



# Begründung

zum Bebauungsplan Neuffenstraße 35-39  
Stadtteil 72 "Zollberg"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
vom 10.02.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	2
1.3	Derzeit geltendes Planungsrecht	3
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	3
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften</b>	4
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.2	Örtliche Bauvorschriften	6
<b>4.</b>	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung</b>	7
<b>5.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	7
<b>6.</b>	<b>Artenschutz</b>	8
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	8
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	9
<b>9.</b>	<b>Kosten</b>	9
<b>10.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b>	9

## **1. Allgemeine Angaben**

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

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Esslinger Stadtteils Zollberg, südlich und oberhalb der Innenstadt und des Neckars. Es umfasst das Grundstück mit der FSt. Nr. 17215 mit einer Fläche von ca. 2.735 m<sup>2</sup>.

Nach Osten, Westen und Norden wird das Gebiet von Bauflächen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern begrenzt (Wohngebiet Böllatweg), im Süden grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an den Lichtensteinweg und die Neuffenstraße.

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten um bis zu ca. 11 m ab.

Der bis vor kurzem auf dem Grundstück befindliche Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde Esslingen-Zollberg wurde bereits abgebrochen. Ein Ersatzbau - nach seitherigem Baurecht genehmigt – entsteht derzeit als zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach im östlichen Bereich des Plangebiets.

Unmittelbar gegenüber dem Grundstück und südlich der Neuffenstraße befindet sich die Christuskirche mit Pfarramt und Gemeindesaal der evangelischen Kirchengemeinde Esslingen-Zollberg.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser und im weiteren Umfeld mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern.

### **1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Das stark sanierungsbedürftige, gemischt genutzte Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde Esslingen-Zollberg (Kindergarten, Gemeindesaal) wurde abgebrochen und das Grundstück mitsamt seinen Freianlagen völlig neu überplant. Dabei wurde auch der Wunsch der Stadt Esslingen auf Erweiterung von zwei auf vier Kindergruppen und auf Trennung der beiden Nutzungen Kindergarten und Gemeindesaal berücksichtigt.

Der neue Kindergarten mit den notwendigen Außenanlagen wird künftig nur einen Teil des Gesamtgrundstücks in Anspruch nehmen, sodass auf der verbleibenden Fläche eine Wohnbebauung möglich wird.

Der seit 1986 rechtskräftige Bebauungsplan „Böllatweg“ setzt im vorliegenden Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf fest.

Um neben dem Kindergarten nun künftig auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

## **1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht**

### **1.3.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 ist das Plangebiet als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB angepasst (Darstellung von Wohnbaufläche anstelle Fläche für den Gemeinbedarf für die westliche Teilfläche im Plangebiet).

### **1.3.2 Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Verfahrens überlagert räumlich in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Böllatweg“ (Plan Nr. 669), rechtskräftig seit 15.05.1986, und betrifft auch die „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“, (Plan Nr. 793), rechtskräftig seit 29.04.1999.

## **2. Städtebauliche Planung**

Die überbaubaren Flächen werden mit dem vorliegenden Verfahren neu festgelegt. Dabei bleibt der bisherige Standort des Kindergartens auch künftig erhalten. Eine Änderung des Gebietscharakters i. S. der BauNVO wird nur für das westliche Teilgrundstück vorgenommen.

Die städtebauliche Grundlage bildet die „Studie DH Neuffenstraße 35/37“ des Büros AGOS, Stuttgart/Waiblingen vom 19.03.2019 mit Ergänzung vom 29.04.2019.

Die Planung sieht unter Beachtung der Topografie, der beengten Zufahrtsmöglichkeit und des genau auf der geplanten Grundstücksgrenze stehenden Großbaumes eine Wohnbebauung mit einem Doppelhaus sowie zwei Doppelgaragen vor.

Das Doppelhaus soll nach außen durch einen geringfügigen Höhenversatz zwischen den beiden Haushälften als solches ablesbar sein. Durch flache Dächer sowohl des Kindergartens als auch des Doppelhauses wird das Bauvolumen klein gehalten, zusätzliche Firsthöhen werden vermieden.

Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich sowohl an der ausgeprägten Topografie, am Ziel der Einfügung in die Umgebungsbebauung sowie am baurechtlich genehmigten und derzeit bereits entstehenden Kindergarten.

Dabei ist auch die wünschenswerte Freispiegel-Entwässerung in den im Lichtensteinweg liegenden Abwasserkanal ein Kriterium, insbesondere hinsichtlich des talseitig tiefsten Gebäudepunktes.

Die Erschließung der Grundstücke kann nur im unmittelbaren Mündungsbereich des Lichtensteinwegs in die Neuffenstraße erfolgen, um eine ausreichende Sicherheit des Fußwegs zu gewährleisten.

Ein Freiflächenkonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (westliches Grundstück) abzustimmen.

### **3. Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für den westlichen Teilbereich des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dem Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sowie auch der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird gesichert, dass nur solche Nutzungen entstehen, die dem bestehenden Gebietscharakter der näheren Umgebung entsprechen und die die beengte räumliche Situation mit Zufahrtsbereich und Parkierungsmöglichkeit zulässt. Ein Liefer- oder Kundenverkehr in darüber hinaus gehendem Umfang wäre nicht verträglich.

Der östliche Planbereich wird wie bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

##### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

###### Grundflächenzahl (GRZ)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das WA-Gebiet übernimmt die für die Umgebungsbebauung festgesetzte GRZ und bleibt somit unverändert bei 0,25. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist das Maß der Überbaubarkeit durch ein Baufenster festgesetzt, welches gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan verkleinert und an den neuen Bauentwurf angepasst wurde.

###### Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage

Mit Blick auf die nach Süden stark ansteigende Topografie werden tal- bzw. bergseitige Wandhöhen als Maximum so festgesetzt, dass nicht mehr als eine zweigeschossige Gebäudeansicht entstehen kann.

Die Wandhöhen gelten ab einer festgesetzten Normalnull-Bezugshöhe, die gleichzeitig der maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) entspricht.

In diesem räumlichen Zusammenhang wird auch die Höhenlage der Garagenböden bestimmt: ausgehend vom Grenzstein an der Neuffenstraße und einer bis maximal um 10% geneigten Garagenvorfläche. So deckt sich diese Höhe mit der festgesetzten Bezugshöhe des höheren Gebäudes.

###### Überbaubaren Grundstücksfläche

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen), der Grundflächenzahl des WA-Gebietes und der maximalen Wandhöhen wird das im Einzelnen realisierbare Bauvolumen hinreichend bestimmt.

Hinweis: Im Textteil wird festgesetzt, dass das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) von der talseitigen Hauswand um mind. 3,50 m zurückzusetzen ist. Auf

diese Weise tritt das oberste Geschoss von der Talseite nur wenig in Erscheinung. Damit wird gewährleistet, dass sich das Doppelhaus in die bestehende Topographie einfügt und für die Nachbarschaft verträglich bleibt.

### **3.1.3 Bauweise**

Neben der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen offenen Bauweise für den Kindergarten wird die Bauweise auf der WA-Fläche auf ein Doppelhaus begrenzt; das Gebäude fügt sich somit gut in die Körnigkeit der Baukörper der unmittelbaren Umgebungsbebauung ein.

### **3.1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen parallel zu den Baugrenzen führt die Drehung der Bebauung um die Hangkuppe am Zollberg fort.

### **3.1.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden nur in begrenzter Zahl und Größe auf der WA-Fläche zugelassen, um den gut durchgrüntem Charakter des Gebietes zu erhalten.

### **3.1.6 Garagen und Stellplätze**

Für Garagen, überdeckte (Carports) und offene Stellplätze sind in der Nähe der Neuffenstraße konkrete Bereiche ausgewiesen. So wird gewährleistet, dass Parkierung und Grundstückszufahrten nicht vom Lichtensteinweg aus erfolgen können.

Um den vor dem Mehrzweckraum entstehenden Spielbereich des Kindergartens nicht durch eine relativ hohe Grenzgarage zu beeinträchtigen, wird das Garagenbaufenster entsprechend abgerückt und dort der Hauszugang vorgesehen.

Aufgrund eines nicht überbaubaren Leitungsrechts auf dem Grundstück bleibt entlang des Lichtensteinweges ein zu begrünender Abstand der baulichen Anlagen.

### **3.1.7 Flächen mit besonderem Nutzungszweck**

Zur geordneten Aufstellung der Müllcontainer im WA-Gebiet ist im Planteil aufgrund des stark fallenden Geländes und der engen Erschließungssituation eine Fläche im Mündungsbereich Lichtensteinweg / Neuffenstraße ausgewiesen. Teilweise liegt diese Fläche im Bereich bestehender Leitungen.

### **3.1.8 Zufahrtsverbot**

Die Zufahrt zu den WA-Grundstücken ist beschränkt auf den Bereich unmittelbar an der Neuffenstraße, da der talabwärts führende Fußweg aufgrund seiner Widmung, der Breite und der Topografie für eine Zufahrt ungeeignet ist und auch aus Gründen der Sicherheit für den Fußgänger nicht belastet werden soll.

### 3.1.9 Leitungsrechte

Auf einer Teilfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine im Planteil gekennzeichnete Baufläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Netze BW und der Stadtwerke Esslingen (SWE) belastet. Im Bereich der südwestlichen Fläche für Garage/Carport/Stellplatz ist der Schutzstreifen nach Abstimmung mit den Stadtwerken Esslingen in seiner Breite reduziert. Das Aufstellen von Müllbehältern im Bereich des bestehenden Leitungsrechts ist im festgesetzten Bereich zulässig (vgl. Ziffer 3.1.6).

### 3.1.10 Grünplanung, Pflanzgebote, Pflanzbindung, Artenschutz

#### **Pflanzgebote für Garagen- und Dachbegrünung**

Zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte) sowie zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

#### **Pflanzbindung für Einzelbäume**

Ein Großbaum, der genau auf der geplanten Grundstücksgrenze Gemeinbedarfsfläche/Allgemeines Wohngebiet steht und ein kleinerer Baum an der Neuffenstraße werden mit Pflanzbindung gesichert.

### 3.1.11 Hinweise

Die Hinweise betreffen die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, den Fund von Kulturdenkmalen, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, den Grundwasserschutz und die Geotechnik.

## 3.2 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung des Doppelhauses sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für eine qualitätsvolle Gestaltung 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.

Gleichzeitig wird eine zeitgemäße Gebäudetypologie mit Flachdach ermöglicht mit guter Nutzbarkeit der Obergeschosse und ökologisch wirksamer Dachbegrünung. Die Dachform des Doppelhauses passt sich an den bereits genehmigten und im Bau befindlichen Kindergarten an, der ebenfalls mit einem Flachdach geplant ist.

Stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung (z. B. grell leuchtende Farben) für Außenwände sind ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen. Aus ökologischen Gründen muss auch auf Materialien wie Kunststoff o. ä. verzichtet werden.

Um die starke Durchgrünung des Plangebiets sowie seines Umfeldes zu unterstützen und auch weiterhin zu sichern, sind die unbebauten oder nicht befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Anlagen zur Aufbewahrung von Abfallbehältern sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Schutz zu versehen, der gegen Einsicht aus dem öffentlichen Raum und ebenso gegen direkte Sonneneinstrahlung (Vermeidung von Geruchsentwicklung) abschirmt.

Heckenartige Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bilden einen Sichtschutz und gewährleisten ein durchgrüntes Straßenbild; um die Wirkung des öffentlichen Raumes nicht unnötig einzuengen, werden Hecken in ihrer Höhe beschränkt.

Das heutige Erscheinungsbild des gewachsenen Geländes soll weitgehend erhalten bleiben und unnatürlich große Abgrabungen bzw. Auf- und Anschüttungen sollen vermieden werden. Daher bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied einer Genehmigung. Erforderliche Stützmauern sind in der Höhe begrenzt; technisch bedingte höhere Mauern erfordern einen Rücksprung mit begrüntem Pflanzstreifen zwischen den Mauerstufen, was die Gliederung und gärtnerische Einbindung unterstützt.

#### **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 § 13 a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 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 eines Wohngebäudes ermöglicht, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

#### **5. Verkehrserschließung**

Fahrverkehr / Fußweg:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Neuffenstraße sowie fußläufig über den Lichtensteinweg.

Ruhender Verkehr:

Notwendige PKW-Stellplätze sind auf den Grundstücken oberirdisch in Garagen/Carports bzw. mit offenen Stellplätzen nachzuweisen. Auf dem Grundstück des Kindergartens ist ein behindertengerechter Stellplatz geplant.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr:

In ca. 200 m Entfernung befinden sich in südlicher und westlicher Richtung die Bushaltestellen „Zollernplatz“ und „Zollberg“, die von den Linien 113 und 118 des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS) bedient werden.

## **6. Artenschutz**

Für den Bebauungsplan Neuffenstraße 35-39 wurde eine Habitatpotentialanalyse ausgearbeitet (Planungsgruppe Ökologie + Information, 2019).

Im Ergebnis wird festgestellt:

„Von den in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie kann im Bereich der geplanten Maßnahme, mit Ausnahme der Vögel, ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden.“

Für weitere relevante Arten die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, sind die erforderlichen Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden oder ihr Verbreitungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums.

Weitere Untersuchungen sind für diese Arten nicht erforderlich.

Auf Grundlage der durchgeführten Habitatpotentialanalyse ist innerhalb der Vögel die Gilde der Frei- oder Zweigbrüter von Relevanz. Die Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter ist nicht betroffen, da die wenigen Bäume innerhalb des Plangebietes keinerlei Höhlen aufweisen.“

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V1 (Erhalt von Gehölzen) und V2 (Bauzeitenbeschränkung) sowie weitere aufgeführte Maßnahmen (Verwendung gebietsheimischer Gehölz- und Staudenarten, Insektennährgehölze, Beschränkung der Flächenversiegelung, Verwendung von UV-freien, insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln wie z. B. LED-Beleuchtung sind im baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Umsetzung der Planung wird durch private Baumaßnahmen (ev. Gesamtkirchengemeinde Esslingen/Bauträger/Investor) erfolgen.



## 8. Flächenbilanz

Baugebietsfläche (WA)	ca. 1.070 m <sup>2</sup>
<u>Fläche für Gemeinbedarf</u>	<u>ca. 1.665 m<sup>2</sup></u>
Planfläche (Geltungsbereich)	ca. 2.735 m <sup>2</sup>

## 9. Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach heutigem Kenntnisstand keine Folgekosten für die Stadt Esslingen am Neckar aus, da es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück handelt.

## 10. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Bearbeitung:

**AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung, Stuttgart