



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Adlerstraße 2 und 2/1“
Stadtteil 11 „Innenstadt Mitte“

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

30.10.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.3	Umgang mit dem erhaltenswerten Gebäudebestand und der Gartenanlage	3
1.4	Derzeit geltendes Planungsrecht	4
1.4.1	Regionalplan	4
1.4.2	Flächennutzungsplan	4
1.4.3	Bebauungsplan und sonstige Satzungen	4
1.5	Verfahrensart.....	5
2	Städtebauliche Konzeption	6
2.1	Bau- und Nutzungskonzept.....	6
2.2	Dachaufbauten.....	7
2.3	Erschließung, Parkierung.....	7
2.4	Freiflächenkonzept.....	7
3	Festsetzungen, sonstige Planinhalte	8
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Bauweise	9
3.1.4	Grünplanung sowie Pflanzgebote und –bindungen	9
3.1.5	Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).....	10
3.2	Nachrichtliche Übernahme.....	10
3.3	Hinweise.....	10
4	Umweltbelange.....	11
4.1	Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeit.....	11
4.2	Artenschutz	11
4.3	Altlasten.....	11
5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Durchführungsvertrag.....	11
6	Wesentliche Auswirkungen	11
7	Kosten	12



1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 488, Adlerstraße 2 und Nr. 490, Adlerstraße 2/1. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wohnbebauung Küferstraße 12 – 20,
- Im Osten durch die Adlerstraße,
- Im Süden durch die ehemalige Feuerwache und die KITA, Adlerstraße 4 und 6
- Im Westen durch das technische Rathaus, Ritterstr. 17 und das Wohn- und Geschäftshaus Küferstraße 10.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1230 m². Das gesamte Plangebiet ist Vorhabengebiet.

Auf dem Flurstück 488 (Adlerstraße 2) befindet sich ein als erhaltenswert eingestuftes, historisches Gebäude mit Satteldach in Ost-West-Richtung, das nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse, wobei auf Grund niedriger Raumhöhen im Erdgeschoss nicht alle Räume nutzbar sind. Die Dachtraufe des Gebäudes liegt auf der Nordseite über dem 1. Obergeschoss und auf der Südseite über dem 2. Obergeschoss, sodass das 2. Obergeschoss auf der Nordseite als Dachgeschoss und auf der Südseite als Vollgeschoss erscheint. Darüber liegt ein Dachgeschoss. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig.

Auf dem Flurstück 490 (Adlerstraße 2/1) befindet sich direkt angrenzend an das Gebäude Adlerstraße 2 ein eingeschossiges historisches, nicht denkmalgeschütztes Bestandsgebäude mit in Nord-Süd-Richtung verlaufendem Satteldach, das stark sanierungsbedürftig und zum Abbruch vorgesehen ist. Beide Bestandsgebäude sind auf Grund ihres baulichen Zustands ungenutzt.

Der rückwärtige, westliche Bereich des Plangebiets ist weitgehend unversiegelt, wird als Garten genutzt und war bisher durch Baumbestand geprägt.

Das Plangebiet verfügt durch die zentrale Innenstadtlage über eine sehr gute öffentliche und private Infrastruktur; ÖPNV-Haltestellen, Nahversorgungsangebote, Ärzte und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch historische, dichte und kleinteilige Bebauung geprägt: Direkt nördlich, nordwestlich und östlich des Plangebiets liegen mehrere historische, teils kleinteilig strukturierte Gebäude, wovon die Gebäude Küferstraße 10 und 14 bis 24 dem Denkmalschutz unterliegen. Die Küferstraße ist geprägt durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen und damit Teil der für Fußgänger attraktiven Altstadt. Die östlich an das Plangebiet angrenzende schwach befahrene Adlerstraße ist ebenfalls attraktiv für Fußgänger, aber nur im südlichen Abschnitt (Küferstraße 3) durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss geprägt. Das östlich des Plangebiets liegende Gebäude Adlerstraße 1 verfügt über zwei Vollgeschosse und dient reiner Wohnnutzung. Das direkt südlich an das Plangebiet grenzende Gebäude Adlerstraße 4,



ein denkmalgeschütztes ehemaliges evangelisches Versammlungshaus wurde in jüngerer Zeit saniert und beherbergt heute eine Kindertagesstätte. Im Westen grenzt eine kleine Gartenfläche und im Südwesten das in diesem Bereich viergeschossige technische Rathaus an das Plangebiet. Letzteres weist ein Flachdach auf, die übrigen benachbarten Gebäude haben in der Regel Satteldächer mit unterschiedlichen Firstrichtungen, teilweise mit Sattel- oder Schleppgauben.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Revitalisierung des Plangebiets: Das Gebäude Adlerstraße 2 soll saniert und im Dachgeschoss erweitert werden. Das Bestandsgebäude Adlerstraße 2/1 soll zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. In beiden Gebäuden, Altbau und Neubau, sollen insgesamt zehn Wohneinheiten entstehen, davon sieben im Bestandsgebäude und drei im Neubau.

Im rückwärtigen Bereich ist ein Nebengebäude geplant, mit einem Doppelparker für 2 Kraftfahrzeuge (Parkliftsystem), Flächen für Müllbehälter, Abstellflächen für Fahrräder und im Untergeschoss Technikräume für die beiden Wohnhäuser.

Ein offener Stellplatz ist zwischen dem Nebengebäude und dem Gebäude Adlerstraße 2/1 geplant. Südlich des Nebengebäudes ist ein weiterer, nach oben und zu den Seiten offener Doppelparker (Parkliftsystem) mit zwei Stellplätzen geplant. Die historische Gartenanlage wird, auch während der Bauzeit, weitgehend erhalten. In einem Teilbereich wird eine Kinderspielfläche gemäß den Anforderungen der Landesbauordnung entstehen. Der übrige Bereich wird nach Abschluss der Bauarbeiten den Wohnungen zugeordnet.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Vorhaben zu ermöglichen, also die Wiedernutzbarmachung des Gebäudes Adlerstraße 2 und die Errichtung des Neubaus Adlerstraße 2/1 mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Bauvorhabens geschaffen werden.

1.3 Umgang mit dem erhaltenswerten Gebäudebestand und der Gartenanlage

Das Plangebiet stellt insgesamt einen wertvollen Bestandteil der denkmalgeschützten „Gesamtanlage Esslingen am Neckar“ dar. Dem vorhandenen Ensemble aus Gebäuden und Gartenanlage kommt zwar keine Kulturdenkmaleigenschaft zu, er kann jedoch historisch-topographische Zusammenhänge im Stadtkern abbilden und ist daher für das geschützte Straßen-, Platz- und Ortsbild in seiner überlieferten Substanz von Bedeutung.

Das Areal weist eine wechselvolle Besitz- und Nutzungsgeschichte und einen heterogenen baulichen Bestand auf: Ursprünglich gehörte es zum ehemals in der Küferstraße 12 ansässigen Gasthof zum Löwen; frühere Gebäude bzw. Gebäudeteile dienten ökonomischen Zwecken (u.a. Stallungen, Brauhaus). Insbesondere im 19. Jahrhundert und um 1900 erfolgten Neu- und Umbauten zu Wohn- und



Lagerzwecken. Der nördliche Hausteil Adlerstraße 2 verfügt über einen Gewölbekeller; das darüber liegende massive Erdgeschoss wurde vermutlich zu Beginn des 19. Jahrhunderts errichtet. Bei der rückwärtig liegenden Gartenanlage handelt es sich um einen der letzten in der Altstadt überlieferten Gärten mit Mittelkreuz, Mittelrondell und sandsteinernen Wegeplatten.

Beide Gebäude sind seit mehreren Jahren ungenutzt und stark sanierungsbedürftig, womit auch negative Auswirkungen auf die Umgebung und die Wohnqualität benachbarter Gebäude verbunden sind. Neben dem wichtigen Ziel der Erhaltung wertvoller Gebäudesubstanz steht das Ziel der Mobilisierung von Potenzialen für Wohnungsbau in gut erreichbarer Lage, wofür sich der Standort in besonderem Maße eignet. Um beiden Zielen zu dienen und dies ökonomisch abbilden zu können, waren Zugeständnisse notwendig: Im Ergebnis der Abwägung ist mit dem Vorhaben der Erhalt des Gebäudes Adlerstraße 2 und der Ersatz des eingeschossigen Gebäudes Adlerstraße 2/1 durch einen Neubau vorgesehen. Der überwiegende Teil der wertvollen Gebäudesubstanz kann auf diese Weise erhalten und ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet werden.

Die Gartenanlage wird mit Ausnahme der für das Nebengebäude in Anspruch genommenen Fläche (ca. 20 m²) erhalten (vgl. Ziff. 1.2).

1.4 Derzeit geltendes Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

Die Stadt Esslingen am Neckar ist im Regionalplan vom 12.11.2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Das Vorhaben ist damit mit dem Regionalplan vereinbar.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

1.4.3 Bebauungsplan und sonstige Satzungen

Der u.a. für das Plangebiet derzeit gültige Bebauungsplan Kies- / Adlerstraße ist 1986 in Kraft getreten. Er setzt für den rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland fest. Der südliche Bereich des Plangebiets ist als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Eine dazwischenliegende Teilfläche zwischen Gebäude Adlerstraße 2, privater Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche ist als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Im Bereich des Gebäudes Adlerstraße 2 setzt der Plan Kerngebiet, max. vierge-



schossig, abweichende Bauweise, eine GRZ von 0,7, eine GFZ von 2,7 und Satteldach fest. Des Weiteren sind drei Baumstandorte mit Pflanzbindung enthalten.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tritt für seinen räumlichen Geltungsbereich der bisher geltende Bebauungsplan Kies-/ Adlerstraße außer Kraft.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit dem 04.08.2001 rechtsverbindlich ist. Damit ist das Orts-, Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne des §19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Innerhalb der Gesamtanlage ist für Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Der Denkmalpflegerische Werteplan in der Denkmaltopographie Esslingen, der derzeit als Entwurf vorliegt, ist zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die Zulässigkeit von Antennenanlagen im Bereich der historischen Altstadt“ vom 12.01.1994.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerdem die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995/ 19.11.1997.

1.5 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zum Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 30.10.2020; dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist davon abhängig, dass eine Grundfläche von max. 20.000 m² nicht überschritten wird, 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.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes in einer dem Planungsinhalt und Planungsumfang angemessenen Form zu berücksichtigen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.



Geschützte Biotope oder wertgebende Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Eine vertiefende Darstellung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der über eine Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum schafft, sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, so dass auf Grundlage von § 13a BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

2 Städtebauliche Konzeption

2.1 Bau- und Nutzungskonzept

Durch den Erhalt des Gebäudes Adlerstraße 2 und den Ersatz des Gebäudes Adlerstraße 2/1 durch einen Neubau kann das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt, die bestehende bauliche Situation aufgewertet und dem städtischen Ziel der Nachverdichtung und Ermöglichung von Wohnungsbau gedient werden.

Das Gebäude Adlerstraße 2, eingestuft als erhaltenswertes Gebäude, kein eingetragenes Kulturdenkmal, ist zum Erhalt vorgesehen. Eine Grundsanierung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum gemäß heutigem Standard. Im Innern des Gebäudes sind Umbauten geplant, um zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können. Der nordöstliche Bereich des Erdgeschosses (Hochparterre) kann auf Grund niedriger Raumhöhen nur teilweise als Wohnraum genutzt werden. Das Planungskonzept sieht den Ausbau und die Erweiterung des Dachgeschosses vor. Insgesamt sollen im Haus Adlerstraße 2 sieben Wohneinheiten entstehen.

Das Bestandsgebäude Adlerstraße 2/1 soll zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau ist im Unterschied zum Bestandsgebäude mit einem Satteldach in Ost-West-Richtung geplant. Er rückt vom Bestandsgebäude Adlerstraße 2 ab, sodass dieses an der Südseite freigestellt werden kann. Dies ermöglicht, im Unterschied zum Bestand, eine bessere Belichtung des Wohnraums im Erdgeschoss (Hochparterre) und im 1. Obergeschoss des Gebäudes Adlerstraße 2. Über die geplante Gebäudefuge zwischen Adlerstraße 2 und Neubau Adlerstraße 2/1 werden das bestehende Treppenhaus Adlerstraße 2 und der Neubau Adlerstraße 2/1 fußläufig erschlossen. Der Einbau eines Aufzugs im Altbau ermöglicht eine altengerechte Erschließung bis in das Dachgeschoss.

Im Neubau Adlerstraße 2/1 sind drei Wohneinheiten geplant. Der Ersatz des Altbaus durch einen Neubau ermöglicht die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche und zeitgemäßen Wohnraums ohne Restriktionen. Anforderungen an Wohnraumhöhen und Belichtung sind im Neubau erfüllbar, was bei Erhalt des Altbaus eingeschränkt der Fall gewesen wäre. Das geplante Gebäude Adlerstraße 2/1 orientiert sich in Größe und Kubatur sowie Firstrichtung an den Bestandsgebäuden Adlerstraße 2 und 4 und fügt sich damit in das Gefüge der Altstadt ein. Der Neubau ist ohne Untergeschoss geplant.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein Nebengebäude zum Parken, für Müll,



für Fahrräder im Erdgeschoss und für Gebäudetechnik im Untergeschoss geplant.

Die historische Gartenanlage wird weitestgehend erhalten und wird als private Grünzone mit Spiel- und Gartenflächen angelegt.

2.2 Dachaufbauten

Der Neubau Adlerstraße 2/1 erhält je Dachhälfte eine Schleppgaube zur Belichtung des Dachgeschosses. Länge und Lage der Gauben orientieren sich an den in der Altstadt üblichen Vorgaben.

Das zu sanierende Gebäude Adlerstraße 2 behält an der Nordseite die bestehenden Schleppgauben und erhält zusätzliche, kleine Dachflächenfenster. Die südliche Dachhälfte erhält zwei kleine Schleppgauben und eine größere Schleppgaube, womit im Dachgeschoss eine gut belichtete Wohnung ermöglicht wird.

2.3 Erschließung, Parkierung

Die fußläufige ebenerdige Erschließung der beiden Gebäude erfolgt von der Adlerstraße über die Gebäudefuge zwischen Bestandsgebäude Adlerstraße 2 und Neubau Adlerstraße 2/1, an der die Hauseingänge liegen. Über einen Aufzug im Gebäude Adlerstraße 2 wird die behinderten- und altengerechte Zugänglichkeit des Gebäudes gewährleistet.

Die notwendigen Stellplätze für die zusätzlichen Wohnungen (Neubau) werden im rückwärtigen Bereich in Form von zwei Doppelparkliften („Doppelparker“) und einem offenen Stellplatz nachgewiesen. Der südliche Doppelparker steht auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Nachbargebäude Adlerstraße 4 frei (ohne Dach und Wände), der nördliche Doppelparker ist Teil des Nebengebäudes für Parken, Müll, Fahrräder und Technik. Für das Bestandsgebäude Adlerstraße 2 sind im Genehmigungsverfahren keine Stellplätze nachzuweisen.

Die privaten Verkehrsflächen sind so bemessen, dass auf dem Grundstück gewendet werden und die Ausfahrt in die Adlerstraße in Fahrtrichtung erfolgen kann. Die zusätzliche verkehrliche Belastung der Adlerstraße durch diese Parkierung wird als gering und damit als praktikabel und zumutbar erachtet.

2.4 Freiflächenkonzept

Die Struktur der historischen Gartenanlage soll weitgehend erhalten bleiben. Im südöstlichen Randbereich wird eine ca. 20 m² große Teilfläche durch das geplante Nebengebäude in Anspruch genommen. Im mittleren Bereich der Gartenanlage ist eine Kinderspielfläche gemäß den Anforderungen der Landesbauordnung geplant. Der übrige Bereich wird nach Abschluss der Bauarbeiten den Wohnungen zuge-



ordnet. Die innerörtliche Grünfläche wird damit wieder seiner ursprünglichen Nutzung zugeführt und trägt damit weiterhin zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas bei.

Durch ein Pflanzgebot wird sichergestellt, dass mindestens vier Bäume gepflanzt werden. In der Nähe der vorgesehenen Kinderspielfläche werden in der Planzeichnung in Verbindung mit dem Textteil die Standorte von zwei Zierobstbäumen festgesetzt. Die Standorte der außerdem festgesetzten beiden Obstbäume werden im Bebauungsplan nicht festgelegt. Der ehemals vorhandene Baumbestand wurde bereits im Winter 2019 gefällt.

Im südlichen Bereich des bestehenden Gartens stand ehemals eine historische Gartenhütte. Der Bauherr erwägt deren Wiederaufbau, was mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden soll.

3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Baugebiet wird für das gesamte Plangebiet ein Vorhabengebiet „Wohnen“ festgesetzt. Grundlage hierfür ist §12 (3) BauGB, wonach die Gemeinde beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog gemäß § 9 BauGB gebunden ist. Im Textteil des Bebauungsplans sind die im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungen geregelt. Die definierten zulässigen Nutzungen orientieren sich an der gem. § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) zulässigen Art der baulichen Nutzung. Mit der Festsetzung des Vorhabengebiets soll einerseits das konkrete Vorhaben ermöglicht und andererseits sichergestellt werden, dass langfristige Spielräume bei der Nutzung der Gebäude bestehen. Die zulässigen Nutzungen werden dabei für den Ort und dessen Umgebung als typisch, verträglich und städtebaulich sinnvoll eingeschätzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass das Vorhaben umsetzbar ist und gleichzeitig ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung mit einem hohen Freiflächenanteil umgesetzt wird. Durch den Durchführungsvertrag wird die Umsetzung der konkreten Baukonzeption sichergestellt.

Für das Bestandsgebäude und den Neubau werden maximale First- und Traufhöhen sowie maximale Traufhöhen für Gauben festgesetzt. Diese orientieren sich eng am geplanten Vorhaben, um dessen Umsetzung zu ermöglichen und abzusichern. Für den zweigeschossigen Gebäudeteil im Südosten des Plangebiets (zum Neubau Adlerstraße 2/1 gehörend) und das eingeschossige Nebengebäude im rückwärtigen Bereich werden maximale Gebäudehöhen gemäß den Höhen der



Bebauungskonzeption festgesetzt. Auf Grund der festgesetzten Trauf-, First und Gebäudehöhen ist keine gesonderte Festsetzung maximal zulässiger Geschosse erforderlich.

Durch die festgesetzten Höhen ist im Bereich Adlerstraße 2/1 eine höhere Bebauung zulässig als heute dort besteht, bzw. als dort nach bisher geltendem Planrecht zulässig war. Das ermöglichte Maß der Bebauung ist städtebaulich sinnvoll, weil es der für die Altstadt typischen Dichte entspricht und damit auch die typische Erscheinung und den Charakter der Altstadt stützt. Da auch die nördlich und südlich benachbarten Gebäude mit ihren Giebeln an die Adlerstraße grenzen, stärkt die Giebelständigkeit des Neubaus Adlerstraße 2/1 zudem den baulichen Charakter der Adlerstraße. Mit der gegenüber dem Bestand und bestehendem Planrecht erhöhten baulichen Dichte wird außerdem eine Nachverdichtung der Altstadt zu Gunsten dringend benötigten Wohnraums ermöglicht. Diesen positiven Effekten steht eine reduzierte Besonnung des östlich der Adlerstraße liegenden Bestandsgebäudes Adlerstraße 1 gegenüber. Angesichts der zentralen und gut erschlossenen Lage in der Altstadt, der hier typischen dichten Bebauung und der vorgeannten positiven Effekte wird der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten Konzeption Vorrang eingeräumt. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte städtebauliche Struktur wird insgesamt als verträglich, städtebaulich sinnvoll und zur Erreichung der Planungsziele als erforderlich eingeschätzt.

3.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Bauweise

Die städtebauliche Konzeption wird anhand von Baugrenzen und Baulinien entsprechend der geplanten Baukörper gesichert: Entlang der Adlerstraße und der Nordseite des Bestandsgebäudes Adlerstraße 2 werden Baulinien und in den übrigen Bereichen Baugrenzen festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Bebauung auch in den Bereichen zulässig ist, in denen die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden. Die Baugrenzen umfassen an der Westseite von Bestands- und Neubau auch die dort direkt an den Gebäuden vorgesehenen Terrassen und Balkone, um diese zu ermöglichen. Die Baugrenzen liegen dort in einem Abstand von ca. 4 m zu den geplanten Westfassaden.

Die durch das Nebengebäude für Stellplätze, Müll, Fahrräder und Technik überbaubare Fläche wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Bauherr erwägt, die Rekonstruktion der ehemaligen Gartenhütte im südlichen Bereich des Gartens. Der entsprechende Bereich, in dem die Rekonstruktion zulässig ist, wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien die Art der Bauweise hinreichend bestimmt ist.

3.1.4 Grünplanung sowie Pflanzgebote und –bindungen



Mit der Ersatzpflanzung von mindestens zwei hochstämmigen Obstbäumen und zwei Zierobstbäumen soll die bislang vorhandene Qualität des Gartens wieder hergestellt werden. Die vorgesehenen Mindestpflanzgrößen gewährleisten, dass die Bäume von Anfang an den Charakter des Gartens positiv prägen.

Im Bebauungsplan wird entsprechend den allgemeinen stadtoökologischen Standards in Esslingen ein Pflanzgebot für Dachbegrünung festgesetzt. Dies betrifft den zweigeschossigen Gebäudeteil an der Südseite des Neubaus Adlerstraße 2/1 sowie das Nebengebäude im rückwärtigen Bereich. Dies trägt zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung der Dachfläche in der Aufsichtswirkung bei.

3.1.5 Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften gemäß der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg zu beachten; mit diesen wird die geplante Gestaltung des Vorhabens sichergestellt. Neben der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Fassade, Dach, Balkone) betreffen die entsprechenden Festsetzungen auch die Gestaltung der unbebauten Flächen, die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter.

Diese Regelungen sind aus den historischen baulichen Vorgaben abgeleitet und im Sinne einer geschichtlichen Kontinuität weiterentwickelt worden. Die Gestaltung der Bauten soll eine Ordnung zu Gunsten der mit wenigen Formen, Farben und Materialien aufgebauten Altstadt erfahren. Mit den Gestaltungsregeln soll erreicht werden, dass das typische Erscheinungsbild der Esslinger Altstadt als Wert für die Stadt, für den Handel und ansässiges Gewerbe sowie für die Region erhalten bleibt. Die mittelalterliche Altstadt hat über die Stadtgrenzen hinaus Bedeutung als eine der wenigen großen von Kriegseinflüssen verschont gebliebenen Stadtanlagen; auch draus ergibt sich die Aufgabe zur Pflege, zur Entwicklung und zum Erhalt der Eigenart der Altstadt. Eine von der Stadt Esslingen am Neckar entwickelte Baufibel für die Altstadt gibt erläuternde Hinweise für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen.

3.2 Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen die zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauwerken notwendig oder zweckmäßig sind, sind nicht bekannt.

3.3 Hinweise

Im Bebauungsplan werden allgemein Hinweise gegeben zum Fund von Kultur-



denkmalen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG), zum geltenden Verwendungsverbot für Brennstoffe, zur Zulässigkeit von Antennenanlagen, zur Gestaltungsfibel, zum Hochwasserrisikomanagement, zum Grundwasser und zur Satzung über die Gesamtanlage der Stadt Esslingen gem. §19 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

4 Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeit

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4.2 Artenschutz

Die Habitatpotenzialanalyse vom 1. März 2018 wurde durch ein naturschutzfachliches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG ergänzt (Bio-Büro Schreiber, 08.08.2018). Eine Betroffenheit von Fledermäusen sowie Vögeln (hier: Gehölzfreibrüter, Höhlenbrüter und Gebäudebrüter) wird vom Gutachter ausgeschlossen. Auch die Betroffenheit anderer Artengruppen wird vom Gutachter ausgeschlossen. Notwendige Gehölzentfernungen sollen auf das Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) beschränkt bleiben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis: „CEF-Maßnahmen (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) sind nicht erforderlich.“

4.3 Altlasten

Hinweise über Altlasten sind nicht bekannt.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Durchführungsvertrag

Zur Absicherung weiterer Anforderungen, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind, wird zwischen der Stadt Esslingen und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag 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.

6 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich



nach bisherigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Aufgrund der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann es im Einzelfall zu einer Nachveranlagung beim Entwässerungsbeitrag kommen.

7 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Bearbeitung:

Vermessungsbüro
Joachim Sigmund
Am Markt 11
73207 Plochingen



Anlage:

Denkmalkartierung (Auszug aus dem Denkmalkataster „Archäologische Relevanzräume“ vom 13.06.2018)

