

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Entwurf Alleenstraße - Körschstraße
im Planbereich 47 „Zell“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet und Planungsanlass

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von ca. 4,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Alleenstraße
- im Osten durch den Altneckararm
- im Süden durch die Sportanlagen
- im Westen durch das Gelände des Schulzentrums Zell und das Grundstück der Lehrerakademie.

Die bisherige Nutzung des Areals ist im Wesentlichen geprägt durch das „Zentrum Zell“, bestehend aus der Festhalle mit angegliederter Sporthalle und einer Gastronomieeinrichtung. Westlich davon befinden sich der dem Zentrum Zell zugeordnete ebenerdige Parkplatz mit ca. 120 Stellplätzen sowie der Festplatz, der die meiste Zeit ebenfalls zum Parken genutzt wird und ca. 250 PKW aufnehmen kann. Diese Parkplätze werden insbesondere an Wochentagen tagsüber von den Schülern der Berufsschulen genutzt.

Der östliche Ast der Alleenstraße bietet beidseitig weitere ca. 85 Stellplätze, die ebenfalls der Gemeinbedarfsnutzung Zentrum Zell zugeordnet sind.

Mit dem Grundstück Körschstraße 11 hat sich, entgegen den Festsetzungen des bisher geltenden Planungsrechts, inselartig eine private Wohnnutzung gehalten. Die vorliegende Planung nimmt auf diese Situation Rücksicht: Dieses Grundstück kann mit Bestandsschutz weiterhin in seiner bisherigen Form genutzt werden, aber auch im Kontext mit dem neuen städtebaulichen Konzept einer Neubebauung zugeführt werden.

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt ca. 244 m über NN. Der Damm entlang des Altneckars hat eine Kronenhöhe von ca. 244,7 bis 245,0 m über NN. Das westlich an den Damm anschließende Gelände zur Festhalle hin ist modelliert und erreicht Höhen bis zu ca. 247,5 m ü. NN.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohn- und Gewerbenutzungen, westlich davon schulische Nutzungen (Berufsschulzentrum, Lehrerakademie). Der im Osten angrenzende Altneckararm ist zusammen mit seinen Uferbereichen als Natur- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Durch die Lage am Altneckar ist das Plangebiet hochwassergefährdet.

Der im Süden liegende Sportplatz wird sowohl von der Schule als auch von Sportvereinen intensiv genutzt.

Die potenziellen Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind im Spannungsfeld zwischen dem Sportlärm (Sportplatz und Sporthalle) und Gewerbelärm (Gewerbegebiet Entennest, Kraftwerk Altbach) erheblichen Immissionen ausgesetzt.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch hinsichtlich sowohl der Anbindung an den ÖPNV als auch des individuellen Verkehrs gut erschlossen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bus- und S-Bahn-Haltestellen.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht/Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 stellt den Planbereich in Übereinstimmung mit der seitherigen Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gebäude für Kultur, Versammlung“ dar. Südlich grenzen Grünflächen (Sportplatz) an, westlich Gemeinbedarfsflächen (Schulen), nördlich Mischgebiete. Im Osten schließt das Naturschutzgebiet Alter Neckar an mit der Darstellung von Grün- und Wasserflächen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Im Planbereich gelten bisher die Bebauungspläne Robert-Koch-Straße/Im Felde von 1995, Alleen-/Röntgenstraße von 1984 und Gemeinbedarfszentrum Zell von 1976. In diesen Plänen sind die östliche Alleenstraße mit ihrer Parkierung, das Grundstück der Fest- und Sporthalle mit ihren Freiflächen, der Parkplatz und der Festplatz als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kultur-, Sport- und Freizeitzentrum festgesetzt. Die südlich und östlich anschließenden Flächen sind als öffentliche Grünflächen, Sportplatz bzw. Parkanlage festgesetzt. Des Weiteren gelten hier, wie in den klassischen Esslinger Gewerbegebieten auch, der Textbebauungsplan Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen und Zell von 1985, der Textbebauungsplan über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten Obertorwasen, Neckarwiesen und Zell von 1988 und die Bebauungsplan-Ergänzung Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen, Sirnau, Entennest und Zell von 1993. In diesen Bebauungsplänen werden u. a. bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen (Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Unzucht, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Festsetzungen zu Dachbegrünungen und zu Pflanzgeboten getroffen und durch örtliche Bauvorschriften die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt.

Der Altneckararm und seine Randzonen liegen im Geltungsbereich des Naturschutzgebietes Alter Neckar und unterliegen den entsprechenden Schutzbestimmungen.

Im Regionalplan 2009 des Verbandes Region Stuttgart ist dieser Bereich gemäß Plansatz 3.2.1 als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Solche Festlegungen erfolgen zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt.

Des Weiteren ist im Regionalplan der Bereich des Altneckararms gemäß Plan-satz 3.1.2 als Grünzäsur Z22 dargestellt. Diese Grünzäsur ist wie folgt beschrie-ben:

Lage: Zell/Sirnau/Altbach/Deizisau

Derzeitige Nutzung: Grünflächen mit Sportanlagen, Dauerkleingärten, Landwirt-schaft, Forstwirtschaft

Natürliche Eigenart und regional bedeutsame Ausgleichsfunktionen: Gliederung der Siedlungsentwicklung, Neckar mit Altarm und Körschmündung, Überflutungs-bereiche, Grundwasserneubildung, Schilfbestand, ökol. Ausgleichsraum für Pflanzen und Tiere (Wasservögel), Klima, Biotope und Biotopverbund, Freiraum- vernetzung.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Anforderungen dieser regionalplane-rischen Belange an die entsprechend belegten Flächen und greift nicht in sie ein.

2 Bebauungsplan

2.1 Planungsanlass

Das 1974/75 errichtete Sport- und Kulturzentrum stand bisher für Konzerte, Bäl-le, Tanz-, Sport- und Vortragsveranstaltungen, Tagungen, Kongresse, Ausstel-lungen sowie sonstige künstlerische und kulturelle Veranstaltungen zur Verfü-gung. Es wurde zudem auch von den Zeller Vereinen als Vereinsheim für Ver-sammlungen, Proben, Veranstaltungen und dergleichen genutzt.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung hat der Gemeinderat 2009 beschlos-sen, den Betrieb der Veranstaltungshalle einzustellen und diese abzubauen. Die Sporthalle soll jedoch erhalten bleiben, um für die angrenzende Berufsschule und die Sportvereine das bisherige Angebot aufrechterhalten zu können. Zudem soll für die Zeller Vereine ein eingeschossiger Anbau an der Südostecke der Sporthalle errichtet werden, um einen Ersatz für die wegfallenden Räumlichkei-ten im Zentrum Zell zu schaffen.

Nach Abriss der Veranstaltungshalle soll der gesamte Bereich neu geordnet und baulich entwickelt werden. Aus Sicht der Stadt besteht im Stadtteil Zell ein Bedarf an Bauplätzen insbesondere für junge Familien mit dem Wunsch nach einem Ei-genheim (Doppel-/Reihenhäuser mit kleinen Grundstücken), der an diesem Standort aufgrund der angrenzenden großzügigen Grün- und Freiflächen optimal realisiert werden kann.

2.2 Bisheriger Planungsprozess

Der Gemeinderat hat am 28.02.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebau-ungsplanes gefasst. Im Juni 2011 fand in der Grundschule Zell eine Planungs-werkstatt für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger statt, um Ideen und Kon-zepte für die zukünftige Nutzung des Geländes zu entwickeln. In der Planungs-werkstatt wurden die Möglichkeiten der Bebauung, der Verkehrserschließung und des Lärmschutzes erörtert. Die dort entwickelten Ideen und Anregungen sind in den weiteren Planungsprozess eingeflossen.

Um für die beabsichtigte bauliche Entwicklung des Bereiches alternative qualifi-zierte Planungskonzepte zu erhalten, wurde im Herbst 2011 eine Mehrfachbeauf-tragung ausgelobt, in der 8 Planungsbüros aufgefordert wurden, ein Strukturkon-

zept zu entwickeln. Daraus ging das Konzept des Architekturbüros Flassak + Tehrani aus Stuttgart als Sieger hervor. Dieses Büro hat dann in der weiteren Bearbeitung auf dieser Grundlage einen städtebaulichen Entwurf ausgearbeitet, der wiederum die Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans bildet.

Der städtebauliche Entwurf des Büros Flassak + Tehrani enthielt für die benachbarten Grundstücke Robert-Koch-Straße 18 bis 28 zusätzlich das Angebot, durch eine teilweise Verschwenkung der Alleenstraße diese Grundstücke so zu vergrößern, dass in deren südlichen Bereich die Möglichkeit für eine zusätzliche Bauzeile entstanden wäre. Die betroffenen Eigentümer haben diese Option jedoch einmütig abgelehnt, so dass hier der Status quo belassen wird und der vorliegende Bebauungsplan diese Grundstücke nicht erfasst.

2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet soll zu einem Baugebiet mit gemischten Strukturen entwickelt werden, innerhalb dessen die unterschiedlichen Nutzungen wie Sport, Parken, Arbeiten und Wohnen in städtebaulich verträglicher Weise nebeneinander stattfinden können. In Esslingen stehen Baulandflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Die Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 2 BauGB aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Mit dem Bebauungsplan soll deshalb die bauliche Entwicklung der Flächen bei möglichst geringem Ressourcenverbrauch gesteuert und planungsrechtlich gesichert werden. Dabei verfolgt die Stadt Esslingen insbesondere folgende städtebaulichen Ziele:

- Förderung von Wohneigentum
- Errichtung eines gestalterisch und funktional gemischten Quartiers
- Schaffung vielfältiger Wohnformen für verschiedene Bevölkerungsgruppen
- Schaffung eines ausreichenden Angebotes an Parkplätzen.

Der Bebauungsplan trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, um insbesondere

- die Bildung der Baugrundstücke
- die Überbauung der Grundstücke
- die Erschließung/Infrastruktur
- die Errichtung notwendiger Stellplatz- und Parkierungsflächen
- die Funktion der Fläche als Bindeglied zwischen Siedlungs- und Freiraum
- die Ausbildung des Lärmschutzes
- die Ausbildung des Hochwasserschutzes

zu regeln.

2.4 Städtebauliche Planung

Städtebauliches Konzept

Grundlage der städtebaulichen Planung ist der in der Mehrfachbeauftragung prämierte Entwurf der Architekten Flassak + Tehrani aus Stuttgart. Das Beurtei-

lungsgremium hat die Arbeit folgendermaßen bewertet:

Die Verfasser entwickeln ihr Konzept auf der Basis überzeugender und nachvollziehbarer Gesichtspunkte. Für den westlichen Bereich schlagen sie ein dichtes, introvertiertes Quartier mit kleinen Grundstücken und gemischten Nutzungsmöglichkeiten an der Alleenstraße vor. Diese Art der Bebauung trägt den Anforderungen der Lärmsituation Rechnung.

Für das östliche Quartier um die Sporthalle schlagen die Verfasser „Villen am Altneckar“ als Geschosswohnungsbau mit aufgesetzten Penthäusern vor. Das Wohnen mit den Qualitäten der Landschaft zu kombinieren ist eine Grundidee des Entwurfes. Diese Idee wird von der Jury als konsequent bewertet.

Die Erschließung der Quartiere und Häuser ist funktional gelöst. Ebenso überzeugt die Erschließung der Sporthalle und der Vereinsräume - sie ist in Orientierung und Lage gut. Alle ca. 160 Stellplätze für die Sporthalle und Vereinshaus wurden kompakt und ebenerdig nördlich des Sportplatzes und nah am Haupteingang untergebracht...

Die Arbeit integriert klug das Einzelhaus Körschstraße 11, platziert den durch Baumbestand vorgegebenen kleinen Grünbereich westlich der Sporthalle und erreicht damit die Verzahnung mit dem südlichen Freiraum. Schallschutz und Hochwasserschutz sind differenziert, funktional und gestalterisch gut gelöst.

Die Qualität des Konzeptes lässt ein interessantes, ortsangemessenes und flexibles Quartier erwarten. Es verspricht eine gestalterisch differenzierte, identitätsstiftende und wirtschaftlich umsetzbare Lösung.

Die Konzeption des Siegerentwurfes sieht vor, im Gebiet zwischen Stadion und Alleenstraße, zwischen Lehrerakademie und Neckar ein kompaktes, attraktives Quartier für Wohnen und Arbeiten und entlang der Straße auch ergänzende gewerbliche bzw. dienstleistende Nutzungen anzubieten. Die Anordnung der Baukörper erfolgt orthogonal zueinander, Raumkanten nehmen die Lage der vorhandenen Alleenstraße auf. Das neue Baugebiet wird von einer zentralen Erschließungsachse, der Alleenstraße, erschlossen, die in West-Ost-Richtung geradlinig verläuft. Die einzelnen Baufelder werden im Wesentlichen durch Stichstraßen erschlossen.

Mit dieser Grunderschließung entsteht eine räumlich klare Gliederung des Baugebiets in 4 Bauquartiere:

1. Im Westen, entlang der Alleenstraße, entsteht als Quartiersauftakt ein geschlossener zwei- bis dreigeschossiger Baukörper – Dienstleistung, Kleingewerbe und Wohnen sind möglich. Dieser Riegel zwischen Straße und Wohnen übernimmt gleichzeitig die Funktion des Schallschutzes. Südlich anschließend wird ein Baufeld mit zwölf 2-geschossigen Gartenhofhäusern auf kleinen Grundstücken platziert. Die Gartenhofhäuser umschließen dabei die privaten Freibereiche und werden im südlichen Bereich hinter der Erschließungsstraße durch eine begrünte Schallschutzwand vom Parkplatz- und Sportplatzlärm geschützt.

Abweichend vom Entwurf des Büros Flassak + Tehrani liegt hier die Planstraße B nicht nördlich dieser Grundstücke, sondern im Süden, unmittelbar neben der geplanten Lärmschutzwand, die den Parkplatz zur Neubebauung hin abschirmt. Dies hat u. a. den Vorteil, dass die Lärmschutzwand nicht direkt an private Grundstücke / Gärten angrenzt und sie stets allseitig zugänglich bleibt.

2. Im Osten, zum Altneckar, im Bereich der ehemaligen Festhalle, sind sieben dreigeschossige Gebäude mit aufgesetzten Penthäusern situiert.

Durch die kompakte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Stadthäuser) an dieser Stelle wird der Übergang in die Landschaft und zum Naturschutzgebiet des Altneckararms berücksichtigt. Die entstehenden Gebäude (mit insgesamt ca. 49 Wohnungen) erhalten ausreichend private Freibereiche. Zusätzlich wird im südöstlichen Grundstücksbereich eine großzügig dimensionierte Gemeinschaftsfläche (Aufenthaltsfläche, Spielplatzfläche) vorgesehen.

Wichtiges Entwurfsprinzip ist die Erhaltung der vorhandenen Landschaftselemente mit dem Biotop entlang des Altneckararmes und dem vorhandenen Baumbestand. Die Bebauung fügt sich harmonisch in die Neckartalaue ein.

3. Inmitten des Plangebietes entlang der Alleenstraße ist eine verdichtete 2-geschossige Reihenhausbebauung vorgesehen. Das bestehende Einzelhausgrundstück Körschstraße 11 wird in die Planung integriert, so dass sich dieser Bereich bei einer zukünftigen späteren Bebauung in die neuen Strukturen einfügt. Eine unabhängige Bebauung der verschiedenen Baufelder, mit und ohne dem privaten Grundstück, ist somit möglich.

4. Südlich davon befindet sich das Areal der Sporthalle mit dem Vereinshausneubau und seinen Freiflächen sowie dem Parkplatz, der den Nutzungen Sporthalle, Vereinshaus und Sportplatz zugeordnet ist. Die Grünfläche westlich der Sporthalle dient als grüne Fuge, öffentlicher Raum und Zugang aus dem Ortskern zur Neckartalaue und zum Neckar. Das südliche Ende dieser Freifläche bildet das Vorfeld zum Eingangsbereich von Sporthalle und Vereinshaus. Die dortigen Freibereiche werden als Grünflächen mit Aufenthaltscharakter gestaltet.

Das Konzept sieht insgesamt ca. 80 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern, Stadthäusern, Geschossbauten und Gartenhofhäusern vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können entstehen:

- 1 großes Grundstück mit gewerblicher oder gemischter Nutzung
- 12 Gartenhofhausgrundstücke
- 17 Reihenhausgrundstücke
- 7 Mehrfamilienhäuser

Als Dachform werden einheitlich begrünte Flachdächer vorgegeben.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird an seinem nördlichen Rand von der bestehenden Alleenstraße erschlossen. Das westliche Drittel dieser Straße ist als Teil des Straßenzugs Alleenstraße-Körschstraße eine der HAUPTERSCHLIEßUNGEN des Gewerbegebietes Neckarwiesen mit entsprechend hoher Verkehrsbelastung. Der am Straßenknick Alleenstraße-Körschstraße nach Osten abzweigende Ast der Alleenstraße endet vor dem Altneckararm als Sackgasse und dient lediglich der Erschließung der Anliegergrundstücke.

Die neuen Baufelder werden durch geplante Straßen an die Alleenstraße angebunden, die im Wesentlichen als Stichstraßen ausgebildet werden und dem reinen Anliegerverkehr dienen.

Eine besondere Situation stellt die Erschließung des Parkplatzes im südwestlichen Planteil dar. Dieser Parkplatz ersetzt den bisherigen direkt an der Alleen-

straße liegenden Parkplatz des Zentrums Zell und dient dem baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf für die Sporthalle, das Vereinshaus und den Sportplatz. Da der seitherige Parkplatz ebenso wie der Festplatz tagsüber von den Berufsschülern beparkt wird, entsteht durch die Realisierung des Neubaugebiets ein Bedarf an Ersatzparkplätzen für die Schüler. Weil hierfür in erster Linie der Schulträger zuständig ist, hat der Landkreis beschlossen, auf dem Schulgelände östlich des Planbereichs einen neuen Parkplatz mit ca. 220 Stellplätzen anzulegen. Dieser Parkplatz wird an die Steinbeisstraße angebunden und liegt unmittelbar neben dem Parkplatz der städtischen Sport- und Vereinseinrichtungen, der ca. 123 Stellplätze aufweist. Zur Erzielung von Synergieeffekten haben Stadt und Landkreis sich darauf verständigt, dass der neue städtische Parkplatz tagsüber von den Berufsschülern genutzt werden kann und im Gegenzug der neue schulische Parkplatz auch den Besuchern der städtischen Einrichtungen zur Verfügung steht. Damit wird erreicht, dass einerseits für die Berufsschüler künftig etwa gleich viele Parkmöglichkeiten vorhanden sind wie bisher und andererseits bei größeren Sportveranstaltungen ausreichend nahe gelegene Besucherparkplätze zur Verfügung stehen. Der städtische Parkplatz soll ebenfalls über die Zu- und Ausfahrt des Schulparkplatzes an der Steinbeisstraße angedient werden (Planstraße D), so dass die nördlich angrenzende Neubebauung nicht durch den Parkplatzverkehr belastet wird. Deshalb ist vorgesehen, die Durchfahrt der Planstraße A zwischen den Einmündungen der Planstraßen B und D durch Poller zu unterbrechen.

Um aber erforderlichenfalls den städtischen Parkplatz auch unabhängig von der schulischen Zufahrt erschließen zu können, wird die Planstraße A so ausgebildet, dass über sie bei Wegfall der Poller auch der Parkplatz anfahrbar wäre.

Ansonsten dient die Planstraße A der Erschließung der westlichen Baufelder. Von ihr zweigt vor der Lärmschutzwand die Planstraße B in östlicher Richtung als Einbahnstraße ab, um dann vor der Freifläche der Sporthalle in nördlicher Richtung in die Alleenstraße zu münden. Die Planstraße C zweigt von der Planstraße B nach Norden ab und erschließt als Stichstraße die mittleren Gartenhofhäuser.

Vom östlichen Zweig der Alleenstraße wird eine Planstraße E als Stichstraße in südlicher Richtung trassiert, um die hinterliegenden Reihenhauszeilen und deren zugeordneten Stellplätze zu erschließen.

Eine weitere Stichstraße erschließt als Planstraße F das östliche Baufeld mit den Mehrfamilien-/Stadthäusern und die Ostseite der Sporthalle. Sie endet mit einer Wendeanlage, so dass diese Straße auch mit vom Müllfahrzeug befahren werden kann.

Da die Planstraßen B, C, E und F reine Anliegerstraßen sind, werden sie als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen, denen neben der Erschließungsfunktion auch eine Aufenthaltsfunktion zukommt.

Entlang der Nordseite der östlichen Alleenstraße ist durchgängig eine Reihe von Senkrechtstellplätzen vorhanden, die Bestandteil der Parkierung des Zentrums Zell waren. Diese Stellplätze bleiben erhalten; im Bebauungsplan werden 16 dieser Stellplätze als öffentliche Parkplätze festgesetzt, weitere 29 Stellplätze werden als private Stellplätze der Sporthalle zugeordnet. In der Planstraße B werden weitere ca. 10 öffentliche Parkplätze angelegt, so dass im Neubaugebiet etwa 26 öffentliche Besucherparkplätze zur Verfügung stehen.

An der Alleenstraße befindet sich eine Bushaltestelle, weitere Buslinien halten auch an der S-Bahn-Station Esslingen-Zell, die in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet liegt. Somit ist das Plangebiet durch den ÖPNV sehr gut erschlossen.

Freiraumkonzept

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Naturschutzgebiet „Alter Neckar“ mit dem Neckar-Altarm, im Süden an die Neckartalaue sowie an die Sportanlage, im Westen an die Lehrerfortbildungsakademie und im Norden zum Teil an ein Gewerbegebiet und zum Teil an ein Wohngebiet.

Das Plangebiet selbst beinhaltet als das Ortsbild bisher prägende Einrichtungen die Sporthalle und eine Stellplatzanlage.

Auf Grund dieser Konglomeration unterschiedlichster Nutzungen bedarf es einer starken Freiraumstruktur, um die verschiedenen Bereiche sinnvoll zu gliedern, zu verknüpfen und harmonische Übergänge zu schaffen.

Grundsätzlich soll sich die Siedlung unmittelbar am Übergang zur freien Landschaft als stark durchgrüntes Wohngebiet darstellen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf öffentlichen und privaten Flächen, öffentliche Grünflächen in den Randbereichen zum Naturschutzgebiet und zur Neckartalaue, gliedernde Grünflächen und Baumreihen im Siedlungskörper, die Überstellung der Stellplatzflächen am Sportplatz mit Bäumen und eine von Bäumen gesäumte Lärmschutzwand sind die wesentlichen Elemente des Freiraumkonzepts.

Vorhandene Vegetationsstrukturen werden - soweit als möglich - erhalten und in das Freiraumkonzept integriert, so z. B die Baumreihe am westlichen Rand des Plangebiets, die Baumreihe am Südrand des bisherigen Parkplatzes und die Baumreihen entlang der Alleenstraße, des Weiteren der Baumbestand in der „Grünen Fuge“ zwischen der Sporthalle und der geplanten Wohnbebauung sowie der Baumbestand im Bereich der Freifläche entlang der Grenze zum Naturschutzgebiet.

Energiekonzept

Das Plangebiet wird an das bestehende Fernwärmenetz des Kraftwerks Altbach angeschlossen.

Solarthermische Anlagen zur Warmwassererzeugung sowie photovoltaische Anlagen sind möglich, wobei die energetische Effizienz auf Grund des Baumbestandes am Naturschutzgebiet am östlichen Rand des Plangebiets abnimmt.

Geothermie kann wegen der geringen Höhendifferenz zur Gipskeuperschicht aus Sicherheitsgründen nicht zugelassen werden (Anhydrit-Problematik).

Ein Nahwärmenetz mit Nutzung der Temperaturdifferenz zum Neckarwasser mithilfe von Wärmetauschern ist als langfristig gedachte Option möglich. Für ein Nahwärmenetz stünden für diesen Fall die Trassen des heutigen Fernwärmenetzes zur Verfügung.

2.5 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf wird das Baugebiet südlich der Alleenstraße als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgelegt. Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) entspricht den gewünschten städtebaulichen Mischnutzungen und soll zum einen dem Wohnen dienen, andererseits ist für einen Teil des Plangebietes aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage die Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbe- und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden explizit gewünscht. Die bestehende Sporthalle mit dem neuen Vereinshaus und dem Sportstadion entspricht ebenfalls der Festlegung als Mischgebiet.

Aus Gründen der Konfliktvermeidung werden einzelne im Mischgebiet zulässige Nutzungsarten, Anlagen, Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die mit der Struktur und den Nutzungen des Gebietes nicht verträglich sind und störend wirken könnten. Dies betrifft u. a. Autoreparaturwerkstätten, Autohandel, Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Außerdem sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Lediglich im Mischgebiet 1 (MI 1) können sie ausnahmsweise zugelassen werden. Mit dieser Restriktion soll eine Handhabe dafür gegeben sein, dass einer Schwächung der im Ortskern vorhandenen, gewachsenen Versorgungsstruktur und einer etwaigen regionalplanerisch unerwünschten Einzelhandeslagglomeration entgegengesteuert werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächen sowie der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhen entsprechend den in den einzelnen Baufeldern angestrebten Strukturen differenziert festgesetzt.

Im nördlichen Teil des westlichen Baufelds (MI 1) beträgt die zulässige Grundfläche 1700m², das Gebäude soll 2 Vollgeschosse aufweisen und entlang der Alleenstraße ein drittes Geschoss als Nichtvollgeschoss haben. Um hier gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, werden Gebäudehöhen von 8,00 m bzw. 11,00 m zugelassen.

Im südlich anschließenden Bereich (MI 2 bis 3) sind Gartenhofhäuser geplant, die im Hauptteil 2-geschossig, im Nebentrakt 1- bis 2-geschossig sein sollen; die maximale Gebäudehöhe wird dem entsprechend auf 6,50 m begrenzt. Als Grundfläche werden hier im Allgemeinen 110 m² zugelassen, lediglich der südöstliche Baukörper muss aufgrund der Straßenausrundung etwas kleiner ausfallen.

Entlang der Planstraße A besteht die Anforderung, dass der erforderliche Lärmschutz für die östlich von ihr liegende Bebauung auch für den Fall zu gewährleisten ist, dass die Erschließung des Parkplatzes über diese Straße erfolgen sollte.

Deshalb wird festgesetzt, dass im MI 2 bei der Bebauung entlang der Straße eine geschlossene Wand von mindestens 3,50 m Höhe auszubilden ist.

Die in den mittleren Baufeldern geplanten Reihenhäuser können mit Grundflächen zwischen 85 m² und 100 m² erstellt werden und ebenfalls 2 Vollgeschosse mit bis zu 6,50 m Höhe aufweisen.

Die im östlichen Baufeld vorgesehenen 7 Mehrfamilienhäuser/Stadthäuser werden mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 1750 m² (ca. 250 m² je Gebäude) und mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. Ein zusätzliches Penthausgeschoss auf dem Dach als Nichtvollgeschoss ist möglich. Die maximale Gebäudehöhe wird hier mit 9,00 m zuzüglich des Penthausgeschosses mit maximal 3,00 m Höhe festgesetzt. Da in diesem Baufeld aus Hochwasserschutzgründen das Gelände gestuft angehoben werden muss – an seinem östlichen und südlichen Rand bis auf die Höhe des Hochwasserschutzes von 245,50 m ü. NN - , werden hier für die einzelnen Baufenster differenzierte Erdgeschossrohfußbodenhöhen festgesetzt.

Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 5 vorgesehenen Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 nicht anzurechnen.

Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption und des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksfläche werden für die einzelnen Baufelder unterschiedliche Bauweisen festgesetzt:

- Im Mischgebiet 1 (MI 1) gilt eine abweichende Bauweise. In ihr gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge, da hier entlang der Alleenstraße eine Bebauung als geschlossener, durchgehender Riegel mit mehr als 50 m Länge gewünscht ist.
- Die in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 geplanten Gartenhofhäuser sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Lücken aneinandergereiht werden. Deshalb wird hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Im Mischgebiet MI 4 sind Reihenhäuser vorgesehen, so dass hier die offene Bauweise, Hausgruppen, festgesetzt wird.
- Für die im Mischgebiet MI 5 geplanten Einzelhäuser gilt entsprechend die offene Bauweise, Einzelhäuser.
- Für den Sonderbaukörper Sporthalle mit Vereinshaus ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die relativ eng gefasst sind, um Umsetzung der planerischen Konzeption zu gewährleisten. Baulinien sind dort festgesetzt, wo aus städtebaulichen Gründen die Baukörper in einer Flucht liegen sollen.

Stellplätze und Garagen

Dem für die Nutzungen Sporthalle, Vereinshaus und Sportplatz baurechtlich bestehenden Bedarf an Stellplätzen wird im Bebauungsplan im Wesentlichen durch die Ausweisung eines Parkplatzes im südwestlichen Planbereich, westlich der

Sporthalle, Rechnung getragen. Weitere Stellplätze hierfür können in der Planstraße A und im östlichen Teil der Alleenstraße nachgewiesen werden. Falls bei einzelnen größeren Veranstaltungen der genannte Parkplatz nicht ausreicht, können die Stellplätze auf dem benachbarten Schulparkplatz mitbenützt werden, so dass hier ein ausreichendes Stellplatzangebot besteht.

Die für die Nutzungen im Mischgebiet MI 1 erforderlichen Stellplätze können in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück hergestellt werden, deren Zu- und Ausfahrt in der Planstraße A liegen soll.

Auch im Baufeld MI 5 wird dem Stellplatzbedarf für die geplanten Mehrfamilienhäuser zumindest teilweise in Form von Tiefgaragenplätzen Rechnung getragen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Zu- und Ausfahrten hierfür sind sowohl an der Alleenstraße als auch an der Planstraße F möglich. Zusätzlich werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Standorte für einige ebenerdige Stellplätze ausgewiesen. Für das südlichste Gebäude werden ebenfalls ebenerdige Stellplätze im Umfeld der Wendeanlage festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 können die notwendigen Stellplätze als offene Stellplätze, Carports oder Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden.

Für die Baugrundstücke im MI 4 sind Stellplätze entlang der Alleenstraße bzw. an der Planstraße E festgesetzt.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für die Baugrundstücke in den Bereichen MI 2 bis MI 4 wird festgesetzt, dass jedes Wohngebäude maximal 1 Wohnung haben darf. Damit sollen eine verträgliche Dichte der Bebauung und eine ausreichende Begrünung der Vorgartenflächen gewährleistet werden. Zusätzliche Wohnungen würden wegen der für sie zusätzlich erforderlichen Stellplätze das städtebauliche Konzept sehr deutlich verändern.

Verkehrsflächen

Die Alleenstraße wird im westlichen Teil in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im östlichen Bereich wird die vorhandene Fahrbahn mit 6,5 m Breite belassen. Auch die schon bisher an der Nordseite vorhandenen, durch Baumbeete gegliederten Parkplätze bleiben bestehen und zum Teil als öffentliche Parkplätze, zum Teil als private Stellplätze festgesetzt. Anstelle der seither an der Südseite vorhandenen Parkplätze wird ein 2 m breiter straßenbegleitender Gehweg angelegt. Die verbleibenden Flächen werden dem angrenzenden Bauland zugeschlagen.

Die Planstraße ist in beiden Richtungen befahrbar und erhält eine Fahrbahn mit 5,50 bzw. 6,00 m breiter Fahrbahn und an der Ostseite einen 1,50 m breiten Gehweg. Die Planstraße B wird als Einbahnstraße ausgebildet. In den Abschnitten, in denen sie keine Grundstückszufahrten hat, wird die Fahrbahn 4,00 m breit. In den Bereichen mit Grundstückszufahrten wird die Fahrbahn auf 4,50 m verbreitert, ebenso die Planstraße C; ähnliches gilt für die Planstraße E, die eine unregelmäßige Form erhält.

Die Planstraße F muss mit dem Müllfahrzeug befahren werden können und wird wegen der dort situierten Mehrfamilienhäuser ein etwas höheres Verkehrsaufkommen haben. Deshalb erhält sie Fahrbahnbreiten von 5,00 m bzw. 6,00 m und eine Wendeanlage am Ende der Straße.

Da die Planstraßen B, C, E und F reine Anliegerstraßen sind, werden sie als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

In der Planstraße B und im östlichen Teil der Alleenstraße werden insgesamt ca. 26 öffentliche Parkplätze für Besucher bereitgestellt. Damit steht pro 3-4 Wohn- / Gewerbeeinheiten 1 Parkplatz zur Verfügung. Diese öffentlichen Parkplätze werden ebenso wie die privaten Stellplätze im Plangebiet durch Baumbeete gegliedert.

Geh- und Leitungsrechte

An der nördlichen Grenze des Sporthallengrundstücks wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt (gr1). Damit wird die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes gestärkt.

Für die Sicherung der fußläufigen Erschließung der südlichen Baufelder im MI 4 werden diese Baugrundstücke an ihrer Nordseite mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger (gr2) belegt. Im südlichen Bereich des MI 5 wird der Zugang zum ausgewiesenen Kinderspielplatz durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Bewohner des MI 5 gesichert.

Wo geplante Leitungstrassen über private Flächen geführt werden müssen, wird zu deren Sicherung ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Da die Planstraßen C und E keine Wendeanlagen haben, können sie nicht mit dem Müllfahrzeug befahren werden. Deshalb wird in der Planstraße B mit dem Planzeichen M1 ein Standplatz für Müllbehälter festgesetzt und mit dem Planzeichen m1 den Baugrundstücken beidseits der Planstraße C zugeordnet. Analog hierzu werden die Baugrundstücke des südwestlichen Baufeldes im MI 4 dem Müllbehälterstandplatz M2 an der Planstraße B zugeordnet und die südöstlichen Baugrundstücke des MI 4 dem Müllbehälterstandplatz M3 an der Planstraße F. Auf diesen Standplätzen können dann die Bewohner der jeweils zugeordneten Grundstücke temporär ihre Müllbehälter zur Leerung bereitstellen.

Für die Mehrfamilienhäuser des MI 5 ist nach LBO § 9 Abs. 2 ein Spielplatz für Kleinkinder erforderlich. Deshalb wird im südöstlichen Teil dieses Baufeldes im Bebauungsplan mit dem Planzeichen GS ein Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage festgesetzt und mit dem Planzeichen gs dem MI 5 zugeordnet.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen von der Alleenstraße und Lärmimmissionen durch den Betrieb der Sportanlagen und des Vereinshauses samt zugehörigem Kfz-Verkehr ausgesetzt. Zur Ermittlung dieser Immissionen und zur Klärung möglicher erforderlicher Maßnahmen wurde eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Das Gutachten „Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen zum Bebauungsplan „Alleenstraße/Körschstraße“ in Esslingen-

Zell“ vom 19.06 2012 des Ingenieurbüros Kurz und Fischer, Winnenden, kommt auf der Basis des Städtebaulichen Konzepts des Architekturbüros Flassak + Tehrani zu folgenden Aussagen:

- Im westlichen Teil der Alleenstraße kommt es durch den dortigen Straßenverkehr zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)). Erreicht werden dort Werte von bis zu 67 dB(A) am Tag bzw. 57 dB(A) in der Nacht.
- Durch den „Sportlärm“ (Sporthalle, Sportplatz, zugehöriger Parkplatz), der nach der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmverordnung zu beurteilen ist, werden unter Berücksichtigung einer 3,50 m hohen schallabsorbierenden Lärmschutzwand die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den meisten überprüften Immissionsorten eingehalten oder unterschritten. Lediglich am Immissionsort I1, an der Planstraße A, wird der Immissionsrichtwert im Beurteilungszeitraum Nacht infolge abfahrender Pkw um 8 dB überschritten
- Die Nutzung des Vereinshauses führt zu keiner Überschreitung der TA-Lärm-Richtwerte.

Das Büro Kurz und Fischer hat bestätigt, dass die im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf vorgenommenen planerischen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept (Form des Parkplatzes, Lage der Planstraße B) zu keinen anderen Ergebnissen hinsichtlich der Lärmsituation führen.

Als aktive bauliche Schallschutzmaßnahme wird entsprechend dem Vorschlag des Gutachtens entlang der Nordgrenze des der Sportanlage zugeordneten Parkplatzes eine 3,50 m hohe schallabsorbierende Lärmschutzwand festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass im Mischgebiet MI 2 die an der Planstraße A liegenden Gebäude mit einer mindestens 3,50 m hohen geschlossenen Wand auszubilden sind. Weitergehende aktive bauliche Schallschutzeinrichtungen sind hier auch aus Gründen des Ortsbildes nicht möglich. Deshalb wird mit dem Planzeichen „i“ festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den 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.

Damit wird sichergestellt, dass die Innenschallpegel in den Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung verträgliche Werte einhalten.

Berücksichtigt man zudem, dass die Zu- und Ausfahrt zum Parkplatz nicht - wie in der Planung unterstellt wird - über die Planstraße A, sondern über das Schulgrundstück (Planstraße D) erfolgen soll, so wird sich die Lärmimmission an der Planstraße A deutlich reduzieren.

Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsbereichs von Zell, so dass die grundlegenden Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind bzw. von den Ver- und Entsorgungsträgern hergestellt werden können. Ein von der Stadt beauftragtes Ingenieurbüro erstellt in Abstimmung mit den Leitungsträgern die erforderlichen Planungen. Die Stadtwerke Esslingen GmbH wird das Plangebiet mit Wasser und Fernwärme versorgen.

Die Entwässerung erfolgt im Sinne des Wassergesetzes von Baden-Württemberg im Trennsystem. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und im südöstlichen Bereich des Gebiets in den Altarm des Neckars eingeleitet. Falls erforderlich, erfolgt vor der Einleitung eine entsprechende Behandlung des Regenwassers. Um auch bei einem Hochwasser des Neckars eine ordnungsgemäße Entwässerung sicher zu stellen, ist vor der Einleitungsstelle ein Hochwasserpumpwerk vorgesehen. Das häusliche Abwasser wird über Schmutzwasserkanäle abgeleitet und an die bestehende Kanalisation in der Alleenstraße angeschlossen.

Pflanzgebote /Pflanzbindungen

Auf Grund der Konglomeration unterschiedlichster Nutzungen im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung bedarf es einer starken Freiraumstruktur, um die verschiedenen Bereiche sinnvoll zu gliedern, zu verknüpfen und harmonische Übergänge zu schaffen.

Dies wird erreicht durch die Sicherung bestehender Baumreihen durch Pflanzbindungen (z. B. Alleenstraße, Planstraße A), durch Pflanzgebote für neue Baumreihen (z. B. Planstraße B, Einbindung der Lärmschutzwand zwischen zwei Baumreihen), durch die Überstellung der Stellplatzflächen am Sportplatz mit Bäumen und durch die zentrale Grünfläche westlich der bestehenden Sporthalle („Grüne Fuge“).

Angebunden ist das Plangebiet an den waldartig-kulissenhaften Gehölzsaum entlang des Alten Neckars und an die südlich an das Plangebiet angrenzende Wiesenau.

In der anstehenden Ausführungsplanung soll die gestalterische Verknüpfung der internen und externen Freiraumstrukturen weiter konkretisiert werden (Stichwort: Landschaftspark Neckar).

Insgesamt werden 66 Bäume durch Pflanzbindung gesichert, 27 weitere Bäume werden durch Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus gelten ein flächenhaftes Pflanzgebot für weitere Einzelbäume sowie Pflanzgebote für Tiefgaragendecken, für Dachbegrünungen und für einen Heckenstreifen entlang des Altneckars.

2.5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO beschlossen.

Diese Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails für die Bauherren bzw. Architekten, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll der grobe Rahmen abgesteckt werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

2.6 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise betreffen Belange des Denkmalschutzes, der Geotechnik, des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes, des Bodenschutzes, des Naturschutzgebiets Alter Neckar, des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart und das Verwendungsverbot für Brennstoffe.

2.7 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

3 Bodenschutz / Baugrund / Niederschlagswasser

Der Baugrund besteht im Wesentlichen aus quartären Neckarkiesen, teilweise liegen aber die Fundamentsohlen noch im Bereich der Auelehme („Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse“, geoplan Reutlingen, 28.09.2011). Für jedes einzelne Bauvorhaben ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. In Abhängigkeit von der jeweils vorgefundenen, kleinräumigen Situation kann eine Flachgründung, eine vertiefte Flachgründung oder eine Pfahlgründung erforderlich werden.

Im Plangebiet sind Auffüllungen vorhanden, die punktuell bis in eine Tiefe von 0,9 m reichen. Es ist nicht auszuschließen, dass zumindest lokal, insbesondere im Bereich künstlicher Auffüllungen, Schadstoffgehalte vorhanden sind, deren Konzentrationen über die Zuordnungswerte Z 1.2 der VwV Boden hinausgehen. Im Rahmen der erforderlichen objektbezogenen Baugrund- und Gründungsuntersuchungen ist daher jeweils die Frage der Entsorgungsrelevanz der Auffüllungen zu prüfen.

Die Durchlässigkeit der anstehenden Neckarkiese liegt bei ca. 10⁻³ bis 10⁻⁴ m/s. Somit wären die Neckarkiese für eine Versickerung prinzipiell geeignet. Aufgrund der Höhenlage des Grundwasserspiegels in Relation zur Geländeoberfläche wird der erforderliche Mindestabstand jedoch deutlich unterschritten, so dass die Versickerung direkt in das Grundwasser erfolgen würde. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist somit nicht möglich.

4 Hochwasserschutz

Für das Plangebiet wurde in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) ein Konzept für den Hochwasserschutz entwickelt. Das östliche Teilgebiet wird an der Grenze zu der öffentlichen Grünfläche entlang des Alten Neckars auf eine Höhe von 245,50 m NN angehoben (Sicherheit im Plangebiet HQ 200 (n-1) mit einem reduzierten Freibord von 0,50 m). Die Geländeerhöhung wird in südlicher Richtung über einen landschaftlich modellierten Damm an den Straßendam der Zeppelinstraße angebunden.

Die Detailplanung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) sowie im Rahmen eines Projekts zum „Landschaftspark Neckar“ weiter konkretisiert.

Die für den Hochwasserschutz erforderlichen Geländemodellierungen werden im Bebauungsplan dargestellt.

5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde bei den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Holzkäfer überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind (Büro für Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, 01.02.2013). Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt acht Fledermausarten und 46 Vogelarten erfasst. Reptilien (z. B. Zauneidechsen) oder planungsrelevante Holzkäfer wurden nicht nachgewiesen.

Der Gebäudeabriss erfolgte 2013 unter gutachterlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung). Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten wurden geeignete Maßnahmen ergriffen.

Eine durchgehende Baumreihe entlang der Alleenstraße bis zum Alten Neckar wird als Leitstruktur zwischen den Quartieren von Fledermäusen im Siedlungsbereich und den Jagdhabitaten am Alten Neckar erhalten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist der Schutz des Altneckars gegen raumwirksame Lichtemissionen erforderlich. Der Altbaumbestand entlang des Altneckars wird weitgehend erhalten. Ergänzend wird ein durchgehender Gehölzstreifen mit Heckenelementen am östlichen Rand des geplanten Baugebiets gepflanzt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) umfassen das Anbringen von alternativen Quartieren für den Haussperling und potentiellen Zwischenquartieren für Fledermäuse im Umfeld des Vorhabens (Durchführung im Winter 2013/2014).

Mit der Einhaltung der o. g. Maßnahmen wurden unvermeidbare Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert und Individuenverluste streng geschützter Arten weitestgehend ausgeschlossen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Um das Plangebiet bebauen zu können, sind vorab folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Technikzentrale der Sporthalle muss aufgerüstet werden
- das Vereinshaus muss gebaut werden
- die Versammlungshalle muss zurückgebaut werden
- der Parkplatz des Schulträgers auf dem Berufsschulgelände und der Parkplatz der Stadt auf dem Sportgelände einschließlich der Lärmschutzwand müssen gebaut werden
- die Erschließungsanlagen (Straßen, Leitungen, Regenrückhaltebecken,..) müssen hergestellt werden
- der Hochwasserschutz muss hergestellt werden.

Diese Maßnahmen sind in der Planung und teilweise bereits ausgeführt oder in der Ausführung. Sie sollen im Jahr 2014 abgeschlossen werden.

7 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

8 Kosten

Der Stadt entstehen Kosten für die Planung und Durchführung der unter Punkt 6 genannten Maßnahmen, soweit hierbei Flächen der Stadt betroffen sind. Die erforderlichen Geldmittel sind ggf. von den jeweils zuständigen Fachämtern in den Haushalt einzustellen. Den Kosten stehen zu erwartende Einnahmen aus den Grundstückserlösen gegenüber.

gez. Daniel Fluhrer