

## Begründung

zum Bebauungsplan Keplerstraße  
Stadtteil 52 "Oberesslingen Ost"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
vom 05.11.2018

### **1 Angaben zum Plangebiet**

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

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,32 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Oberesslingen, direkt südlich des Friedhofs Oberesslingen. Das Plangebiet umfasst ein bisher privates Grundstück im Norden (Flurstück Nr. 266) und ein bisher im städtischen Besitz befindliches Grundstück im Süden (Flurstücke 265, 265/1 (Fußweg) und 265/2).

Das private Grundstück (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) ist überwiegend mit den Gebäuden einer ehem. Gärtnerei bebaut und versiegelt, nur im südöstlichen Bereich liegen Freiflächen. Der Betrieb der Gärtnerei wurde aufgegeben, das Erdgeschoss des Gebäudes dient als Ladenlokal, das Obergeschoss wird zum Wohnen genutzt. Das Hauptgebäude weist zwei Vollgeschosse auf.

Auf dem bisher städtischen Grundstück befindet sich ein aus zwei Gebäudeteilen unterschiedlichen Baudatums bestehendes Gebäude, das bis vor ca. einem Jahrzehnt als städtisches Jugendhaus und früher als Schulhaus genutzt wurde. Der rückwärtige Teil des städtischen Grundstücks ist weitgehend unversiegelt und weist Baumbestand auf. Dort befindet sich ein Transformator eines Energieversorgers.

Das Plangebiet umfasst außerdem die angrenzende Straßenfläche der Keplerstraße (Teilfläche Flurstück Nr. 243). Die Keplerstraße ist ein verkehrsberuhigter Bereich mit markierten öffentlichen Parkständen.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das bebaute Flurstück 270,
- im Süden durch das bebaute Flurstück 270 sowie durch das Flurstück 272/4,  
im Westen durch die westlich an die Keplerstraße angrenzenden Grundstücke,
- im Norden durch den Friedhof Oberesslingen (Flurstück 238).

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 5 m ab. Der bestehende Fußweg verläuft im östlichen Teil ca. einen Meter tiefer als das nördlich angren-

zende Grundstück. Zwischen den Flurstücken 265 und 266 besteht ebenfalls ein deutlicher Höhenversatz. Die Anschlüsse an das bebaute Grundstück im Süden sowie den Friedhof im Norden weisen ebenfalls Höhenversätze auf.

Gegenüber der Einmündung der Schulbergstraße in die Keplerstraße befindet sich ein Baum im Straßenbereich, der zur Gliederung des Verkehrsraumes und zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Weitere Bäume befinden sich auf dem städtischen Grundstück westlich und östlich des Bestandsgebäudes.

Die Umgebungsbebauung ist durch Mehrfamilienhäuser verschiedenen Typs geprägt: Östlich des Plangebietes befinden sich eine Wohnanlage mit drei Zeilenbauten, welche vier bis fünf Geschosse zzgl. Staffelgeschoss und Flachdächer aufweisen. Teil der Wohnanlage sind außerdem vier viergeschossige Punkthäuser mit flachen Zeltdächern. Zur Wohnanlage gehört eine Tiefgarage. Die übrige, südlich des Plangebiets und westlich der Keplerstraße benachbarte Umgebungsbebauung weist vorwiegend zwei- bis drei Vollgeschosse und Satteldächer mit unterschiedlichen Dachrichtungen auf. Dort besteht im Unterschied zur östlich benachbarten Wohnanlage eine kleinteilige Parzellenstruktur.

In der Nähe des Plangebietes sind Schulen (Grundschule „Herderschule“, Realschule Oberesslingen, Theodor-Heuss-Gymnasium) sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Martinskirche) vorhanden.

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr, durch die S-Bahn sowie durch den Individualverkehr gut angebunden: Die S-Bahn-Haltestelle Oberesslingen liegt ca. 750m entfernt. Die Buslinien 101 (Richtung Obertürkheim und Lerchenäcker), 106 (Richtung Baltmannsweiler, Hohengehren, Winterbach, Schorndorf), 114 (Richtung Lobenrot, Krummhardt, Aichelberg), 115 (Richtung Zell) und 132 (Richtung Oberesslingen und Rüdern) verlaufen nordwestlich, die Buslinien 102 (Richtung Zell und Mettingen), 103 (Richtung Zell und Hedelfingen), 115, 132 sowie 138 (Richtung Liebersbronn/Jägerhaus) verlaufen südlich des Plangebiets. Die Haltestellen „Weiherstraße“, „Zimmerbachstraße“ und „Steinhalde“ befinden sich in fußläufiger Entfernung.

## **1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Weiherstraße/Keplerstraße (731), der am 28.03.1992 in Kraft getreten ist. Darin ist das Flurstück 265 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendhaus“ festgesetzt. Die südlich daran angrenzenden Flächen innerhalb des Plangebietes sind als Verkehrsflächen „Fußweg“ sowie als Verkehrsgrün festgesetzt. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ermöglicht in diesem Bereich die Errichtung von zwei Gebäuden.

Ein schmaler auf der Ostseite der Keplerstraße liegender Grundstücksstreifen ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Weihergebiet (407) als Gehweg festgesetzt. Entlang des privaten Flurstücks 266 ist dieser Bereich bereits Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Entlang des städtischen Grundstücks ist die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche nicht umgesetzt, sodass sich an der

Nordwestecke des Grundstücks ein Versatz ergibt und der öffentliche Gehweg dort von Norden kommend endet. Entlang des städtischen Grundstücks besteht kein Gehweg. Die im Plangebiet liegenden Teile der Keplerstraße sind im Bebauungsplan Weihergebiet (407) als Verkehrsfläche bzw. Gehweg festgesetzt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 sind die Plangebiets-Flächen überwiegend als geplante Wohnbauflächen, die übrigen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP 2030) sind die Plangebietsflächen als Wohnbauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen und vorgesehenen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

### **1.3 Rahmenplan Oberesslingen**

Im Rahmenplan Oberesslingen aus dem Jahr 2000 ist die Keplerstraße als verkehrsberuhigte Zone eingetragen. Für angrenzende Grundstücke ist für die Ausgestaltung von Freiflächen die städtebauliche Zielvorstellung „zusammenhängende Grünflächen“ vorgesehen. Das ehemalige Jugendhaus ist als öffentliche Nutzung eingetragen. Darüber hinaus werden Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen formuliert.

## **2 Bebauungsplan**

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

Ein privater Investor beabsichtigt, auf beiden Grundstücken des Plangebiets ein zusammenhängendes Wohnungsbauvorhaben mit 29 Wohneinheiten zu realisieren. Geplant ist der Neubau von fünf dem Wohnen dienenden, teils miteinander verbundenen Baukörpern im Geschosswohnungsbau und einer darunterliegenden Tiefgarage mit 29 Pkw-Stellplätzen und einem Wohnmobil-Stellplatz. Die vorhandene Bebauung soll vollständig zurückgebaut und der vorhandene öffentliche Fußweg verlegt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Bauvorhabens geschaffen werden.

In der Stadt Esslingen am Neckar stehen Baulandflächen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Die Gemeinden sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dazu aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. In der Stadt Esslingen am Neckar besteht auf Grund der allgemein starken Nachfrage nach Wohnungen das dringende Erfordernis, zusätzlichen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Mit dem Vorhaben kann ein Beitrag zum Wohnungsbau geleistet werden. Das Plangebiet ist auf Grund seiner integrierten und gut erreichbaren Lage für Wohnungsbau gut geeignet. Mit der geplanten Bebauung wird eine Wohnanlage im Geschosswohnungsbau errichtet, die sich in die die Umgebung einfügt. Durch

die Inanspruchnahme bereits bisher bebauter Grundstücke und die gegenüber dem Bestand zukünftig erhöhte bauliche Dichte kann dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen werden. Das Esslinger Wohnraumversorgungskonzept wird im Rahmen des Vorhabens angewendet. Demnach sind die Wohnungen definierten Zielgruppen zu bestimmten Preisen zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des privaten Vorhabens geschaffen werden. Die geplanten Qualitäten des Vorhabens sollen durch den Bebauungsplan gesichert und negative Auswirkungen vermieden werden.

Um auch für den angrenzenden Abschnitt der Keplerstraße adäquates Planrecht zu schaffen und eine geringfügige Ausdehnung des Straßenraums zu ermöglichen, wird der angrenzende Abschnitt der Keplerstraße in das Plangebiet miteinbezogen. Der gegenüber der Einmündung Schulbergstraße im öffentlichen Straßenraum bestehende Baum soll erhalten werden.

Ergänzend ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Bauherrn vorgesehen. In diesem werden die Qualitäten des Vorhabens und die Anwendung des Wohnraumversorgungskonzepts abgesichert.

## **2.2 Städtebauliche Planung**

### **2.2.1 Planerisches Konzept**

Der städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung von fünf Baukörpern vor, von denen drei entlang der Keplerstraße und zwei östlich davon in zweiter Reihe stehen, so dass ein zusammenhängendes Ensemble entsteht. Die nördlichen vier Baukörper werden jeweils durch dazwischen liegende, verglaste Erschließungsbauwerke verbunden, sodass der Erschließungsaufwand reduziert und gleichzeitig die gewünschte kleinteilige Erscheinung gewahrt werden kann. Baurechtlich handelt es sich daher insgesamt um drei Gebäude, wobei die nördlichen beiden Gebäude aus je zwei mit einander verbundenen Baukörpern bestehen.

Der beim östlich angrenzenden Wohngebiet bestehende Bezug zum begrünten Freiraum wird mit der geplanten Bebauungsstruktur fortgeschrieben und der parkartige Charakter des Bereichs gestärkt. Alle neu entstehenden Wohnungen werden über einen attraktiven Bezug zum Freiraum verfügen.

Die fünf Baukörper sind mit unterschiedlichen Geschossigkeiten geplant: Der im Süden liegende Baukörper (Haus 1) erhält drei Vollgeschosse, womit ein Übergang zur südlich angrenzenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung erreicht wird. Drei im mittleren Bereich geplante Baukörper (Haus 2 im Westen, Haus 3 im Osten, Haus 4 im Nordwesten) erhalten vier Vollgeschosse. Der Baukörper im Nordosten (Haus 5) ist mit fünf Vollgeschossen geplant. Insgesamt wird damit einerseits eine verdichtete Bebauung ermöglicht und andererseits auf die in der Umgebung bestehende Bebauung Rücksicht genommen. Gleichzeitig spiegelt sich in der nach Norden ansteigenden Geschossigkeit auch die ansteigende Topographie wider. Alle Baukörper sind teilweise mit angehängten und teilweise eingeschnittenen Balkonen geplant, so dass ein differenziertes und spannungs-

reiches Spiel der Bauvolumina entsteht. Die Baukörper sind mit extensiv begrünten Flachdächern geplant. Die Putzfassaden werden im Bereich der eingeschnittenen Balkone farblich betont. Die nördlichen vier Baukörper werden über Fahrstühle behindertengerecht erschlossen, im südlichen dreigeschossigen Gebäude (Haus 1) ist kein Fahrstuhl geplant.

Teil der Planung ist ein Wohnungsmix gemäß dem Esslinger Wohnraumkonzept. Die Häuser werden nach dem Standard der ENEV 2016 errichtet.

Der im rückwärtigen Bereich des städtischen Grundstücks bestehende Transformator wird im Zuge der Neubebauung an einem neuen Standort im Plangebiet untergebracht.

Das bestehende, frühere Oberesslinger Schulhaus (bisher städtisches Grundstück Keplerstraße 34) ist im Zuge der Planung zum Rückbau vorgesehen. Im Zuge einer mehrjährigen Planungsphase wurde versucht, das Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen, um es damit erhalten zu können. Im Zuge einer Grundstücksausschreibung konnte kein Investor gefunden werden. Das Gebäude kann daher aus wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden.

Das Konzept sieht eine Bebauung in einem Abstand zum Friedhof von ca. 7 m vor, womit der gesetzlich erforderliche Abstand von 10 m unterschritten wird. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im direkt angrenzenden Bereich des Friedhofs keine Gräber bestehen. Um die Friedhofsruhe zu gewährleisten, wurde Einfluss auf die Grundrissgestaltung der Neubauten genommen: Wohnräume, von den Störungen ausgehen können, werden größtenteils vom Friedhof abgewandt untergebracht, sodass die Friedhofsruhe gewahrt bleibt.

### **2.2.2 Erschließung**

Das Projekt erhält eine von der Keplerstraße anfahrbare Tiefgarage mit 29 privaten Pkw-Stellplätzen sowie ober- und unterirdischen Fahrradstellplätzen gemäß den Anforderungen der Landesbauordnung. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist gegenüber der Schulbergstraße geplant, womit die Anfahrbarkeit erleichtert wird. Zusätzlich ist in der Tiefgarage ein Stellplatz für ein Wohnmobil in direkter Verlängerung der Zufahrtsrampe geplant. Hierfür ist eine höhere Tiefgaragendecke erforderlich, sodass sich über dem Stellplatz ein Baukörper im oberirdischen Freiraum abzeichnen wird. Die Müllstandorte sind entlang der Keplerstraße bzw. östlich von Haus 1 in Nebengebäuden vorgesehen.

Der bestehende öffentliche Fußweg, bisher auf dem Flurstück 265/1 gelegen, wird im Zuge der Neubaumaßnahme um ca. 9 m in Richtung Norden verlegt. Der Weg dient wie heute der Öffentlichkeit als Wegeverbindung und zukünftig außerdem der Erschließung von Haus 1.

Die Keplerstraße wird westlich des bisher städtischen Grundstücks zugunsten eines Fußgängerbereichs auf einer Fläche von ca. 35 m<sup>2</sup> nach Osten erweitert.

## **2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch

planungsrechtliche Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Plangebietes werden gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird dem angestrebten Charakter der Wohnbebauung entsprochen. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie mit der geplanten Bebauungsstruktur und mit dem angestrebten Charakter des Wohngebiets nicht vereinbar sind. Tankstellen können zudem Verkehrsprobleme und nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können. Mit der gewählten Systematik wird auch auf das östlich angrenzende reine Wohngebiet (WR) Rücksicht genommen.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen über außerdem festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen. Diese Festsetzungen schaffen einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung in das Umfeld einfügen. Ein Überschreiten der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Aufbauten (z.B. Antennen, Schornsteine und Aufzugsaufbauten), Solaranlagen und Balkonbrüstungen um bis zu 1,50 m ist zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens und sichert im Zusammenspiel mit festgesetzten Baugrenzen eine maßvolle Bebaubarkeit des Grundstücks. Die Regelobergrenze gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten.

Um die geplante Tiefgarage zu ermöglichen wird festgesetzt, dass durch diese die festgesetzte Grundflächenzahl bis zum Wert von 0,6 überschritten werden darf.

Das mit den genannten Festsetzungen ermöglichte Vorhaben ist mit einer Geschossfläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup> geplant, was einer Geschossflächenzahl von ca. 1,23 entspricht; die Regelobergrenze gemäß § 17 BauNVO von 1,2 wird also etwas überschritten. Durch die vorhandene Topographie (günstige Belichtungssituation), die geplante Freiflächengestaltung (Verzicht auf offene Stellplatzanlagen, Pflanzgebote), die Verpflichtung zur Dach- und Tiefgargenbegrünung und die direkte Nähe zum Friedhof ist gleichwohl ein hohes Maß an Wohnqualität zu erwarten. Mit der Überschreitung der Regelobergrenze der Geschossflächenzahl ist voraussichtlich keine wesentliche Beeinträchtigung für die zukünftigen und vorhandenen Wohnverhältnisse sowie die Umwelt zu erwarten. Die ermöglichte Bebauung wird daher als städtebaulich vertretbar und sinnvoll eingeschätzt. Da das Maß der Bebauung durch die gewählten Festsetzungen hinreichend begrenzt ist, wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

### **2.3.3 Bauweise**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (vgl. folgende Ziffer) ist die Anordnung der Baukörper bestimmt. Ergänzend wird abweichende Bauweise festgesetzt.

### **2.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich eng am geplanten Vorhaben, womit die Zulässigkeit der vorliegenden Konzeption abgesichert wird.

Um die geplante Tiefgarage zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig ist.

In Verlängerung der Einfahrt der Tiefgarage ist ein Stellplatz für ein Wohnmobil geplant, dass eine höhere Tiefgaragendecke erfordert und daher das umgebende Niveau überragt. Der herausragende Gebäudekörper wird mit einer entsprechenden zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Dachaufbauten sind dort nicht vorgesehen.

Um die an den Häusern 1 bis 4 vorgesehenen Balkone zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig ist.

### **2.3.5 Stellplätze, Garagen und Zuwegungen**

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Fahrradstellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage und ergänzend in oberirdischen Nebengebäuden geplant.

### **2.3.6 Verkehrsflächen**

Der innerhalb des Plangebiets liegende Abschnitt der Keplerstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Am Ostrand der Keplerstraße wird entlang des Flurstücks 265 eine bisher zum Grundstück gehörende ca. 35 m<sup>2</sup> große Fläche als Teil der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der öffentliche Gehweg endet heute, von Norden kommend, mit Beginn des Flurstücks 265.

Durch die festgesetzte Ausdehnung der Straßenverkehrsfläche wird die Fortführung des öffentlichen Gehwegs in Richtung Süden bis zur Einmündung der von Osten kommenden Fußwegeverbindung ermöglicht. Angesichts der zu erwartenden stärkeren Nutzung der Straße durch Fußgänger, Fahrradfahrer und den motorisierten Verkehr ist die Verlängerung der Gehwegfläche sinnvoll. Der im öffentlichen Straßenraum bestehende Bestandsbaum wird zukünftig westlich der verlängerten Gehwegfläche stehen und soll erhalten bleiben.

Im bisher geltenden Bebauungsplan „Weihergebiet“ ist die betroffene Fläche bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **2.3.7 Gehrechte**

Zwischen der Keplerstraße und der Weiherstraße besteht innerhalb des Plangebiets eine Fußwegeverbindung, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Weiherstraße/Keplerstraße" als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Im Bereich des Plangebiets liegt diese auf dem Flurstück 265/1; im Abschnitt östlich anschließend außerhalb des Plangebiets liegt die Wegeverbindung auf privater Fläche (Flurstück 270) und ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die Wegeverbindung soll erhalten werden. Um das verfolgte Baukonzept zu ermöglichen, wird die Wegeverbindung in dem im Plangebiet liegenden Abschnitt um ca. 9 m in Richtung Norden verlegt. Um die Fußwegebeziehung dauerhaft zu sichern und gleichzeitig die Errichtung der darunter geplanten Tiefgarage zu ermöglichen, wird ein Gehrecht festgesetzt. Der neue Fußwegeabschnitt wird auch den zukünftigen Bewohnern der angrenzenden Neubauten, insbesondere Haus 1 dienen.

### **2.3.8 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen**

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedingt durch Verkehrslärmimmissionen tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 55-60 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 50-55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit überschritten. Da es sich um ein bereits ehemals bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind aus ortsbildprägenden Gründen nicht sinnvoll. Aus diesem Grund wird festgesetzt, an geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen (Planzeichen „i“). Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

### **2.3.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden rund um die geplanten Neubauten Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Des Weiteren werden Pflanzgebote für Dachbegrünungen, für Tiefgaragenüberdeckungen und flächenbezogene Pflanzgebote für die Baugrundstücke festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass das Plangebiet eine strukturierte Durchgrünung erhält, die dem Ortsbild und der Wohnqualität im Gebiet zu Gute kommt.

Die Sicherung darüber hinausreichender Qualitäten der Freiraumplanung erfolgt



über den vorgesehenen städtebaulichen Vertrag.

### **2.3.10 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 genügend Spielräume für eine individuelle Gestaltung verbleiben. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen.

### **2.4 Nachrichtliche Übernahme**

Der im Plan mit „D“ (Kulturdenkmal) gekennzeichnete Bereich liegt in dem archäologischen Denkmal „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Oberesslingen“, bei dem es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG) handelt.

### **2.5 Hinweise**

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, Geotechnik/Baugrunduntersuchungen, den Artenschutz, die gemäß einer geltenden Satzung beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe sowie den Bau-schutzbereich des Flughafens Stuttgart.

### **2.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der In-nenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Ver-fahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 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 erforder-lich ist.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die genannten Voraussetzun-gen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforder-lich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung fin-det.

### **3 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 ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind. Um die festgesetzte Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zu ermöglichen, ist ein Verbleib der betroffenen ca. 35 m<sup>2</sup> großen Teilfläche bei der Stadt erforderlich.

Zur Absicherung weiterer Anforderungen an das Vorhaben, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind, wird zwischen der Stadt Esslingen und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Vertrag zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen.

### **4 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.

### **5 Kosten**

Im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten durch den Abbruch und die Entsorgung des Bestandsgebäudes auf dem städtischen Grundstück, die Verlagerung des Transformators sowie die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche.

(Anmerkung:

Die DIN 18005 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)