



## Begründung

Bebauungsplan Pfaffenackerstraße / Am Schönen Rain  
Stadtteil 13 "Hohenkreuz"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
15.10.2021

### Inhaltsverzeichnis

Begründung .....	1
1 Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	2
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht.....	5
1.3.1 Flächennutzungsplan .....	5
1.3.2 Bebauungsplan.....	5
2 Städtebauliche Konzeption .....	5
2.1 Seitheriger Planungsablauf .....	5
2.2 Städtebauliche Planung.....	5
2.2.1 Nutzungskonzept.....	5
2.2.2 Erschließung.....	5
2.2.3 Parkierung .....	6
2.2.4 Freiflächenkonzept .....	6
3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften .....	6
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
3.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
3.1.4 Stellplätze und Garagen .....	8
3.1.5 Verkehrsflächen und Versorgungsflächen .....	8
3.1.6 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen ....	8
3.1.7 Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, Hochwasserschutzanlagen .....	9
3.1.8 Grünplanung, Pflanzgebote u. - bindungen, Ausgleichsflächen u. - maßnahmen.....	9
3.2 Hinweise.....	10
3.3 Örtliche Bauvorschriften .....	10
4 Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	11
5 Altlasten .....	11
6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	11
7 Wesentliche Auswirkungen .....	12
8 Kosten.....	12
9 Artenschutz.....	12

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,8 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Hohenkreuz. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die bebauten Flurstücke 5660 (Teil), 5663/1 (Teil), 5663/2 (Teil), 5664 (Teil), 5665, 5666, 5667, 5668, 5669 (Teil), 5669/3 (Teil), 5670, 5671/1 (Teil), 5671/2 (Teil), 17725, 17726, 17727, 17728, 17729, 17730, 17731, 17732, 17733, 17734, 17735, 17736, 17737, 17738, 17739, 17740, 17741/1, 17741/2, 17742/1, 17742/2, 17743, 17744/1, 17745/1, 17745/2, 17746, 17747, 17748, 17750, 17753, 17754, 17756, 17757, 17758 und eine Teilfläche der Straße Am Schönen Rain (Flurstück 5568).

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Tobias-Mayer-Straße
- im Süden durch die Straße Am Schönen Rain
- im Westen durch die Flandernstraße
- im Norden durch die Pfaffenackerstraße

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich Mehrgeschosswohngebäude, Einzel- und Doppelwohngebäude mit zwei oder drei Vollgeschossen und Satteldächer in Blockrandbebauung. Im Innenbereich befindet sich ein hofartiges Ensemble aus 12 Reihenhäusern und einem Doppelhaus mit einem Vollgeschoss und Mansarddach.

Die Gebäude im Plangebiet sind im Eigentum der Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB), der Baugenossenschaft Esslingen (BGE) und privater Eigentümer.

Die Umgebungsbebauung nördlich der Pfaffenackerstraße ist geprägt durch die Wohnnutzung der ehemaligen Becelaerekaserne mit einer 1- bis 3-geschossigen Blockrandbebauung mit Satteldach. Südlich grenzt die Wohnbebauung der Flandernhöhe mit den neu entstandenen 3-geschossigen Punkthäusern mit Flachdach an der Straße Am Schönen Rain an. Östlich befinden sich 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldach, die in naher Zukunft durch Neubauten ersetzt werden sollen. Die westlich des Plangebiets angrenzende Bebauung weist 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldächern auf.

In der Nähe des Plangebietes sind Schulen (Grundschule St. Bernhard mit Grundschulförderklasse, Gemeinschaftsschule Seewiesenschule, Schelztor-Gymnasium) sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertageseinrichtungen, Evangelische Kirchengemeinde St. Bernhard zum Hohenkreuz, Katholische Kirchengemeinde St. Josef) vorhanden; diese befinden sich im Bernhard-Denzel-Weg 9, in der Seracher Straße 50, Barbarossastr. 85, Barbarossastr. 51 und in der Seracher Straße 2 - 4.

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden. Die Buslinien 110 (Richtung Betriebshof und ZOB), 112 (Richtung Dulkhäusle und ZOB) verlaufen nördlich des Plangebietes. Die Buslinie 105 (Richtung ZOB) verläuft südlich des Plangebietes. Die Haltestellen „Hohenkreuz“

und „Am Schönen Rain“ befinden sich in guter fußläufiger Entfernung.

## 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB) und die Baugenossenschaft Esslingen (BGE) hatten bereits vor einigen Jahren Kontakt mit der Stadt aufgenommen, weil sie ihre Bestandsgebäude zwischen der Palmstraße und der Tobias-Mayer-Straße und auch den Bereich zwischen Pfaffenackerstraße und der Straße Am Schönen Rain umfassend modernisieren wollten. Untersuchungen zur energetischen Modernisierung der Gebäude haben jedoch ergeben, dass Modernisierungen aufgrund der Ausstattung der Gebäude und der kleinteiligen Grundrisse unwirtschaftlich wären.

In Abstimmung mit der Stadt wurde 2016/2017 im Auftrag der EWB und BGE eine Machbarkeitsstudie durch das Büro Luchterhandt, Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten aus Hamburg in Arbeitsgemeinschaft mit Herrn Uwe A. Carstensen für das gesamte Gebiet durchgeführt mit dem Ziel, die Bestandsgebäude durch Neubauten zu ersetzen. Das Gebiet sollte dabei maßvoll verdichtet werden und gleichzeitig Grünverbindungen sowie der soziale Zusammenhalt gestärkt, das Vorhaben städtebaulich integriert sowie die Erschließung und die Wirtschaftlichkeit optimiert werden. Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelte städtebauliche Konzept konnte dabei die Stadtverwaltung und die Gemeinderäte überzeugen. Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie sollen nun in einem nächsten Schritt durch die Auslobung eines Wettbewerbsverfahrens konkretisiert werden, um für die spätere Realisierung überzeugende, qualitätsvolle Lösungen zu erhalten.

Im Plangebiet stehen die Gebäude der BGE inzwischen leer, so dass hier eine zeitnahe Umsetzung der geplanten Neuordnung gewünscht wird. Zudem liegt das Plangebiet am Rand des gesamten Bereichs, das von der EWB und BGE neugeordnet werden soll. Die vorgelegte Planung zur Neubebauung konnte städtebaulich und architektonisch überzeugen und steht einer späteren Neuordnung des restlichen Gebiets nicht entgegen.

Durch Abriss der Bestandsgebäude an der Pfaffenackerstraße und Tobias-Mayer-Straße sowie Verkleinerung der Privatgärten der Reihenhäuser im Blockinnenbereich, die heutzutage nicht mehr die wirtschaftliche Funktion zur Selbstversorgung wie in der Entstehungszeit haben, bieten sich auf diesen Baulandflächen die Chance einer städtebaulichen Neuordnung und maßvollen Nachverdichtung.

Das Plangebiet wurde größer gefasst als der von der Neuordnung der EWB, BGE und Lebenshilfe betroffene Bereich. Durch die Einbeziehung des gesamten Baublocks sollen alle Gebäude die Möglichkeit haben, durch evtl. Erweiterungen oder Aufstockungen maßvoll nachzuverdichten. Der südwestliche begrünte Innenbereich, in dem sich die privaten Gärten der angrenzenden Wohngebäude befinden, steht eigentumsrechtlich aufgrund der Vielzahl der Eigentümer nicht für eine Neuordnung zur Verfügung und soll daher als Grünfläche erhalten bleiben.

In der Stadt Esslingen am Neckar stehen Baulandflächen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Die Gemeinden sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dazu aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Das aktuelle Planungsvorhaben mit einer umfassenden Erneuerung des Wohnungsbestandes stellt ein Vorhaben der Innenentwicklung dar und entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Esslingen verfügt aufgrund seiner beengten Lage im Neckartal mit Neckar, Bundesstraße 10, dem Schienennetz und den zum Teil steil aufragenden Hängen über wenig Entwicklungsraum. Flächen sind in Esslingen aufgrund des prägenden Reliefs, aber auch nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, ein wertvolles Gut. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, die Wohnungsbestände den heutigen sozialen und energetischen Anforderungen anzupassen, mit dem auch die gute Position Esslingens als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Stuttgart behauptet und weiter ausgebaut werden kann. Die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächenarealen im Sinn des raumordnerischen Grundsatzes ist unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen und der Begrenztheit der Ressource Boden eine logische Konsequenz.

Das geltende Planungsrecht lässt Wohngebäude mit nur 2 Vollgeschossen zu. Für den Blockinnenbereich ist ein Bauverbot festgesetzt.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 4 Mehrgeschosswohngebäuden mit 38 Mietwohnungen für die Baugenossenschaft Esslingen (BGE) und einem Wohngebäude für die Lebenshilfe Esslingen mit 24 Wohnplätzen geschaffen. Für die im Blockinnenbereich stehenden Reihenhäuser und das Doppelhaus wird die Möglichkeit geschaffen, diese durch einen 2-geschossigen Neubau (Reihenhäuser oder Geschosswohngebäude) mit Sattel- oder Walmdach zu ersetzen. Sie können aber auch im Bestand erhalten bleiben, saniert oder modernisiert (z. B. Dachgeschoss ausgebaut) werden.

Die städtebauliche Figur aus den 20er Jahren soll dabei erhalten bleiben. Bei einer Neubebauung oder Aufstockung der Wohngebäude sollte die Zusammengehörigkeit durch die Art des Gebäudes (Nutzung, Material, Größenverhältnis) zu den Bestandsgebäuden erkennbar bleiben.

Für die Bestandsgebäude entlang der Pfaffenackerstraße, Flandernstraße und Am Schönen Rain werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Erweiterungen der bestehende Gebäude ermöglicht, entweder durch eine Aufstockung mit einem weiteren Vollgeschoss und/ oder mit baulichen Anbauten oder einer Neubebauung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## **1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht**

### **1.3.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 ist die Fläche als „Wohnbaufläche (Bestand)“ dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **1.3.2 Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der Staffelbauplan der Umgebung Burg, Kaserne, Schloss Hohenkreuz und der Gewande Helmensberg, Leimenäcker u. Seewiesen (234), in Kraft getreten am 30.11.1934.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

### **2.1 Seitheriger Planungsablauf**

Die Baugenossenschaft Esslingen (BGE) haben zusammen mit der Lebenshilfe Esslingen e. V. eine Konzeption zur Neubebauung ihrer durch Neuordnung aufgeteilten Grundstücksflächen entwickelt und mit der Stadt Esslingen abgestimmt.

Die EWB haben mittels eines Bürgerbeteiligungsverfahrens untersuchen lassen, ob das Doppelhaus und die Reihenhäuser am „Rondell“, die sich in deren Eigentum befinden, durch einen Neubau ersetzt oder saniert werden können. Derzeit wird von einem Erhalt der Gebäude ausgegangen.

### **2.2 Städtebauliche Planung**

#### **2.2.1 Nutzungskonzept**

Die drei Wohngebäude Tobias Mayer Str. 6-10 werden durch zwei neue Mehrgeschosswohngebäude und die vormaligen vier Wohngebäude Pfaffenackerstr. 18-22 für die BGE werden durch 1 Mehrgeschosswohngebäude für die Lebenshilfe Esslingen e. V. ersetzt. Im Innenbereich, auf den großzügigen Freiflächen der Reihenhäuser und Mehrgeschosswohngebäude sind zwei weitere kleinere Mehrgeschosswohngebäude geplant. Die restlichen Gebäude im Plangebiet sollen als Gebäude mit vorwiegender Wohnnutzung erhalten bleiben.

#### **2.2.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz gut erschlossen. Über die Pfaffenackerstraße, Tobias-Mayer-Straße, Am Schönen Rain und Flandernstraße können alle Grundstücke erschlossen werden.

### 2.2.3 Parkierung

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Neubebauungen werden in einer Tiefgarage hergestellt. Auf dem Grundstück der Lebenshilfe entstehen diese Stellplätze in Form einer Garage und zwei offenen Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

### 2.2.4 Freiflächenkonzept

Durch die ergänzende Blockrandbebauung sowie Ausrichtung der geplanten Mehrgeschosswohngebäude bleiben im Innenbereich die geschützten Freiflächen weitestgehend erhalten. Die durch die Nachverdichtung verursachte Verkleinerung der Freiflächen im östlichen Blockinnenbereich muss durch eine qualifizierte Freiflächenplanung kompensiert werden.

Bei den geplanten Mehrgeschosswohngebäuden werden die Terrassen den jeweiligen Erdgeschosswohnungen zugeordnet. Alle anderen Außenanlagen werden als gemeinschaftliche Freiflächen angelegt.

Bei dem Wohnheim der Lebenshilfe ist der Garten für alle Bewohner geplant.

Die vorhandenen Gärten im westlichen Teil des Plangebiets werden durch die Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert.

Ein Freiflächenkonzept ist beim Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

## 3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht damit den unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Die Gründe sind: unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Störung der kleinräumigen städtebaulichen Gesamtsituation.

Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Der für das Plangebiet festgesetzte Wert von 0,4 liegt im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) definierten Obergrenzen.

Im Bereich der Bestandsgebäude ermöglicht dies eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude bei einer kompakten und flächensparenden Ausnutzung der Flächen. Die Stadt Esslingen am Neckar ist auf Grund der bestehenden Flächenknappheit im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung auf eine flächensparende Bauweise angewiesen.

Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 können für das mit „a“ gekennzeichnete Grundstück (siehe Planzeichnung) zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden. Für dieses Grundstück liegt ein konkretes Baukonzept zu Grunde. Dieses sieht eine Tiefgarage vor. Zu deren Ermöglichung ist die festgesetzte Überschreibbarkeit der Grundflächenzahl bis zum Wert von 0,8 erforderlich.

Durch das flächensparende Parken in der Tiefgarage kann eine geringere oberirdische Versiegelung und eine höhere Qualität des Freiraums erreicht werden.

Die geplante Tiefgaragenanlage ist zur Deckung der bauordnungsrechtlichen Stellplätze notwendig. Daher ist für die Unterbauung mit Tiefgaragen eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO erforderlich und es werden keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen begründet.

Dadurch ist es in dieser dichten baulichen Umgebung möglich, die Freiflächen weitgehend von ruhendem Verkehr frei zu halten und diese Flächen für eine hochwertige Begrünung und attraktive Gestaltung zu verwenden. Dieses Angebot an attraktiv gestalteten Freiräumen, die weitgehende Freihaltung der oberirdischen Flächen von ruhendem Verkehr sowie die damit vermiedenen Schallemissionen in weiten Bereichen des Plangebiets leisten wertvolle Beiträge für gesunde Wohnverhältnisse und machen eine Überschreitung der GRZ gemäß der BauNVO für die von Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen erforderlich.

#### Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen für die Blockrandbebauung und zwei Vollgeschosse für die Blockinnenbebauung (Reihenhäuser, Doppelhaus, Mehrgeschosswohnungsbau) soll erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen.

### 3.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Form der überbaubaren Flächen ist so gewählt, dass die Realisierung der vorgesehenen Wohngebäude möglich ist. Die Festsetzung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist für die geplanten Neubebauungen nicht erforderlich, um durch die getroffene Festsetzung den Bezug zwischen geplantem Baukörper und der Umgebungsbebauung zu sichern.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen, Gartenschränke und Vordächer überschritten werden. Die Überschreitungen müssen sich jedoch, wie alle anderen Nebenanlagen auch, im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Grundfläche befinden.

Die Baufenster für die Bestandsgebäude wurden größer als die Grundfläche dieser Bestandsgebäude gefasst, um unter Einhaltung der festgesetzten GRZ Erweiterungen/Anbauten an das Bestandsgebäude oder auch Neubauten mit größerer Grundfläche zu ermöglichen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie erdüberdeckt sind.

### 3.1.4 Stellplätze und Garagen

Oberirdische und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen sowie unter der Voraussetzung der Ziffer A 7.4 des Textteiles auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen zulässig. Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.1.5 Verkehrsflächen und Versorgungsflächen

Die Straßen im Plangebiet bleiben unverändert; es gibt somit keinen Regelungsbedarf für die Gestaltung des Straßenraumes. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird innerhalb der privaten Grundstücksfläche festgesetzt.

### 3.1.6 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedingt durch Verkehrslärmimmissionen tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 40 - 60 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 35 - 50 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit überschritten. Da es sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind aus ortsbildprägenden Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund wird

festgesetzt, an geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen (Planzeichen „i“). Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsträume erreicht werden. Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719:1987-08 hingewiesen.

(Anmerkung:

Die DIN 18005-1:2002-07 und die VDI 2719:1987-08 werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem können die DIN 18005-1:2002-07 und die VDI 2719:1987-08 über Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.)

### 3.1.7 Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, Hochwasserschutzanlagen

Durch den Bebauungsplan wird eine höhere bauliche Dichte sowie in der Konsequenz ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht.

Zum Schutz vor Überlastung des städtischen Abwasser-Kanalsystems bei Starkregen und in Folge als Beitrag zum Schutz der tiefer gelegenen Stadtteile vor Überflutungen ist bei Neubauvorhaben das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer) sowie von Belagsflächen in Verdunstungs- und Versickerungsmulden oder in Retentionszisternen zurück zu halten und zu versickern bzw. gedrosselt, d. h. zeitlich verzögert in den Mischwasserkanal einzuleiten. Dabei ist je 250 m<sup>2</sup> versiegelter Objektfläche ein maximaler Anschlusswert von 2,5 l/s zulässig, um einen Mindestpuffer von einer Stunde für ggf. nachfolgende Regenereignisse zu ermöglichen.

Das festgesetzte Rückhaltevolumen von 35 Liter/m<sup>2</sup> entspricht den Vorgaben für die Retention von Niederschlagswasser auf begrünten Dachflächen.

### 3.1.8 Grünplanung, Pflanzgebote u.-bindungen, Ausgleichsflächen u. -maßnahmen

Im Bebauungsplan wird entsprechend den allgemeinen stadtökologischen Standards in Esslingen ein Pflanzgebot für Dachbegrünung festgesetzt.

Die Festsetzung von Grünstrukturen im öffentlichen Raum (Erhaltung von Bestandsbäumen und Grünfläche) dienen der Sicherung der bestehenden Grünanlage sowie der Aufwertung des angrenzenden Straßenraums.

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und –geboten sowie zur Dachbegrünung dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch / Erholung.

## 3.2 Hinweise

Die Hinweise im Bebauungsplan betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, den Artenschutz, das Grundwasser, die Entwässerung, die Geotechnik, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe und die Richtlinien.

## 3.3 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 und die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Antennen.

Bei Neubebauung sind entsprechend den Festsetzungen nur Satteldächer und Walmdächer zwischen 30 – 50° zulässig. Die geplanten Gebäude im Blockinnenbereich können auch mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. Bei geneigten Dächern sind nur naturrote bis rotbraune und grauschwarze Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig. Dachneigung und Art der Deckung ist bei Hausgruppen und Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

Solaranlagen sollen auf dem Dach von der Dachaußenkante eingerückt aufgestellt werden, damit sie nicht direkt sichtbar sind.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte werden in der Größe so begrenzt, dass die Dachfläche als solche noch erkennbar ist.

Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Um die Versiegelung durch private Erschließungsmaßnahmen möglichst gering zu halten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass die befestigten Flächen mit Ausnahme von Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wasserdurchlässig und begrünt herzustellen sind.

Nicht überdachte, oberirdische Stellplatzflächen erhalten aus ökologischen und gestalterischen Gründen einen wasserdurchlässigen und begrünten Belag.

Mit den Vorgaben, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, wird die Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO werden in der Wahl des Standorts und in der Ausführung (wechselndes und bewegtes Licht) eingeschränkt, um die vorwiegende Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet nicht zu stören.

Aufgrund der Lage der Bestandsgebäude sowie der geplanten neuen Wohngebäude und den dadurch bedingten Auswirkungen auf das Ortsbild ist es aus ge-

stalterischen Gründen erforderlich, Regelungen zur Zulässigkeit von Außenantennen zu treffen.

Mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird gewährleistet, dass bei der Planung von baulichen Anlagen ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben beachtet wird und sich Neubauten verträglich in den Bestand einfügen, damit ein positives Orts- und Straßenbild entsteht. Die örtlichen Bauvorschriften regeln u. a. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Einfriedungen, die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Zulässigkeit von Außenantennen.

#### **4 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 § 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.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

#### **5 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt.

#### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

## **7 Wesentliche Auswirkungen**

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

Aufgrund der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann es im Einzelfall zu einer Nachveranlagung beim Entwässerungsbeitrag kommen.

## **8 Kosten**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten aus, da es sich um bereits erschlossene Grundstücke handelt.

## **9 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan Pfaffenackerstraße / Am Schönen Rain ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung festgesetzt (Büro „GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH“, Stand: Mai 2021).

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V1 (Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung) und V2 (Gebäudekontrolle) sowie weitere aufgeführte Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich C1 (Installation von Nistkästen) sind im baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Die Realisierung der CEF-Maßnahme muss durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert werden.