

STADT ESSLINGEN AM NECKAR  
Stadtplanungsamt

## **Begründung**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Württembergstraße / Weilstraße“  
Stadtteil 81 „Weil“  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
vom 07.06.2018

### **Vorhabenträger:**

Godel Planen und Bauen GmbH & Co. KG  
Kranstraße 8  
70499 Stuttgart-Weilimdorf

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungserfordernis**
- 2. Angaben zum Plangebiet**
  - 2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
  - 2.2 Eigentumsverhältnisse
  - 2.3 Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen
    - 2.3.1 Regionalplan
    - 2.3.2 Flächennutzungsplan
    - 2.3.3 Bebauungspläne
    - 2.3.4 Rahmenplan Weil
- 3. Bebauungsplanverfahren**
- 4. Planungsziele und Entwurfsgrundsätze**
  - 4.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans
  - 4.2 Städtebauliches Konzept
  - 4.3 Verkehr und Parkierung
  - 4.4 Grün- und Freiflächen
  - 4.5 Ver- und Entsorgung
    - 4.5.1 Entwässerung
    - 4.5.2 Abfallentsorgung
    - 4.5.3 Weitere Belange der Ver- und Entsorgung
  - 4.6 Energiekonzept
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Überbaubare Flächen und Bauweise
  - 5.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 5.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 5.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
- 7. Umweltbelange**
  - 7.1 Immissionsschutz
  - 7.2 Umweltbericht
  - 7.3 Artenschutz
  - 7.4 Bodenschutz / Altlasten
  - 7.5 Hochwasser
- 8. Durchführungsvertrag**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Wesentliche Auswirkungen**
- 11. Kosten**

## 1. Planungserfordernis

Der Stadtteil Weil ist geprägt durch seine historische Entwicklung. Anfang des 19. Jahrhunderts ließ König Wilhelm I. eine Mustermeierei mit Pferdezucht auf dem ehemaligen Gelände des 1587 aufgelösten Frauenklosters errichten. Zwischen dem Gestüt in Scharnhäuser und den Anlagen in Weil entstand ein Park (Scharnhäuser Park). Im Jahr 1819 wurde vom Baumeister Salucci für den König das "Schlösschen Weil" geplant und gebaut. König Wilhelm II. ließ im Jahr 1892 eine Pferderennbahn dazu bauen. 1932 wurde das Gestüt Weil aufgelöst. Während des 2. Weltkriegs errichtete die Maschinenfabrik Esslingen auf dem Gelände des heutigen Einkaufszentrums ein "Ostarbeiterlager", in dem nach 1945 die Kriegsflüchtlinge aus dem Osten untergebracht wurden. Ab den 50-er Jahre entstand der heutige Stadtteil Weil mit Wohngebäuden, Kirche, Kindergarten, Altenwohnanlage, Sportplatz und dem Einkaufszentrum "Neckar Center".

Der Stadtteil Weil weist eine sehr heterogene Nutzungs- und Siedlungsstruktur auf, die Folge einer in den letzten 50 Jahren sehr ungeordnet verlaufenden städtebaulichen Entwicklung ist. Entstanden ist über die Jahre eine gesichtslose Stadtrand-situation: Stadträumliche Defizite, Gemengelagen-, Verkehrs- und Immissionsproblematik tragen im Zusammenwirken wesentlich zur Unwirtlichkeit des Stadtteils bei. Aus diesen Gründen hat das Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt die Planungsgruppe KPS aus Ostfildern im Jahr 2006 beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan als übergreifendes Neuordnungskonzept zu entwickeln, das die Themen Stadtraum / Stadtgestalt, Baustruktur, Nutzungsstruktur, Freiflächen und Verkehr aufgreift und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zusammenführt. Das Konzept sollte Lösungen für die Konflikte aufzeigen um den Stadtteil zukunftsfähig zu machen.

Auf Grundlage dieses Rahmenplans wurde 2015 ein Auswahlverfahren für den Verkauf des Vorhabengrundstücks mit integriertem Planungswettbewerb durchgeführt, um Investoren für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zu finden. Im Rahmen des Auswahlverfahrens wurde entschieden, dass die weitere Entwicklung des Areals auf Grundlage des Angebotes der Firma Godel Planen und Bauen GmbH & Co. KG aus Stuttgart in Verbindung mit der Planung des Büros Bräuning Architekten aus Esslingen erfolgen soll.

Sowohl aus Gründen der allgemeinen demografischen Entwicklung als auch aufgrund der hohen Wirtschaftskraft der Region Stuttgart ergibt sich ein Zuzug in die Städte – auch nach Esslingen. Bei allen positiven Effekten einer Wachstumsregion müssen sich die betroffenen Kommunen jedoch auch der Aufgabe stellen, diesen Menschen angemessenen Wohnraum anzubieten.

Das geplante Wohnquartier stellt einen wichtigen Beitrag zur Beseitigung des herrschenden Mangels an innerstädtischen Wohnraum dar und berücksichtigt auch finanziell schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um künftig im Plangebiet Wohnraum für die Zielgruppen des Esslinger Wohnraumversorgungskonzeptes zu errichten. Das Esslinger Wohnraumversorgungskonzept zielt darauf ab, für alle Nachfrager Angebote zu schaffen. Das besondere

Augenmerk liegt jedoch bei den Haushalten, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur erschwert aus eigener Kraft versorgen können, denen die Stadt jedoch ein Angebot machen will oder gesetzlich machen muss. Es handelt sich hierbei um Haushalte, die nach den Kriterien des Landeswohnungsbauförderprogramms (Miete oder Eigentum) gefördert werden können. Neben dem klassischen sozialen Wohnungsbau mit Belegungsrechten sollen jedoch ausdrücklich auch Mietwohnungen und preiswertes Wohneigentum für die mittlere Einkommensschicht (z. B. Facharbeiter, Angestellte im öffentlichen Dienst, ...) errichtet werden, so dass es im Quartier zu einer ausgewogenen sozialen Mischung kommt.

Damit berücksichtigt der Bebauungsplan insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannten Belange hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

Die Umsetzung der Planung ist auf der bestehenden rechtlichen Grundlage nicht möglich. Zur Verwirklichung des Vorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 24 200 m<sup>2</sup>, die im Wesentlichen aus der Fläche des ehemaligen Sportgeländes des FV Mettingen (ca. 18 240 m<sup>2</sup>) besteht. In den 80iger Jahren zog der FV Mettingen durch Fusion mit dem TV Mettingen auf das jetzige Sportgelände im Auenweg. Das Gelände in der Württembergstraße wurde anschließend von verschiedenen Esslinger Vereinen als Trainings und Ausweichspielfeld genutzt. Mitte der 90iger Jahre übernahm das Schul- und Sportamt die Verwaltung, bis das Gelände zum Verkauf ausgeschrieben wurde.

## **2. Angaben zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Stadträumlich liegt Weil im äußersten Nordwesten der Esslinger Gemarkung in der Tallage des Neckars, eingezwängt zwischen den Höhen des Weiler Bergs im Westen und Südwesten und der Trasse der B 10 im Norden. Südöstlich grenzt die Neckaraue mit den Sportanlagen des Eberhard-Bauer-Stadions an. Die zu beplanende Fläche innerhalb des Stadtteils wird begrenzt:

- im Westen durch die Grenze zum Einkaufszentrum "Neckar Center"
- im Norden durch die Bundesstraße B10
- im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Württembergstraße
- im Süden durch die angrenzenden Flurstücke 18428/1, 18476/1, 18471, und 18440/1

Das Plangebiet besteht aus dem ehemaligen Sportplatzgelände (Flst. 18479 und 18472), das mit einem Vereinsheim bebaut ist, Teilflächen der Württembergstraße (Flst. 18440) und der Weilstraße (Flst. 18479/1) sowie Teilflächen der Flurstücke 18428/1 und 18450. Die Fläche liegt räumlich eingebettet zwischen dem Einkaufszentrum "Neckar Center" mit seiner Parkhausausfahrt und

einer viergeschossigen Wohnbebauung aus den 60er Jahren im Osten. Im südlichen Bereich grenzt das Grundstück mit dem denkmalgeschützten Gebäude Klosterallee 18 an das Plangebiet an.

## **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück ist voll erschlossen und befindet sich im Eigentum der Stadt Esslingen am Neckar. Diese Fläche soll baulich entwickelt und zu diesem Zweck an den Vorhabenträger, die Firma Godel Planen und Bauen GmbH & Co. KG aus Stuttgart veräußert werden.

## **2.3 Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen**

### **2.3.1 Regionalplan**

In der aktuellen Fassung des Regionalplans der Region Stuttgart, der am 19.10.2010 genehmigt wurde, ist das Plangebiet als Freiraumstruktur der Kategorie „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ und als Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ausgewiesen.

### **2.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 ist der zu beplanende Bereich als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird, da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen soll, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

### **2.3.3 Bebauungspläne**

Weitere planungsrechtliche Grundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan Württembergstraße / Wannerein, rechtskräftig seit 13.12.1990. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Weilstraße / Wannerein aus dem Jahr 2004, war Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans (2006), der am 11.03.2008 im Gemeinderat (ATU) beschlossen wurde.

### **2.3.4 Rahmenplan Weil**

Der vom Gemeinderat im Jahr 2008 beschlossene Rahmenplan formuliert als oberstes Ziel, dass der Stadtteil Weil zu einem attraktiven, zeitgemäßen Wohnstandort - vor allem auch für Familien mit Kindern – zu entwickeln ist, bei dem das Einkaufszentrum als Versorgungsschwerpunkt in diesen Stärkungs- und Aufwertungsprozess mit einzubeziehen ist. Die Erreichung dieses Ziels wird insbesondere durch folgende Maßnahmen beschrieben:

- Stärkung der Wohnfunktion durch Erhöhung der Bewohnerzahl
- Mobilisierung der vorhandenen Flächenpotenziale
- Schaffung einer Stadtteilmitte
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Verringerung von Störungen
- Verbesserung der Anbindung an die benachbarten Stadtteile

Der Rahmenplan definiert mehrere Neuordnungsbereiche, die in Form von Konzeptbausteinen unabhängig voneinander realisiert werden können. Folgende Neuordnungsbereiche bzw. Konzeptbausteine wurden definiert:

- Steg über die B 10
- Bebauung des Sportplatzes
- Neuordnung des städtischen Geländes des ehemaligen Stutenstalls
- Neugestaltung des Straßenraums der Klosterallee
- Neuordnung der bisher gewerblich genutzten Flächen an der Klosterallee
- Neugestaltung des Mühlbachs
- Neugestaltung des Kinderspielplatzes am Hundsbuckelweg
- Gestaltung des südöstlichen Ortsrandes

Die bauliche Entwicklung der Sportplatzfläche ist somit ein notwendiger Baustein für die städtebauliche Aufwertung des Stadtteils Weil, mit dem nicht nur Missstände beseitigt sondern gleichzeitig dem Erneuerungsprozess ein deutlicher Schub gegeben wird.

### **3. Bebauungsplanverfahren**

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13a Abs. 1 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 § 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 erforderlich ist. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der über eine Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zur vorhabenbezogenen Versorgung der Bevölkerung schafft, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind.

### **4. Planungsziele und Entwurfsgrundsätze**

#### **4.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Das Plangebiet soll zu einem attraktiven Wohnquartier entwickelt werden, das sich in verträglicher Weise in das bestehende städtebauliche Gefüge bzw. die angrenzenden Nutzungen einfügt.

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
- Schaffung von kostengünstigen Wohnangeboten für bestimmte Bevölkerungsgruppen
- Schaffung eines ausreichenden Angebotes für Stellplätze
- Sicherung von attraktiven Grün- und Aufenthaltsflächen
- Ausbildung einer Stadtkante zur Bundesstraße
- Stärkung der Vernetzung mit angrenzenden Quartieren

#### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Grundlage für die geplante Bebauung des Sportplatzes Weil ist der im Rahmen des Auswahlverfahrens zur Veräußerung des Vorhabengrundstücks vom Büro Bräuning Architekten erstellte Entwurf, der auf dem Rahmenplan Weil aus dem Jahr 2006 aufbaut.

Die Bebauung gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teilbereiche.

Am nordwestlichen bzw. nordöstlichen Rand ist ein winkelförmiger maximal fünfgeschossigen Baukörper vorgesehen, der zur Weilstraße eine räumliche Kante bildet und das Plangebiet gegenüber dem Schall der nordöstlich angrenzenden Bundesstraße B10 und dem nordwestlich angrenzenden Neckar Center abschirmt. Dieser Bereich soll für Geschosswohnungsbau genutzt werden, die Höhe der Bebauung orientiert sich an der Höhe des benachbarten Neckar Centers.

Im restlichen Bereich des Planungsgebietes sind überwiegend Reihenhäuser unterschiedlicher Typologien in dreigeschossiger Bauweise geplant. An der Grenze zum südwestlich an das Plangebiet anschließenden Verkehrsraum sind zwei Stadthäuser in dreigeschossiger Bauweise geplant, die den im Rahmenplan konzipierten dreieckigen Platzraum zwischen dem neuen Wohnquartier und dem denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Stutenstalls neu fassen.

Zwischen dem nordwestlichen Teil des fünfgeschossigen Geschosswohnungsbaus und der angrenzenden Reihenhausbauweise ist eine großzügige, öffentliche Wegeverbindung zwischen der Weilstraße und dem o.g. dreieckigem Platz im Südwesten des Planungsgebietes vorgesehen. Diese mündet hin zur Weilstraße in eine Rampenanlage, die perspektivisch an den im Rahmenplan vorgesehenen Steg über die B 10 zur Verbindung der Stadtteile Brühl und Weil anschließen soll.

Im zentralen Bereich der Reihenhaussiedlung sind weitere begrünte Freiflächen vorgesehen, die den angrenzenden Wohngebäuden als quartiersbezogene Freiflächen dienen.

Insgesamt sollen im Rahmen des Vorhabens ca. 184 Wohneinheiten, davon ca. 141 Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise und ca. 43 Reihenhäuser realisiert werden.

Für das Vorhaben soll das sogenannte „Wohnraumversorgungskonzept“ der Stadt Esslingen angewendet werden. Danach sind 25% der geplanten Geschossfläche frei vermarktbar, der restliche Anteil ist zum Erwerb oder zur Miete von Zielgruppen vorgesehen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur erschwert aus eigener Kraft versorgen können. Dabei handelt es sich um Haushalte, die nach den Kriterien des Landeswohnraumförderungsprogramms (Miete oder Eigentum) gefördert werden können.

Ergänzend zur Wohnnutzung sind eine viergruppige Kindertagesstätte im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes und ein Gemeinschaftsraum bzw. ein Wohn-Café an der nördlichen Ecke des winkelförmigen Geschosswohnungsbaus vorgesehen. Im Eckbereich sollen auch in Zusammenarbeit mit entsprechenden Trägern Wohngemeinschaften für Senioren angeboten werden.

Im Bereich der südlichen Stadthäuser sollen im Erdgeschoss auch gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, die zur Belebung des geplanten dreieckigen Stadtteilplatzes beitragen können und im Verbund mit der Kindertagesstätte am südlichen Rand des Quartiers den Charakter eines Mischgebiets schaffen.

### **4.3 Verkehr und Parkierung**

#### **Übergeordneter Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die Württembergstraße und die Weilstraße gut an das örtliche und über die nahe liegende B10 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrsnetz wurde im Rahmen einer Stellungnahme vom Ingenieurbüro für Verkehrstechnik Thomas und Partner untersucht. Die Stellungnahme kommt dabei zusammenfassend zu folgender Einschätzung der verkehrlichen Situation im Bereich der Weilstraße und der Württembergstraße:

Setzt man die aus dem geplanten Baugebiet ermittelte Verkehrsmenge von 900 Kfz/24h (DTVw) in Verhältnis zu der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Weilstraße ergibt sich eine Steigerung von ca. 8,7 %. Durch das Neckarcenter ist der Samstagsverkehr voraussichtlich noch etwas stärker als an den Wochentagen. Demgegenüber steht aber ein etwas geringeres, und vor allem verteiltes Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Gebiet.

Die überschlägig ermittelte Verkehrszunahme um 8,7 % auf der Weilstraße lassen zunächst keine gravierenden Auswirkungen hinsichtlich der dortigen Verkehrsverhältnisse erwarten.

Durch die öffentlichen Stellplätze und die Andienung (Müllfahrzeuge/Lieferfahrzeuge) ist in der Weilstraße hinsichtlich des Verkehrsablaufs mit keinen nennenswerten Einschränkungen zu rechnen, u.a. auch weil die Hauptfahrbeziehung für den Verkehr aus dem Neubaugebiet in die Württembergstraße verläuft.

Die Zufahrt der Tiefgarage in der Württembergstraße befindet sich ausreichend weit von der Weilstraße entfernt. Sofern die Schrankenanlage bzw. die Tore auf der TG-Ebene angeordnet werden, ist mit keinen nennenswerten Rückstaus in die Württembergstraße zu rechnen.

Hinsichtlich der Linkseinbieger von der Weilstraße in die Württembergstraße wurden für die abendliche Spitzenstunde auf Basis der vorgenannten Verkehrsmengen ca. 42 Fz / h ermittelt. D. h. im Mittel wird dort in der abendlichen Spitzenstunde alle 1,4 Minuten ein Fahrzeug abbiegen wollen.

Insgesamt kann man davon ausgehen, dass der bestehende Verkehr in der Weilstraße durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

## **ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die an der Weilstraße gelegenen Haltestellen der Buslinie 102 an das ÖPNV-Netz der Stadt Esslingen angeschlossen. Außerdem ist durch den geplanten Steg und die Fußgängerbrücke von Brühl nach Mettingen der Bahnhof Mettingen fußläufig erreichbar.

## **Gebietsinterner Verkehr**

Das Quartier ist im Wesentlichen als autofreies Quartier konzipiert. Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen werden im Wesentlichen in einer Tiefgarage angeboten, deren Zufahrt sich an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets befindet und über die Württembergstraße angefahren wird.

Entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung ist ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen. Insgesamt sind im Bereich der Tiefgarage ca. 208 Stellplätze und weitere 3 ebenerdige Stellplätze an der Württembergstraße vorgesehen. Zusätzlich werden ca. 22 öffentliche Stellplätze für Besucher entlang der Weilstraße und der Württembergstraße angeboten.

Der südliche Teil der Württembergstraße bzw. die südlich daran anschließenden, bisher als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzten Flächen, werden als öffentliche Verkehrsfläche gesichert, um das im Rahmenplan definierte Ziel der Schaffung eines neuen Stadtteilplatzes zwischen dem neuen Wohnquartier und dem ehemaligen Stutenstall zu ermöglichen. Im Rahmen der Platzgestaltung ist vorgesehen, den südlichen Teil der Württembergstraße als gemischte Verkehrsfläche gestalterisch dem neuen Platzraum zuzuordnen. Durch eine offene Gestaltung entsteht so ein neues Vorfeld für die im Süden des Quartiers geplanten Stadthäuser.

Fahrradstellplätze werden zum Teil in der Tiefgarage, zum Teil an konzentrierten Standorten im Freibereich angeboten. Im Bereich der Reihenhäuser werden außerdem im Übergangsbereich zwischen Gartenfläche und Erschließungsweg erforderliche Fahrradstellplätze untergebracht.

Stellflächen für Kinderwägen können bei den Geschosswohnungsbauten im Bereich der Erschließungskerne im Erdgeschoss angeboten werden.

## 4.4 Grün- und Freiflächen

Wesentliche Freiraumelemente des neuen Wohnquartiers sind die für die Allgemeinheit offene, begrünte Verbindungszone zwischen Weilstraße und dem dreieckigen Platzraum im Südwesten des Plangebiets sowie die quartiersbezogene Freifläche im Bereich der Reihenhausbebauung, die auf dem Dach eines Teils der geplanten Tiefgarage ausgewiesen werden soll. Außerdem ist eine Eingrünung des Plangebiets hin zu den benachbarten Nutzungen geplant.

Die Grünräume im Quartier sollen durch Baumgruppen mit besonderem Blühaspekt, Habitus und jahreszeitlicher Wechselwirkung Bereiche im Quartier identitätsstiftend hervorheben. Die genaue Definition der Bepflanzung erfolgt im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Aus stadtoökologischen Gründen wird eine Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern festgesetzt, um das stadtoökologisch wirksame Grünvolumen zu erhöhen. Den gleichen Hintergrund hat die Festsetzung einer ausreichenden Erdüberdeckung bzw. Begrünung der Tiefgaragendecken.

## 4.5 Ver- und Entsorgung

### 4.5.1 Entwässerung

Das Bauvorhaben liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen im Regionalplan Verband Region Stuttgart liegt. Entsprechend ist darauf zu achten, dass zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich Wassergüte und Wassermenge gesichert werden. Es ist nachzuweisen, dass bei der neuen Siedlungsfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebiets keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt. Geeignete Vermindeungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen aufgezeigt werden. Zur Prüfung dieser Thematik wurde vom Hydrologischen Büro Dr. Köhler aus Esslingen ein Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte nachfolgend dargestellt sind:

*Das Vorbehaltsgebiet umfasst das Neckartal südlich des Neckars und den angrenzenden Hang bis Ruit. Ergiebiges Grundwasservorkommen ist im quartären Talkies im Neckartal vorhanden. So wird das Talgrundwasser östlich von Weil genutzt (WSG Oberes Tal, WSG-Nr. 116.001). Unter den grundwasserführenden Talkiesen folgen grundwasserhemmende, rotbraune Tonsteinmergel der Unteren Bunten Mergel. Die Hänge südlich des Neckartales werden von grundwasserhemmenden Tonmergelsteinen und grundwasserführenden Sandsteinen des Mittleren Keupers (Obere Bunte Mergel, Stubensandstein, Knollenmergel) und auf der Höhe von liassischen Ton-, Kalk- und Sandsteinschichten aufgebaut. Diese Schichten sind nicht ergiebig („schwebendes Grundwasser“).*

*Das Bauvorhaben befindet sich im Neckartal in einem Mischgebiet. Zuvor wurde das Gelände zwischen der B10 und dem Neckar im Norden, Gewerbegebiet im Westen und Süden und Wohnbebauung im Osten als Sportstätte (2 Sportfelder) genutzt. Der westliche Bereich des Bauvorhabens befindet sich auf einer Altablagerung mit der Bezeichnung „Kiesgrube Plazagelände“. Wie der Name schon sagt, wurde im Jahr 1959 Kies abgebaut und anschließend bis 1964 vorwiegend mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt. Das bedeutet, dass hier ein großer Teil*

*des Grundwasserleiters entfernt wurde. Im Grundwasserzuström des Bauvorhabens ist das Gelände bebaut (Mischgebiet).*

*Die geplante Bebauung greift nur teilweise in den noch verbliebenen, quartären Talgrundwasserleiter durch Tiefgründung (Kies- oder Betonsäulen) ein. Durch den geplanten Eingriff verändert sich weder die generelle Grundwasserfließrichtung noch die Grundwasserqualität. Eine Grundwasserentnahme ist nicht geplant.*

*Es ist nicht vorgesehen, das Grundwasser für öffentliche Belange zu nutzen. Eine in früherer Zeit bis 1999 bestehende Schutzzone III für das WSG Nr. 116.001 wurde aufgehoben.*

*Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen insofern gegen das Vorhaben keine Bedenken.*

Bei der Erstellung der Entwässerungskonzeption wurden die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet geprüft. Die am Standort anstehenden Auffüllböden und die unterlagernden Auensedimente weisen aufgrund ihrer Korngrößenverteilung und/oder Lagerungsdichte eine schwache bis sehr schwache hydraulische Leitfähigkeit auf. Aufgrund der für die Niederschlagsversickerung schwierigen Untergrundverhältnisse sind nur zentrale Versickerungsanlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers möglich. Geeignet sind in erster Linie entsprechend dimensionierte Sickerschächte, in denen die Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen direkt in die Neckarkiese erfolgen könnte. Da die Neckarkiese jedoch grundwasserführend sind, ist eine direkte Einleitung in das Grundwasser nicht möglich, da der Grundwasserspiegel mindestens 1 m unter Schachtssole sein muss.

Insgesamt soll aufgrund der bestehenden Bodensituation und des damit verbundenen Aufwands auf eine Versickerung des anfallenden Regenwassers verzichtet werden. Stattdessen ist folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen:

Innerhalb des Baugebietes hat die Entwässerung im Trennsystem zu erfolgen. Da in der Württembergstraße und der Weilstraße Mischwasserkanäle verlegt sind, erfolgt der Anschluss an die bestehende Kanalisation als Mischwasserkanalanschluss. Die Einleitung des Niederschlagswassers wird auf 10l/s\*ha begrenzt. Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt zunächst über die Dachbegrünung und die Begrünung der Tiefgaragen. Ergänzend können z.B. Retentionszisternen oder Rigolensysteme zum Einsatz kommen, um die nötige Drosselung zu erreichen.

#### **4.5.2 Abfallentsorgung**

Es ist vorgesehen, die Abfallbehälter in dafür vorgesehenen Räumen innerhalb des Gebäudes und in eingehausten bzw. sichtgeschützten Flächen nahe der Grundstücksgrenze unterzubringen. Auf diese Weise kann die Entsorgung über das bestehende Straßennetz erfolgen.

### **4.5.3 Weitere Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom Telekom und Heizenergie erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Weilstraße und der Württembergstraße.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil, durch die Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie über den Durchführungsvertrag.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zentrales Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von neuem innerstädtischem Wohnraum. Dementsprechend liegt der eindeutige Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen auf der Wohnnutzung.

Außer der Wohnnutzung sollen auch weitere ergänzende Nutzungen zugelassen werden wie nicht störendes Gewerbe, der Versorgung des Gebietes dienende gastronomische Nutzungen und Läden oder Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies dient dem Aufbau einer quartiersbezogenen Infrastruktur, welche die Attraktivität des Wohngebietes steigert und auch dem geplanten dreieckigen Stadtteilplatz im Südwesten des Plangebietes zu Gute kommen kann.

Zur Umsetzung dieser planerischen Zielsetzung bzw. des geplanten Vorhabens wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich ist bei der Festlegung des Baugebietstyps der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Dieser zielt darauf ab, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden.

Aufgrund des herrschenden Mangels an innerstädtischen Wohnraum in Esslingen ist die Stadt jedoch darauf angewiesen, auch Potentialflächen mit schwierigen Randbedingungen wie bei der hier Vorliegenden einer Wohnnutzung zugänglich zu machen, zumal im BauGB auch die Innenentwicklung als zu bevorzugende Art der Flächenentwicklung vorgibt. Von den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind insbesondere das Verhältnis zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Neckar-Center zu berücksichtigen. Um den Belangen des Neckar-Centers gerecht zu werden, wurde ein umfangreiches Paket an Schallschutzmaßnahmen entwickelt, das in den Bebauungsplan übernommen wurde. Dies bildet die Voraussetzung, unter den gegebenen Umständen auch an dieser Stelle den dringend benötigten Wohnraum entwickeln zu können.

Von den in § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe sind flächenintensive Betriebsformen und stehen dem Ziel entgegen, die Potentialfläche effektiv zur Schaffung des benötigten Wohnraums zu nutzen. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da der Schwerpunkt des geplanten Vorhabens auf der Schaffung von neuem innerstädtischen Wohnraum liegt. Tankstellen werden ausgeschlossen, da aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens für diese Nutzung Konflikte mit der bestehenden und der geplanten Wohnnutzung befürchtet werden.

In den Festsetzungen zur Art der Nutzung werden außerdem in Abstimmung mit den Vorgaben des Schallgutachtens Regelungen zur bauzeitlichen Reihenfolge für die geplante Bebauung getroffen. Danach müssen vor Aufnahme einer Nutzung im Teilbereich B2 die winkelförmige Lärmschutzbebauung entlang des Neckar-Centers und der B10, die beiden im Süden des Plangebiets gelegenen Stadthäuser und der im Teilbereich B1 gelegene Teil der Reihenhausbauung mit der geschlossenen Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe entlang der festgesetzten Baulinien errichtet werden. Für die Aufnahme der Nutzung in den Teilbereichen B1 und A2 werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen stellen sicher, dass eine Nutzung erst aufgenommen wird, wenn die Baukörper errichtet sind, auf deren abschirmende Wirkung die Nutzungen in den jeweiligen Teilbereichen angewiesen sind.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Werte sind Maximalwerte, bei den Gebäudehöhen wird in Abstimmung mit den Vorgaben des Schallgutachtens in Teilbereichen ein fester Wert für die Gebäudehöhe festgelegt, der nicht unterschritten werden, aber um bis zu 20 cm überschritten werden darf, soweit nicht in den Festsetzungen im Einzelfall weitergehende Überschreitungen geregelt sind.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung des im VEP dargestellten Planungskonzeptes und liegt in dem in der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Rahmen.

Dabei wird festgesetzt, dass Terrassenflächen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen, die maximale Ausdehnung von Terrassenflächen wird aber durch die Baugrenzen bzw. die im zeichnerischen Teil für Terrassen festgesetzten Flächen begrenzt.

Das Vorhabengrundstück muss zur Deckung des Stellplatzbedarfs teilweise mit Tiefgaragen unterbaut werden. Angesichts der Festsetzungen zur Begrünung bzw. Erdüberdeckung der Tiefgaragendecken wird es für vertretbar gehalten festzusetzen, dass die Tiefgaragenflächen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt werden müssen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die sonstigen in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden dürfen. Dieser Wert liegt über dem in der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Wert von 0,6. Ein wesentlicher Faktor für die Überschreitung der Grundflächenzahl ist die geplante Tiefgarage, die aber wesentlich zu einer effektiven Nutzung des knappen Siedlungsraums beiträgt und innerhalb des Quartiers eine gute Aufenthaltsqualität schafft, da die Freizeiteile von Verkehr freigehalten werden. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Begrünung der Tiefgaragen und der anderweitigen Pflanzgebote werden die Folgen des erhöhten Versiegelungsgrades minimiert und eine angemessene Durchgrünung des Gebietes gesichert sowie zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers beigetragen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Höhen und Geschossigkeiten. Die Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Höhen der bestehenden, angrenzenden Gebäude und sieht hin zum geplanten Stadtteilplatz im Süden eine maximal dreigeschossige Bebauung vor, während auch aus Gründen des Immissions-schutzes zur Weilstraße und zum Neckar Center eine höhere, maximal fünfgeschossige Bebauung vorgesehen ist.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil als absolute Höhen in Meter über Normalnull angegeben und dürfen in beschränktem Umfang durch technische Anlagen überschritten werden.

Aufgrund der Geschossigkeit der winkelförmigen Lärmschutzbebauung im Teilbereich A1 des zeichnerischen Teils wird die in der BauNVO vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete voraussichtlich überschritten.

Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens mit den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Gebäudehöhen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet herrschen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können. Vielmehr ist die vorgesehene Höhe des winkelförmigen Baukörpers die Voraussetzung für eine effektive Abschirmung des geplanten Wohngebietes gegenüber den Immissionsbelastungen aus der Umgebung und damit auch für die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet. Aufgrund der Lage der winkelförmigen Lärmschutzbebauung am nördlichen und westlichen Gebietsrand kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Höhe des Riegels nicht nachteilig für die Belichtung der geplanten Wohnbebauung sowie die Wohnqualität der bestehenden Wohnbebauung an der Württembergstraße auswirkt. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Insofern erscheint eine Überschreitung der in der BauNVO vorgesehenen Obergrenze der GFZ für Allgemeine Wohngebiete in dem durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Umfang vertretbar und kann zugelassen werden, um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen und damit den bestehenden Mangel an innerstädtischen Wohnraum zu reduzieren. (Der im VEP dargestellte Entwurf überschreitet die in der BauNVO vorgegebene Obergrenze der GFZ für Allgemeine Wohngebiete um 15,9%)

### **5.3 Überbaubare Flächen und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert. Die festgesetzten Baufenster orientieren sich eng an der im VEP dargestellten Gebäudestruktur. Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Terrassen sowie durch Fluchtbalkone einschließlich der zugehörigen Treppen und Überdachungen innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen überschritten werden. Der erforderliche Abstand der Bebauung zur Bundesstraße B10 wurde berücksichtigt.

Die Baulinien wurden in Abstimmung mit den Vorgaben des Schallgutachtens festgesetzt und sichern in Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen planungsrechtlich die abschirmende Wirkung der Lärmschutzbebauung und die wirksame Umsetzung der weiteren im Schallgutachten entwickelten Schutzmaßnahmen.

Die Festsetzungen zur Bauweise ermöglichen die im VEP dargestellte Baustruktur. Die Festsetzungen zu abweichenden Bauweise für die Teilbereiche A1 und A2 sichert ebenfalls die abschirmende Wirkung der geplanten Lärmschutzbebauung.

### **5.4 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Das Vorhabengebiet ist weitgehend als autofreies Quartier geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden im Wesentlichen über die Tiefgarage abgedeckt.

Zur Sicherung der weitgehenden Autofreiheit werden oberirdische Stellplätze nur in den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Bereichen zugelassen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In Abstimmung mit den Zielen der Rahmenplanung wird ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zwischen der Weilstraße und dem dreieckigen Platz im Südwesten des Plangebietes gesichert.

### **5.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden im Bereich der Gebietsränder 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.

Es besteht das planerische Ziel, die Grünräume im Quartier durch Baumgruppen mit besonderem Blühaspekt, Habitus und jahreszeitlicher Wechselwirkung identitätsstiftend hervorzuheben. Die Sicherung der konkreten Freiraumplanung erfolgt über den im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung der Quartiere erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Werbeanlagen.

## **7 Umweltbelange**

### **7.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird durch Lärmemissionen der Bundesstraße B10 nördlich des Planungsgebietes und durch das westlich an das Plangebiet angrenzende Neckar Center und den zugehörigen Parkdecks belastet. Außerdem ist das Gebiet durch Lichtemissionen des Neckar Centers beeinträchtigt. Zur Klärung der bestehenden Belastungen und der Entwicklung von notwendigen Schutzmaßnahmen wurde eine Schall- und lichttechnische Untersuchung vom Büro SoundPLAN GmbH aus Backnang (Stand: 28.05.2018, im Folgenden: schall- und lichttechnische Untersuchung) erstellt. Die Ergebnisse der schall- und lichttechnischen Untersuchung sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen eingeflossen. Die schall- und lichttechnische Untersuchung wird dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt.

#### **7.1.1 Schallschutz**

Aufgrund der vorliegenden hohen Belastungen des Plangebietes durch den Verkehrslärm der B10 und den Anlagen des Neckar Centers ist ein hohes Maß an Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um für die geplante Wohnnutzungen angemessene Zustände zu schaffen. Die Stadt ist sich der aus Sicht des Immissionsschutzes problematischen Randbedingungen des Gebietes bewusst, sieht angesichts des bestehenden Bedarfs an innerstädtischen Wohnraum aber die Notwendigkeit, auch derart belastete Flächen zu entwickeln und durch eine optimierte Bebauung und ergänzende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nutzbar zu machen.

Städtebaulich wird auf die Immissionssituation mit einer geschlossenen Bebauung entlang der Weilstraße, der Grenze zum Neckar Center und dem südwestlichen Teil des Planungsgebietes reagiert, die das Innere des Gebietes von den schalltechnischen Belastungen abschirmt und deren Fassadenausbildung bzw. Grundrissgestaltung auf die schalltechnischen Erfordernisse abgestimmt ist.

Im Rahmen der schall- und lichttechnischen Untersuchung wird der auf den Vorhabenbereich einwirkende Verkehrslärm, der Lärm von den Anlagen des Neckar Centers und der Lärm von der geplanten Tiefgarage untersucht und aufbauend auf der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudestruktur verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen entwickelt.

Die Ergebnisse der schall- und lichttechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Straßenverkehrslärm und der Lärm von dem Neckar Center wird durch einen geschlossenen U-förmig angelegten Gebäuderiegel abgehalten. Auf den Rückseiten dieser Riegelbebauung und in dem Blockinnenbereich entsteht eine Ruhezone. Zusammen mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm weitgehend und die Richtwerte der TA Lärm vollständig eingehalten werden.

Hierbei werden folgende Schutzmaßnahmen gegen übermäßige Geräuscheinwirkungen vorgeschlagen:

- Anordnung einer Treppe zum Kita-Gebäude mit einem geschlossenen Abschluss nach Osten. Diese Wand ist auf der Ostseite hoch schallabsorbierend auszuführen.
- Überdachung der Außenwohnbereiche auf der Ostseite des zum Neckar Center hin zugewandten Bauriegels mit einem Abschluss nach Süden durch eine Lärmschutzwand (auch reflektierend). Wird die Überdachung unterbrochen, ist die Südseite ebenfalls mit einer Lärmschutzwand zu schließen.
- Schließen der Lücke im Bereich des geplanten Fußgängerstegs mit einer Wand.
- Einhausung der Tiefgaragenzufahrt und absorbierende Auskleidung der seitlichen Begrenzungswände auf eine Länge von 5 m.
- Wohn- und Schlafräume, die zum Neckar Center und zur B 10 hin ausgerichtet sind, sind zu den Emittenten hin mit Schallschutzfenstern zu versehen, zum Neckar Center hin sind nur Festverglasungen möglich.
- Die Lüftungsanlagen sind so auszulegen, dass die Fenster nicht geöffnet werden müssen.

Nach der schall- und lichttechnischen Untersuchung ist aktiver Schallschutz entlang der B 10 wegen der Höhe des geplanten Gebäuderiegels nicht zielführend. Durch eine Schallschutzwand mit 3 bis 4 m Höhe über der Richtungsfahrbahn Plochingen der B 10 könnte der Lärm von der Weilstraße nicht beeinflusst werden. Bei einer 3 m hohen Wand ergibt sich nur eine Pegelminderung von 3 bis 4 dB, bei einer 4 m hohen Wand eine Pegelminderung von 3 bis 5 dB. Die Kosten für eine Schallschutzwand würden sich auf ca. 90.000 € bei einer 3 m hohen Wand und auf ca. 120.000 € bei einer 4 m hohen Wand belaufen. Wegen des ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses wird von aktivem Schallschutz entlang der B 10 bzw. einer Schallschutzwand abgesehen.

Die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens vorgeschlagenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, um unter Berücksichtigung der Belange des Betreibers des Neckar Centers sicherzustellen, dass in dem geplanten Wohnquartier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen werden. Ebenso in den

Bebauungsplan integriert wurden die im Gutachten formulierten Vorgaben für die zeitliche Reihenfolge der Errichtung der Gebäude und der vorgegebenen Baulinien und Mindesthöhen der Gebäude. Für bestimmte Fassaden des Gebäuderiegels (Teilbereich A1) und der Stadthäuser (Teilbereich A2) wird festgesetzt, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräumen) nach DIN 4109, November 1989, so auszuführen sind, dass sie nicht geöffnet werden können.

Mit den Maßnahmen ist sichergestellt, dass die in Nr. 6.1 e) TA Lärm genannten Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts beim Betrieb des Neckar Centers im heutigen Umfang eingehalten werden. Sollte das Neckar Center seine Betriebszeiten in den Nachtzeitraum ausdehnen, würde der Beurteilungspegel von 40 dB(A) weiterhin weitgehend eingehalten. An einzelnen Fassaden an der Rückseite des westlichen Gebäuderiegels und an einzelnen Reihenhäusern im westlichen Teil des Plangebiets würde der Beurteilungspegel von 40 dB(A) um bis zu maximal 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ließe sich mit verhältnismäßig geringem Aufwand durch Maßnahmen von Seiten des Neckar Centers auffangen (siehe S. 28 f. der schall- und lichttechnischen Untersuchung). Dass das Neckar Center derartige Maßnahmen ergreift, wird nicht unterstellt. Auch wenn das Neckar Center seine Betriebszeiten ausdehnt und keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz ergreift, sind die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm und gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet:

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.7 TA Lärm auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Jedenfalls für den westlichen Teil des Plangebiets, in dem bei einer Ausdehnung der Öffnungszeiten des Neckar Centers mit Beurteilungspegeln bis 43 dB(A) zu rechnen wäre, ist angesichts der erheblichen Vorbelastung des Plangebiets durch den Verkehrslärm der B10 und den Anlagenlärm des Neckar Centers von einer Gemengelage gemäß Nr. 6.7 TA Lärm auszugehen. Die bei einer Ausdehnung der Betriebszeiten des Neckar Centers in den Nachtzeitraum an einzelnen Fassaden im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) nachts sind gemäß Nr. 6.7 TA Lärm zulässig. Gesunde Wohnverhältnisse sind bei Einhaltung eines Beurteilungspegels von nicht mehr als 43 dB(A) auch ohne weitere Schallschutzmaßnahmen gewahrt. Der Wert von 43

dB(A) liegt unter dem Nacht-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A).

Die deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den dem Neckar Center und der B 10 zugewandten Seiten des Gebäuderiegels um mehr als 10 dB(A) sind in Anbetracht der Funktion des Gebäuderiegels, die lärmabgewandte Seite der Riegelbebauung und die im Innern des Plangebiets liegenden Gebäude abzuschirmen, hinnehmbar.

Geschützte Außenwohnbereiche können auf der lärmabgewandten Seite des Gebäuderiegels (Teilbereich A1) und im Blockinnenbereich geschaffen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden dort weitgehend eingehalten. Dem Schutz von Außenwohnbereichen dient auch die Festsetzung, nach der im Gebäuderiegel (Teilbereich A1) Balkone und Terrassen zu der festgesetzten ruhigen Fassade auszurichten sind.

Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird zudem durch eine Festsetzung zur Grundrissorientierung Rechnung getragen. Im Gebäuderiegel (Teilbereich A1) sind Wohnungen nur zulässig, wenn sie mindestens über einen Aufenthaltsraum nach DIN 4109, November 1989, verfügen, dessen zu öffnende Fenster zu einer ruhigen Fassade ausgerichtet sind. Als ruhige Fassadenbereiche werden die Fassaden festgesetzt, an denen sowohl die Richtwerte der TA Lärm (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) eingehalten sind. Die ausschließliche Orientierung aller Aufenthaltsräume oder die Orientierung von Einzimmerwohnungen zum Neckar Center oder zur B 10 ist damit ausgeschlossen.

Für schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume) nach DIN 4109, November 1989, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Dazu werden die für die einzelnen Gebäudefassaden maßgebenden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die DIN 4109, November 1989, klassiert die Lärmsituation in 5 dB breite Lärmpegelbereiche. Jedem Lärmpegelbereich wird ein erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß zugeordnet, welches von der gesamten Außenfront einzuhalten ist. Maßgebend für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich bei Verkehrslärm aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel zum Tageszeitraum. Beim Anlagenlärm diene das Schalldämmmaß der lautesten Nachtstunde, das notwendig ist, um im Inneren der Schlafräume einen Pegel von 30 dB(A) einzuhalten, als Basis für die Festsetzung. Aus diesem Nachtpegel wurde entsprechend der Pegeldifferenz von 15 dB in den Richtwerten ein fiktiver Tagwert herausgerechnet. Der Tagwert wurde zusammen mit den Verkehrslärmimmissionen zu einem Gesamtpegel zusammengefügt. Dieser Gesamtpegel entspricht dem maßgeblichen Außenlärmpegel der Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989, und dient als Grundlage für die Festsetzungen. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche wurden an dem jeweils höchsten Pegel eines Fassadenabschnitts ausgerichtet. Sie wurden auf den „Worst Case“ ausgelegt, also einen Gesamtlärmpegel, in dem eine Betriebszeit des Neckar Centers über 22 Uhr hinaus ohne ergänzende Lärmschutzmaßnahmen seitens des Neckar Centers enthalten ist.

Aufenthaltsräume nach DIN 4109, November 1989, die an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher liegen und kein Fenster zu einer Fassade in den Lärmpegelbereichen I oder II aufweisen sind mit einer schallgedämmten mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten. Die Festsetzung betrifft unter anderem die dem Neckar Center und der B 10 zugewandten Seiten des Gebäuderiegels (Teilbereich A1). Die mechanische Belüftung in allen Aufenthaltsräumen ermöglicht es den künftigen Bewohnern bei geschlossenem Fenster und ausreichender Belüftung in der Nacht ungestört zu schlafen.

Eine Gesamtsummierung von Gewerbelärm und Verkehrslärm ist wegen unterschiedlicher Regelwerke grundsätzlich nicht zulässig. Eine Gesamtlärbetrachtung ist aber geboten, wenn insgesamt (durch Verkehr und Gewerbe) eine Lärmbelastung zu erwarten ist, die mit Gesundheitsgefahren oder einem Eingriff in die Substanz des Eigentums verbunden ist. Die verfassungsrechtlich nicht mehr akzeptable Geräuschbelastung in allgemeinen Wohngebieten ist ab etwa 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzunehmen. Nach der schall- und lichttechnischen Untersuchung treten an der Lärmschutzbebauung entlang der B 10 Pegelwerte im gesundheitsgefährdenden Bereich auf. An den zum Neckar Center ausgerichteten Fassaden der Lärmschutzbebauung ist der Anlagenlärm so stark, dass der Verkehrslärm der B 10 nicht mehr ins Gewicht fällt. Die betreffenden Fassaden sind in der schall- und lichttechnischen Untersuchung, Abbildung 19, mit einer rot durchgezogenen bzw. rot gestrichelten Linie gekennzeichnet. Bei einer Gesamtlärbetrachtung kommen zu den in Abbildung 19 der schall- und lichttechnischen Untersuchung ausgewiesenen Fassaden keine Fassaden hinzu, an denen Pegel im gesundheitsgefährdenden Bereich zu erwarten sind. An den in Abbildung 19 der schall- und lichttechnischen Untersuchung gekennzeichneten Fassaden werden Fenster von Aufenthaltsräumen künstlich belüftet. Die Schalldämmung der Außenbauteile garantiert in den Räumen gesunde Wohnverhältnisse. Mit den für diese Fassaden festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Eine Gesamtlärbetrachtung macht keine darüber hinausgehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich (schall- und lichttechnische Untersuchung, S. 34 f.).

### **7.1.2 Lichtemissionen**

Die notwendigen Maßnahmen zur Abschirmung der geplanten Bebauung gegenüber den Lichtemissionen des Neckar Centers wurden im Rahmen der Schall- und lichttechnischen Untersuchung des Büros SoundPLAN GmbH untersucht. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Straßenbeleuchtung, Fahrzeuge auf öffentlichen Straßen und ähnliche Umgebungsbeleuchtungen sind in den lichttechnischen Betrachtungen außen vor zu lassen. Beurteilungswürdig sind im vorliegenden Fall nur die Lichtquellen, die vom Einkaufszentrum „Neckar Center“ ausgehen. Dazu gehören im Wesentlichen folgende nach Osten abstrahlende Leuchten:

- Die beleuchteten Werbetafeln an der Weilstraße (mehrere unterschiedlich farbige Leuchttafeln)
- Die (weiße) Beleuchtung des Parkhauses und des Parkdecks
- Die Beleuchtung der Fahrzeuge, die im Parkhaus oder auf dem Parkdeck verkehren.

Ohne konkrete Messungen vor Ort oder entsprechende Berechnungen vorgenommen zu haben wird im Gutachten festgestellt, dass die Richtwerte der LAI-Lichtimmissionsrichtlinie (welche in Baden-Württemberg nicht bauaufsichtlich eingeführt ist und damit der rechtlichen Beurteilung nur eine würdigende Richtung vorgeben kann) überschritten sein werden. Dies betrifft insbesondere den Aspekt der Blendung, da die Scheinwerferkegel einzelner Fahrzeuge unmittelbar über die Westfassade der neuen Bebauung streichen können. Aber auch bei der allgemeinen Beleuchtungsstärke ist eine Überschreitung zu erwarten.

„Aktive“ Schutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen an der Quelle selbst oder auf dem Ausbreitungsweg, sind nur bedingt möglich und wären auch nur mit Zustimmung des Neckar Centers möglich.

Stattdessen werden passive Schutzmaßnahmen (also Maßnahmen am schutzbedürftigen Gebäude) vorgeschlagen. Es wird empfohlen, dass alle schutzwürdigen Räume mit einer festinstallierten Verdunkelungseinrichtung ausgestattet werden (z.B. dicht schließende Rollläden an Fenstern und Balkontüren). Schutzbedürftige Räume sind dabei alle Räume, die für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind (Wohnzimmer, Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitszimmer etc.).

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

## **7.2 Umweltbericht**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch. Die Vorgaben für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind eingehalten (Grundfläche max. 20000 m<sup>2</sup>, kein FFH-Gebiet oder europäisches Vogelschutzgebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, keine Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G). Die Anwendung der Eingriffsregelung sowie Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Durch die Verteilung der Baukörper, die Pflanzgebote zur Eingrünung des Gebietes, die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche sowie zur Begrünung der Tiefgaragen und Flachdächer stehen auch weiterhin ausreichend Freiflächen als Grünflächen zur Verfügung. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, berücksichtigt somit gleichermaßen das Ziel einer angemessenen Nachverdichtung, wie auch das Ziel der Erhaltung ausreichend dimensionierter Grünbereiche und der Neugestaltung eines qualitativollen Wohnumfelds. Somit führt die Verwirklichung des Bebauungsplanes zwar zu einem Teilverlust der Freiflächen und des vorhandenen Gehölzbestandes, dies führt jedoch in der Gesamtbetrachtung nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

## **7.3 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht, das vom Büro ag/r aus Ötigheim erstellt wurde. Die Umsetzung der

erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt durch das Büro Faktorgrün. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Als betroffene Arten im Planungsgebiet wurden die Europäischen Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien festgestellt.

Im Rahmen der Vogel- und Fledermauskartierung konnte eine Betroffenheit dieser beiden Artengruppen ausgeschlossen werden, wenn Rodungs- und Abbrucharbeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28 Februar stattfinden. Da im Plangebiet nur jeweils ein Brutpaar Amseln, Grünfinken, Mönchsgrasmücke und Stieglitz nachgewiesen wurde ist davon auszugehen, dass diese auch im Umfeld des Plangebietes noch Nistmöglichkeiten finden.

Bei der Reptilienkartierung wurde eine männliche Zauneidechse nachgewiesen. Der Nachweis nur eines adulten Männchens in einem für Zauneidechsen über Jahre eher ungeeigneten Bereiches ließ Zweifel an einer dauerhaften Population auf dem ehemaligen Sportplatz aufkommen.

Um Gewissheit über das tatsächliche Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet zu erhalten, wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beschlossen, den Bereich erneut untersuchen zu lassen („Ergebnisse der faunistischen Kartierung – Zauneidechse“, faktorgrün, Rottweil, 17.08.2017). Im Rahmen dieser Nachkartierung konnten keine Zauneidechsen im Plangebiet festgestellt werden, sodass die Art im Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Behörde nicht weiter zu berücksichtigen ist.

#### **7.4 Bodenschutz / Altlasten**

Unmittelbar angrenzend an das Neckar Center ist etwa ein Drittel des Planbereichs Teilfläche der Altablagerung „Kiesgrube Plazagelände“ („Altlastenerhebung Wasserschutzgebiet Weil“, Plan 4, Objekt-Nr. 2, ihb, Tübingen, 1991).

Die Einstufung als Altablagerung wird durch eine „Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Altlastenuntersuchung“ (IB Dr. Spang, Esslingen, 2007) im Grundsatz bestätigt. Die Auffüllungen sind in ihrer Zusammensetzung sehr heterogen und haben eine Mächtigkeit von bis zu 4,1 Meter. Da eine homogene Struktur des Untergrunds nicht vorliegt, ist für jedes Einzelbauvorhaben eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Das Landratsamt ist über das Ergebnis der jeweiligen Bodenuntersuchungen zu informieren. Erd- und Aushubarbeiten sind generell gutachterlich zu überwachen. Der Aushub ist entsprechend den rechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde ein Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten vom Hydrologischen Büro Dr. Köhler aus Eppingen erstellt. Die Inhalte zur Altlastensituation lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Gemäß VwV B.-W. ist eine Wiederverwertung des gesamten Bodenmaterials nach Aushub und Separierung der Auffüllböden aus den Bereichen [RKS 10 – 11 – 17 – 18] und RKS 1 (hier: Deponieklasse) in der Einbaukategorie Z 1.1 möglich. Die hier vorgefundenen Ergebnisse stehen im Widerspruch zu den Befunden der ergänzenden technischen Altlastenerkundung der Unternehmens-

gruppe Dr. Pfirrmann vom 29.11.2013 [2], der in 6 von 10 über das Baufeld verteilte Schürfgruben Straßendeckenmaterial mit PAK-Gehalten von über 30 mg/kg feststellte, die die Zuordnungsklasse Z 2 überschreiten.

Der maximale PAK-Gehalt wurde mit 886 mg/kg in 1,0 – 1,4 m Tiefe (Schurf 8) im Quadrant I nachgewiesen. Auch in der Mischprobe B 1 – 4 in der Kiesschicht in 0,3 – 1,0 m Tiefe konnte ein PAK-Gehalt von rd. 43 mg/kg festgestellt werden (Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Altlastenuntersuchung vom 29.08.2007 von Dr. Spang Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH, [1]).

Da die PAK-Untersuchungsergebnisse von den 3 Büros (Dr. Spang, Dr. Pfirrmann, Dr. Köhler) zwischen 2007 und 2016 eine Bandbreite zwischen Z 0 und >Z 2 zeigen, sind diese Unterschiede u. a. durch die Probenahmetechnik, nämlich Einzelproben (Dr. Pfirrmann), Mischproben von 4 Aufschlüssen (Dr. Spang) und Mischproben von 5 – 7 Aufschlüssen (Dr. Köhler) zurückzuführen. Dass bedeutet auch, dass das Straßendeckenmaterial in der Auffüllung sehr heterogen sowohl in lateraler als auch in vertikaler Ausbreitung vorhanden ist und je nach Aushubseparierung auch mit Aushub der Zuordnungen Z 1.2 bis >Z 2 zu rechnen ist.

Im Rahmen der Untersuchung wurden auch Aussagen zum Wirkungspfad Boden-Mensch gemacht. Es wurde festgestellt, „... dass alle für den Wirkungspfad ‚Boden – Mensch‘ relevanten Parameter Konzentrationen unterhalb der jeweiligen Prüfwerte aufweisen. Somit besteht keine Gefahr für die menschliche Gesundheit.“

## 7.5 Hochwasser

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten liegt das Planungsgebiet im Bereich eines Extremhochwassers (HQ 1000). Die Überplanung des Gebiets zur Deckung des Wohnraumbedarfs geht dem Interesse an der Freihaltung des Gebiets von Bebauung aus Gründen der Hochwasservorsorge vor. Die Lage des Plangebiets im Bereich eines Extremhochwassers (HQ 1000) ist bei der Planung neuer Gebäude im Sinne der Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu berücksichtigen und es sind standortangepasste Bauweisen vorzusehen, um etwaige Gefahren für Leben und Gesundheit und erhebliche Sachschäden ausschließen oder minimieren zu können.

## 8. Durchführungsvertrag

Um zu gewährleisten, dass auch solche Anforderungen und Vorgaben zum Tragen kommen, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind (z. B. gestalterische Vorgaben für Fassaden und Materialien, etc.), wird zwischen der Stadt Esslingen und dem Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen.

## 9. Flächenbilanz

1.1	Geltungsbereich	24.214 qm
1.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche Inklusive Verkehrsgrün	6.339 qm

## 10. 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.

## 11. Kosten

Zu einem späteren Zeitpunkt entstehen der Stadt Kosten für die Herstellung einer Fuß- und Radwegverbindung über einen Steg zum Ortsteil Brühl. Hierfür liegen jedoch noch keine Planungen vor. Dieser Steg ist Bestandteil des Rahmenplans Weil aus dem Jahr 2006. Aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf ergibt sich jedoch keine Verpflichtung zur Herstellung des Stegs.

Ebenfalls von der Stadt zu tragen ist die Herstellung des dreieckigen Quartiersplatzes im südwestlichen Anschluss an das Planungsgebiet, der im Rahmenplan Weil konzipiert wurde und für den Flächen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden. Diese Maßnahme ist aber ebenfalls von der Realisierung des Wohnquartiers zeitlich entkoppelt.

Im Übrigen entstehen der Stadt Esslingen durch den Bebauungsplan bzw. dessen Realisierung keine Kosten.

### Bearbeitung:

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 10

76135 Karlsruhe

### Hinweis:

Die DIN 4109 und die DIN 18005 werden im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.

Zudem können die DIN 4109 und die DIN 18005 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.