstück 1986/1 und ein Teil des Flurstücks 1986/2 ins Plangebiet einbezogen, um dort eine Straßenerweiterung zu ermöglichen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche mit der Kennzeichnung „Sicherung durchgrünter Wohngebiete; besondere Berücksichtigung siedlungsklimatischer Belange“ dar.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das geltende Planrecht entspricht in Teilen nicht mehr dem Bestand und den heutigen Planungszielen: Entlang der Straße Im Efeu bestehende Gebäude liegen in Bereichen, die im bisher geltenden Baustaffelplan mit Bauverboten belegt sind. Dagegen sind die östlich der Landolinsteige bestehenden Bebauungsmöglichkeiten nach heutiger Einschätzung nicht für eine Bebauung geeignet und sollen von einer Bebauung freigehalten werden. Die Realisierung einer ehemals angestrebten und im Baustaffelplan festgesetzten Stichstraße im Nordwesten des Plangebiets wird nicht mehr verfolgt. Dem Plangebiet kommt außerdem Bedeutung für das Stadtklima der Innenstadt zu; dem wurde im bisher geltenden Planrecht keine Rechnung getragen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Im Efeu ist eine Aktualisierung und Erneuerung des Planrechts, um damit eine langfristig anwendbare, heutigen Planungszielen entsprechende Genehmigungsgrundlage zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan soll eine Bebauung nur in Grundstücksbereichen ermöglicht werden, die schon bisher von Bebauung geprägt waren. Auf baulich vorgeprägten Grundstücken südlich der Straße im Efeu soll die Möglichkeit für Wohnungsbau geschaffen werden. Dagegen soll mit dem Bebauungsplan östlich der Landolinsteige eine zusätzliche Bebauung zukünftig ausgeschlossen werden. Außerdem sollen mit der Freihaltung von Teilflächen von Bebauung die Kaltluftversorgung, also die Kaltluftentstehung und der Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt begünstigt werden. Durch Festsetzungen zur Begrünung soll eine Beeinträchtigung des Stadtbilds und der ökologischen Funktion der Freiflächen vermieden werden. Mit der Erhaltung des bestehenden, grünen Hangs soll in der Nähe der für Esslingen bedeutenden Burganlage ein Beitrag zum Erhalt der Erscheinung der Burganlage und des Stadtbilds geleistet werden.

Für das Grundstück Im Efeu 18 (Flurstück 1903) liegt eine konkrete Planung eines privaten Investors vor, welche mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden soll.

2.2 Städtebauliche Planung

2.2.1 Städtebauliches Konzept

Der in der gesamten Region starken Nachfrage nach Wohnungen steht ein geringes Potenzial an zur Verfügung stehendem Wohnbauland gegenüber. Planerische Bemühungen konzentrieren sich daher auf die Innenentwicklung und die Schaffung von Wohnungsbaupotenzialen in integrierten Lagen. Im Plangebiet des Bebauungsplans liegen erschlossene, gut erreichbare und mit Infrastruktur ausgestattete Grundstücke, auf denen teilweise nur wenige Wohnungen vorhanden sind. Durch veränderte planungsrechtliche Festsetzungen kann dort die Errichtung von einigen zusätzlichen Wohnungen ermöglicht werden.

Gleichzeitig handelt es sich beim Plangebiet um einen mit besonderer Sorgfalt zu behandelnden Ort: Hanglage und vorhandene Durchgrünung setzen bei der zukünftigen Dichte der Bebauung Grenzen. Durch die Hanglage ist das Plangebiet

von vielen Punkten des Stadtgebiets, insbesondere von der Esslinger Burg und der Innenstadt aus gut einsehbar. Durch die Nähe zur denkmalgeschützten Burg und zur Innenstadt hat das Plangebiet, insbesondere der stark begrünte Bereich, eine besondere Bedeutung für das Außenbild und die Wahrnehmung der Stadt Esslingen am Neckar. Es stellen sich daher besondere Anforderungen an die Erscheinung und das Einfügen der zukünftigen Bebauung. Das Plangebiet ist zudem für die Kaltluftversorgung der Innenstadt von Belang.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird deshalb ein Ausgleich zwischen der Ermöglichung zusätzlichen Wohnungsbaus und dem Erhalt der Qualitäten der bestehenden Siedlungs- und Grünstrukturen verfolgt: Entlang des östlichen Abschnitts der Straße Im Efeu soll auf baulich vorgeprägten Grundstücken zusätzlicher Wohnungsbau ermöglicht werden, der sich in die vorhandene Struktur einfügt. Vorhandene Einfamilienhäuser bzw. Villen können zukünftig durch Geschosswohnungsbau-Typen in kleinerem Maßstab ersetzt werden. Damit wird eine Entwicklung ermöglicht, die in den nördlich und östlich benachbarten Bereichen bereits stattgefunden hat, bzw. noch im Gange ist. Um eine insgesamt kohärente städtebauliche Struktur zu schaffen und ein Einfügen in den Bestand zu gewährleisten, müssen Maß und Körnung der Neubauten reguliert werden. Sich nicht einfügende, unmaßstäbliche Neubauten sollen damit verhindert werden.

Am östlichen Rand des Plangebiets (Ebershaldenstraße 9 sowie 9/1 bis 9/3) wurde in jüngerer Zeit bereits eine Reihe von Neubauten errichtet. Der Bebauungsplan vollzieht diese schon vollzogene Entwicklung nach, indem am Bestand orientierte Festsetzungen getroffen werden.

Auf dem Grundstück Im Efeu 18 strebt ein privater Investor einen Ersatz des bestehenden Einfamilienhauses durch eine aus zwei Gebäudekörpern bestehende Bebauung im Geschosswohnungsbau an. Der betroffene Bereich verfügt über einen ausreichenden Abstand zur denkmalgeschützten Burg und ist über die Straße Im Efeu erschlossen, sodass diese Entwicklung als vertretbar eingeschätzt wird. Das vorliegende Baukonzept des Investors soll mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden; die gewählten Festsetzungen orientieren sich daran. Zur Sicherung der Planung und zur Optimierung der Erschließungssituation wird mit dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Zur Begrenzung und Ordnung der Körnung zukünftiger Bebauung werden in Abständen Baufenster festgesetzt. Durch die dazwischenliegenden Freiräume wird ein Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt geleistet. Die festgesetzten Baulücken begünstigen außerdem, vor allem im Winterhalbjahr, Blickbeziehungen ins Tal.

Im Unterschied zum vorgenannt beschriebenen Bereich liegt der Bereich östlich der Landolinsteige deutlich näher an der Esslinger Burg. Aus der Nähe zur denkmalgeschützten Burg sowie dem denkmalgeschützten Gebäudebestand östlich und westlich der Landolinsteige ergibt sich die Notwendigkeit besonderer Rücksichtnahme: Die Ansicht der Esslinger Burganlage, für die Außendarstellung der Stadt von hoher Bedeutung, profitiert von der teils unbebauten Umgebung. Außerdem bestehen auf der Esslinger Burg bei Einheimischen und Besuchern beliebte Aussichtspunkte, von denen der westliche Plangebietsteil aus gut einsehbar ist. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen diese Qualitäten erhalten werden, soweit sie sich durch den Bebauungsplan beeinflussen lassen.

Bei den Flächen östlich der Landolinsteige handelt es sich außerdem um besonders steile Grundstücksflächen, deren Bebauung nur mit erheblichen Eingriffen in den Hang und seine Grünstrukturen sowie den Baumbestand möglich wäre. Erforderliche bauliche Maßnahmen wie z.B. Mauern oder Zufahrten würden mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Bau- und späteren Bestandsphase zu nachteiligen Lösungen (z.B. auffällige Stützmauern) führen. Zudem erfüllt das Plangebiet, insbesondere seine bisher unbebauten Bereiche, eine Funktion für die Kaltluftversorgung der Innenstadt. Im Ergebnis der Abwägung der genannten Belange wird daher zukünftig eine Bebaubarkeit von nach bisherigem Planrecht bebaubaren aber tatsächlich unbebauten Bereichen östlich der Landolinsteige ausgeschlossen.

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Flurstück 1925 (Im Efeu 4) bildet zukünftig einen Übergang zwischen der Bebauung im Osten und dem freizuhalten Hang östlich der Landolinsteige. Insgesamt ergibt sich damit zukünftig eine von Ost nach West abnehmende Bebaubarkeit der Ebershalde.

Der Bereich direkt nördlich der Ebershaldenstraße bzw. des Landolinsplatzes steht im städtebaulichen Zusammenhang der gegenüber liegenden Altstadt. Historisch gesehen ist die dortige Bebauung Teil der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts. Der westliche, überwiegend denkmalgeschützte Bestand fasst den Straßenraum und bildet ein wertvolles, städtebauliches Ensemble, dessen Erhalt soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gestützt werden.

Das Gebäude Landolinsteige 2 (Flurstück 1909) war Anfang des 20. Jahrhunderts als Gastwirtschaft errichtet worden. Zusammen mit gegenüberliegenden Villen und einer weiteren ehem. Gastwirtschaft bildet es ein städtebauliches Ensemble. Die vorhandene Bebauungsstruktur und der Charakter des Straßenraums der Landolinsteige sollen erhalten werden.

2.2.2 Erschließung

Die bestehende Erschließungsstruktur soll fortgeführt werden. Die Ebershaldenstraße und die Landolinsteige (beide nicht Teil des Plangebiets) sollen auch in Zukunft die Erschließung der angrenzenden Grundstücke gewährleisten. Dies gilt auch für die innerhalb des Plangebiets liegende Straße Im Efeu. Auf Grund ihres starken Gefälles wird davon ausgegangen, dass die Straße auch in Zukunft nur Anliegern zur Verfügung steht. auf Grund Ihrer geringen Breite kann die Straße selbst diese eingeschränkte Funktion heute nur unzureichend erfüllen. Um zukünftig Begegnungsverkehre zu erleichtern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird die schon im bisher geltenden Baustaffelplan vorgesehene Erweiterbarkeit der Fahrbahn auf heute privat genutzte Bereiche bestätigt.

Im Bereich der Einmündung in die Mülbergerstraße wird am Nordrand der Straße Im Efeu eine Erweiterbarkeit ermöglicht; zu Lasten des dort bisher bestehenden Verkehrsgrüns. Eine Realisierung der Straßenerweiterung ist im Zusammenhang des Bauvorhabens Im Efeu 18 vorgesehen.

Die im bisher geltenden Baustaffelplan vorgesehene zusätzliche Stichstraße im westlichen Abschnitt der Straße Im Efeu wird dagegen nicht mehr verfolgt, da die betroffenen Bereiche bereits funktionaler Bestandteil der nördlich angrenzenden,

privaten Grundstücke sind und die Herstellung nicht erforderlich ist.

3 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Sicherung der zulässigen Bebauung erfolgt gemäß § 9 BauGB durch planungsrechtliche Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1.1 Reines Wohngebiet

Das Grundstück Im Efeu 4 im westlichen Bereich der Straße Im Efeu liegt am steilen Hang und ist bereits bisher durch ein Einfamilienhaus bebaut. Auf Grund der eingeschränkten Erreichbarkeit eignet es sich für Wohnnutzungen. Gewerbliche Nutzungen würden sich dort negativ auf die Wohnruhe und die für Fußgänger attraktive Wegeverbindung (Im Efeu, Landolinsteige) auswirken. Der Bereich wird daher als reines Wohngebiet festgesetzt und der bestehende Charakter damit fortgeschrieben.

Als reines Wohngebiet wird auch ein Bereich im Nordwesten des Plangebiets festgesetzt: Es handelt sich um eine Fläche die im bisher gültigen Bebauungsplan für die Verlegung der Straße Im Efeu vorgesehen war, tatsächlich jedoch heute funktionaler Bestandteil der sich nördlich anschließenden Wohnbaugrundstücke ist. Die Grundstücksflächen dienen als Vorgarten oder als Zufahrt zu den dort in jüngerer Zeit errichteten Wohngebäuden. Diese Nutzung soll durch die Festsetzung als reines Wohngebiet aufrechterhalten werden. Die Wohngebäude und Garagen der betreffenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des sich nördlich anschließenden Bebauungsplans, der dort ebenfalls reines Wohngebiet festsetzt. Eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist deshalb dort nicht erforderlich.

3.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die übrigen Baugebiete abseits der Ebershaldenstraße werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, was dem bestehenden und weiterhin beabsichtigten Charakter entspricht.

Die gemäß § 4 der BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem vorhandenen und angestrebten Charakter des Gebiets und hätten das Potenzial, sich störend auf den Wohngebietscharakter und das Stadtbild auszuwirken. Sie werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans (vgl. Textteil).

3.1.1.3 Mischgebiete

Die an die Ebershaldenstraße angrenzenden Grundstücke werden als Mischge-

biete festgesetzt. Im Gebäude Ebershaldenstraße 5 befindet sich heute eine private Einrichtung für kleinere Veranstaltungen (Eventlocation). Auf dem Grundstück Ebershaldenstraße 7 wird derzeit ein Ärztehaus errichtet. Damit sind bereits heute ein Drittel der betroffenen Grundstücke gewerblich genutzt. Dieser Gebietscharakter eignet sich auf Grund der verkehrsgünstigen Lage und der Einsehbarkeit weiterhin für diesen Bereich; er soll durch die Festsetzung als Mischgebiet gefestigt werden.

Vergnügungsstätten, Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, sowie Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen sind im Mischgebiet unzulässig (Textteil). Werbeanlagen würden sich negativ auf das in diesem Bereich attraktive und sensible Stadtbild in der Nähe der historischen Altstadt auswirken. Vergnügungsstätten sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, hätten das Potenzial sich störend auf die Wohnruhe auszuwirken und negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebiets zu entwickeln. Sie sind heute nicht vorhanden und widersprechen dem gewünschten Gebietscharakter.

Auch die im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem gewünschten Gebietscharakter und hätten zudem das Potenzial sich störend auf das Stadtbild und die Wohnruhe auszuwirken. Sie werden daher ausgeschlossen (Textteil).

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Angesichts der untergeordneten Größe des festgesetzten Mischgebiets und der Erwartung, dass das Mischgebiet weiterhin zu beträchtlichen Teilen dem Wohnen dienen wird, ist die Festsetzung des Mischgebiets mit der Darstellung des Flächennutzungsplans vereinbar.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zusammenspiel von Baugrenzen, Grundflächenzahl bzw. zulässiger Grundfläche als Höchstmaß, maximaler Zahl der Vollgeschosse und höchstzulässiger Zahl der Wohnungen (vgl. Ziffer 3.1.5) bestimmt. Ziel der Festsetzungen ist einerseits die Ermöglichung von adäquaten Neubauten und andererseits ein Einfügen der Bebauung in die typische Bebauungsstruktur der Ebershalde sowie das Vermeiden unmaßstäblicher Bebauung. Durch die Festsetzungen ergibt sich eine prinzipiell von West nach Ost ansteigende Bebaubarkeit hinsichtlich Dichte und Geschossigkeit; einzelne Ausnahmen inbegriffen.

3.1.2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche als Höchstmaß

In den Bereichen an der Landolinsteige und an der Ebershaldenstraße werden auf die jeweils bestehenden Verhältnisse und vorgesehenen Baugrenzen abgestimmte Grundflächenzahlen festgesetzt. Die gleichzeitig festgesetzten, eng am Bestand orientierten Baugrenzen begrenzen in den meisten Fällen das Maß der baulichen Nutzung stärker als die festgesetzte Grundflächenzahl. Im Falle des Grundstücks Ebershaldenstraße 7/1 begrenzt die GRZ die überbaubare Grundfläche, das Baufenster ist etwas größer.

Entlang der Straße Im Efeu wird die zulässige Bebaubarkeit der Grundstücke

durch die Festsetzung der Grundfläche als Höchstmaß (GR) bestimmt, weil die Grundstücksgrößen dort stark variieren. Für die Grundstücke Mülbergerstraße 113 und Im Efeu 10 wird eine GR von 270 m² als Höchstmaß festgesetzt. Dies ermöglicht u.a. die Errichtung von Gebäuden im Geschosswohnungsbau, z.B. mit zwei bis drei Wohnungen je Geschoss. Für das Grundstück Im Efeu 4 wird eine Grundfläche von 170 m² als Höchstmaß festgesetzt, um dort eine kleinmaßstäbliche Bebauung zu bewirken. Für das Grundstück Im Efeu 18 wird gemäß der vorliegenden Planung eines Investors für das nördliche Gebäude eine GR von 200 m² und für das südliche eine GR von 330 m² festgesetzt.

Im Textteil wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch Balkone und Terrassen um 25 % überschritten werden darf. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Überschreitbarkeit der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen (vgl. Ziffer 3.1.4) ermöglicht dies eine differenzierte und individuelle, gartenorientierte Bebauungsstruktur.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden. Dies soll hier auch für die Bereiche, für die eine „GR“ (Grundfläche als Höchstmaß) festgesetzt ist, Anwendung finden. Für die Errichtung von Tiefgaragen wird dies als ausreichend eingeschätzt. Ausgangspunkt für die Berechnung der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Absatz 4 BauNVO ist die festgesetzte „GR“.

3.1.2.2 Zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß

Für alle Grundstücke wird die Anzahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die denkmalgeschützten Gebäude an der Ebershaldenstraße und dem Landolinsplatz sowie für das Gebäude Landolinsteige 2 werden am Bestand orientierte Festsetzungen getroffen.

Für das Grundstück Ebershaldenstraße 3 werden analog zum bisher planungsrechtlich zulässigen Maß drei Vollgeschosse (in Verbindung mit Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sowie einer Dachneigung) festgesetzt. Da bei Neubauten die Geschosshöhen i.d.R. geringer als bei Altbauten aus dem 19 Jhdt. sind, kann sich ein evtl. dreigeschossiger Neubau auf dem Grundstück Ebershaldenstraße 3 in das bisher zweigeschossige Gebäudeensemble Ebershaldenstraße 1-5 einfügen ohne die benachbarten, denkmalgeschützten Gebäude zu überraschen (vgl. Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe).

Für das Gebäude Ebershaldenstraße 7 werden vier Vollgeschosse ermöglicht, da ein solches Vorhaben bereits genehmigt wurde und dies als städtebaulich vertretbar eingeschätzt wird. Für den östlichen Bereich der Straße Im Efeu werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für das Grundstück Im Efeu 4 wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Für die Grundstücke Ebershaldenstraße 7/1, 9/1, 9/2 und 9/3 werden bestandsgemäß zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Der Begriff des „Vollgeschosses“ ist in § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung definiert. Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Staffelgeschosse sowie in den Hanglagen teilweise auch zum Wohnen geeignete Untergeschosse zulässig sind. Insbesondere diese zusätzlichen Untergeschosse kön-

nen von Süden aus sichtbar sein. Dies entspricht den in benachbarten Bereichen bereits entstandenen Geschosswohnungsbauten; es wird auch für das Plangebiet als vertretbar und städtebaulich sinnvoll eingeschätzt, um damit die Errichtung von benötigtem Wohnraum zu ermöglichen.

3.1.2.3 First und Traufhöhe

Für das Grundstück Ebershaldenstraße 3 wird in der Planzeichnung eine First- und Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die gewählte Begrenzung orientiert sich eng am direkt westlich liegenden, denkmalgeschützten Gebäude Ebershaldenstraße 1; diese Höhe überschreitet das direkt östlich benachbarte, denkmalgeschützte Gebäude Ebershaldenstraße 5 nur unwesentlich. Insgesamt wird mit der Höhenbegrenzung sichergestellt, dass die Gebäude Ebershaldenstraße 1, 3 und 5 weiterhin, wie im Bestand, als Gebäudeensemble wirken und die Wirkung und Eigenschaft der Denkmäler nicht beeinträchtigt wird; auch dann, wenn das mittlere Gebäude Ebershaldenstraße 3 durch einen Neubau ersetzt werden sollte.

3.1.3 Bauweise

Für alle Bereiche wird „offene Bauweise“ festgesetzt. Damit wird die bestehende Struktur fortgeschrieben. Diese Struktur wird außerdem durch die festgesetzten Baugrenzen bewirkt.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von kleinteiligen Baugrenzen (hier auch „Baufenster“ genannt) definiert, die im Zusammenspiel mit den festgesetzten maximalen Grundflächen (GR) bzw. Grundflächenzahlen (GRZ) wirken:

Baugrenzen im Mischgebiet

Im Mischgebiet werden die überbaubaren Flächen durch die festgesetzten Baugrenzen begrenzt. Die entlang der Ebershaldenstraße im rückwärtigen Bereich bestehenden Nebengebäude werden überwiegend bewusst nicht gefestigt.

Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet

Für die Bestandsgebäude Ebershaldenstraße 9/1-9/3 werden eng am Gebäudebestand orientierte Baugrenzen festgesetzt, da es sich um städtebaulich sinnvolle Strukturen handelt, die erst in jüngerer Zeit entstanden sind. Im Falle des Vorhaben-Grundstücks Im Efeu 18 werden eng am Vorhaben orientierte Baugrenzen festgesetzt, welche das Maß der baulichen Nutzung beschränken.

Im Falle der übrigen Grundstücke an der Straße Im Efeu ermöglichen die festgesetzten Baugrenzen Spielräume bei der Anordnung der Gebäude: Die Baufenster sind teilweise nicht vollständig ausnutzbar, da die außerdem festgesetzte maximale Grundfläche als Höchstmaß (GR) das Maß stärker begrenzt.

Auch im Falle des Grundstücks Ebershaldenstraße 7/1 wird die durch Hauptnutzungen überbaubare Größe der Grundfläche nicht durch die Baugrenzen sondern die festgesetzte GRZ bestimmt. Die Baugrenze wird für dieses Grundstück gegenüber dem Bestandsgebäude nach Westen verschoben, damit ein evtl.

Neubau mit dem nördlich benachbarten Wohnungsbauvorhaben Im Efeu 18 harmoniert und im Falle eines Neubaus eine von Nord nach Süd durchgängige Kaltluftbahn geschaffen wird.

Im Falle des Bestandsgebäudes Landolinsteige 2 wird ein bestehendes Gewächshaus im Osten des Bestandsgebäudes nicht durch Baugrenzen gesichert, da ein Ersatz des Gewächshauses durch eine Hauptnutzung städtebaulich als nicht sinnvoll eingeschätzt wird. Das Gewächshaus wird jedoch als Nebenanlage gesichert (vgl. Ziffer 3.1.7).

Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen

Im Textteil wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, was zur Errichtung größerer Tiefgaragen erforderlich ist. Durch Pflanzgebote (vgl. Ziff. 3.1.10) wird die Einbindung der Tiefgaragen in den Freiraum begünstigt.

Überschreitung durch Balkone und Terrassen

Des Weiteren wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen auf den mit „a“ bezeichneten Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden dürfen. Mit „a“ bezeichnet sind Südseiten von Gebäuden, sodass durch die Festsetzung keine Beeinträchtigung der Kaltluftfunktion ausgelöst wird. Im Falle des Grundstücks Im Efeu 18 wird entsprechend dem konkreten Vorhaben beim südlichen Gebäude auch eine Überschreitung der Baugrenze auf der Westseite ermöglicht. Die vorgesehene Überschreitung ist dort jedoch nur in einer Tiefe von max. 0,5 -1,5 m vorgesehen. Außerdem wird auf den mit „a“ bezeichneten Gebäudeseiten eine Überschreitung durch Vordächer um 1 m zugelassen; dies ermöglicht beim nördlichen Gebäude des Bauvorhabens Im Efeu 18 ein seitliches Vordach. Mit der beschriebenen Festsetzung soll die Entstehung einer differenzierten und qualitativ hochwertigen Architektur befördert und gesichert werden. Die außerhalb der Baugrenzen zulässigen Anlagen sind gemäß den Regelungen der Baunutzungsverordnung auf die zulässige Grundfläche mit anzurechnen. Die Größe der durch Balkone und Terrassen überdeckten Flächen wird durch eine weitere textliche Festsetzung begrenzt (vgl. Ziffer 3.1.2.1).

Ausschluss von Nebenanlagen

In der Planzeichnung und im Textteil wird für straßenseitige Bereiche an der Ebershaldenstraße, am Landolinsplatz und an der Landolinsteige ein Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, die größtenteils vorhandene, ansprechende, durchgrünte Erscheinung der straßenseitigen Bereiche zu bewahren. Z.B. Stellplätze, Müllbehälter oder andere Baulichkeiten würden diesem Ziel entgegenstehen. Sie werden daher mit der Festsetzung ausgeschlossen. Ergänzt wird dieses Ziel durch die in den örtlichen Bauvorschriften verankerte Verpflichtung zur Begrünung unbebauter Grundstücksflächen.

Besondere Nebenanlagen

In der Planzeichnung sind auf dem Flurstück 1910 ein bestehendes Gartenhaus und auf dem Flurstück 1909 ein bestehendes Gewächshaus als Nebenanlagen eingetragen. Im Textteil wird festgesetzt, dass diese in der Planzeichnung eingetragenen Nebenanlagen zulässig sind. Damit wird eine Erneuerung der Anlagen in der bestehenden Dimension ermöglicht.

3.1.5 Anzahl der Wohnungen als Höchstmaß

Für den Bereich entlang der Straße Im Efeu wird in der Planzeichnung eine Anzahl zulässiger Wohnungen als Höchstmaß festgesetzt: Im dortigen allgemeinen Wohngebiet werden maximal sechs Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Für das reine Wohngebiet (Im Efeu 4) werden höchstens zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Im Falle der Ausnutzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung führt die festgesetzte Begrenzung der Anzahl der Wohnungen voraussichtlich dazu, dass durchschnittlich größere Wohnungen errichtet werden, was dem bestehenden Charakter des Gebiets und der Umgebung entspricht.

3.1.6 Verkehrsflächen

Nur die Straße Im Efeu (inkl. Ermöglichter Erweiterungsfläche) sowie die öffentliche Treppe zwischen Landolinsteige und der Straße Im Efeu sind Teil des Plangebiets. Einige Bereiche des Straßenflurstücks sind heute Teil der angrenzenden Gärten, werden also derzeit tatsächlich privat genutzt; dies betrifft insbesondere die Flurstücke 1910, 1973, 1975/1, und 1973/1. Die genannten Bereiche werden weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird, wie im bisher geltenden Planrecht, eine Inanspruchnahme der Bereiche zu Gunsten eines Ausbaus der Straße weiterhin ermöglicht (vgl. Ziff. 2.2.2).

Im Falle des Flurstücks 1976/2 (südöstlich Mülbergerstraße 121) wird ein schmaler spitz zulaufender Bereich von ca. 9 m² Größe – heute Teil des privaten Flurstücks - als Straßenverkehrsfläche festgesetzt; eine Inanspruchnahme war bereits auf Grundlage des bisherigen Planrechts möglich.

Ein direkt vor dem Grundstück Im Efeu 5 liegender Bereich von ca. 36 m² Größe ist heute Teil des Straßenflurstücks, aber funktionaler Teil des privaten Grundstücks Im Efeu 5: Er wird als Zufahrt und Zugang bzw. als Stellplatz genutzt. Der Bereich wird gemäß der bestehenden Nutzung als Teil des reinen Wohngebiets festgesetzt, sodass er in Zukunft an privat veräußert werden kann.

Im Einmündungsbereich der Straße Im Efeu in die Mülbergerstraße wird auf der Nordseite der Straße Im Efeu eine Fläche von ca. 53 m² als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die im dort bisher geltenden Plan als Verkehrsgrün festgesetzt ist und heute Teil des kleinen öffentlichen Aufenthaltsbereichs ist. Damit wird eine Straßenerweiterung und verbesserte Abbiegesituation inkl. Begegnungsverkehr ermöglicht.

Die öffentliche Fußwegeverbindung (Treppe) auf dem Flurstück 1977 wird bestandsgemäß als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

3.1.7 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

Gemäß dem Textteil sind je Gebäude höchstens vier ebenerdige Stellplätze zulässig. Zudem sind höchstens vier direkt nebeneinander liegende ebenerdige Stellplätze zulässig und zu weiteren Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Hiermit wird einer zu stark vom ruhenden Verkehr geprägten Erscheinung der Grundstücke und des Straßenraums entgegen gewirkt, um ins-

gesamt eine durchgrünte und qualitativ hochwertige Bebauung zu befördern. Im Falle eines höheren Stellplatzbedarfs ist folglich die Errichtung von z.B. Tiefgaragen oder Parkliften erforderlich. Dieses Ziel wird auch mit folgender textlicher Festsetzung verfolgt: Die Abstände von oberirdischen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 1,5 m betragen. Die Abstände von Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,50 m betragen.

Im Falle des Grundstücks Efeu 18 (Flurstück 1903) beabsichtigt der private Investor die Errichtung von fünf offenen Stellplätzen und zusätzlich zwei darunter liegende, über Parklifte erschlossene Stellplatzebenen.

In der Planzeichnung sind auf dem Flurstück 1910 ein bestehendes Gartenhaus und auf dem Flurstück 1909 ein bestehendes Gewächshaus als Nebenanlagen eingetragen. Im Textteil wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung eingetragenen Nebenanlagen zulässig sind. Damit wird eine Erneuerung der Anlagen in der bestehenden Dimension ermöglicht.

3.1.8 Private Grünflächen

Zum Schutz vorhandener Grünstrukturen und zur Begünstigung der Kaltluftversorgung im mittleren und westlichen Plangebiet liegende Flächen als private Grünfläche festgesetzt. Diese Bereiche werden bereits bisher nicht durch Hauptgebäude genutzt. Dies betrifft auch Bereiche, für die nach bisher geltendem Planrecht eine Bebauung möglich gewesen wäre, jedoch keine Bebauung mit Hauptnutzungen vorhanden ist. Auf Grund des sehr steilen Hangs, der schlechten Erschließungssituation und der guten Einsehbarkeit des Bereichs von der Innenstadt und der Burg werden diese Bebauungsmöglichkeiten bewusst nicht festgelegt. Damit soll der besondere Charakter des Hangs im direkten Umfeld der für die Stadt Esslingen am Neckar herausragenden, denkmalgeschützten Burganlage und der als Gesamtanlage denkmalgeschützten Innenstadt vor Bebauung geschützt werden. Die durchgrünte Erscheinung des Hangs soll in den bisher unbebauten Bereichen erhalten bleiben. Zudem wird durch die private Grünfläche ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der Kaltluftversorgung geleistet.

Die Nutzbarkeit der von der Festsetzung als private Grünfläche betroffenen Grundstücke wird damit teilweise gegenüber dem bisher möglichen eingeschränkt. Mit dem teilweisen Entfall von rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten ist ein Eingriff in Eigentumsrechte verbunden. Der öffentliche Belang der Sicherung des Kaltluftabflusses und der Erhaltung des grünen Hangs, der für viele Bewohner und Besucher der Stadt von Bedeutung ist, wird damit höher gewichtet als das Eigentumsrecht. Den genannten Belangen wird Vorrang vor den privaten Eigentumsinteressen eingeräumt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Möglichkeit zur Bebauung während der jahrzehntelangen Gültigkeit des bisherigen Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen wurde.

Das u.a. betroffene, sehr große private Grundstück Im Efeu 10 (Flurstück 1910) erhält zukünftig im nördlichen, besser erschlossenen Bereich an der Straße Im Efeu Bebauungsmöglichkeiten, die über das Bestandsgebäude hinausgehen, sodass mit den Festsetzungen insgesamt Entwicklungsspielräume geschaffen werden. Das sich westlich anschließende, unbebaute Flurstück 1924 wird als private Grünfläche festgesetzt, weil es bisher nicht bebaut ist und eine Funktion für

die Kaltluftversorgung erfüllt. Auf Grundlage bisherigen Planrechts wäre der untere Bereich bebaubar gewesen. Auf Grund des dort sehr steilen Hangs war das Grundstück jedoch faktisch schon bisher nur schlecht bebaubar. Da das Flurstück 1924 den selben Eigentümer wie das angrenzende zukünftig stärker bebaubare Flurstück 1910 hat, wird der Eingriff in Eigentumsrechte und der damit verfolgte Vorrang für die oben genannten öffentlichen Belange als vertretbar eingeschätzt.

Die von der Festsetzung der privaten Grünfläche außerdem betroffenen Flurstücke 1925/1 und 1926 sind in städtischem Besitz. Betroffen ist auch das Flurstück 1908 (Landolinsplatz 1); angesichts des dort geltenden Denkmalschutzes (Gesamtanlage und Einzelanlage) gehen von der Festsetzung der privaten Grünfläche keine wesentlichen Belastungen aus. Beim Grundstück 1909 sind unbebaute Bereiche von der Festsetzung der privaten Grünfläche betroffen.

Im Falle des Grundstücks Ebershaldenstraße 3 (Flurstück 1906) bestand bisher ca. 60 m nördlich der Ebershaldenstraße eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit. Diese wird bewusst nicht gefestigt, da der Bereich auf Grund der großen Entfernung zur Straße und der starken Steigung (ca. 17-20 m Höhenunterschied zur Ebershaldenstraße) nur sehr schlecht erreichbar und bebaubar wäre und dem Ziel der Erhaltung des grünen Hangs und der Aufrechterhaltung der Kaltluftversorgung entgegenstünde. Der Bereich wäre bisher auf einer Fläche von ca. 125 m² (bei Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen) und nur mit starken Eingriffen in den Hang und den Grünbestand bebaubar gewesen. Die Möglichkeit zur Bebauung wurde während der jahrzehntelangen Gültigkeit des bisherigen Planrechts nicht in Anspruch genommen. Für den vorderen Bereich des Grundstücks Ebershaldenstraße 3 wird ein Baufenster festgesetzt, welches das Bestandsgebäude um ca. 150 m² überschreitet, sodass dort zusätzliche Baumasse entstehen kann, womit auch dem Belang des Privateigentums gedient wird.

Weitere, bereits bisher nicht bebaubare Bereiche der festgesetzten, privaten Grünfläche liegen entlang der Ebershaldenstraße im rückwärtigen Bereich; diese eignen sich weiterhin als Hausgärten.

Um eine gärtnerische Nutzung der privaten Grünfläche zu erleichtern und gleichzeitig die Anzahl und Größe von Gartengerätehütten aus städtebaulichen Gründen zu begrenzen, wird im Textteil festgesetzt, dass je 450 m² nur eine Gerätehütte mit einer Baumasse von maximal 20 m³ zulässig ist. Zusätzlich sind Terrassen mit Vordach oder Überdachung bis zu einer Flächengröße von maximal 8 m² zulässig; Seitenwände sind unzulässig. Gartengerätehütten sind für die Aufbewahrung von Gartengeräten, von Gartenmöbeln und Gartenbedarf sowie zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt, nicht jedoch zur Übernachtung. Der Einbau oder Anbau eines Aborts (Trockenklosett) ist zulässig, sofern die maximal zulässige Größe der Gartengerätehütte nicht überschritten wird.

Andere bauliche Anlagen gemäß § 2 Absatz 1 der Landesbauordnung sind, mit Ausnahme des als Nebenanlage festgesetzten Gartenhauses, auf den privaten Grünflächen unzulässig, da diese eine stärkere Überformung der Grünfläche mit sich bringen würden, was sich vor dem Hintergrund des gut einsehbaren Hangs gestalterisch nachteilig auswirken würde.

Bei dem weiterhin zulässigen Gartenhaus handelt sich um eine Nebenanlage

ohne Wohnzweck, sodass keine besonderen Erschließungseinrichtungen erforderlich sind und der Eingriff in den Hang begrenzt bleibt. Auf Grund des bereits bestehenden Gebäudes und der begrenzten Grundfläche sind damit nur nachrangige nachteilige Auswirkungen auf die ökologische Funktion der Grünfläche, die Kaltluftversorgung und die Erscheinung des grünen Hangs verbunden.

3.1.9 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf das Plangebiet wirken die Geräusche des Straßenverkehrs der direkt südlich verlaufenden Ebershaldenstraße ein, auf der täglich etwa 16.800 Fahrzeuge verkehren, sowie der nördlich tangierenden Mülbergerstraße, auf der täglich etwa 6.000 Fahrzeuge verkehren. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgereusche wurden vom Ingenieurbüro ACCON GmbH berechnet und im Gutachten ACB-0120-8882/03 vom 16.01.2020 dargestellt.

Es wurde gezeigt, dass der Orientierungswert im reinen Wohngebiet tags und nachts eingehalten werden kann. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) kann der Orientierungswert tags eingehalten werden. Auch nachts kann er nahezu überall eingehalten werden, lediglich im westlichen allgemeinen Wohngebiet kann er um bis zu 1 dB(A) überschritten werden.

Im Mischgebiet (MI) wird der Orientierungswert tags um bis zu 8 dB(A) überschritten, im westlichen Bereich um bis zu 10 dB(A). Dort wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht. Nachts wird der Orientierungswert um bis zu 9 dB(A) überschritten, im westlichen Bereich um bis zu 11 dB(A). Dort wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, scheiden aus städtebaulichen Gründen für den betroffenen Bereich aus. Auch eine Grundrissorientierung nach Norden ist wegen der Hanglage schlecht möglich. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher dem Lärm mit passivem Schallschutz (Schallschutzfenster ggf. mit Lüftungsanlagen) begegnet. Die bauliche Dimensionierung des Schallschutzes an den Gebäuden (Schalldämmung der Fenster, der Fassaden und der Dächer) ergibt sich nach der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Durch deren Vorgaben werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden sichergestellt. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile liegt im Großteil des Plangebiets bei 30 dB und kann mit üblichen Bauweisen problemlos erreicht werden. Entlang der Ebershaldenstraße kann das erforderliche Schalldämmmaß bei 44 dB liegen, was bautechnisch mit einem höheren Aufwand einhergeht. Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten (gekippten) Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, werden im MI für Schlafräume (dazu zählen auch Kinderzimmer) Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Darüber hinaus werden auch für Räume mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle (z.B. Kaminofen) im MI schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Damit wird ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Schallschutzfenstern sichergestellt. Tagsüber ist das kurzzeitige Stoßlüften zumutbar, so dass für tags genutzte Räume diese Anforderung nicht notwendig ist.

Durch eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Ebershaldenstraße auf 30 km/h, wie von der Stadt Esslingen geplant, könnte die Lärmbelastung im Mischgebiet zukünftig um etwa 2 dB(A) gesenkt werden. Dies wurde zur sicheren

Seite hin jedoch nicht berücksichtigt, da eine Realisierung der Geschwindigkeitsreduzierung noch nicht abzusehen ist.

3.1.10 Grünplanung / Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Mit den festgesetzten Verpflichtungen zur Begrünung von Vorgärten, dem flächenhaften Pflanzgebot für Einzelbäume, der Bepflanzung von Tiefgaragendecken und der Dachbegrünung wird gewährleistet, dass das Plangebiet seine strukturierte Durchgrünung behält, die dem Ortsbild, der Wohnqualität und dem Kleinklima im Gebiet sowie den denkmalgeschützten Anlagen im Plangebiet und benachbart zu Gute kommt. Zulässige Eingriffe in den Grünbestand werden durch die Festsetzungen gemildert bzw. begrenzt.

Pflanzgebot für Vorgärten

In der Planzeichnung wird in den Vorgartenbereichen entlang der Straße im Efeu eine Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Textteil wird festgesetzt, dass befestigte Flächen wie Zugänge, Zufahrten und Stellplätze maximal 50 % der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen dürfen. Damit wird der Erhalt der bestehenden durchgrünten Erscheinung der straßenbegleitenden Flächen auch im Fall von Neubauten befördert. Im Falle des Vorhabens Im Efeu 18 (Flurstücksnummer 1903) kann dieser Begrünungsanteil auf Grund des besonders schmalen Grundstückszuschnitts und der erforderlichen Stellplätze nicht erfüllt werden. Daher wird festgesetzt, dass befestigte Flächen dort maximal 80 % der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen dürfen.

Pflanzgebot für Dachbegrünung und für Tiefgaragendecken

Das im Textteil festgesetzte Pflanzgebot für Dachbegrünung entspricht dem geltenden Esslinger Standard. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Wasserrückhaltung bei. Die begrüneten Dächer sind außerdem optisch von großem Vorteil für die Erscheinung der Dachlandschaft, angesichts der Esslinger Topographie und der Einsehbarkeit von höheren Punkten aus betrachtet ist dies von Bedeutung.

Die festgesetzte Verpflichtung zur Begrünung von Tiefgaragendecken dient ebenfalls dem Ziel, einen Beitrag zur Begrünung, zur Wasserrückhaltung und zum Kleinklima zu leisten.

Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume sowie flächenhafte Pflanzbindung

Mit dem im Textteil festgesetzten flächenbezogenen Pflanzgebot auf den Baugrundstücken sowie auf den privaten Grünflächen wird ein Mindeststandard an Begrünung und ökologischer Funktion sichergestellt. Außerdem wird damit dem wichtigen Ziel der Erhaltung des grünen Hangs gedient. Dies gilt ebenso für die festgesetzte flächenhafte Pflanzbindung für vorhandene Laubbäume.

3.1.11 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen

Auf Grundlage der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vermeidungs- sowie zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Diese sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i.S. des § 44 BNatSchG durchzuführen. Im Textteil werden unter Ziff. C ergänzende Hinweise gegeben.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird gewährleistet, dass bei der Planung von baulichen Anlagen ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben beachtet wird und sich Neubauten verträglich in den Bestand einfügen, damit ein positives Orts- und Straßenbild entsteht. Die örtlichen Bauvorschriften regeln u. a. teilweise die Verpflichtung zur Errichtung von Flachdächern, die Dachneigung eines Satteldachs, die Gestaltung von Fassaden und Dachaufbauten, die Zulässigkeit von Werbeanlagen, die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Zulässigkeit von Einfriedungen, die Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen sowie Regelungen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser.

3.3 Nachrichtliche Übernahme

In der Planzeichnung sind vorhandene Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen sowie die Gesamtanlage Denkmalschutz als nachrichtliche Übernahme eingetragen.

3.4 Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans werden allgemeine Hinweise gegeben zum Fund von Kulturdenkmalen, zu Kulturdenkmalen und archäologischen Denkmalen, zum Artenschutz, zum Grundwasser, zum Baugrund, zum geltenden Verwendungsverbot für Brennstoffe und zur Zulässigkeit von Antennenanlagen.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist die Ver- und Entsorgung durch bestehende Anschlüsse und Leitungen gesichert. Das Plangebiet ist zwar erschlossen, die Erschließung kann jedoch durch einen Straßenausbau der Straße Im Efeu verbessert werden. Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Wesentliche Auswirkungen

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

6 Kosten

Im Falle eines Ausbaus der Straße Im Efeu sind damit Herstellungskosten und

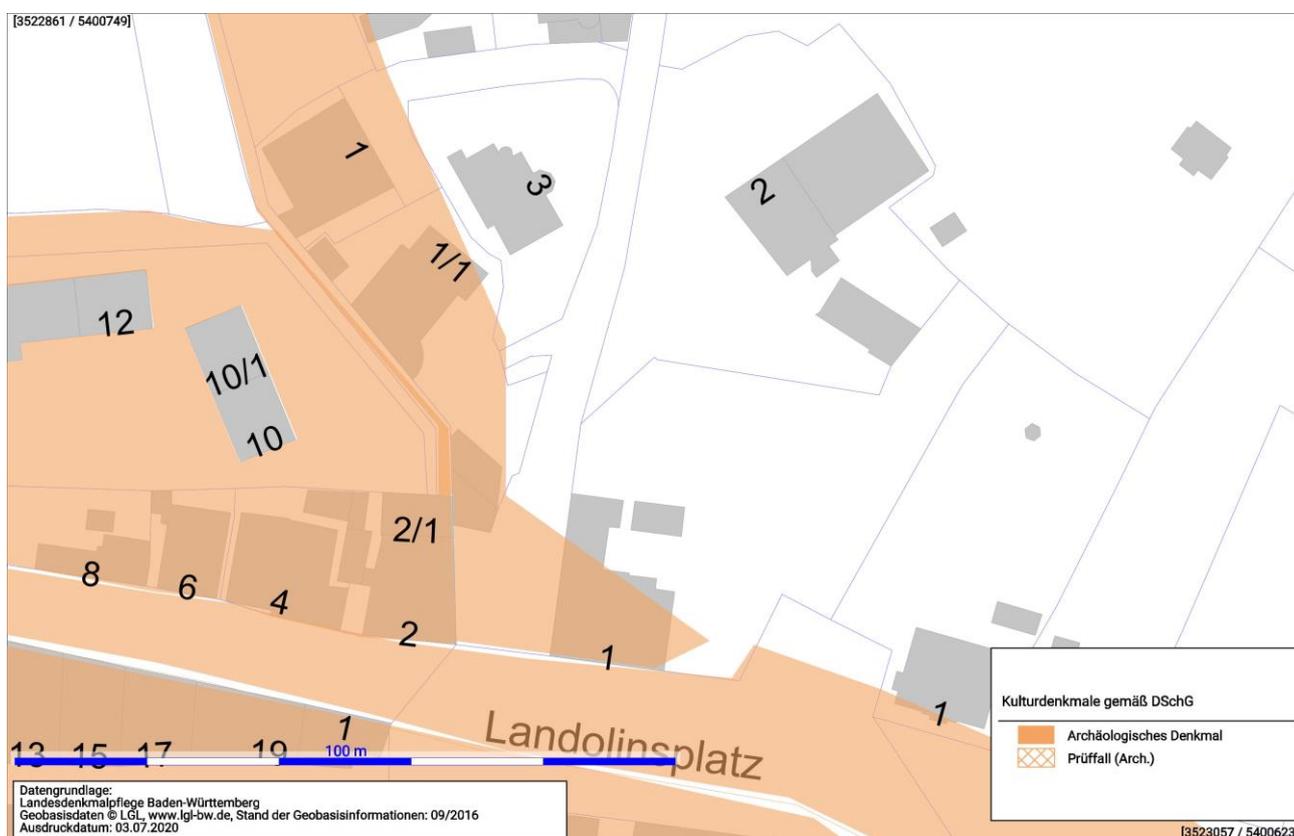
ggf. Kosten für Grunderwerb (ggf. Flurstücke 1976/2, 1896) verbunden.

Im Zusammenhang des Vorhabens Im Efeu 18 ist eine Optimierung der Einmündung der Straße Im Efeu in die Mülbergerstraße und eine Kostenübernahme durch den privaten Investor vorgesehen.

Die als reines Wohngebiet festgesetzte Teilfläche des Straßengrundstücks Im Efeu kann ggf. veräußert werden, womit Einnahmen verbunden sind.

Anlage

Denkmalkartierung (Auszug aus dem Denkmalkataster „Archäologische Relevanzräume“ vom 03.07.2020)



7 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage)

1. Inhalt und Ziele der Bauleitpläne (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

a) Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Planungsebene	Bebauungsplan „Im Efeu“ Planbereich „Innenstadt Ost“
Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Das Plangebiet liegt nördlich der Esslinger Altstadt, im Stadtteil „Innenstadt Ost“, im Bereich der Ebershalde. Es handelt sich um reich strukturierte Gärten mit einzelnen größeren Wohngebäuden.
Art der Bebauung: (Ziele, Festsetzungen)	Schaffung einer langfristig anwendbaren Genehmigungsgrundlage, indem das Planrecht aktualisiert und erneuert wird. Einerseits soll auf den Grundstücken südlich der Straße Im Efeu die Möglichkeit für Wohnungsbau geschaffen werden und andererseits soll eine zusätzliche Bebauung östlich der Landolinsteige ausgeschlossen werden, damit der Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt begünstigt und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird sowie die ökologischen Funktionen der Freiflächen erhalten bleiben.
Angaben zum Standort:	Das Plangebiet wird als naturräumliche Einheit „Filder“ geführt. Als Potenzielle Natürliche Vegetation kann Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald im Wechsel mit Seggen-Buchenwald angenommen werden. Das Plangebiet ist von starkem Gefälle geprägt. Der Höhenunterschied von Nordosten (ca. 300 m ü NN) nach Süden (ca. 244 m ü NN) beträgt ca. 56 m. Daran westlich anschließend liegt die Esslinger Burg. Im Norden und Osten grenzen locker bebaute Wohngebiete in Hanglage an. Im Süden liegt die Esslinger Altstadt.
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Ebershaldenstraße, die Landolinsteige und der Straße Im Efeu.
Flächenbedarf:	Das Plangebiet weist eine Fläche von rund 3,2 ha auf.

b) Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

<p>Ziele des Umweltschutzes im BauGB</p>	<p>Laut §1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes sowie die Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter zu prüfen. Diese Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt von der Planungsgruppe Ökologie und Information (2020) wurde diesem Umweltbericht zugrunde gelegt.</p> <p>Laut Baugesetzbuch § 1a Umweltschützende Belange in der Abwägung gilt:</p> <p>(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellung und Festsetzungen nach den § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.</p>
<p>Ziele des Umweltschutzes im BNatSchG</p>	<p>Laut § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p> <p>Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten zu töten, während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterung- und Wanderzeit erheblich zu stören, ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten erheblich zu stören oder zu beschädigen.</p>
<p>Ziele des Umweltschutzes im NatSchG Baden-Württemberg</p>	<p>Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze (§ 30 BNatSchG, § 33-Biotop NatSchG Ba-Wü, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete).</p> <p>Im Westen liegt ein Teilgebiet des Landschaftsschutzgebiet „Esslingen“ (LSG).</p>
<p>Europ. Wasser-rahmenrichtlinie; Wasserhaushaltsgesetz; Wassergesetz BaWü (WG)</p>	<p>Wesentliche Ziele der WRRL sind die Herstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Oberflächengewässer und die Erhaltung der Nutzbarkeit des Grundwassers. Die Gewässer sollen in einen guten Zustand gebracht werden.</p> <p>§ 1 des WHG beschreibt den Zweck des Gesetzes:</p> <p>Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des</p>

	<p>Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p> <p>Das WG ergänzt das WHG in § 1:</p> <p>(2) Neben dem Zweck und den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes sind zusätzlich folgende Grundsätze zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mit dem Allgemeingut Wasser ist sparsam und effizient umzugehen, 2. die Gewässer sind wirksam vor stofflichen Belastungen zu schützen, 3. beim Hochwasserschutz sollen ökologisch verträgliche Lösungen angestrebt werden und 4. der Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sollen berücksichtigt werden.
BBodenSchG und BBodenSchV	<p>§ 1 des BBodenSchG beschreibt den Zweck und die Grundsätze des Gesetzes: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.</p> <p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung und Strategische Umweltprüfung) frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden, 2. die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfungen <ol style="list-style-type: none"> a) bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben, b) bei der Aufstellung oder Änderung von Plänen und Programmen so früh wie möglich berücksichtigt werden.
Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p> <p>Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.</p>
Regionalplan Verband Region Stuttgart	<p>Dieser weist der Kernstadt Esslingen die Funktion eines Mittelzentrums zu. Das geplante Baugebiet ist eine Siedlungsfläche.</p>
Flächennutzungsplan (FNP, 2030)	<p>Im Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit der Kennzeichnung „Sicherung durchgrünter Wohngebiete; besondere Berücksichtigung siedlungsklimatischer Belange“ dargestellt.</p>

Landschaftsplan	Dieser weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus.
------------------------	--

2. Beschreibung der unmittelbaren Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB, Nr. 2)

a) Beschreibung und Bewertung des momentanen Umweltzustands - Basisszenario

Schutzgut oder Funktion	Kurzbeschreibung	Kurzbewertung und Flächenverteilung (m²)
Biotope und Arten (Tiere und Pflanzen)	Strukturreiche Gärten	mittlere Bedeutung, 248.000 P., ca. 24.800 m ²
	Verkehrsgrün	Sehr geringe Bedeutung, 180 P., ca. 45 m ²
	Versiegelte Bereiche (Gebäude, Straßen und Wege)	Sehr geringe Bedeutung, 7.200 P., ca. 7.200 m ²
		Summe: 32.045 m ²
		Summe: 255.380 P.
Schutzgebiete	Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze (§ 30 BNatSchG, § 33-Biotope NatSchG Ba-Wü, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete). Im Westen liegt ein Teilgebiet des Landschaftsschutzgebiet „Esslingen“ (LSG).	
Wirkungsgefüge und Biodiversität (biologische Vielfalt)	Die Biodiversität wird im Planbereich durch die strukturreichen Gärten geprägt, weshalb diese mit mittlerer Bedeutung eingestuft werden. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch die Planung wird als mittel eingestuft. Auf versiegelten Flächen ist das Wirkungsgefüge zwischen Boden und Grundwasser bereits beeinträchtigt.	
besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG	Besonders und streng geschützte Arten der Vögel und streng geschützte Fledermaus-Arten sind betroffen. Sonstige streng geschützte Arten (holzbewohnende Käfer und Reptilien) sind nicht betroffen.	
Boden und Fläche	Das Plangebiet ist geprägt vom Stubensandstein sowie Fließerdern oder Hangschutt in den Hangbereichen des Neckars. Bewertete Bodenfunktionen: keine Angaben zum Boden vorhanden, da besiedelter Bereich in Ortslage; es wird insgesamt von einer mittleren Leistungsfähigkeit ausgegangen	Gesamtbewertung: 2,0 (mittlere Leistungsfähigkeit) Vegetationsflächen: ca. 24.845 m ² Befestigte Flächen (ohne Bodenfunktion): ca. 7.200 m ²
Wasser	hydrogeologische Einheit: Stubensandstein	Geringe Bedeutung

	Durchlässigkeit: sehr gering Keine Schutzgebiete betroffen	ca. 2,5 ha
Klima/Luft	Das Areal wird als Gartenstadt-Klimatop mit klimatisch relevanter Funktion eingestuft. Das Plangebiet hat die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebiets und eines Kaltluftabfluss-Korridors für die südlich gelegene Innenstadt. Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung.	sehr hohe Bedeutung
Landschaft	Der noch unbebaute von der Innenstadt aus sehr gut sichtbare Teil der Ebershalde stellt für das Erscheinungsbild der Esslinger Burg einen bedeutenden Bereich dar.	hohe Bedeutung
Mensch Risiken für die menschliche Gesundheit Erholung Bevölkerung	Die maßgeblichen Aspekte für die menschliche Gesundheit sind unter anderem Lärm, Schadstoffe, Ruß, Staub oder Elektrosmog. Umgebungslärmkartierung: Vorbelastung durch Straßenlärm vorhanden: <i>“Demnach kann der Orientierungswert im WR tags und nachts eingehalten werden. Im WA kann der Orientierungswert tags eingehalten werden. Auch nachts kann er nahezu überall eingehalten werden, lediglich im westlichen WA kann er um bis zu 1 dB(A) überschritten werden. Im MI wird der Orientierungswert tags um bis zu 8 dB(A) überschritten, im westlichen Bereich um bis zu 10 dB(A). Dort wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht. Nachts wird der Orientierungswert um bis zu 9 dB(A) überschritten, im westlichen Bereich um bis zu 11 dB(A). Dort wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten.“</i>	geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Esslinger Burg und denkmalgeschützte Gebäude aus der Gründerzeit in der Ebershaldenstraße	hohe Bedeutung
Sonstige Belange	nicht relevant	Ohne Bedeutung

b) Entwicklungsprognose der Umwelt bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (erheblich beeinflusste Schutzgüter) oder: Betroffenheit der Schutzgüter

aa) Durch das geplante Vorhaben ergeben sich temporäre sowie dauerhafte Eingriffe im Bereich der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt) und der sonstigen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b bis i BauGB.

Schutzgut	Bemerkung	erheblich betroffen
	Bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter ergeben sich folgende Auswirkungen:	
bb) Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen)	In kleinem Umfang gehen Gartenbereiche verloren. Besonders und streng geschützte Arten der Vögel und streng geschützte Fledermaus-Arten sind betroffen. Sonstige streng geschützte Arten (holzbewohnende Käfer und Reptilien) sind nicht betroffen.	ja
bb) Boden und Fläche	Das Gebiet besteht aus Böden mit mittlerer Funktionserfüllung. Gesamtbewertung: 2,0 (mittlere Leistungsfähigkeit). Bereiche mit Gebäuden sind bereits versiegelt und ohne Funktion (7.200 m ²). Mit einer weiteren Neuversiegelung von ca. 845 m ² , ist zu rechnen, hierbei gehen die Bodenfunktionen verloren. Der Großteil der Vegetationsflächen (struktureiche Gärten): ca. 24.000 m ² behalten die Bodenfunktionen.	ja
bb) Wasser	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Bereits durch Gebäude versiegelte Flächen werden neu überbaut. Eine Neuversiegelung findet nur im geringen Maße statt.	nein nein
bb) Klima/Luft	Das Schutzgut erfährt keine Beeinträchtigung durch die kleinflächige Versiegelung, die Klimafunktion des Gartenstadt-Klimatops bleibt erhalten.	nein
bb) Wirkungsgefüge und Biodiversität	Durch moderate Bebauung wird das Wirkungsgefüge zwischen Boden und Grundwasser durch Neuversiegelung kaum beeinträchtigt.	nein
bb) Landschaft	Das Schutzgut erfährt keine Beeinträchtigung durch Bebauung, da diese moderat ausfällt und die Freifläche im Kern erhalten bleibt.	nein
	Bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ergeben sich folgende Auswirkungen:	
Schutzgebiete	Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze [§ 30 BNatSchG, § 33-Biotope NatSchG Ba-Wü, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete)] vorhanden.	nein

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima	<p>Die dauerhafte Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet führt potentiell zu einem etwas erhöhten CO₂-Ausstoß durch Hausfeuerung und Verkehrsbetrieb.</p> <p>Durch eine moderate Bebauung des Plangebiets mit einzelnen, niedrigen Gebäuden kann die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftabfluss-Korridor für die südlich gelegene Innenstadt gesichert werden (s.a. Geo-Net Umweltconsulting GmbH, 2019).</p>	nein
hh) Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	<p>Es ist davon auszugehen, dass Baustoffe verwendet werden, die den einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.</p>	nein

c) Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bau-, Betriebs- und anlagenbedingt

Schutzgut	Art der Maßnahme
<p>Biotope und Arten (Tiere und Pflanzen) Biotopverbund</p>	<p>Minimierungsmaßnahme: Die Rodungen von Gehölzen wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Gehölz- und Staudenauswahl - Verwendung heimischer Arten; keine Nadelgehölze</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis zu 15° mit mindestens 10 m² Substratschicht</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Tiefgaragendecken (nicht überbaut, kein Erschließungszweck) sind mit 0,6 m starkem Erdreich auszuführen, gärtnerisch anzulegen und auf 20% der Fläche mit heimischen Sträuchern anzupflanzen</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Begrenzung der befestigten Flächen im Vorgarten</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Verwendung von UV-freier, insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Beleuchtung oder Natriumniederdrucklampen)</p> <p>Vermeidungsmaßnahme: Die Rodungen von Gehölzen und die Baufeldräumung erfolgt außerhalb des Brutzeitraums zwischen Oktober und Februar</p> <p>Vermeidungsmaßnahme: Vor Abriss von Gebäuden werden potentielle Fledermausquartiere kontrolliert</p> <p>Vermeidungsmaßnahme: Ersatz abgängiger Bäume</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Baumpflanzungen - je angefangene 200 m² Fläche ein Laubbaum (StU 20/25) auf der nicht überbaubaren Fläche der bebaubaren Grundstücke</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Obstbaumpflanzungen - je angefangene 200 m² Fläche auf den privaten Grünflächen</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von drei Fledermausbrettern (27 cm x 43 cm) bei Neubauvorhaben an geeigneten Stellen der Gebäude</p> <p>CEF- und Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von Nisthilfen für die durch Bauvorhaben ausgelösten Verluste von Brutplätzen von Rotkehlchen, Star und Zaunkönig (je Art drei Nisthilfen pro Art)</p> <p>CEF- und Ausgleichsmaßnahme: Ersatz eines vermutlich temporären Fledermausquartiers an der Nordfassade des Gebäudes „Im Efeu 18“, das 2016 nachgewiesen wurde. Anbringen von fünf Fledermausbrettern (z.B. Fledermausflachkasten 1FF von der Fa. Schwegler) im Bereich der Hohenbühlanlage (ca. 800 m vom Plangebiet „Im Efeu“ entfernt).</p> <p>Insgesamt beträgt der prognostizierte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen, Biotopverbund) 7.335 Ökopunkte. Zur Kompensation werden die Maßnahme ÖKWb2 und ÖKEs-Wr1 (nur teilweise) aus dem Ökokonto herangezogen.</p>
<p>Wirkungsgefüge und Biodiversität</p>	<p>Minimierungsmaßnahme: Gehölz- und Staudenauswahl - Verwendung heimischer Arten; keine Nadelgehölze</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Verwendung von UV-freier, insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Beleuchtung oder Natriumniederdrucklampen)</p>

	<p>Ausgleichsmaßnahme: Baumpflanzungen - je angefangene 200 m² Fläche ein Laubbaum (StU 20/25) auf der nicht überbaubaren Fläche der bebaubaren Grundstücke</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Obstbaumpflanzungen - je angefangene 200 m² Fläche auf den privaten Grünflächen</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von drei Fledermausbrettern (27 cm X 43 cm) bei Neubauvorhaben an geeigneten Stellen der Gebäude</p> <p>Die Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden-Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Grundwasser wird durch die vorgeschlagenen Dachbegrünungen und Tiefgaragenübererdung minimiert.</p>
besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	<p>Minimierungsmaßnahme: Die Rodungen von Gehölzen wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Verwendung von UV-freier, insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Beleuchtung oder Natriumniederdrucklampen)</p> <p>Vermeidungsmaßnahme: Die Rodungen von Gehölzen und die Baufeldräumung erfolgt außerhalb des Brutzeitraums zwischen Oktober und Februar</p> <p>Vermeidungsmaßnahme: Vor Abriss von Gebäuden werden potentielle Fledermausquartiere kontrolliert</p> <p>CEF- und Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von Nisthilfen für die durch Bauvorhaben ausgelösten Verluste von Brutplätzen von Rotkehlchen, Star und Zaunkönig (je Art drei Nisthilfen pro Art)</p> <p>CEF- und Ausgleichsmaßnahme: Ersatz eines vermutlich temporären Fledermausquartiers an der Nordfassade des Gebäudes „Im Efeu 18“, das 2016 nachgewiesen wurde. Anbringen von fünf Fledermausbrettern (z.B. Fledermausflachkasten 1FF von der Fa. Schwegler) im Bereich der Hohenbühlanlage (ca. 800 m vom Plangebiet „Im Efeu“ entfernt).</p>
Boden und Fläche	<p>Vermeidungsmaßnahme: Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt (§ 1a Abs. 2 BauGB)</p> <p>Vermeidungsmaßnahme: Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden</p> <p>Vermeidungsmaßnahme: Der Bodenaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebiets zu verwerten (§ 10 LBO)</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf den privaten und öffentlichen Stellplätzen</p> <p>Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahme: Tiefgaragenübererdung - Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm erhalten, gärtnerisch angelegt und auf 20% der Fläche mit heimischen Sträuchern anzupflanzen werden.</p> <p>Insgesamt beträgt der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden und den Umweltbelang Fläche 1.690 Werteinheiten bzw. 6.760 Ökopunkte. Zur Kompensation werden die Maßnahme ÖKWb2 und ÖKEs-Wr1 (nur teilweise) aus dem Ökokonto herangezogen.</p>
Wasser	<p>Minimierungsmaßnahme: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf den privaten und öffentlichen Stellplätzen</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis zu 15° mit mindestens 10 m² Substratschicht</p>

	<p>Minimierungsmaßnahme: Tiefgaragendecken (nicht überbaut, kein Erschließungszweck) sind mit 0,6 m starkem Erdreich auszuführen, gärtnerisch anzulegen und auf 20% der Fläche mit heimischen Sträuchern anzupflanzen.</p> <p>Bei Umsetzung der Maßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope sowie Boden und Fläche werden zugleich die Eingriffe für das Schutzgut Wasser kompensiert.</p>
Klima/Luft	<p>Vermeidungsmaßnahme: Sicherung des Kaltluftentstehungsgebiet und des Kaltluftabfluss-Korridor für die südlich gelegene Innenstadt durch moderate Bebauung</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis zu 15° mit mindestens 10 m² Substratschicht</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Baumpflanzungen - je angefangene 200 m² Fläche ein Laubbaum (StU 20/25) auf der nicht überbaubaren Fläche der bebaubaren Grundstücke</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Obstbaumpflanzungen - je angefangene 200 m² Fläche auf den privaten Grünflächen</p>
Landschaft	<p>Vermeidungsmaßnahme: Erhalt und Nachpflanzung bei Abgang aller Laubbäume mit einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in 1 m Höhe</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis zu 15° mit mindestens 10 m² Substratschicht</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Baumpflanzungen - je angefangene 200 m² Fläche ein Laubbaum (StU 20/25) auf der nicht überbaubaren Fläche der bebaubaren Grundstücke</p> <p>Ausgleichsmaßnahme: Obstbaumpflanzungen - je angefangene 200 m² Fläche auf den privaten Grünflächen</p>
Mensch, Menschliche Gesundheit, Erholung Bevölkerung	<p>Vermeidungsmaßnahme: Sicherung des Kaltluftentstehungsgebiet und des Kaltluftabfluss-Korridor für die südlich gelegene Innenstadt durch moderate Bebauung</p> <p>Vermeidungsmaßnahme: Nachweis der Schalldämmung der Außenbauteile vor dem Baugenehmigungsverfahren</p> <p>Vermeidungsmaßnahme: Übernahme der baulichen Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen, so dass die beschriebenen Innenschallpegel nicht überschritten werden.</p> <p>Minimierungsmaßnahme: Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen im Mischgebiet bei Verwendung von sauerstoff-verbrauchenden Energiequellen</p> <p>Erhöhte Risiken für die Bevölkerung bestehen nicht.</p>
Kultur- u. Sachgüter	<p>Vermeidungsmaßnahme: Beachtung des Denkmalschutzes laut § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) für die im Bebauungsplan mit „D“ gekennzeichneten Gebäude.</p> <p>Vermeidungsmaßnahme: Der von der Innenstadt aus sichtbare Teil der Ebershalde bleibt unbebaut, so dass das Erscheinungsbild der Esslinger Burg erhalten bleibt.</p>
Sonstige Belange und deren Auswirkungen	-

d) Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe d)

<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)</p>	<p>Ohne Aktualisierung und Erneuerung des bestehenden Planrechts und somit Schaffung einer langfristig anwendbaren Genehmigungsgrundlage, würde nach wie vor der bisherige Baustaffelplan gelten. Dieser ermöglicht eine Bebauung in Bereichen, die nach heutiger Einschätzung nicht für eine Bebauung geeignet sind. Zudem wird die Realisierung der Stichstraße, die im Nordwesten des Plangebiets festgesetzt ist, nicht mehr weiterverfolgt.</p> <p>Außerdem besitzt das geplante Baugebiet „Im Efeu“ in Zeiten des Klimawandels eine hohe Bedeutung für das Stadtklima der Esslinger Innenstadt. Im bisher geltenden Planrecht wurde dieser Funktion keine Bedeutung beigemessen und somit nicht festgeschrieben. Durch die Erneuerung des Planrechts wird der Klimafunktion des Gartenstadt-Klimatops als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftabfluss-Korridor für die südlich gelegene Innenstadt Rechnung getragen.</p> <p>Würde der Baustaffelplan beibehalten, wäre eine höhere Bebauung zulässig, was jedoch den Klimazielen der Stadt Esslingen widersprechen würde. Das Umsetzen der Nullvariante würde eine Verschlechterung für das Siedlungsklima bedeuten.</p>
---	---

3. Ergänzungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3)

a) Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse: keine

b) Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (MONITORING)

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V 1- V 4 (s. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Im Efeu“, Stadt Esslingen, 2020) werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) überwacht.

Der Erfolg der CEF-Maßnahmen sollte in Form eines Monitorings in den für den Ausgleich vorgesehenen Bereich in der Hohenbühlanlage, die sich rund 800 m vom Plangebiet „Im Efeu“ befindet, überprüft werden. Falls die durchgeführten Maßnahmen (Ersatzquartiere für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel) nicht greifen sollten, kann so gegebenenfalls lenkend eingegriffen werden. Das Monitoring für die Fledermäuse und die Vögel sollte einmal im Jahr über einen Zeitraum von fünf Jahren erfolgen.

c) Zusammenfassung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe c)

Die Stadt Esslingen möchte mit dem Bebauungsplan „Im Efeu“ das Planrecht aktualisieren und heutigen Planungszielen anpassen, um so eine entsprechende Genehmigungsgrundlage zu schaffen. Der 3,2 ha große Bereich soll neu geordnet werden. Auf den Grundstücken südlich der Straße Im Efeu soll die Möglichkeit zur Wohnbebauung geschaffen und östlich der Landolinsteige eine zusätzliche Bebauung zukünftig ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß §1a BauGB erstellt, die betroffenen Schutzgüter bewertet und ein Maßnahmenkonzept entwickelt.

Im „Flächennutzungsplan 2030“ ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit der Kennzeichnung „Sicherung durchgrünter Wohngebiete unter besonderer Berücksichtigung siedlungsklimatischer Belange“ dargestellt. Mit dem Flächennutzungsplan wurde die Planung KARS (Klimaanpassung Region Stuttgart) nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist nach §1 Abs. 6 Nr. 11 besonders im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Layer „Anpassung an den Klimawandel“, der Teil des FNP 2030 ist, wird der Ebershalde, nördlich der Innenstadt-Ost höchstes Potenzial beigemessen. Hier kann die entstehende kühle Luft gravitationsbedingt abfließen und sich positiv auf die angrenzenden Wirkräume auswirken. Somit hat der Erhalt dieser Freifläche für die menschliche Gesundheit mit dem Hintergrund des Klimawandels eine sehr hohe Bedeutung.

Die Planumsetzung bedeutet eine kleinflächige Versiegelung des Bodens, da überwiegend bereits bebaute Grundstücke umgewidmet werden. Der Verlust der Bodenfunktionen ist somit gering. Gleichzeitig stehen die strukturreichen Gärten im Wesentlichen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiterhin zur Verfügung. Dennoch resultiert ein geringes Kompensationsdefizit nach Umsetzung des Bebauungsplans. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden aus dem Ökokonto der Stadt Esslingen entwickelt.

d) Es standen folgende Datengrundlagen zur Verfügung:

Allgemeine Datengrundlagen:

Flächennutzungsplan 2030 (FNP), Landschafts- und Umweltplan (LUP), Regionalplan 2020, Ökokonto Stadt Esslingen am Neckar

Geologische Karte, Internetportale der LUBW insbesondere die Datenbanken Wisia, Nafaweb, ZAK (Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg), Daten und Kartendienst

Fachgutachten zum Bebauungsplan:

Bodenfunktionsbewertung des LGRB für die Stadt Esslingen

Geo-Net Umweltconsulting GmbH (2019): Beurteilung der klimaökologischen Funktionen des Bereiches Burg / Ebershalde und „Im Efeu“ in Esslingen, Hannover

ACCON GmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan "Im Efeu" der Stadt Esslingen, Untersuchungsbericht ACB-0120-8882/03

Planungsgruppe Ökologie und Information (2020): Bebauungsplan „Im Efeu“ – Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Habitatpotentialanalyse, Stadt Esslingen

Planungsgruppe Ökologie und Information (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Im Efeu“, Stadt Esslingen

Planungsgruppe Ökologie und Information (2020): Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Im Efeu“ in Esslingen

Gebietsbezogene Grundlagen:

Ortsbegehung und Bestandskartierung (2019 Eigenerhebung)

Bebauungsplan „Im Efeu“ Stadtteil 14 „Innenstadt Ost“, Entwurf, Stadt Esslingen,