



## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahnhofstraße / Martinstraße – 1. Änderung  
Stadtteil 11 "Innenstadt (Mitte)"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
Entwurf vom 22.02.2020

### Vorhabenträger:

BPi Esslingen S.a.r.l  
19, rue de Bitbourg  
L-1273 Luxembourg

### Inhaltsverzeichnis

1	Angaben zum Plangebiet .....	3
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.2	Übergeordnete Planungen / derzeit geltendes Planungsrecht .....	3
2	Bestandssituation außerhalb des Geltungsbereiches.....	4
3	Stadtentwicklungsplanerische Ziele.....	5
3.1	Ursprüngliche Ziele der Projektentwicklung.....	5
3.2	Aktuelle Ziele der Projektentwicklung und Erforderlichkeit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	7
4	Bebauungsplan .....	8
4.1	Erweiterung des Geltungsbereichs.....	8
4.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	9
4.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	10
4.4	Vorhabenträger .....	11
4.5	Durchführungsvertrag.....	11
4.6	Planerische Gestaltung .....	11
4.7	Verschattungsstudie .....	13
4.8	Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften .....	15
4.8.1	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 BauGB).....	15
4.8.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO) .....	18
4.8.3	Hinweise .....	21
5	Prüfung der Umweltbelange .....	22
5.1	Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen .....	22
5.2	Charakterisierung des Untersuchungsraums .....	22
5.3	Bestand .....	23
6	Prognose der Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt.....	24
6.1	Fläche.....	24
6.2	Schutzgut Boden .....	25
6.3	Schutzgut Wasser .....	26
6.4	Klima und Luft .....	27
6.5	Landschafts- und Ortsbild.....	28
6.6	Schutzgut Arten und Biotope .....	28

6.7	Europäisch geschützte Arten und Biotop.....	29
6.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	30
6.9	Schutzgut Mensch.....	31
6.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander .....	32
6.11	Fazit für den neuen Bebauungsplan.....	32
7	Städtebauliche Kenndaten .....	32
8	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	32
9	Wesentliche Auswirkungen .....	33

# 1 Angaben zum Plangebiet

## 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,15 ha liegt im südwestlichen Bereich der denkmalgeschützten Esslinger Altstadt (Gesamtanlage nach § 19 DSchG Baden-Württemberg) und wird begrenzt

im Norden durch die nördliche Grenze der Martinstraße,  
im Osten durch die östliche Grenze der Ehnigasse,  
im Süden durch die vorhandene Bebauung am Kronenhof und  
im Westen durch die Bahnhofstraße.

Der konkret zu überplanende Bereich umfasst im Wesentlichen das Karstadt-Areal mit dem bestehenden Warenhaus an der Bahnhofstraße sowie den bisher unbebauten Bereich mit dem Parkplatz im östlichen Grundstücksbereich zur Ehnigasse hin. Auf diesem Parkplatz befinden sich 163 ebenerdige Stellplätze sowie eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen.

Unmittelbar daran angrenzend befinden sich im Süden die Hauptverwaltung der Kreissparkasse Esslingen am Neckar sowie die Bebauung an der Ehnigasse.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 180/7, 201, 202, 204, 205, 206, 207, 209, 209/1, 209/2 und 282 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 187 und 217. Der ehemalige Parkplatz und die Anlieferungszone für das Warenhaus befinden sich an der Martinstraße, unmittelbar östlich an das Gebäude angrenzend. Das Gelände steigt in Nord-Süd-Richtung von der Martinstraße hin zur Bebauung Am Kronenhof von ca. 235 m über NN bis ca. 236,5 m über NN leicht an. In Ost-West-Richtung ist das Gelände von der Ehnigasse bis zur Bahnhofstraße, bis auf ca. 20 cm Höhenunterschied, nahezu eben.

Das Plangebiet ist fußläufig hauptsächlich über die Bahnhofstraße erschlossen und somit direkt an die wichtigen ÖPNV-Einrichtungen – Hauptbahnhof, S-Bahn und zukünftig auch den Zentralen Omnibusbahnhof – angebunden. Zudem kann das Karstadt-Areal über die Ehnigasse direkt aus der Pliensastraße fußläufig erreicht werden. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt vom Altstadtring direkt über die Martinstraße.

## 1.2 Übergeordnete Planungen / derzeit geltendes Planungsrecht

### Regionalplan

Im Regionalplan 2009 der Region Stuttgart ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ sowie als „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)“, Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel) dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ mit dem Zusatz „Z“ dargestellt.

Das Plangebiet ist demnach Teil des Dienstleistungszentrums Innenstadt, das als zentraler Standort insbesondere auch für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen ist. Da der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

### Verbindliche Bauleitplanung

Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Martinstraße (rechtsverbindlich seit dem 19.12.2013) und dem Bebauungsplan Bahnhofstraße / Am Kronenhof (nördlicher Teil) (rechtsverbindlich seit dem 30.01.1988) ist das gesamte Plangebiet als „Kerngebiet“ festgesetzt.

## **2 Bestandssituation außerhalb des Geltungsbereiches**

Die Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes und des Zentralen Omnibusbahnhofes ist – neben der Pliensaustraße – die zentrale Einkaufsstraße in Esslingen. Entlang des als Fußgängerzone gestalteten Straßenraumes befinden sich hier – neben zahlreichen kleineren Ladeneinheiten – das Karstadt-Warenhaus und das Einkaufszentrum „Das ES“. Diese beiden Warenhäuser bilden zusammen die größten zusammenhängenden Einzelhandelsflächen in der Innenstadt von Esslingen und tragen so wesentlich zur Kaufkraftbindung bei. Über die Martinstraße erfolgt sowohl die Anlieferung des Karstadt-Warenhauses als auch die Erschließung des ehemaligen Kundenparkplatzes.

Die Ehnisgasse bildet vermutlich den westlichen Randbereich der bebauten Fläche der vormals mauerumwehrten mittelalterlichen Pliensauvorstadt. Die von Nord nach Süd gerichtete Gasse stellt die Parallele zur Pliensaustraße dar. Zwischen Kronenhof und Unterem Metzgerbach verlaufend, knickt sie am nördlichen Ende leicht nach Osten ab; in diesem Abschnitt ist sie noch beidseitig geschlossen bebaut.

Südlich der von Westen einmündenden Martinstraße ist das Straßenbild uneinheitlich. Auf der Westseite, unmittelbar südlich des ehemaligen Karstadt-Parkplatzes, hat sich ein Rest der mittelalterlichen Reihenbebauung in Form von bescheidenen Wohnhäusern erhalten, die auf das späte 13. Jahrhundert zurückgeht. Die nördlich angrenzenden Gebäude wurden in den 1960er Jahren im Zuge der Herstellung des ehemaligen Karstadt-Parkplatzes abgerissen. Die noch vorhandene Gebäudezeile mit den Gebäuden Ehnisgasse 14 – 22 ist teilweise denkmalgeschützt und soll erhalten werden. Hinter dieser Gebäudezeile, im Bereich des Karstadt-Parkplatzes und der Bebauung der Kreissparkasse am Kronenhof, schlossen früher vermutlich Gärten an, die bis unmittelbar an die Stadtmauer im Bereich der heutigen Bahnhofstraße reichten.

Die Martinstraße wurde erst gegen Mitte des 19. Jahrhunderts als ein Bestandteil des Stadtumbaus und der Stadterweiterung Esslingens am Neckar angelegt. So war auch der ehemalige Karstadt-Parkplatz bis in die 1960er Jahre mit Gewerbebauten aus dieser Zeit bebaut.

Aus den 1960er Jahren stammen auch die voluminösen Großbauten in der Bahnhofstraße, die in diesem Bereich das Stadtbild prägen. Neben dem Karstadt-Warenhaus (ehemals Hertie) befindet sich hier die Hauptstelle der Kreissparkasse Esslingen am Neckar. In den 1990er Jahren wurden die Gebäude an der Bahnhofstraße durch eine Neubebauung am Kronenhof erweitert. Zu- und Abfahrt der Tief-

garage der Kreissparkasse erfolgen über den Kronenhof. Im Anschluss an den Erweiterungsbaubereich der Kreissparkasse befindet sich ein kleiner öffentlicher Platz. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich mit den Gebäuden Ehnisgasse 16, 18 und 20 drei Gebäude, welche den Status eines Kulturdenkmals gem. den §§ 2, 12 und 28 DSchG aufweisen. Zudem befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes weitere Kulturdenkmale (Gebäude), zahlreiche erhaltenswerte Gebäude entlang der Bahnhofstraße, der Martinstraße, der Ehnisgasse und Am Kronenhof sowie eine erhaltenswerte Grünfläche südlich des Gebäudes Martinstraße. Zudem befinden sich das Kulturdenkmal hochmittelalterliche Siedlung und spätmittelalterlich-frühneuzeitliche Pliensauvorstadt (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG 13M) sowie die Stadtbefestigung der Pliensauvorstadt (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG 14M) im und im Umfeld des Geltungsbereiches.

### **3 Stadtentwicklungsplanerische Ziele**

Die Stadt Esslingen am Neckar mit ca. 93.000 Einwohnern ist Mittelzentrum für einen Verflechtungsbereich mit über 530.000 Einwohnern. Wie alle Städte und Gemeinden, unterliegt auch die Stadt Esslingen einem ständigen Veränderungs- und Anpassungsdruck, um den vielfältigen Anforderungen der von ihr zu erbringenden Leistungen gerecht zu werden. Ein besonderer Anpassungsdruck besteht für das Mittelzentrum Esslingen, da es mit den umliegenden Mittelzentren in der Metropolregion Stuttgart konkurriert und gleichzeitig seine Position in der Siedlungsstruktur und im Wettbewerb mit dem benachbarten Oberzentrum Stuttgart behaupten muss. Dabei unterliegt insbesondere der Einzelhandel einem enormen Wettbewerbsdruck. In Esslingen bildet der Einzelhandel seit Jahrzehnten das funktionale und wirtschaftliche Rückgrat der Innenstadt; verliert er an Bedeutung, so kann das vielfach nicht oder nur sehr schwer kompensiert werden, wie die Beispiele anderer Städte zeigen. In Esslingen konnten bisher durch eine konsequente Stadtentwicklungspolitik negative Entwicklungen verhindert werden.

So haben in Nachbarschaft des Plangebiets die Neugestaltung der Bahnhofstraße und die damit einhergehende Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie die Errichtung des Einkaufszentrums „Das ES“ zu einer Belebung und deutlichen Stärkung des Einzelhandelsstandortes Esslingen geführt. Esslingen besitzt heute ein attraktives Stadtbild, eine funktionierende und vielfältige Handelslandschaft mit hoher Kaufkraftbindung sowie eine starke Konzentration der Handelsbetriebe in der Innenstadt. Das sind positive Ausgangsbedingungen, die es auch künftig zu pflegen und vor allem aber weiterzuentwickeln gilt.

#### **3.1 Ursprüngliche Ziele der Projektentwicklung**

Zur Entwicklung einer Gesamtstrategie für den Esslinger Einzelhandel wurde das „Einzelhandelskonzept für die Innenstadt Esslingen am Neckar“ (Büro Acoccella, 2009) ausgearbeitet. Auf der Grundlage branchendifferenzierter Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden – unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität – zusätzliche Verkaufspotentiale für Esslingen prognostiziert. Zur Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt und zur weiteren Verbesserung der Attraktivität des Einzelhandelsangebotes zeigt das Einzelhandelsgutachten eine zweigleisige Strategie auf:

- a) stärkere Zusammenbindung vorhandener Einzelhandelsbetriebe durch gemeinsame Marketingmaßnahmen und Marketingleistungen (Ausbau und Förderung der Standortinitiativen),
- b) Angebotsergänzungen in Form der Errichtung von modernen und zeitgemäßen Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich der westlichen Altstadt.

Nach dem o.g. Einzelhandelskonzept ergibt sich in der Stadt Esslingen bis zum Jahr 2020 ein Verkaufsflächenbedarf von zusätzlichen 27.750 m<sup>2</sup>. Zentrale Bedeutung und oberste Priorität zur Erhöhung des Angebotes moderner Verkaufsflächen hat die städtebauliche Entwicklung des Karstadt-Areals mit dem seitherigen Parkplatz. Mit der baulichen Entwicklung des Karstadt-Areals soll der Einzelhandelsstandort Esslingen in zentraler Innenstadtlage weiter gestärkt werden. Die einzelhandelsbezogene Entwicklung auf dem Karstadt-Areal ist die konsequente Weiterentwicklung der bisherigen städtebaulich-funktionalen Ziele im Bereich der westlichen Altstadt. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur – wurde eine Auswirkungsanalyse bezüglich den Anforderungen des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots erstellt, um die Einhaltung der landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben nachzuweisen.

Um die städtebauliche Entwicklung des Karstadt-Areals dahingehend zu sichern, die prognostizierten benötigten Verkaufsflächenzuwächse bereitstellen zu können und die erläuterte Einzelhandelsstrategie weiterhin zu sichern, wurde daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bahnhofstraße / Martinstraße (rechtskräftig seit dem 19.12.2013) aufgestellt. Als Grundlage für diesen Bebauungsplan wurde 2012/13 ein städtebaulicher Wettbewerb mit 6 Architekturbüros ausgelobt. Vorgaben dabei waren 11.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche, eine Passage von der Bahnhofstraße zur Ehnisgasse sowie Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Notwendige Stellplätze sollten in einer Tiefgarage untergebracht werden. 2013 wurde der Entwurf von Wittfoht Architekten als Grundlage für die weitere Projektentwicklung ausgewählt. Auf dieser Grundlage wurde das Baugesuch sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bahnhofstraße / Martinstraße ausgearbeitet. Die Verkaufsflächen wurden im 1.UG, im EG und in den beiden Obergeschossen geplant. Darüber sollten in einem weiteren Geschoss etwa 20 Wohnungen realisiert werden.

Aufgrund der damals entwickelten und zwischenzeitlich realisierten Einzelhandelsgroßprojekte in Stuttgart (Milaneo und Gerber) und der befürchteten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den benachbarten Mittelzentren wurde von der Realisierung jedoch Abstand genommen und das gesamte Projekt inklusive Grundstück an einen Vorhabenträger veräußert. Die Grundzüge der Planung (Passage, Gebäudegliederung, Dachlandschaft) wurden in der daraufhin folgenden Modifizierung der Planung übernommen und es konnten neue Grundstücksflächen hinzuerworben werden. In der modifizierten Planung wurde die Verkaufsfläche um ein Geschoss reduziert und dafür die Zahl der Wohngeschosse erhöht, sodass nun insgesamt 62 Wohneinheiten errichtet werden konnten. Auf Grundlage des angepassten Entwurfs wurde ein neues Baugesuch eingereicht und am 08.12.2017 genehmigt. Gleichzeitig wurde ein neuer Durchführungsvertrag ge-

schlossen, der einen verpflichteten Baubeginn spätestens 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung vorsah.

### **3.2 Aktuelle Ziele der Projektentwicklung und Erforderlichkeit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Aufgrund erheblicher Steigerungen der Baukosten nahm der Investor 2019 Abstand von der Realisierung der Planung in der damaligen genehmigten Form. Durch die bereits eingesetzten massiven Veränderungen im Einzelhandelsbereich wären die Mehrkosten der Bauleistungen nicht durch höhere Ladenmieten aufzufangen gewesen. An der grundsätzlichen Absicht, das Karstadt-Areal zu bebauen, hielt der Investor jedoch fest.

Um dies weiter zu verfolgen, wurde im Jahr 2019/20 auf Grundlage eines neuen Nutzungskonzepts eine neue Planung ausgearbeitet. Diese sieht eine weitere deutliche Reduzierung der Einzelhandelsflächen zu Gunsten von Wohnfläche vor. Verkaufsflächen werden nur noch im Erdgeschoss entlang der Martinstraße und Ehnisgasse errichtet; auf die Errichtung einer Passage im Innenbereich wird verzichtet. In den Erdgeschosszonen im Innenbereich des Quartiers entstehen weitere Gewerbeflächen für Büros oder Dienstleistungen. Auch das bestehende Karstadt-Warenhaus, das mit seiner großflächigen, monofunktionalen Handelsnutzung in der bisherigen Form nicht weiter betrieben werden kann, soll innerhalb der vorhandenen Baustruktur umgebaut und in den oberen Geschossen mit anderen Nutzungen belegt werden.

Diese geänderten Planungsabsichten des Investors gehen einher mit den Veränderungsprozessen im Einzelhandel. Die gesamte Einzelhandelslandschaft befindet sich derzeit im Umbruch und steht auch in Esslingen vor gewaltigen Veränderungen und Herausforderungen. Massive strukturelle Veränderungen im Handel, die zunehmende Umsatzverlagerung vom stationären Handel in den Onlinehandel und die rückläufige Flächennachfrage reduzieren das Nachfragepotenzial des Einzelhandels, so dass der im damaligen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 prognostizierte Bedarf von zusätzlich 27.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen, der Grundlage für die ursprünglich vorgesehene Errichtung von zusätzlichen 11.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem Karstadt-Areal war, obsolet ist.

Hinzu kommt, dass auch das bisher sehr erfolgreiche Geschäftsmodell der großen Warenhäuser mit ihrem sowohl sehr breiten als auch sehr tiefen Sortiment überholt zu sein scheint. Um nicht noch größere Umsatzverluste zu generieren, müssen sich die Warenhäuser den veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich Nachfrageverhalten der Kunden und Neuentwicklungen auf der Angebotsseite (z.B. Shoppingcenter) stellen. Bundesweit häufen sich seit Mitte der 1990-iger Jahre Warenhausschließungen an. Eine erste größere Marktberaumung erfolgte in Folge der Fusion von Karstadt mit Hertie sowie Kaufhof mit Horten. Zuletzt fusionierten 2019 auch die beiden noch verbliebenen Anbieter Kaufhof und Karstadt. Und auch bei den Häusern der Unternehmensgruppe Karstadt Kaufhof ist künftig von einer weiteren Reduzierung des Filialnetzes auszugehen. Vor diesem Hintergrund muss sich auch das bestehende Karstadt-Warenhaus in der Bahnhofstraße neu aufstellen, um zukunftsfähig zu sein.

Angesichts dieser Entwicklungen ist es für die Stadt Esslingen wichtig, die Innenstadt für Bewohner und Besucher weiterhin attraktiv zu halten und alles zu unternehmen, um den Einzelhandelsstandort Esslingen zu sichern und zu stärken. Wie in anderen Städten, ist auch in Esslingen das Karstadt Warenhaus immer noch ein Kundenmagnet und zieht viele Menschen an. Davon profitieren im Umfeld andere Händler und Gastronomiebetriebe und deren Beschäftigte. Um Leerständen in der Innenstadt und einer sinkenden Attraktivität, die letztlich zu einem weiteren Funktions- und Bedeutungsverlust der Innenstadt führen würden, entgegenzuwirken, ist es notwendig, die bisher einseitig auf den großflächigen Einzelhandel ausgerichtete Planung auf dem Karstadt-Areal den sich veränderten Rahmenbedingungen anzupassen und bei der städtebaulichen Neuordnung den Schwerpunkt künftig auf gemischte Nutzungen zu legen. Daher sollen neben dem Einzelhandel künftig in größerem Umfang auch Flächen für Wohnen und andere gewerbliche Nutzungen (Büros, Dienstleistungen) angeboten werden. Funktionsgemischte Quartiere haben zudem den Vorteil, dass sie bei Nachfrageveränderungen eine höhere Flexibilität aufweisen als monostrukturierte Quartiere.

Aufgrund der o.g. Veränderungsprozesse im Einzelhandel ist die Änderung des bisherigen Nutzungskonzeptes sowohl für die geplante Neubebauung als auch für das bestehende Karstadt-Warenhaus nachvollziehbar. Dies auch vor dem Hintergrund, dass auch in Esslingen weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnraum herrscht und die Errichtung von ca. 160 Wohnungen auf dem Karstadt-Areal insofern einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von weiterem, dringend benötigtem Wohnraum darstellt.

Für die Wohnfläche, die - bezogen auf die Wohnfläche des genehmigten Baugesuchs vom 08.12.2017 – nun zusätzlich hinzukommt, findet das Esslinger Wohnraumversorgungskonzept Anwendung. D.h. ein Drittel dieser zusätzlichen Wohnfläche muss für die Zielgruppen des Wohnraumversorgungskonzeptes eingesetzt werden. Details der Umsetzung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Das neue Nutzungskonzept lässt sich nicht auf der Grundlage der bisher vorliegenden städtebaulichen Planung realisieren und erfordert daher die Ausarbeitung eines neuen städtebaulichen Entwurfs für die geplante Neubebauung auf dem Areal. Bedingt durch das neue Nutzungskonzept entsprechen die neuen Planungen weder in städtebaulicher noch in rechtlicher Hinsicht den Inhalten des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Martinstraße“. Es ist daher aus planungsrechtlichen Gründen notwendig, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Dies wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Martinstraße 1. Änderung“ vollzogen.

## **4 Bebauungsplan**

### **4.1 Erweiterung des Geltungsbereichs**

Nachdem der Vorhabenträger bereits 2017 durch Grundstücksaufkäufe das seit herige Baugrundstück nach Süden erweitern konnte und sich seine Vorhabenplanung nun auch auf diese Flächen erstreckt, ist es erforderlich, den Geltungsbe-



reich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber dem bisher rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend zu erweitern. Diese Grundstücke liegen bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bahnhofstraße/Am Kronenhof – nördlicher Teil (in Kraft getreten am 30.01.1988), der für diesen Bereich ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück 206 mit dem Gebäude Ehnisgasse 14, das sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und auch nicht Gegenstand des Vorhabens ist, wird als sog. Fremdgrundstück in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen, da ansonsten dieses Flurstück als „Insel“ des Bebauungsplans Bahnhofstraße/Am Kronenhof – nördlicher Teil übrigbleiben würde. Die für dieses Flurstück getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Bestandsgebäude und der angrenzenden Bebauung. Dachform und Gebäudehöhen sind dem Bestand angepasst. Im rückwertigen Bereich des Grundstücks ist zudem ein eingeschossiger Erweiterungsbau mit begrünem Flachdach möglich. Die bisherige Bebauung wird durch eine maßstäbliche Neubebauung, die sich auch in gestalterischer Hinsicht einfügt, ersetzt.

## **4.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bahnhofstraße/Martinstraße 1. Änderung im Planbereich 01 „Innenstadt I“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Karstadt-Areals geschaffen.

Folgende städtebauliche Ziele werden verfolgt:

- Errichtung eines neuen Quartiers mit gemischten Nutzungen (Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Büros) unter Erhaltung des bestehenden Warenhausgebäudes,
- Städtebauliche Integration des neuen Quartiers und der Einzelhandelsflächen in die Maßstäblichkeit der umgebenden baulichen Strukturen und stadträumliche Verknüpfung/Vernetzung mit bereits vorhandenen Geschäftsbereichen (Bahnhofstraße – Martinstraße – Ehnisgasse – Oberer Metzgerbach – Pliensaustraße),
- Ergänzung des vorhandenen Branchen- und Sortimentsmixes in der westlichen Altstadt,
- Schaffen von zusätzlichem innerstädtischem Wohnraum unter Berücksichtigung des Wohnraumversorgungskonzepts,
- Orientierung des Einzelhandels auf den öffentlichen Raum, Funktionale und gestalterische Aufwertung der angrenzenden Straßenzüge Martinstraße und Ehnisgasse und
- Sicherstellung einer verträglichen verkehrlichen Anbindung bei der Herstellung der notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben.

### 4.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße / Martinstraße“ umfasst einen Bereich mit brachliegenden innerstädtischen Flächen sowie mit Bestandsbebauung, der einer neuen Nutzung durch Wohnen und Einzelhandel zugeführt werden soll. Dies ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll die Bebauungsplanaufstellung nach Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

- Das Vorhaben ist als „Maßnahme der Innenentwicklung“ anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig erschlossen.
- Die Flächenobergrenze von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird eingehalten.
- Gründe, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen, ergeben sich nicht. Gemäß Satz 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.
- Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Planungen, bei denen die Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin – wie vorliegend geschehen – zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind unabhängig von der Verfahrensart zu prüfen und zu beachten.

#### **4.4 Vorhabenträger**

Eigentümer und Vorhabenträger für die bauliche Entwicklung des Karstadt-Areals ist die BPI Esslingen S.à.r.l.

Auf Antrag des Vorhabenträgers BPI Esslingen S.à.r.l. soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhabenträger ist bereit, über das Bauvorhaben einen mit der Stadt abgestimmten Vorhabenplan auf eigene Kosten auszuarbeiten. Es ist geplant, den derzeitigen Durchführungsvertrag mit der Stadt Esslingen in Bezug auf den Vorhabenplan entsprechend anzupassen. Die Anpassung schließt auch die Regelung zur Realisierung des Bauvorhabens einschließlich der damit verbundenen Fristen ein.

#### **4.5 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, ökologische Grundsätze und Vorgaben, Lärmschutz, etc.), wird mit der „BPI Esslingen S.a.r.l.“ in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB mit entsprechenden Regelungen abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden auch Regelungen zum Esslinger Wohnraumversorgungskonzept getroffen.

#### **4.6 Planerische Gestaltung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Innenstadtbereich und ist über die Bahnhofstraße unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr (Hauptbahnhof und zentraler Omnibusbahnhof) angebunden. Zusammen mit dem Einkaufszentrum „Das ES“ stellt es nicht nur ein Bindeglied zwischen dem ÖPNV und der Innenstadt dar, sondern besitzt auch eine Brückenfunktion zwischen der Innenstadt und der „Weststadt“. Dementsprechend weist das Quartier eine hohe Passantenfrequenz auf und bietet sich zur intensiven baulichen Nutzung an.

Für das gesamte Plangebiet (Größe: ca. 11.150 m<sup>2</sup>) wird eine Nutzungsmischung aus Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Büro- und vor allem Wohnflächen angestrebt. Im Zentrum von Esslingen werden so, unter Einbeziehung des bestehenden Warenhausgebäudes, auf der Fläche des derzeitigen Parkplatzes weitere ca. 1.500 m<sup>2</sup> Mietflächen für Handel- und Dienstleistungen sowie ca. 160 Wohnungen in unterschiedlichen Größen, darunter auch geförderte Wohneinheiten, errichtet. Die Handelsmietflächen sind in der Erdgeschosszone entlang der Martinstraße und der Ehnisgasse vorgesehen. Die angestrebte Nutzungsmischung trägt so zur nachhaltigen bzw. durchgängigen Belebung der Innenstadt bei.

Im 1. und 2. Untergeschoss entsteht eine Tiefgarage mit ca. 220 Stellplätzen. Die

Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Martinstraße aus über eine Abfahrtsrampe orthogonal zur Martinstraße. Die Tiefgarage hat einen zentralen Zugang im Innenhof und eine direkte Anbindung an das bestehende Warenhausgebäude. Die Warenanlieferung bleibt an der bisherigen Stelle erhalten, wird jedoch in die Neubebauung integriert.

Der überwiegende Teil der Tiefgaragenstellplätze ist für die Wohnungen (ca. 120 Stellplätze) sowie für die Mieter der gewerblichen Nutzungen (ca. 40 Stellplätze) vorgesehen. Lediglich ca. 60 Stellplätze stehen in Form von Kundenparkplätzen für Karstadt der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Nutzung dieser Stellplätze für Kunden ist jedoch an den Fortbestand des Karstadt-Warenhauses am Standort Bahnhofstraße gebunden. Sollte der Standort aufgegeben werden, werden diese Stellplätze der öffentlichen Nutzung entzogen und müssen stattdessen für Bewohner und Mieter der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Die dazu notwendigen vertraglichen Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Das bestehende Karstadt-Warenhaus bleibt erhalten, wird jedoch innerhalb der vorhandenen Baustruktur umgebaut und umgenutzt. So werden in dem Gebäude künftig nur noch bis zum 2. Obergeschoss Verkaufsflächen angeboten. Das 3. Obergeschoss wird für eine Büronutzung umgebaut. Damit verbunden sind umfassende bauliche Veränderungen. Die Decke über dem 3. Obergeschoss wird abgetragen und in reduzierter Höhe neu errichtet, so dass darüber auf dem Dach des Karstadt-Gebäudes – zurückgesetzt von der Gebäudeaußenkante – „townhouses“ (Reihenhäuser) errichtet werden können. Auf dem Eckgebäude Bahnhofstraße/Martinstraße werden diese townhouses in Form einer 3-geschossigen, nach hinten abgestaffelten Bauweise weitgehend innerhalb der bereits heute dort vorhandenen Kubatur errichtet. Auf dem südlichen Gebäudeteil an der Bahnhofstraße (dem sog. „Nanzgebäude“), werden diese townhouses 2-geschossig ausgeführt und schließen dort auch höhenmäßig an den Neubau der Kreissparkasse an.

Die Neubaufäche wird in vier oberirdische Baukörper gegliedert, die den vorhandenen Stadtgrundriss ergänzen und den Verlauf der Kubatur bzw. die Körnung der städtebaulichen Situation vor Ort aufgreifen. Vorhandene städtebauliche Raumkanten werden ebenso aufgegriffen und fortgeführt wie die umliegenden Dachlandschaften. Das bestehende Warenhausgebäude bildet dabei einen weiteren eigenständigen Baukörper.

Die städtebaulichen Zwischenräume werden als Höfe differenziert ausgestaltet. Sie schaffen eine Vernetzung der fußläufigen Wegebeziehung von der Bahnhofstraße bis in die Altstadt. Dadurch entsteht eine hochwertige Handelsadresse entlang der Martinstraße auch für bereits bestehende Handelsflächen sowie eine angemessene Zugangssituation für die Wohnnutzung innerhalb der Zwischenräume.

Das Flächenangebot greift die Marktentwicklung bzw. den Bedarf im Bereich Wohnungsbau, Einzelhandel und Büroflächen in der Innenstadt von Esslingen auf.

Die städtebaulich-architektonische Ausformung des Projektes wurde von der Stadt Esslingen durch einen unabhängigen Gestaltungsbeirat begleitet. Dieses beratende Sachverständigengremium setzt sich zusammen aus Experten unterschiedlicher Bereiche des Planens und Bauens und wird politisch unterstützt durch die

Vertreter des Gemeinderats. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates beruht auf einer Betrachtung sozialer, wirtschaftlicher, ökologischer und gestalterischer Kriterien. Der Gestaltungsbeirat würdigt die insgesamt positive Entwicklung des Projektes und das erkennbare Engagement, die städtebauliche Verträglichkeit in diesem Kontext herzustellen. Die äußere Gesamtgestaltung wird im Zuge der weiteren Ausarbeitung mit dem Gremium abgestimmt.

Wesentliche Gestaltungsmerkmale beziehen sich auf die Gebäudegliederung und Baumassenverteilung sowie die Fassadengestaltung. Die Neubauten werden als „gewachsene“ Teile in den Stadtgrundriss eingefügt. Das Wechselspiel zwischen Handel- bzw. Dienstleistungsflächen und Außenräumen bestimmt den Charakter der Erdgeschosszone im Quartier. Durch Wege, Plätze, Gärten und Terrassen werden attraktive Orte in der Innenstadt geschaffen, die den städtischen Raum mit der Wohn- und Büronutzung in den Obergeschossen verbinden und zugleich eine angemessene Distanz zwischen Öffentlichkeit und Privatheit schaffen. Die Architektur nimmt klassische Motive aus der Esslinger Altstadt, wie zum Beispiel die geneigten Dächer und horizontale Fassadenstrukturen, auf und interpretiert sie neu. Differenzierte Fassadenöffnungen und Materialien rhythmisieren die Fassade. Große Schaufenster unterstützen die Offenheit und Transparenz der Handelsflächen.

#### **4.7 Verschattungsstudie**

Um sicherzustellen, dass die modifizierte Planung für das Karstadt-Areal sich städtebaulich verträglich zur Bestandsbebauung verhält und es zu keinen negativen Auswirkungen für die angrenzende Bebauung kommt, wurde eine Verschattungsstudie für die gegenüber des Plangebiets liegenden Gebäude entlang der Martinstraße und der Ehnisgasse erstellt. Ziel der Studie war es zudem, den ursprünglichen Entwurf der DIE VIA mit der nun vorliegenden modifizierten Planung zu vergleichen. Damit wird dargestellt, dass die modifizierte Planung mit der ursprünglichen Planung, für die bereits Baurecht besteht, vergleichbar ist und sich durch die Planungsänderung keine abweichenden Auswirkungen ergeben. Zur Gegenüberstellung der beiden Planungen wird mit farbigen Linien gearbeitet, die den jeweils höchsten Stand der Verschattung darstellen. In Orange wird dabei der Schattenwurf des Entwurfs der DIE VIA, in Grün die Verschattungsgrenze des aktuellen modifizierten Entwurfs dargestellt. In der Ansicht der Ehnisgasse wird zusätzlich noch in Blau die Verschattungsgrenze der Bestandsgebäude dargestellt. Die vollständige Verschattungsstudie liegt dem Bebauungsplan als Anlage zur Begründung bei.

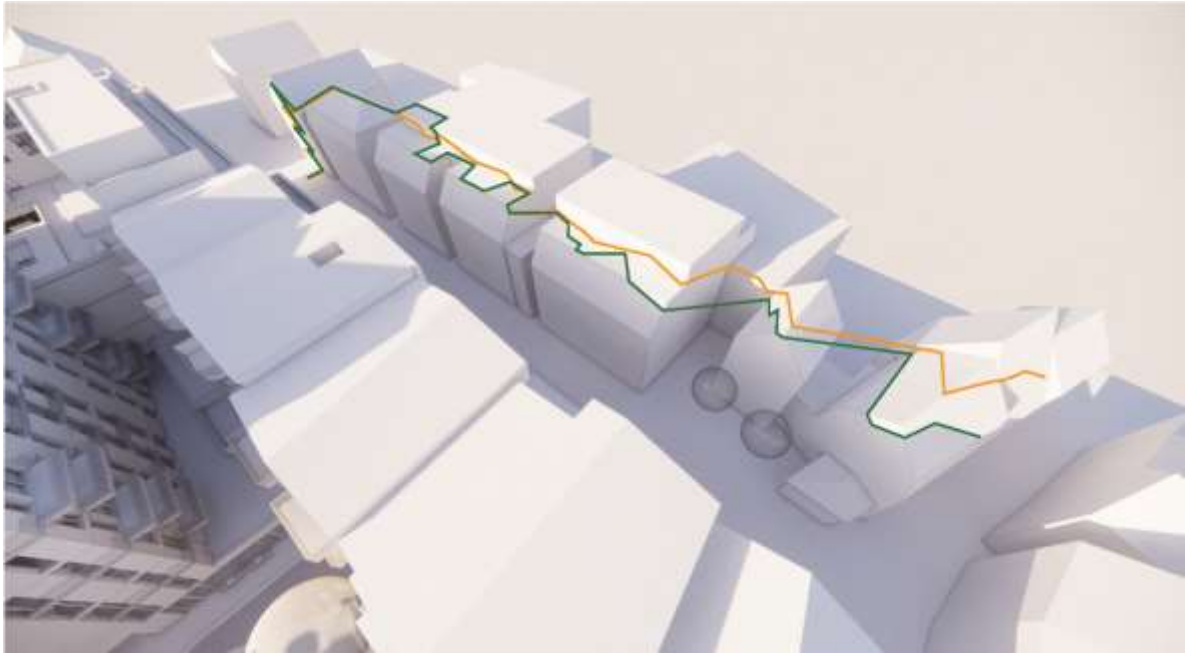


Abbildung 1, Verschattung Martinstraße 17.01 15:00 Uhr, Quelle: PLAN FOWARD

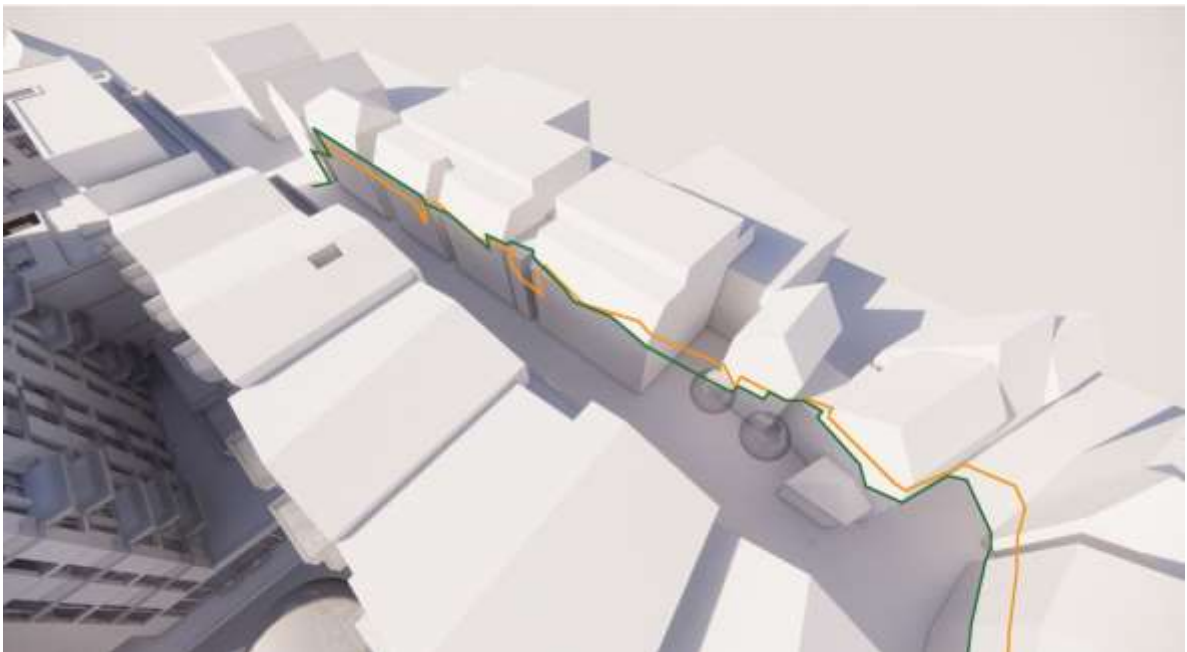


Abbildung 2, Verschattung Martinstraße 20.03 15:00 Uhr, Quelle: PLAN FORWARD

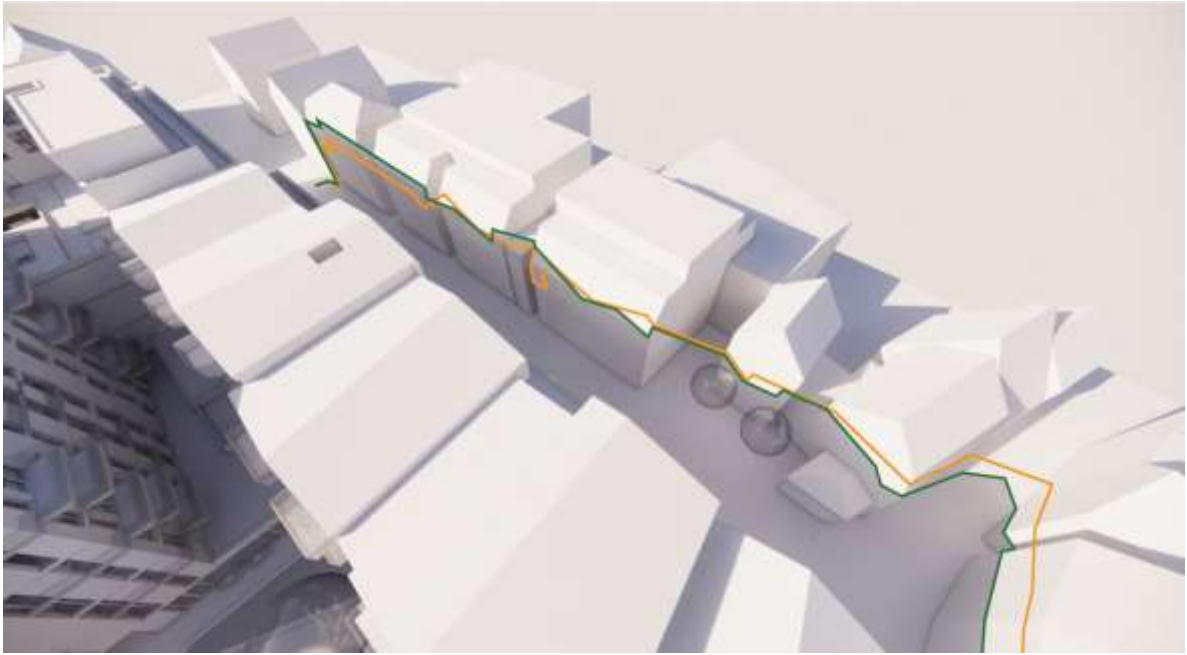


Abbildung 3, Verschattung Martinstraße 22.09 15:00 Uhr, Quelle: PLAN FORWARD

#### 4.8 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung, im Textteil, durch die Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie über den Durchführungsvertrag. Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

##### 4.8.1 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

###### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Lage im Stadtgefüge und der vorhandenen und geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO sowie als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Dabei umfasst das Kerngebiet im Wesentlichen das bestehende Karstadt-Gebäude und das Urbane Gebiet die geplante Neubebauung auf dem Areal.

Zugunsten der Attraktivitätssteigerung und Nutzungsdurchmischung werden die im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ab dem dritten Obergeschoss für allgemein zulässig erklärt.

Um gleichzeitig die Zielsetzung der Stärkung des Einzelhandelsstandortes zu sichern, werden Wohnungen im Kerngebiet und in den Urbanen Gebieten an der Martinstraße im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit diese angestrebte Attraktivitätssteigerung des Quartiers für das Wohnen und den Einzelhandel erreicht und erhalten werden kann, werden Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen, im Mischgebiet sowie im Urbanen Gebiet nicht zugelassen. Andernfalls wären Nutzungskonflikte und Verdrängungen zu befürchten, die das Niveau des Planbereichs in unerwünschter Weise senken würden, so dass sich städtebauliche Fehlentwicklungen einstellen könnten (Verödung im zentralen

Dienstleistungs- und Warenangebot, Verlust an lebendiger Vielfalt, Abwertung von Geschäftslagen, Abwanderung von Käuferschichten und Bewohnern etc.).

Die flächenintensive und durch absehbare Verkehrsentwicklung störende Nutzung Tankstelle wird im Kerngebiet und Urbanen Gebiet ebenfalls für unzulässig erklärt, um das städtebauliche Ziel einer maßstäblichen und verträglichen Innenentwicklung zu sichern.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt und ist damit ausreichend bestimmt für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Das Planungskonzept für das Karstadt-Areal sieht eine nahezu vollständige Über- und Unterbauung der Kerngebiets und Urbangebietsflächen vor, um die zentral liegende, innerstädtische Fläche optimal auszunutzen und eine funktionale Dichte an Wohn- und Verkaufsf lächen zu realisieren.

Für das Kerngebiet mit den Teilgebieten MK 1-3 wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und für das Urbane Gebiet mit den Teilgebieten MU 1 – MU 12 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht jeweils der Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO. Aufgrund der vollständigen Unterbauung des Areals durch die Tiefgarage darf die zulässige GRZ im gesamten Urbanen Gebiet durch diese Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Für das Plangebiet werden unterschiedliche maximale First- und Traufhöhen für geneigte Dachflächen und maximale Flachdachhöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung der gewünschten städtebaulichen Figur und der Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der umgebenen Bebauung. Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen der Neubebauung überschreiten die Höhe der Aufzugsüberfahrten des bestehenden Warenhausgebäudes nicht. Dies stärkt eine differenzierte Gebäudestruktur, welche zu einer verträglichen Anbindung der geplanten Gebäude an den Bestand führt und die Einbindung des Gesamtkomplexes in den Kontext der umliegenden Quartiere begünstigt.

Aufgrund der o.g. Festsetzungen ergibt sich für das gesamte Baugrundstück eine GFZ, die über der nach § 17 Abs. 1 zulässigen Obergrenze von 3,0 liegt. Aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation ist diese Überschreitung erforderlich, um das städtebauliche Konzept bzw. die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele zu realisieren. Aus innerstädtischer, historischer Lage allgemein und dem Ziel der Wiederherstellung urbaner städtischer Räume (Straße, Gasse) speziell, resultiert das Erfordernis einer hohen baulich-räumlichen Dichte. Darüber hinaus kann mit der geplanten intensiven Nutzung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effektiv entsprochen werden. Für eine dichte Bebauung und Nutzung spricht auch die vorhandene sehr gute Anbindung an den ÖPNV, die kurze Wege innerhalb der Stadt ermöglicht.

Durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Be-



dürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Die Planung sichert sowohl eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der neu entstehenden Wohnungen und Arbeitsplätze als auch der benachbarten Bebauung. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über das an innerstädtischen Standorten generell Übliche nicht anzunehmen. Im Rahmen der differenzierten räumlich-ordnenden Festsetzungen werden weitere Beeinträchtigungen reduziert.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten, da überwiegend eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt. Eine hohe bauliche Innenverdichtung ist zudem ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden. Der Verkehr wird über das vorhandene Straßennetz abgewickelt. Die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage sowie der Anlieferungsverkehr erfolgen weiterhin über die Martinstraße. Der Entfall der bisherigen Bestandsparkplätze wird durch ca. 220 neue Tiefgaragenstellplätze kompensiert. Dazu werden entsprechende vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen. Weitere sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Damit liegen die Voraussetzungen für eine Überschreitung der GFZ, wie sie in § 17 Abs. 2 BauNVO formuliert sind, vor.

#### Bauweise

Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus der Altstadtlage und aus der Charakteristik der umliegenden Quartiere. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist bei Gebäude Ehnisgasse 14 mit der Neubebauung ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten, so dass dieses Gebäude damit freigestellt wird. Die dadurch entstehende „Erschließungsgasse“ ist mit der Charakteristik der altstadttypischen Traufgassen vergleichbar.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich dabei am zugehörigen städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Damit wird die möglichst nahe Umsetzung des Konzepts sichergestellt. Das Heranrücken der Baugrenzen an den öffentlichen Straßenraum lässt eine innenstadttypische Entwicklung bei optimaler Flächennutzung zu und gewährleistet eine raumbildende Straßenrandbebauung. Eine Unterbauung des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit außerhalb der Baugrenzen ist zulässig. Eine Festsetzung von Unterbauungen durch Baugrenzen ist nicht notwendig, da diese Unterbauung städtebaulich- räumlich nicht relevant ist und keiner weiteren Ordnung/Festlegung bedarf. Die Berücksichtigung konstruktiv-statischer Anforderungen zur Vermeidung grundstücksübergreifender Konflikte ist selbstverständlich.

#### Stellplätze und Garagen

Aufgrund der städtebaulich gewünschten intensiven Flächennutzung als Wohn- und Einzelhandelsstandort sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei zulässig.

### Verkehrsflächen

Durch die Bahnhofstraße als Fußgängerzone und dem nahe gelegenen Zentralen Omnibusbahnhof folgt, dass die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr auch zukünftig über die Martinstraße erfolgen muss. Dementsprechend sind die Anlieferung und die geplante Tiefgaragenzu- und ausfahrt, wie derzeit auch, in der Martinstraße vorgesehen. Der entsprechende Bereich ist als Ein- und Ausfahrtsbereich (incl. Anlieferzone) festgesetzt. Ein- und Ausfahrten von der Bahnhofstraße, der Ehnisgasse und teilweise von der Martinstraße in das Plangebiet sind demzufolge unzulässig.

Die Festsetzungen der Bahnhofstraße als Fußgängerbereich, der Martinstraße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich und der Ehnisgasse als verkehrsberuhigter Bereich greifen teilweise den Bestand auf und bilden die Grundlage für entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen. In Verbindung mit der geplanten Neubebauung wird außerdem eine Aufwertung der Martinstraße und der südlichen Ehnisgasse erreicht.

### Flächen für Gehrechte

Das Flurstück Nr. 205 ist im städtischen Eigentum, aber nicht Teil der öffentlichen Verkehrsfläche und sichert die fußläufige Erschließung auf der Südseite der Martinstraße. Mit der partiellen Ausweisung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit auf dem Flurstück Nr. 205, das Baugebietsfläche als Kerngebiet ist, wird auf der Erdgeschossenebene weiterhin die fußläufige Verbindung von der Bahnhofstraße zur Ehnisgasse gesichert.

### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die intensive bauliche Nutzung des Bebauungsplangebiets lässt keinerlei Spielraum für flächige Pflanzgebote oder Pflanzgebote von Einzelbäumen innerhalb der Bauflächen. Jedoch sind im öffentlichen Straßenraum über den Bestand hinaus weitere Baumstandorte realisierbar. Der Bebauungsplan macht hierzu keine konkreten Aussagen und verweist hiermit auf die künftigen Detailplanungen. Die bestehenden Baumstandorte in der Bahnhofstraße sind zudem aus stadtgestalterischen und stadtklimatischen Gründen zu erhalten und bei Ausfall bzw. Verlust sind gleichartige Bäume nachzupflanzen.

Im Bebauungsplan wurde entsprechend den allgemeinen stadtoökologischen Standards in Esslingen ein Pflanzgebot für Dachbegrünung festgesetzt. Dieses trägt zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung bei.

## 4.8.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen

Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, der im Durchführungsvertrag weiter konkretisiert und vereinbart wird. Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten, dass Neubebauungen mit dem vorhandenen Bestand und mit der gegebenen stadträumlichen Situation harmonisieren. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

## Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Materialität der Fassade sichern den gewünschten Charakter des Neubaus und stärken seine zwischen den umliegenden Bereichen vermittelnde Bedeutung. Zudem werden visuelle Beeinträchtigungen im Stadtbild durch den Ausschluss von lichtreflektierenden Materialien außer Glas sowie glänzenden und grellen Farben für Fassaden vermieden.

Als Fassadenhauptmaterial wird entsprechend dem Ergebnis des Gestaltungsverfahrens Ziegel festgelegt, der als Material eine langanhaltende Wertigkeit besitzt und im historischen Stadtkontext gut integrierbar erscheint.

### Dachform

Zur Sicherung der geneigten Dachflächen als adaptives Element der Esslinger Altstadt werden für den Neubau hauptsächlich geneigte Dachflächen über dem obersten Geschoss als zwingend festgesetzt. Für einige weniger prägnante Teilbereiche im Inneren des Plangebiets werden auch Flachdächer festgesetzt. Zudem sind Flachdächer oberhalb von Laubengängen in den obersten Geschossen zulässig. Dies sichert die Herstellung von Dachterrassen/Dachgärten sowie das Zurückspringen der Dachgeschosse entlang der Martinstraße als Teil der gewünschten Gebäudekubatur und bietet wertvolle Retentionsflächen.

Durch eine Gliederung in Teilbereiche unterschiedlicher Höhenmaße der festgelegten Differenz zwischen Firsthöhe und Traufhöhe und der Firstrichtung ist eine kleinteilige Dachflächenteilung gesichert.

### Dachmaterial

Zur harmonischen Einfügung des Vorhabens in die umliegenden Quartiere und zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen sind großflächige, bahnenartige, glänzende sowie lichtreflektierende Materialien unzulässig.

Auf den denkmalgeschützten Dächern der Gebäude entlang der Ehnisgasse (MU8) sollen die Dachdeckungen auch zukünftig in Ziegel oder ziegelähnlichen Materialien erhalten bleiben.

### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zur Sicherung der „Dachlandschaft“ nur auf den Bereichen mit festgesetzten Flachdächern zulässig. Aufgrund der Einsehbarkeit von angrenzenden Höhenlagen ist die Dachlandschaft als 5. Fassade gestaltungsrelevant und mit den getroffenen Festsetzungen zu Dachform, Dachmaterial und Dachaufbauten in die Kleinteiligkeit der Altstadt eingebunden.

Auf den stärker geneigten Dächern der Gebäude entlang der Ehnisgasse im MU 8 sind auch Dachaufbauten in Form von Dachgauben zulässig.

In den sonstigen geneigten Dachflächen (im Bereich MU 1-7 und 9-10) sind nur Dachflächenfenster je Dachseite bis zu 50% der Gebäudelänge zulässig.

### Tiefgaragenüberdeckung

Zur Sicherstellung der grünordnerischen Gestaltung des Innenbereichs und einer ausreichenden Regenwasserrückhaltung wird eine ausreichend bemessene Tiefgaragenüberdeckung vorausgesetzt.

### Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das innenstadttypische Baugebiet. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses. Zudem sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen unzulässig.

### Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um eine Überlastung der Abwasserkanäle im Starkregenfall zu vermeiden, wird für die Flächen der Zufahrten, Zugänge und Fußwege festgesetzt, dass diese nur mit Materialien zu gestalten sind, die gewährleisten, dass die zulässige Einleitmenge nicht überschritten wird. Zur Sicherstellung einer qualitativen Gestaltung mit Aufenthaltsqualität der Innenbereiche werden Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen sowie die zulässige Ausführung von Einfriedungen festgesetzt.

### Einschränkung der Stellplatzverpflichtung (Kfz-Stellplätze)

Die verkehrliche Erschließung des Karstadt-Areals kann auch in Zukunft nur von der Berliner Straße über die Martinstraße erfolgen. Dazu müssen die zu- und abfahrenden Fahrzeuge die Bahnhofstraße queren. Um Störungen der Fußgängerzone infolge hohem Verkehrsaufkommen zu vermeiden, ist es notwendig, die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage so gering wie möglich zu halten. Auf der Grundlage von § 74 Abs. 2 LBO wird daher aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO in der Form eingeschränkt, als dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für Verkaufsflächen sowie für gastronomisch genutzte Flächen 1 Stellplatz je 120 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche bzw. Gastraumfläche nachzuweisen ist. Damit reduziert sich für diese Nutzungen die Anzahl der ansonsten nach den Esslinger Richtzahlen baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze, wonach 1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche bzw. je 6 m<sup>2</sup> Gastraumfläche herzustellen ist.

Neben dieser bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommenen Stellplatzreduzierung für die Einzelhandelsnutzung und gastronomischen Nutzung wird daher im neuen Bebauungsplan auch die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen auf 0,75 Stellplätze/Wohnung reduziert. Angesichts der zentralen Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zum Esslinger Bahnhof und ZOB ist diese Stellplatzreduzierung sowohl aus städtebaulichen als auch verkehrlichen Gründen zu rechtfertigen. Zudem stehen für die Bewohner und Kunden in fußläufiger Entfernung in den vorhandenen Parkhäusern ausreichend Stellplätze zur Verfügung,

so dass es auch unter diesem Aspekt nicht notwendig ist, zusätzlichen Fahrverkehr in die Altstadt zu führen.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde im Rahmen der damaligen städtebaulichen Planung und des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens von der Errichtung von insgesamt 225 Tiefgaragenstellplätzen ausgegangen, die über die Martinstraße erschlossen werden können, ohne dass dadurch eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Verkehrskotens Berliner Straße/ Martinstraße oder eine Signalisierung der Fußgängerzone Bahnhofstraße notwendig werden. Da in der aktuellen Planung nur noch die Errichtung von 220 Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen ist, können diese Stellplätze ohne zusätzliche Maßnahmen weiterhin über die Martinstraße erschlossen werden. Da etwas mehr als die Hälfte dieser Stellplätze den Wohnungen zugeordnet ist und somit ein geringerer Wechsel als bei den bisher vorhandenen Kundenparkplätzen stattfindet, ist vielmehr von einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich auszugehen.

Ergänzend zu dieser Stellplatzreduzierung wird im Durchführungsvertrag die maximale Anzahl der herzustellenden Tiefgaragenstellplätze festgelegt.

#### 4.8.3 Hinweise

Die Hinweise betreffen

- die Ergebnisse der archäologischen Ausgrabung, bezüglich der mit den Kulturdenkmälern hochmittelalterliche Siedlung und spätmittelalterlich- Frühneuzeitliche Pliensauvorstadt und der Stadtbefestigung der Pliensauvorstadt verbundenen archäologischen Belange
- die Verpflichtung, den Fund von Kulturdenkmälern anzuzeigen,
- die Verpflichtung, aus Gründen des Bodenschutzes keine Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, zu verwenden, - die besondere Entsorgungspflicht von Baugrundaushub mit möglichen Verunreinigungen (altlastenverdächtige Flächen),
- die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen die Grundwasserverhältnisse zu erkunden sowie ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen,
- die Hochwassersituation,
- das Vorkommen von Altlasten, deren Umgang und Anforderungen an Verfüllmaterial,
- die Empfehlung, aufgrund der Bodenbeschaffenheit objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durchzuführen,
- das Verbot zum Anbringen von Außenantennen,
- die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe,

- die Verpflichtung, bei Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.
- Verfügbarkeit genannter Normen und Richtlinien.

## **5 Prüfung der Umweltbelange**

### **5.1 Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen**

In dem Verfahren gemäß § 13a BauGB, einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Eingriffsregelung ist im Verfahren für Bebauungspläne der Innentwicklung nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a BauGB kann zwar auf einen Umweltbericht verzichtet werden, dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen, auch weil ungeachtet dessen das Gebot gilt, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Daher werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und beschrieben. Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Bewertung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie die Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ (LfU 2005).

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt stellen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Bahnhofstrasse/ Am Kronenhof (nördl. Teil)“ von 1988 sowie „Bahnhofstrasse / Martinstrasse“ von 2013 und die demgemäß zulässigen Veränderungen die Basis dar. Für die Abwägung des jetzigen Bebauungsplanes von Bedeutung sind nur die darüberhinausgehend geplanten Veränderungen der Bebauung, da die übrigen Eingriffe beziehungsweise Veränderungen schon in den vorliegenden Bebauungsplänen als abgewogen und zulässig gelten.

Von den bei der Umweltprüfung zu bearbeitenden Schutzgütern sind hier die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope und das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und das Schutzgut Mensch betroffen. Belange des europäischen Artenschutzes sowie das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden ebenso behandelt.

Eine Ortsbegehung fand am 17.07.2020 statt.

### **5.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums**

Die Stadt Esslingen liegt im Heckengäu, innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft Nr. 12 „Neckarbecken“, im Naturraum Nr. 123 „Neckar-Tauber-Gäuplatten“. Der Vorhabenbereich liegt in der Innenstadt von Esslingen, im Süden die Neckarstraße, die Bahntrasse und schließlich der Neckar. Nach Norden hin erstreckt sich

die Fußgängerzone sowie die Altstadt.

Das Plangebiet ist im Westen begrenzt von dem Einkaufszentrum ES!, im Norden und Osten ist eine Mischung aus Wohnhäusern und Dienstleistungsbetrieben (wie z.B. Subway oder ein Kebaphaus) vorhanden. Südlich grenzen die Kreissparkasse Esslingen sowie eine Akzidenzdruckerei an.

### 5.3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Esslingen und wird derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt. Zudem befindet sich eine Karstadt-Filiale innerhalb des Plangebiets. Die Freiflächen sind größtenteils vollständig versiegelt, die restlichen Freiflächen sind als wassergebundene Decken mit Kies oder Schotter angelegt. Auf der Parkplatzfläche entlang der Ehnisgasse sowie der Martinstraße hat sich spontane Vegetation (Geum urbanum, Poa annua etc.) ausgebreitet. Zudem sind hier vereinzelt kleine Sträucher von Götterbaum, Platane und Schmetterlingsflieder vorhanden. In der Mitte des Parkplatzes wächst eine kleine Platane. Entlang der Bahnhofstraße sind drei Eschen vorhanden. Das Gelände ist weitestgehend eben. Zudem befinden sich im Süden des Plangebiets entlang der Ehnisgasse die Gebäude Ehnisgasse 14, 16, 18 und 20. Davon weisen drei Gebäude (Ehnisgasse 16, 18 und 20) den Status eines Kulturdenkmals gemäß den §§ 2, 12 und 18 DSchG auf.

Das Plangebiet liegt gänzlich im Bereich des Bebauungsplans Bahnhofstrasse / Martinstrasse“ von 2013. Die Fläche im südlichen Bereich des Plangebiets an der Ehnisgasse liegen im Bereich des Bebauungsplans „Bahnhofstr./ Am Kronenhof (nördl. Teil)“ von 1988. Der Bebauungsplan gibt in den Festsetzungen für die Bebaubarkeit folgende Vorgaben, die für die Bearbeitung der Umweltbelange von Bedeutung sind:

#### Bebauungsplan „Bahnhofstrasse / Martinstrasse“ von 2013

Kerngebiet, Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 1,0, geschlossene Bauweise  
Flachdächer: im westlichen und im mittleren Bereich des Bebauungsplans zulässig

- Pflanzbindung für Einzelbäume: An den festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust sind gleichartige Bäume nach zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
- Pflanzgebot für Dachbegrünung: Flachdächer sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen: Dachflächen bis 10 m<sup>2</sup>, Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Die Flächen sind im Mittel mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Sedum, Gräsern und Stauden zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Wasser-/Drainschicht muss eine Stärke von drei bis fünf cm aufweisen, so dass die gesamte durchwurzelbare Aufbaudicke im Mittel mindestens 15 cm beträgt. Ausnahmsweise sind auf bis zu 50% der Flachdächer Terrassen zulässig, sofern auf den verbleibenden

Gründachflächen die Substratstärke entsprechend erhöht wird und die Flächen als intensiv begrünte Dachgärten mit Gräsern, Stauden und Kleingehölzen gestaltet werden (Systemschnitte sind vorzulegen). Die Flachdachflächen (begrünte Dach- und Terrassenflächen) müssen im Mittel eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m<sup>2</sup> im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

- Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit dem 04.08.2001 rechtsverbindlich ist. Damit ist das Orts-, Platz-, und Straßenbild dieses Bereichs unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne des § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Innerhalb der Gesamtanlage ist für die Änderung am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Der Denkmalpflegerische Werteplan in der Denkmaltopographie Esslingen, der derzeit als Entwurf vorliegt, ist zu beachten.
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen

#### Bebauungsplan „Bahnhofstrasse/ Am Kronenhof (nördl. Teil)“ von 1988

- Kerngebiet, Grundflächenzahl (GRZ): 0,8, Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,8
- Im Bereich unmittelbar hinter den Gebäuden entlang der Ehnisgasse sind nur Flachdächer mit einem Vollgeschoss zulässig, in den restlichen Bereichen sind Satteldächer mit drei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze zulässig. Zu-dem ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gebäude Ehnisgasse 14 – 20)

## **6 Prognose der Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt**

Die Prognose wird auf der Basis der verschiedenen Schutzgüter vorgenommen. Betroffen von der Planung sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschafts-/ Ortsbild und Mensch. Gemäß aktueller Novelle des BauGBs mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) wird das Kriterium „Fläche“ ergänzt.

### **6.1 Fläche**

#### Flächennutzung:

Gewerbe- und Wohnbebauung, Verkehrs- sowie Parkplatzflächen

#### Auswirkungen der Planung:

Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche, für welche jedoch bereits Baurecht besteht

#### Leitziel:



Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachverdichtung ohne zusätzlichen Erschließungsbedarf (Straßen o.ä.)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- hohe Bebauungsdichte
- optimale Flächennutzung

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
hohe Standorteignung für bauliche Nutzung im Sinne der Nachverdichtung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Dem Leitziel wird entsprochen.

**6.2 Schutzgut Boden**

Geologischer Untergrund

Holozäne Abschwemmmassen (Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, braubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/ kiesigen Einschaltungen)

Boden/Bodennutzung

Gemäß dem aktualisierten Baugrund- und Gründungsgutachten von Veas und Partner, Leinfelden-Echterdingen (2017) ist, aufgrund der lang zurückreichenden Nutzung des Geländes, der natürliche Untergrund flächenhaft von künstlichen Auffüllungen überdeckt. Der natürliche Untergrund besteht aus Talablagerungen des Neckars (Auelehm und Neckarkies). Der tiefere Untergrund unter den Talablagerungen wird von Schichten des Mittleren Keupers gebildet (Bunte Mergel = km3: Schlufftonstein, in Oberflächennähe entfestigt).

Der untere Teil des Neckarkieses ist grundwassererfüllt; auch in den tiefer liegenden Bunten Mergeln ist eine Grundwasserführung vorhanden.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung hat das Plangebiet keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. Alle Bodenfunktionen wie die natürliche Ertragsfähigkeit (Eignung als Standort für Kulturpflanzen), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sind hiervon betroffen.

Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamt Esslingen vom 21.03.2018 sind die Flurstücke 201, 204, 209, 209/1 und 209/2 im BAK-Kataster eingetragen und den Altstandorten „Bahnhofstraße 12/12 A/12B“ sowie „Ehnisgasse 20“ zugeordnet. Beide Altstandorte werden mit „B“ sowie mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. D.h. aktuell besteht kein weiterer Handlungsbedarf, bei zukünftigen Tiefbauarbeiten sollte jedoch ein Gutachter begleitend eingeschaltet werden, da nicht frei verwertbares Bodenmaterial anfallen kann. Insofern handelt es sich hier um ein rein abfallrechtliches Kriterium ohne Gefahrenbezug für einen zu betrachtenden Wirkungspfad.

Kampfmittel

Gemäß den vorliegenden Luftbildauswertungen des Büro Hinkelbein, Filderstadt von 2013 und 2017 sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Spreng-

bomben-Blindgängern vorhanden. Daher sind nach jetzigem Kenntnisstand in Bezug auf Sprengbombenblindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Festsetzungen Bebauungsplan „Bahnhofstrasse / Martinstrasse“  
Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 (als Höchstmaß)

Festsetzungen Bebauungsplan „Bahnhofstrasse/ Am Kronenhof (nördl. Teil)“  
Kerngebiet, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, Geschoßflächenzahl 1,8

Auswirkungen der Planung:

- Versiegelung von Flächen. Aufgrund des bestehenden Baurechts wird sich diesbezüglich jedoch keine (gravierende) Verschlechterung ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Zugänge und Fuß

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Böden des Innenbereichs mit entsprechenden Vorbelastungen	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	rechtlich kein Ausgleich/Ersatz erforderlich.

### 6.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Keine

Grundwasser

Hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusskiese und Sande“ (GWL) mit hoher Wertigkeit im Bereich der unversiegelten Flächen

Schutzgebiete

Lage außerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten.

Hochwasser

Plangebiet ist Überflutungsfläche bei HQExtrem (Überflutungstiefe 2,0 m, Wasserspiegellage ü. NHN 237,5 m).

Bei HQ10, HQ50 und HQ100 keine Betroffenheit.

Festsetzungen Bebauungsplan „Bahnhofstrasse / Martinstrasse“  
Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 (als Höchstmaß)

Festsetzungen Bebauungsplan „Bahnhofstrasse/ Am Kronenhof (nördl. Teil)“  
Kerngebiet, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, Geschoßflächenzahl 1,8

Auswirkungen der Planung:

- Versiegelung von Flächen und somit Verminderung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung bzw. des bereits bestehenden

Baurechts ist durch die aktuelle Planung jedoch keine Verschlechterung zu erwarten

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Festsetzung einer GRZ
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Zugänge und Fußwege
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Pflanzgebote/ Pflanzbindungen

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Vorbelastung durch Versiegelung, Schutzgut von geringer Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	kein Ausgleichsbedarf, Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten

**6.4 Klima und Luft**

Esslingen ist bioklimatisch bedingt durch die Lage im Neckarbecken mit einer hohen Anzahl an Tagen mit Wärmebelastung gekennzeichnet.

Klimatisch gesehen liegt das Plangebiet in einem Stadtklimatop, kennzeichnend hierfür ist eine überwiegend dichte, geschlossene Zeilen- und Blockbebauung mit meist hohen Baukörpern und engen Straßen. Während austauscharmer Strahlungsnächte kommt es zu einer Überwärmung. Das hohe Verkehrsaufkommen und weitere Schadstoffquellen führen zusätzlich zu ungünstigen lufthygienischen Verhältnissen.

Das Plangebiet ist topographisch flach; relevante Kaltluftleitbahnen sind nicht vorhanden. Die großflächige Versiegelung des Plangebiets sowie der vorhandene Verkehr (Schiene und Straße) stellen Vorbelastungen in klimatischer und lufthygienischer Hinsicht dar.

Auswirkungen der Planung:

- kleinklimatische Veränderung, keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts bzw. der klimatischen Verhältnisse in der Umgebung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Festsetzung einer mindest Wasserrückhaltekapazität, Dachbegrünung und Pflanzbindung

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Vorbelastung durch Bebauung und Versiegelung, Schutzgut von geringer Bedeutung.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten.

In Zusammenhang mit dem zum Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 erstellten Layer KARS (Klimaanpassung Region Stuttgart) wird dieser Bereich der Innenstadt angesichts der erwarteten Folgen des Klimawandels als vulnerabler Wirkungsraum bezeichnet. Dort ist sowohl mit Beeinträchtigungen der Gesundheit

durch Hitze als auch mangelnde Durchlüftung zu rechnen. Diese Flächen erwärmen sich wegen des höheren Versiegelungsgrades und dem geringeren Grünflächenanteil innerhalb der Bebauung stark am Tage, während die nächtliche Abkühlung sehr gering ist. Es ist auch mit Sachschäden durch Extremwetterereignisse zu rechnen. Sanierungsziele sind die Reduzierung von Aufheizwirkungen durch Flächen- und Gebäudebegrünung, Erhöhung Albedo und Erhöhung des Verschattungsanteils.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dies durch die Festsetzung von Dachbegrünung und begrünter Freiflächen im Blockinnenbereich, der gegenseitigen Verschattungswirkung der Gebäudeteile und der Öffnung der Fassade in der Martinstraße und zur Kreissparkasse /zum Kronenhof für die Durchwegung erreicht.

## 6.5 Landschafts- und Ortsbild

Lage innerhalb des bebauten Siedlungskörpers, Einblicke in das Plangebiet von der Martinstraße und der Ehnisgasse. Der Einblick von der Straße Am Kronenhof ist aufgrund der Bestandsgebäude sehr gering.

### Auswirkungen der Planung:

Bebauung/Nachverdichtung einer derzeit überwiegend als Parkplatz genutzten Fläche mit mehrstöckigen Gebäuden

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und Dachformen  
Vorgaben zur Fassadengestaltung

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Schutzgut von geringer Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf, Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten

## 6.6 Schutzgut Arten und Biotope

### Schutzgebiete

Keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.

In der Bahnhofstraße sind 4 Einzelbäume als Pflanzbindung im Bebauungsplan „Bahnhofstrasse / Martinstrasse“ festgesetzt. Davon sind allerdings nur noch drei Stück erhalten, der vierte Baum wurde vermutlich aufgrund der Errichtung der Brandschutzterasse außerhalb des Karstadt-Kaufhauses gefällt.

Die Freiflächen sind größtenteils vollständig versiegelt, die restlichen Freiflächen sind als wassergebundene Decken mit Kies oder Schotter angelegt. Auf der Parkplatzfläche entlang der Ehnisgasse sowie der Martinstraße hat sich spontane Vegetation (Geum urbanum, Poa annua etc.) ausgebreitet. Zudem sind hier vereinzelt kleine Sträucher von Götterbaum, Platane und Schmetterlingsflieder vorhanden. Zudem wächst in der Mitte des Parkplatzes eine kleine Platane.

### Baumschutzsatzung

Keine

### Festsetzungen Bebauungsplan „Bahnhofstrasse / Martinstrasse“

- Pflanzbindung für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Dachbegrünung

### Festsetzungen Bebauungsplan „Bahnhofstrasse/ Am Kronenhof (nördl. Teil)“

Keine

### Auswirkungen der Planung:

- Keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen,
- Verlust der Bestandsbäume/ Sträucher

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Pflanzgebot/ Pflanzbindung

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Keine höherwertigen Biotoptypen, keine Schutzgebiete, Schutzgut von geringer Bedeutung Zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Kapitel 6.7.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	rechtlich kein Ausgleich/Ersatz erforderlich, Erheblichkeitschwelle wird nicht überschritten

## **6.7 Europäisch geschützte Arten und Biotope**

Die Gefahr von artenschutzrechtlichen Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 ff. BNatSchG für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten) sowie für andere im Sinne des BNatSchG streng geschützte Arten muss ausgeschlossen werden. Diese Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zum Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht abwägbar, sie sind zu realisieren.

Durch das Büro „Pustal Landschaftsökologie und Planung“ wurde am 27.07.2020 zum Bebauungsplan „Karstadt-Areal“ eine Artenschutzrechtliche Kontrolle des Plangebiets durchgeführt. Diese hat ergeben, dass eine Habitataignung für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen ausgeschlossen werden kann. Andere Arten finden aufgrund der spärlichen Ausstattung ebenfalls keinen geeigneten Lebensraum. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Fazit Schutzgut Europäischer Arten- und Biotopschutz

Es sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Aus Artenschutzrechtlicher Sicht steht einer Bebauung der Fläche nichts entgegen.

## 6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### Sachgüter

Wohn- und Geschäftsgebäude

### Kulturgüter

Die Gebäude Ehnigasse 16, 18, 20 stehen unter Denkmalschutz.

Für die geplante Bebauung des Parkplatzes Ecke Ehnigasse/ Martinstraße (Bebauungsplan „Bahnhofstrasse / Martinstrasse“) liegt ein Bericht zur archäologischen Begleitung der Vorerkundung des Büro Weihs, Altenried aus dem Jahr 2013 vor. Demnach sind auf dem Areal moderne und archäologische Aufplanierungen vorhanden, es wurde auch Fundkeramik des 13. bis 18. Jh. gefunden. Grundsätzlich wäre damit zu rechnen, dass der archäologische Bestand nach Westen hin ausdünt. Nach dem Häuseranschlagsprotokoll 1774 wäre bei ehemals Ehnigasse 8 mit Resten eines Brunnens und Backofens zu rechnen. Unter diesen älteren Aufplanierungen liegt der anstehende Talschotter. Das Areal wurde zwischen 1828 und 1870 intensiv auch mit Kelleranlagen bebaut. Hier ist mit größeren Störungsbereichen zu rechnen. Nach Auskunft des Baurechts- und Bauverwaltungsamt der Stadt Esslingen vom 04.05.2015 liegen die Flurstücke 0-204, 0-205, 0-209, 0-209/1 und 0-209/2 innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über die Gesamtanlage Esslingen am Neckar“, bei der es sich um eine nach § 19 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) unter Denkmalschutz gestellte Gesamtanlage handelt. Maßnahmen an einem Gebäude, die zu einer Veränderung an dem geschützten Bild der Gesamtanlage führen, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Des Weiteren liegt die östliche Hälfte des heutigen Parkplatzbereiches im Winkel zwischen Martinstraße und Ehnigasse (Teilfläche des Flst. Nr. 0-209) innerhalb des archäologischen Denkmals "Hochmittelalterliche Siedlung und spätmittelalterliche-frühneuzeitliche Pliensau-Vorstadt". Mit erhaltenswerter Substanz des archäologischen Kulturdenkmals im Untergrund ist zu rechnen. Sollten bei Abbruch-, Ausschachtungs- oder sonstigen Bauarbeiten Funde oder Entdeckungen gemacht werden, die eine archäologische, architektonische oder kunst-, kultur- oder baugeschichtliche Bedeutung vermuten lassen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Denkmalschutzbehörden (Stadtverwaltung Esslingen am Neckar, Untere Denkmalschutzbehörde beim Baurechtsamt, oder Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 regionale Archäologie) unverzüglich zu benachrichtigen. Ob die Funde oder Entdeckungen von Bedeutung sind, stellen ausschließlich die Denkmalschutzbehörden fest. Archäologische Befunde im Sinne des § 20 DSchG und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Für die denkmalgeschützten Gebäude Ehnigasse 16, 18 und 20 liegt je eine Bauhistorische Untersuchung aus dem Jahr 2017 des Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Esslingen am Neckar vor. Demnach gehören die Gebäude Ehnigasse 16 und 18 zu den ältesten Fachwerkhäusern Deutschlands. Bei dem Gebäude Ehnigasse 20 handelt es sich um ein in seiner Substanz und Grundrissgliederung äußerst gut überliefertes Handwerkerhaus der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts. Daher raten sie Gutachten dringend an, dass im Vorfeld konkreter Planungen und baulicher Eingriffe in die historische Substanz dieser Gebäude weitergehende gefügekundliche und restauratorische Untersuchungen gemacht

werden sollten.

Auswirkungen der Planung:

- Entfall der großen Parkplatzfläche
- Neubau von Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Die Vorgaben des Denkmalschutzes sind ggf. zu beachten

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung	Fazit
Die Gebäude Ehnisgasse 16, 18, 20 stehen unter Denkmalschutz, diese Gebäude werden jedoch erhalten. Schutzgut von mittlerer Bedeutung.	Keine negativen Veränderungen, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzes beachtet werden.	Keine negative Veränderung

## 6.9 Schutzgut Mensch

Schallimmissionsschutz

Zum Bebauungsplan „Bahnhofstrasse / Martinstrasse“ liegt der Bericht zum Schallimmissionsschutz vom 10.10.2017 der DS-Plan GmbH, Stuttgart vor. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb von Gebäuden sind die in der Immissionsprognose genannten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus liegt eine „Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz für das Bauvorhaben Quartier Esslingen“ von Werner Sobek, Green Technologies GmbH, Stuttgart vom 17.08.2020 vor. Diese Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Lärmsituation gegenüber der alten Planung verbessern wird. Das erhöhte Lärmaufkommen auf dem NANZ-Gebäude soll durch Optimierung der Anlagentechnik und Position und mit geeigneter Abschirmung reduziert werden, um die Zielwerte einzuhalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine für den Menschen eher unattraktive innerörtliche Fläche, die keine Bedeutung als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld aufweist.

Auswirkungen der Planung:

- Schaffung von Wohnraum
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch moderne Bebauung und attraktive Gestaltung der Innenhöfe
- keine Beeinträchtigungen zu erwarten
- Siehe auch Ziffer 6.4 Schutzgut Klima: Ausführungen zu KARS

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Die in dem Bericht zum Schallimmissionsschutz sowie in der Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz genannten Maßnahmen sind zu beachten

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Bedeutung lediglich als Wohn- und Parkraum, Schutzgut von geringer Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf

### 6.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind vielseitig. Auf die Veränderungen durch die Planung wurde schutzgutbezogen hingewiesen. Mit darüber hinausgehenden Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

### 6.11 Fazit für den neuen Bebauungsplan

Im Vergleich zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen und dem Plankonzept für den Vorhaben- und Erschließungsplan wird erkennbar, dass sich die GRZ und damit die Höhe der versiegelten Fläche nicht wesentlich ändern wird. Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gewährleisten dies.

Aus der Sicht von Natur und Landschaft wird die Baudichte als angemessen und verträglich beurteilt, da eine Innenentwicklung mit einer möglichst optimalen Begrünung vorgesehen ist. Aus Artenschutzrechtlicher Sicht steht einer Bebauung der Fläche nichts entgegen

In der Gesamtbetrachtung überwiegt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Diese Vorgehensweise entspricht dem Gedanken des Flächensparens. Da der Eingriff jedoch auf einer bereits zum größten Teil versiegelten Fläche stattfindet und sich die GRZ zu den bestehenden Bebauungsplänen nicht wesentlich ändert, wird bei sämtlichen Schutzgütern die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten und ist durch das kleinräumige Plangebiet in der Gesamtheit zu vernachlässigen.

## 7 Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	11.480	100
Öffentliche Verkehrsfläche	2.360	20,5
Kerngebietsfläche	3.160	27,5
Urbangebietsfläche	5.960	52

## 8 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich alle privaten Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

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



Leitungen gesichert.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz.

## **9 Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes und innerhalb des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Bearbeitung:  
Re2area GmbH  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen

## Anlagen zur Begründung

(Übersichtskarte zu Ziffer 2, Bestandssituation außerhalb des Geltungsbereiches)





**QUARTIER ESSLINGEN –  
UNTERSUCHUNG DER  
VERSCHATTUNG**

22.02.2021



# INHALTSVERZEICHNIS

**TOP 1** VERGLEICH VERSCHATTUNG MARTINSTRASSE

**TOP 2** VERGLEICH VERSCHATTUNG EHNISGASSE

TOP 1  
VERGLEICH VERSCHATTUNG  
MARTINSTRASSE

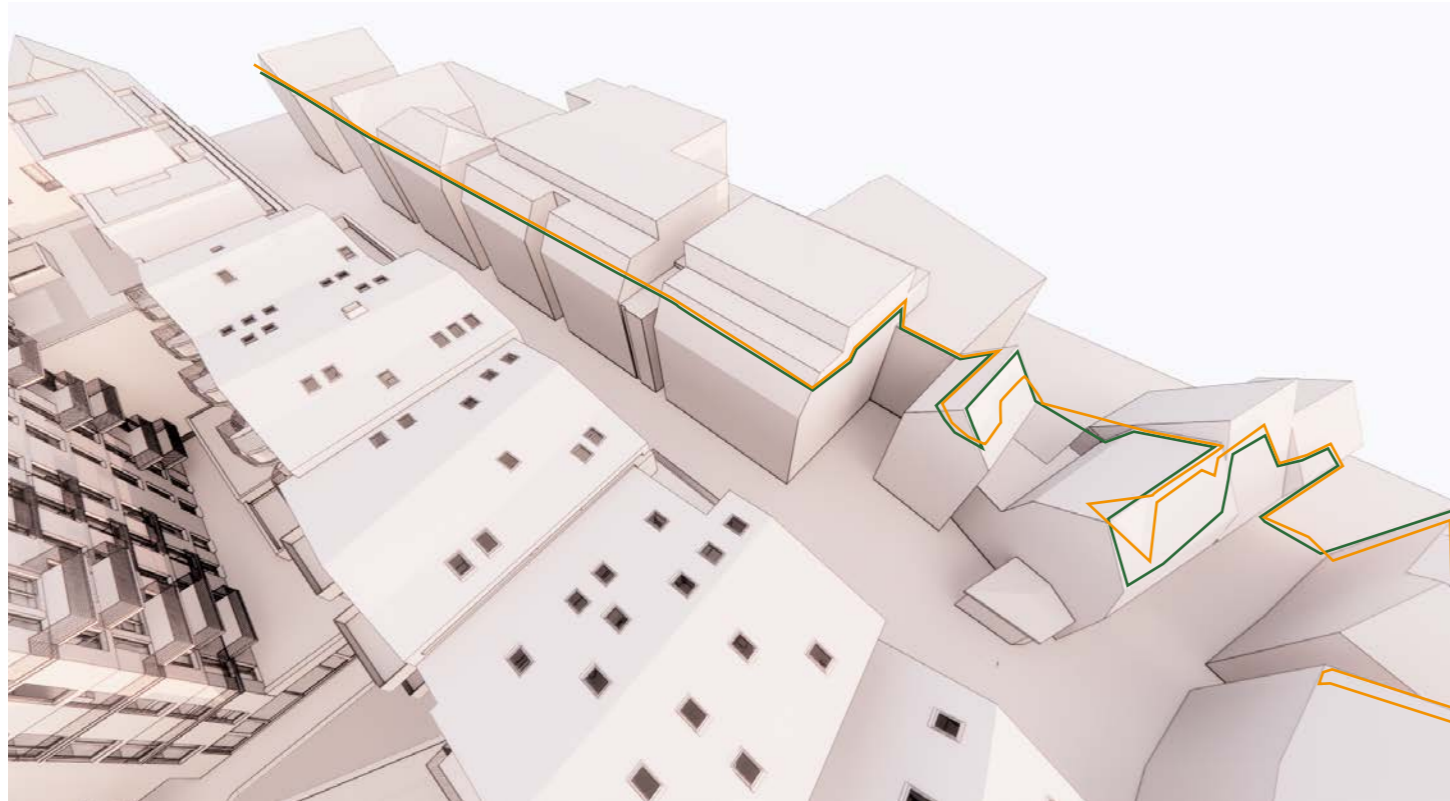
---



## SIMULATION 17. JANUAR



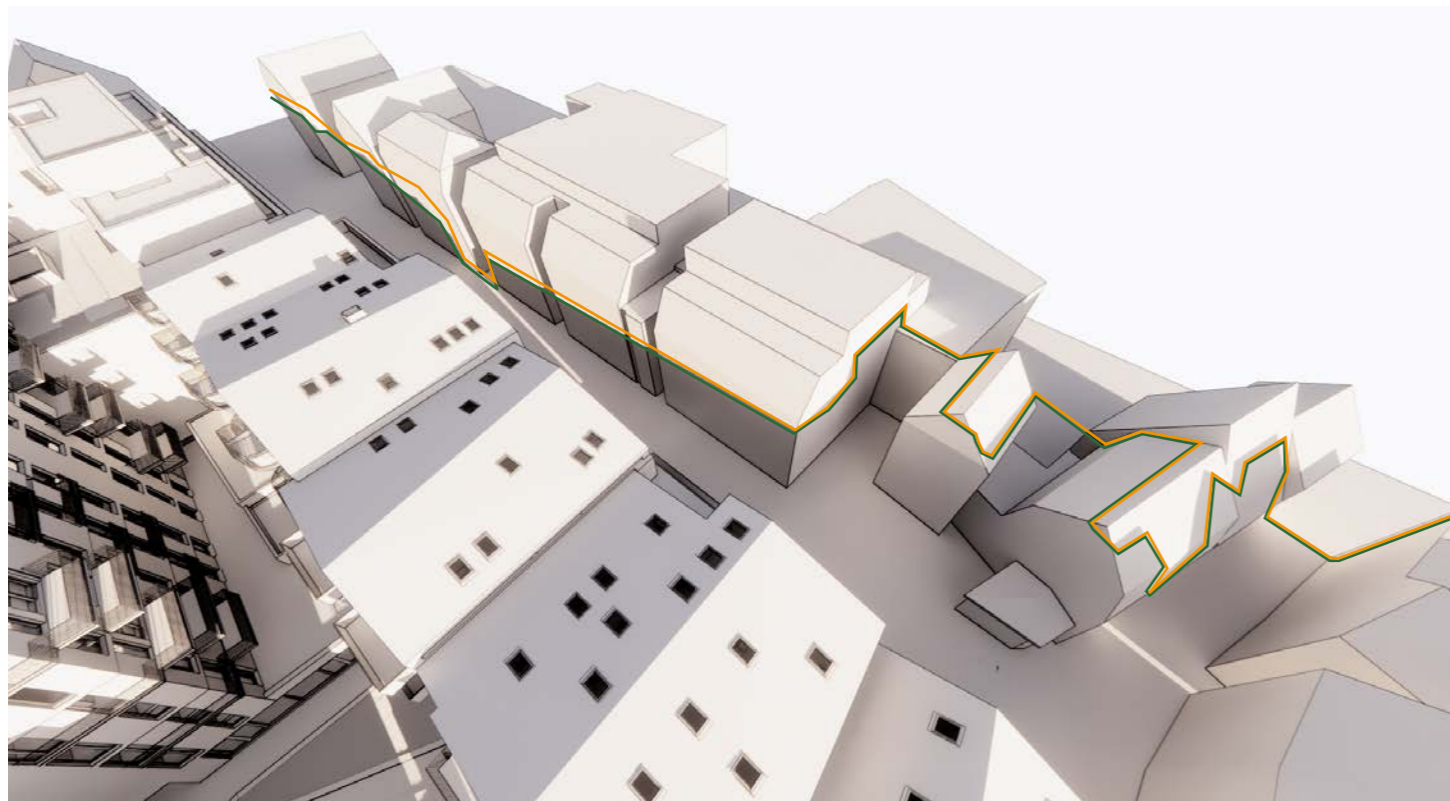
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



07:20



07:30



08:00

Besonnungszeiten Fassaden

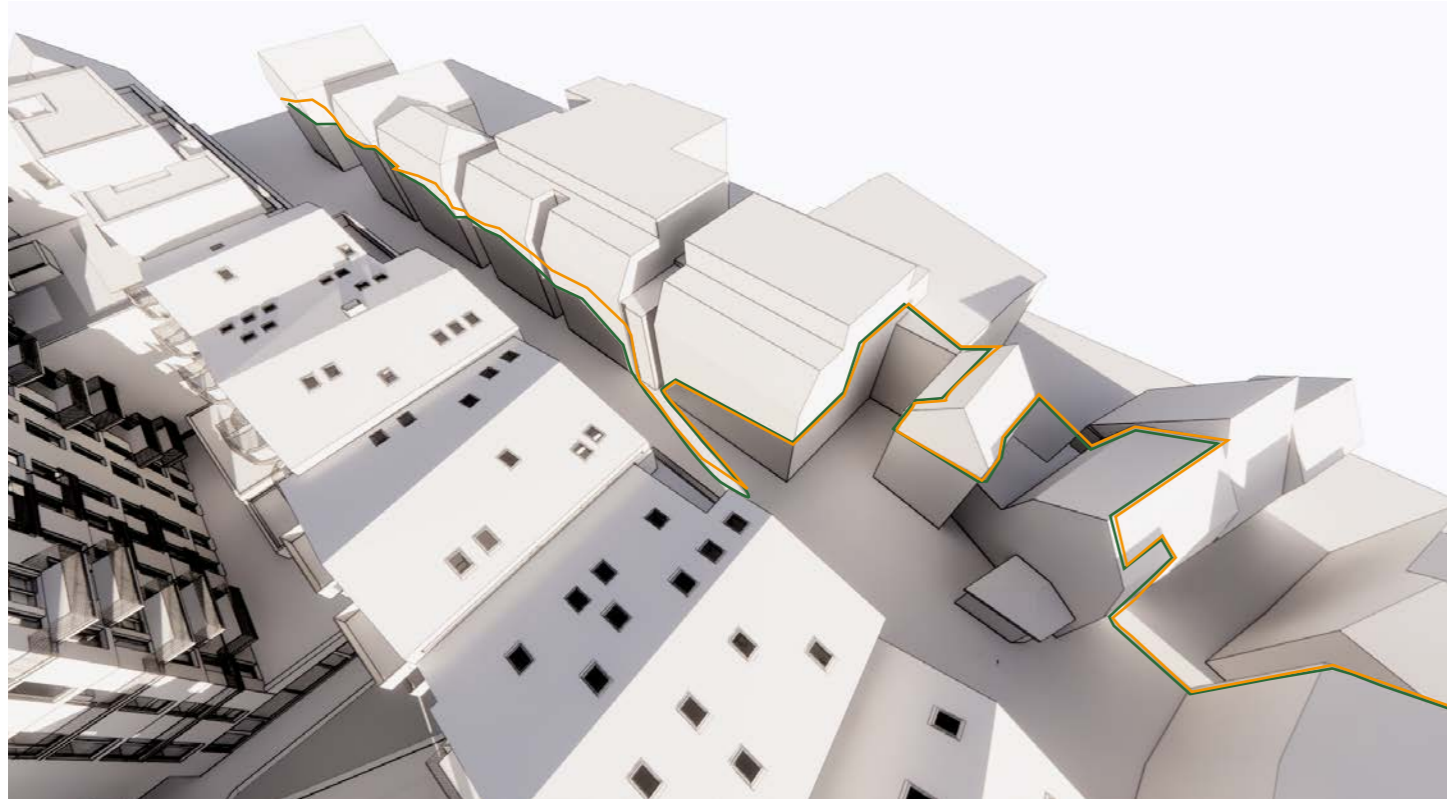
Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

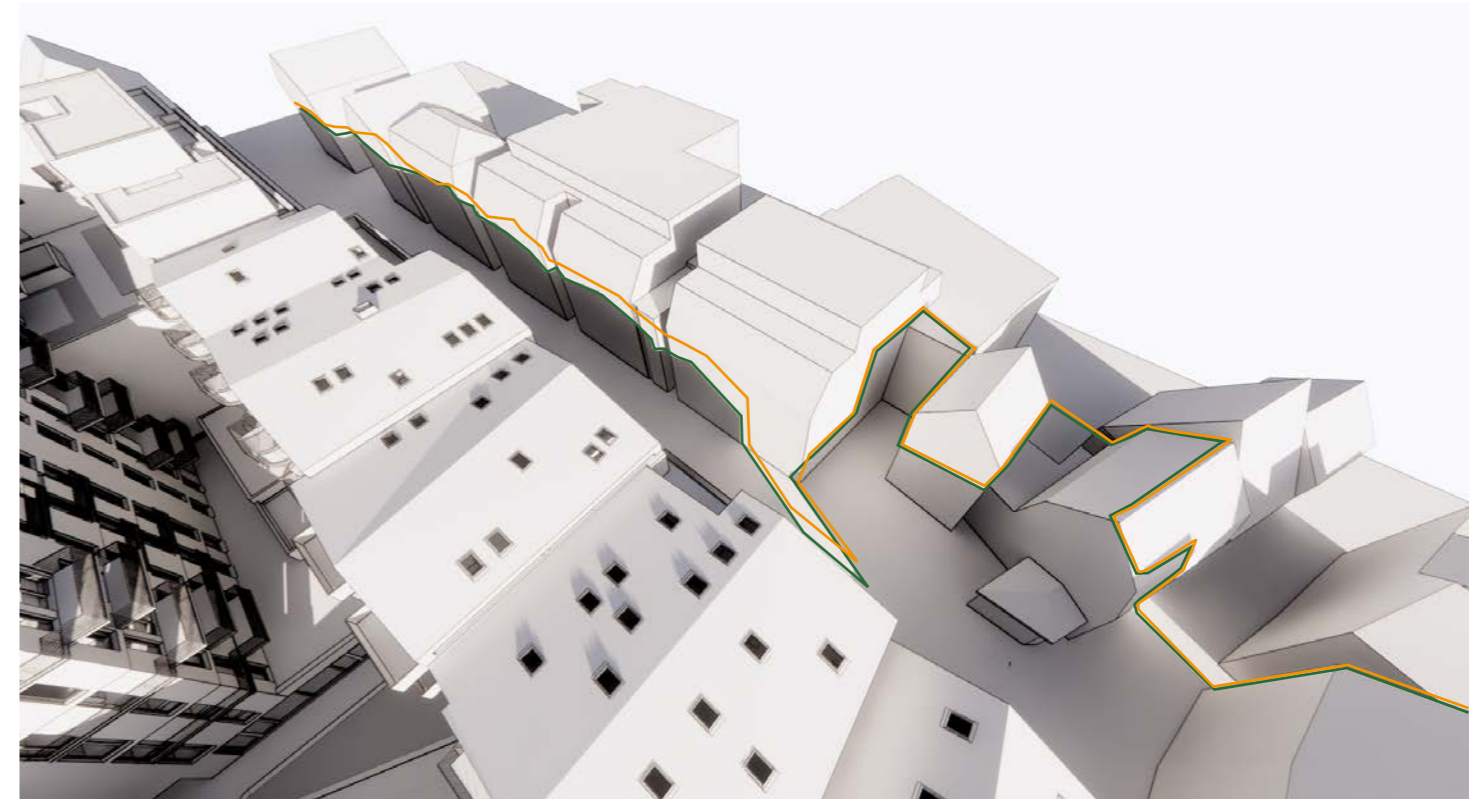
Simulation 17. Januar 2020



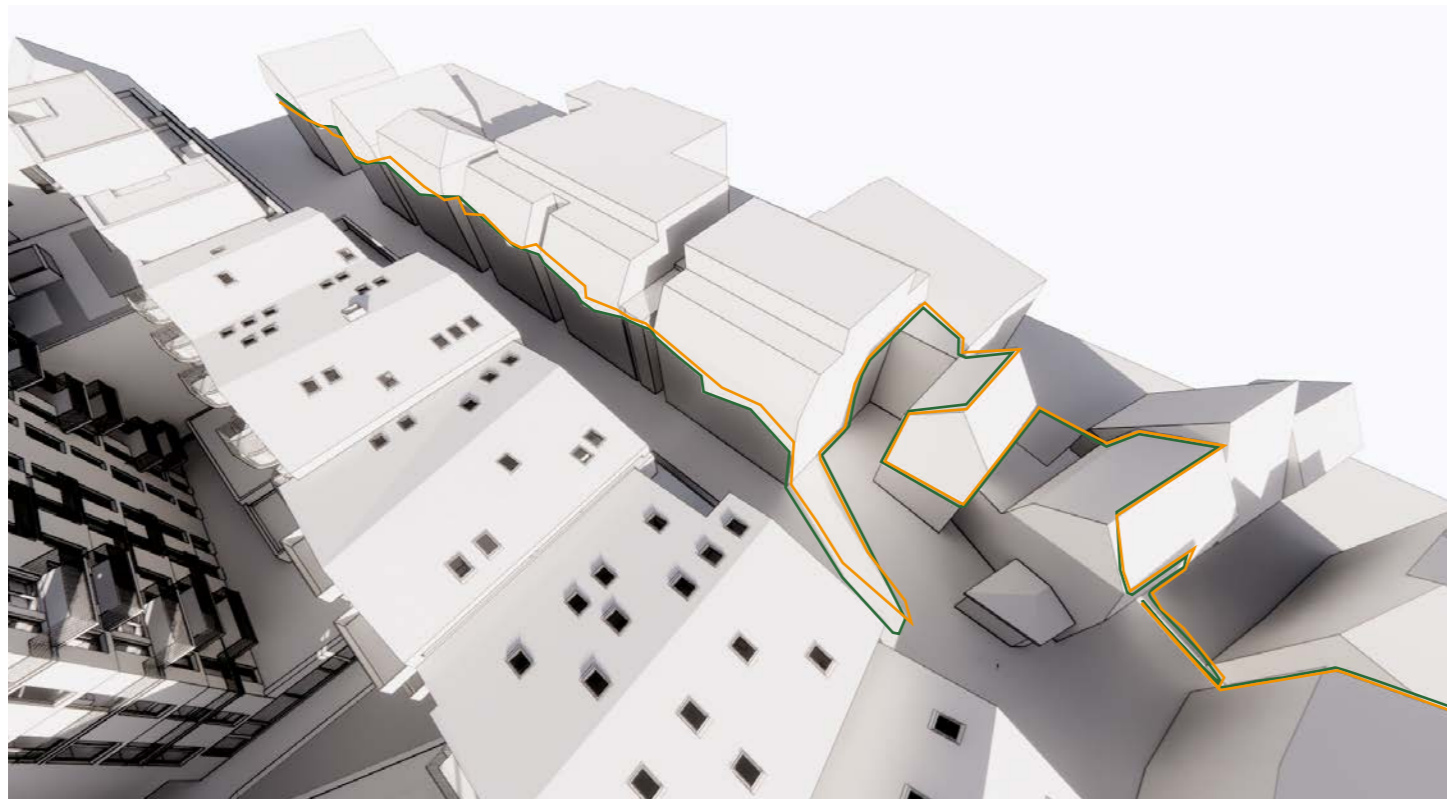
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



08:30



09:00



09:30

Besonnungszeiten Fassaden

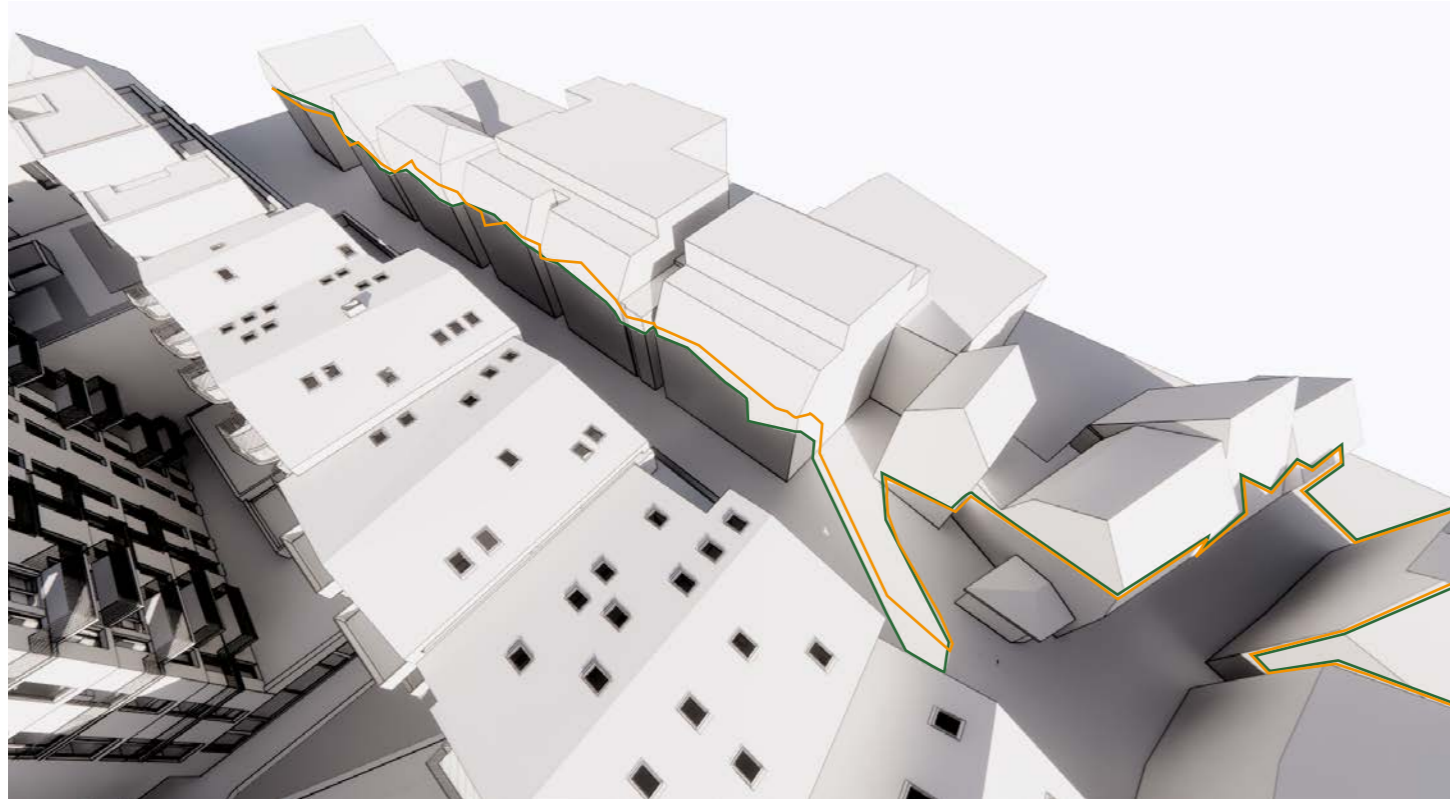
Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

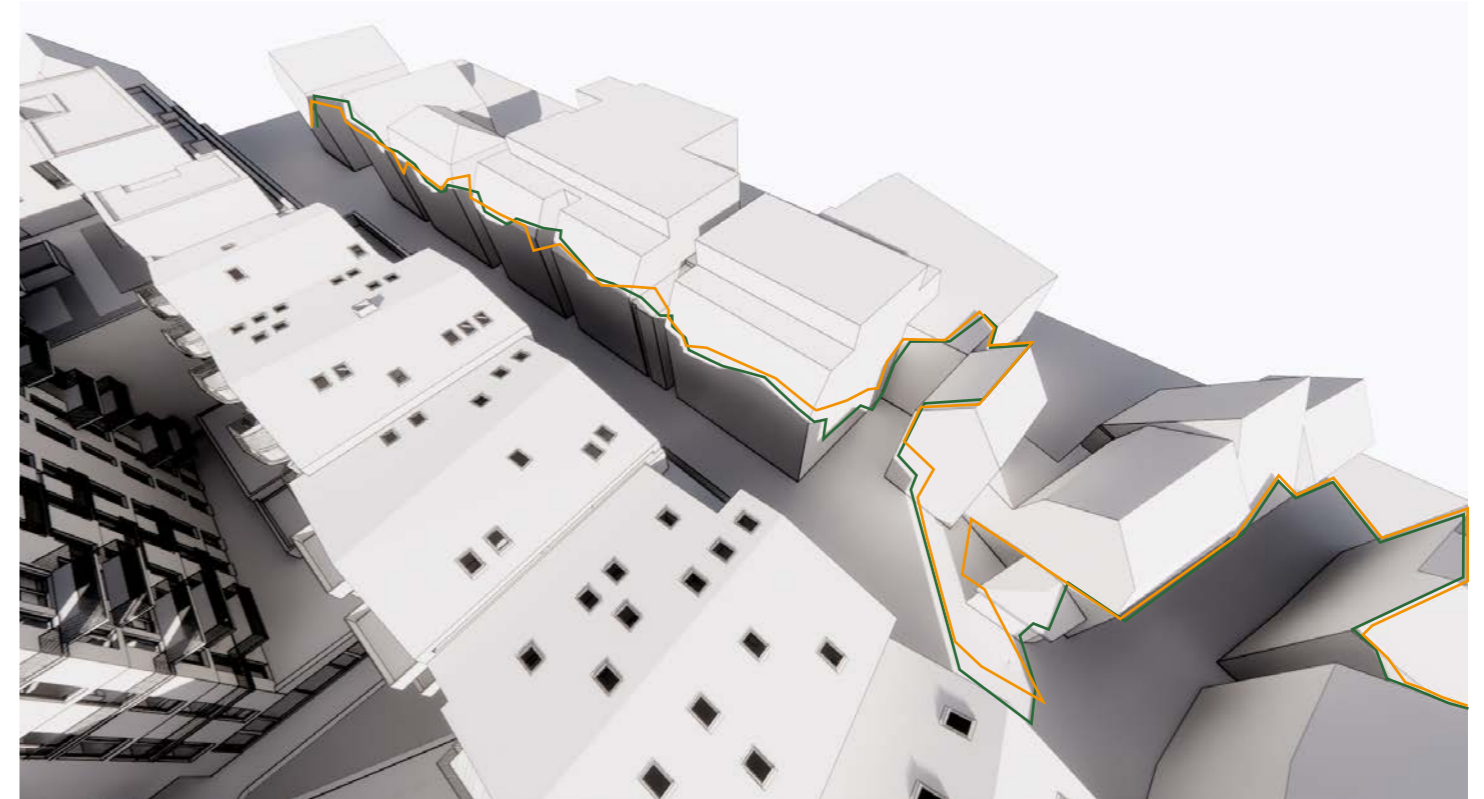
Simulation 17. Januar 2020



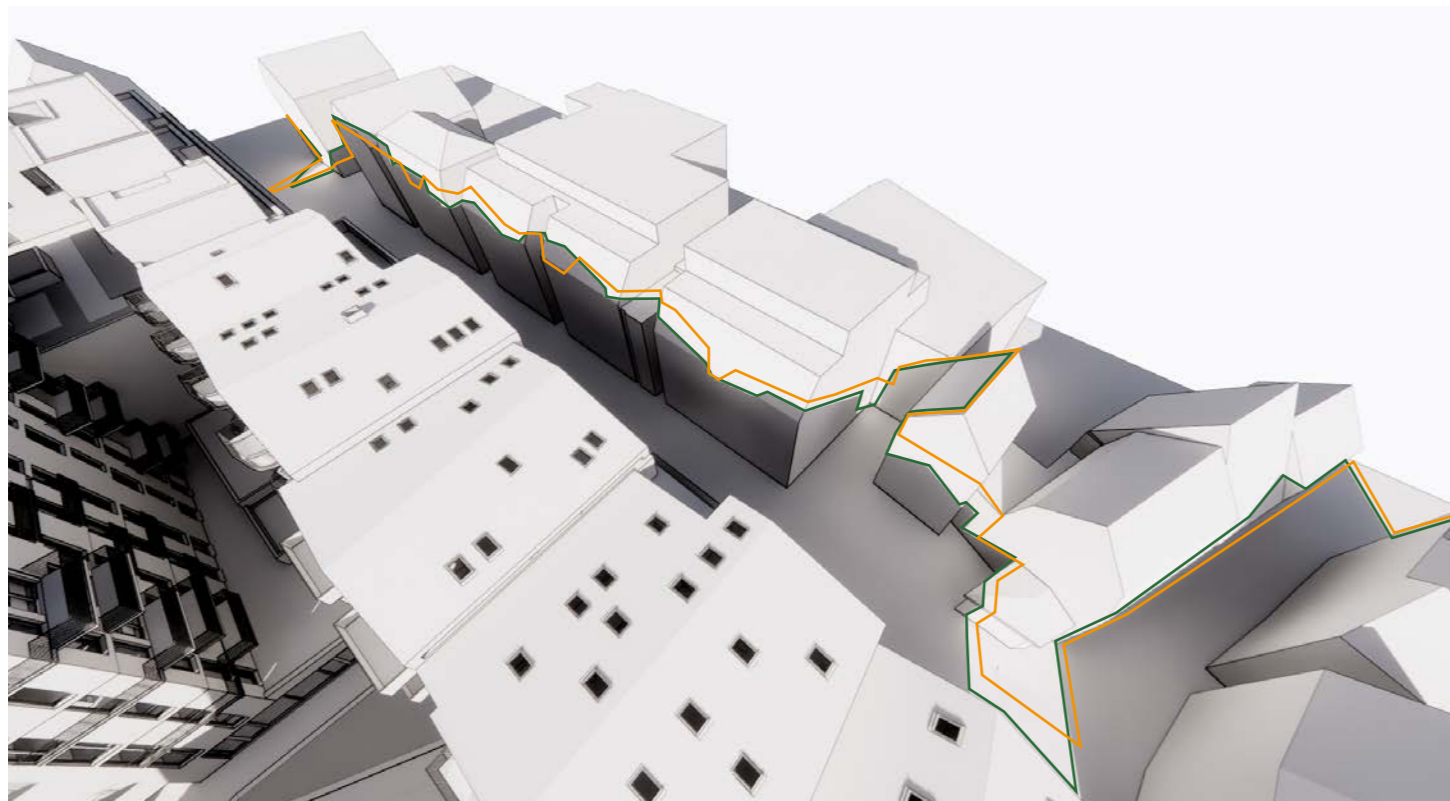
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



10:00



11:00



12:00

Besonnungszeiten Fassaden

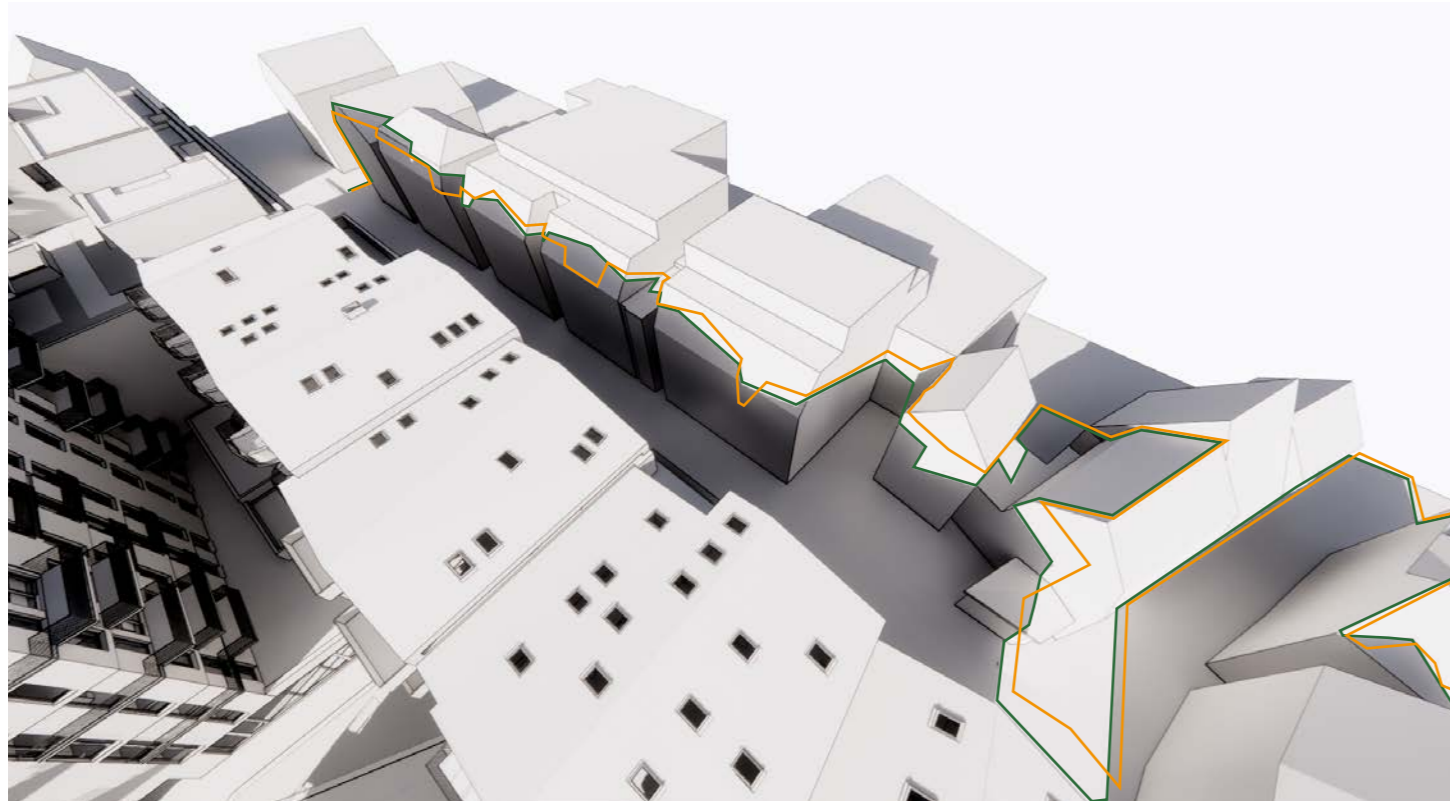
Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

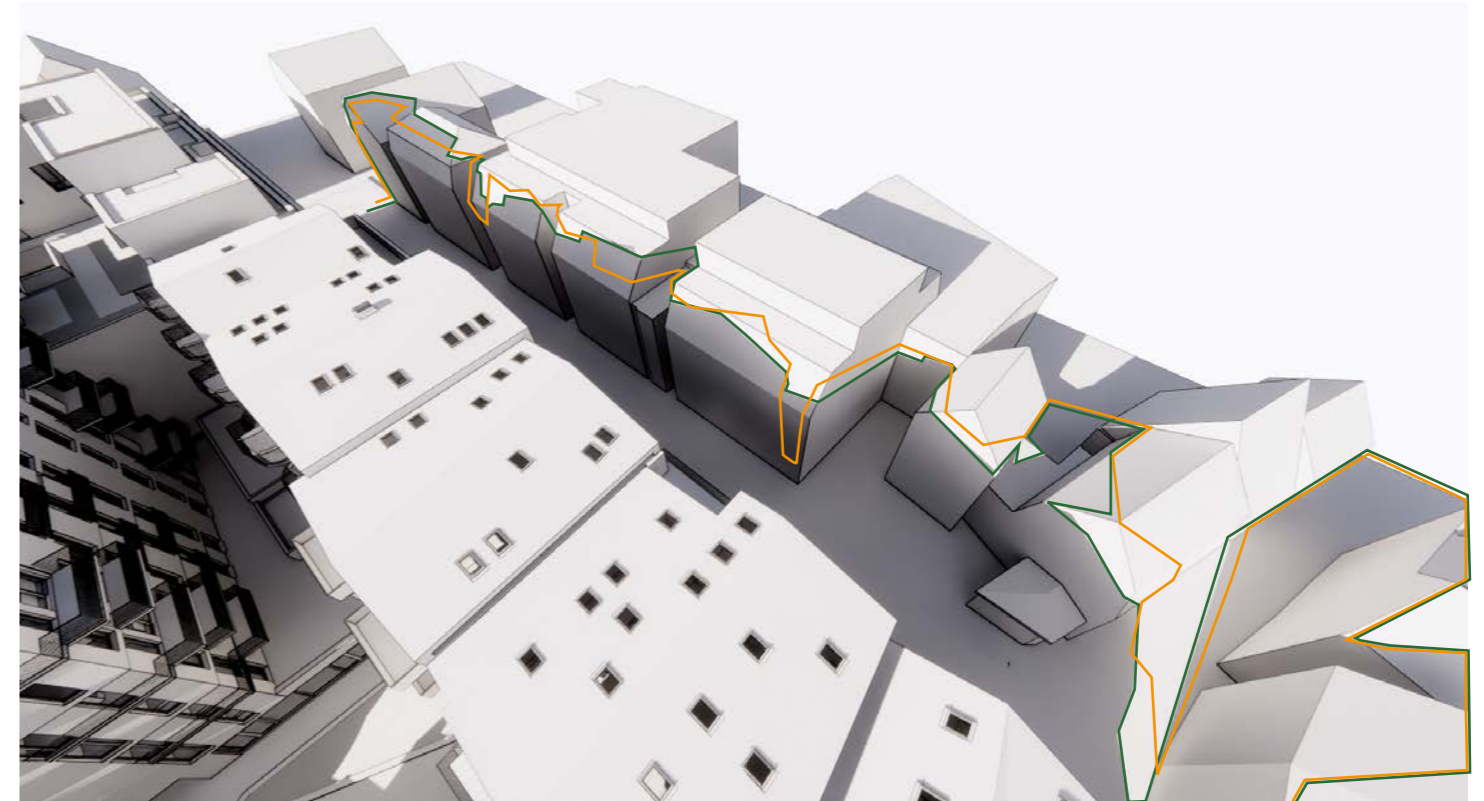
Simulation 17. Januar 2020



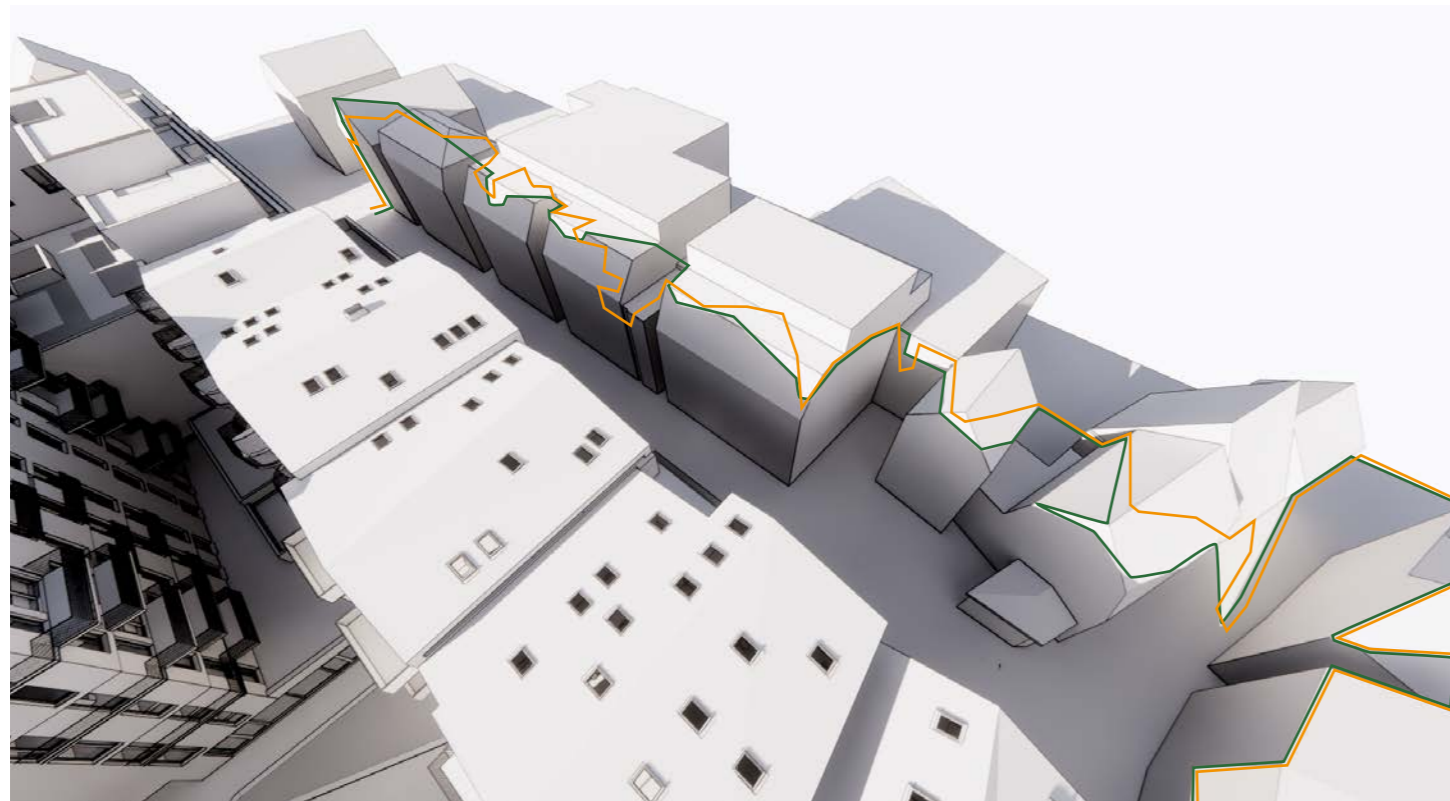
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



13:00



14:00



14:30

Besonnungszeiten Fassaden

Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

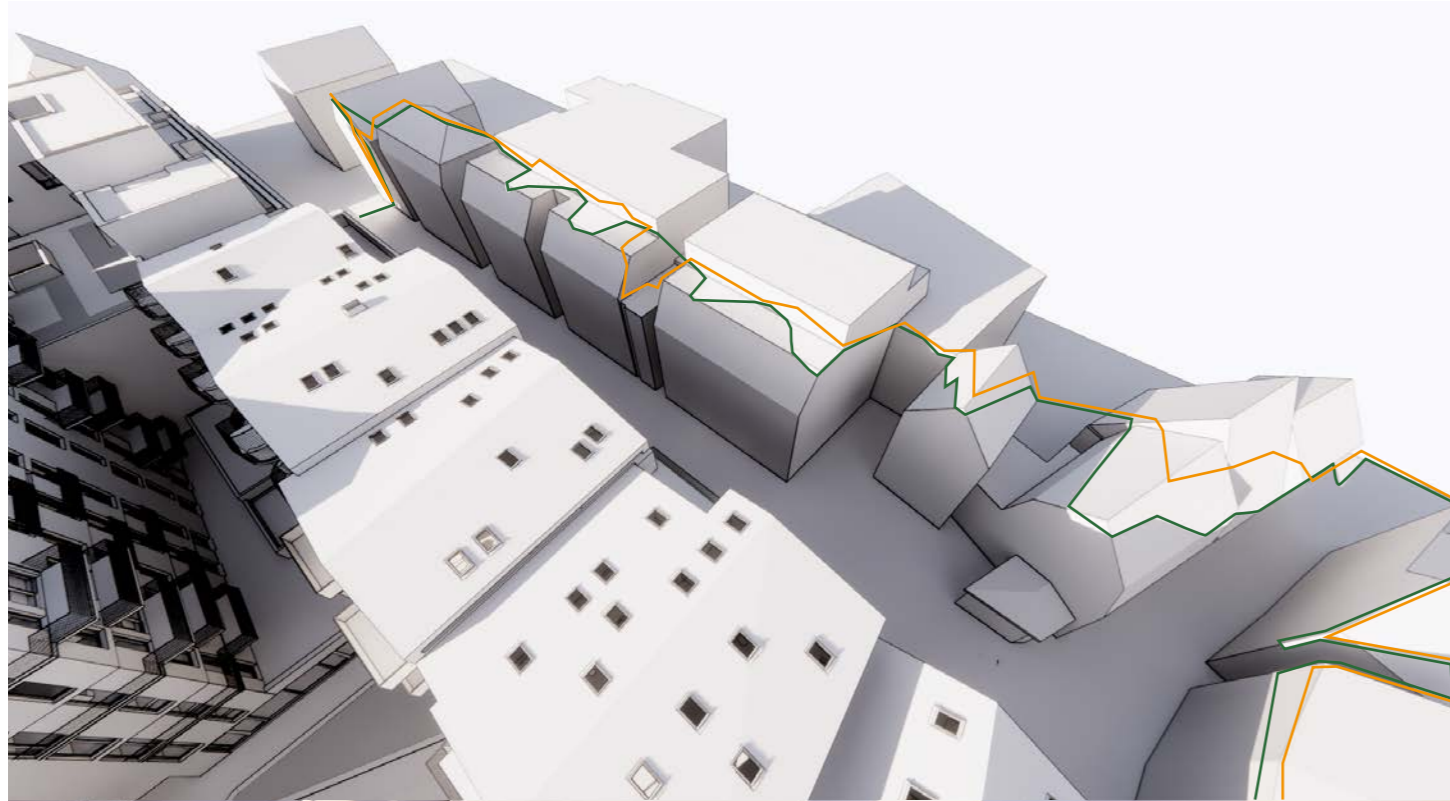
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

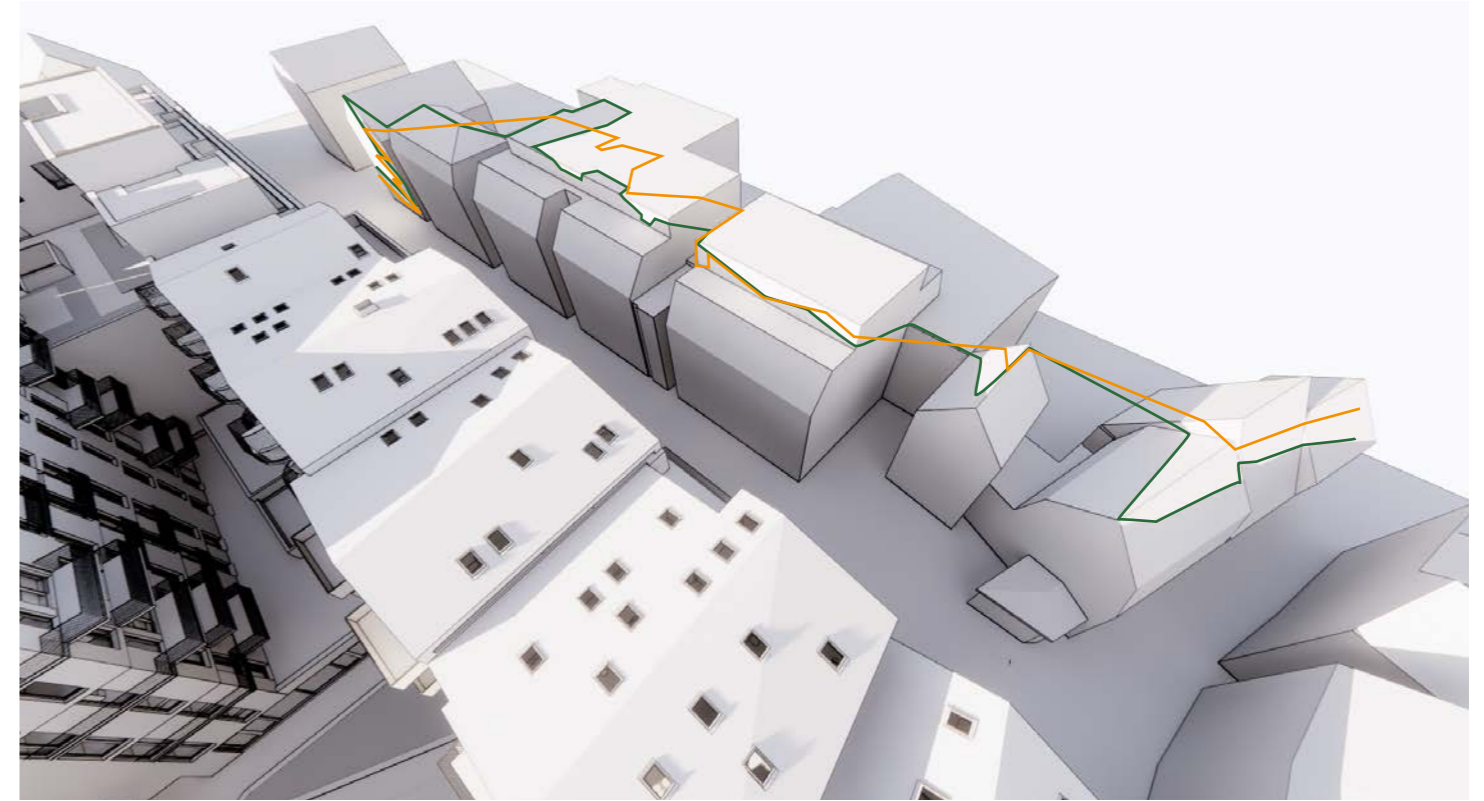
Simulation 17. Januar 2020



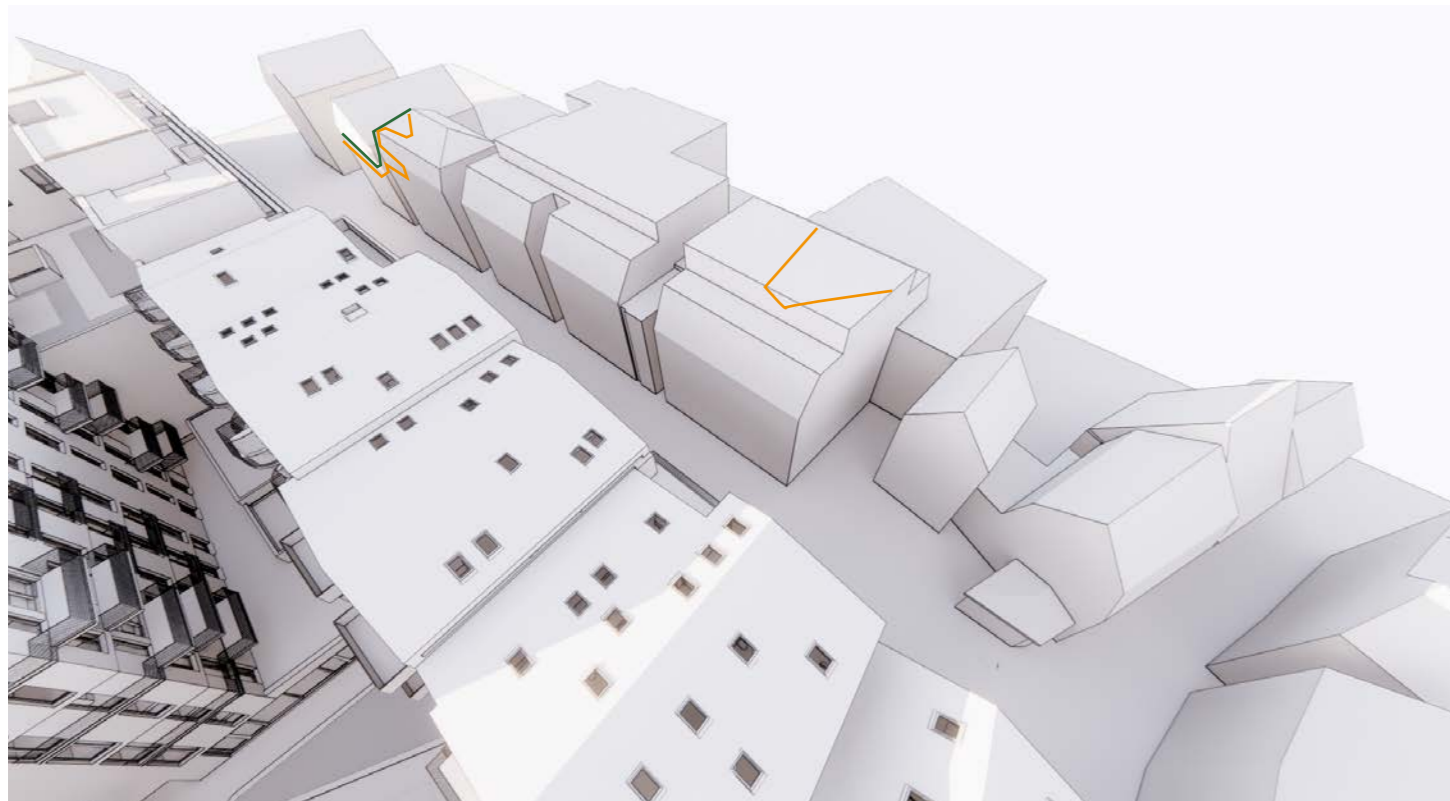
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



15:00



15:30



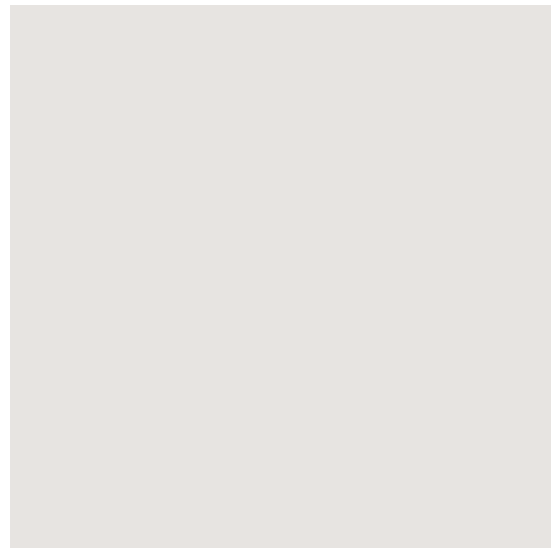
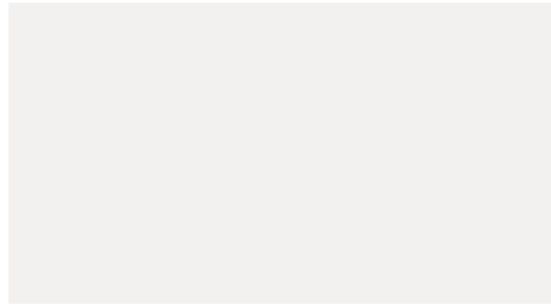
16:00

Besonnungszeiten Fassaden

Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze Die VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

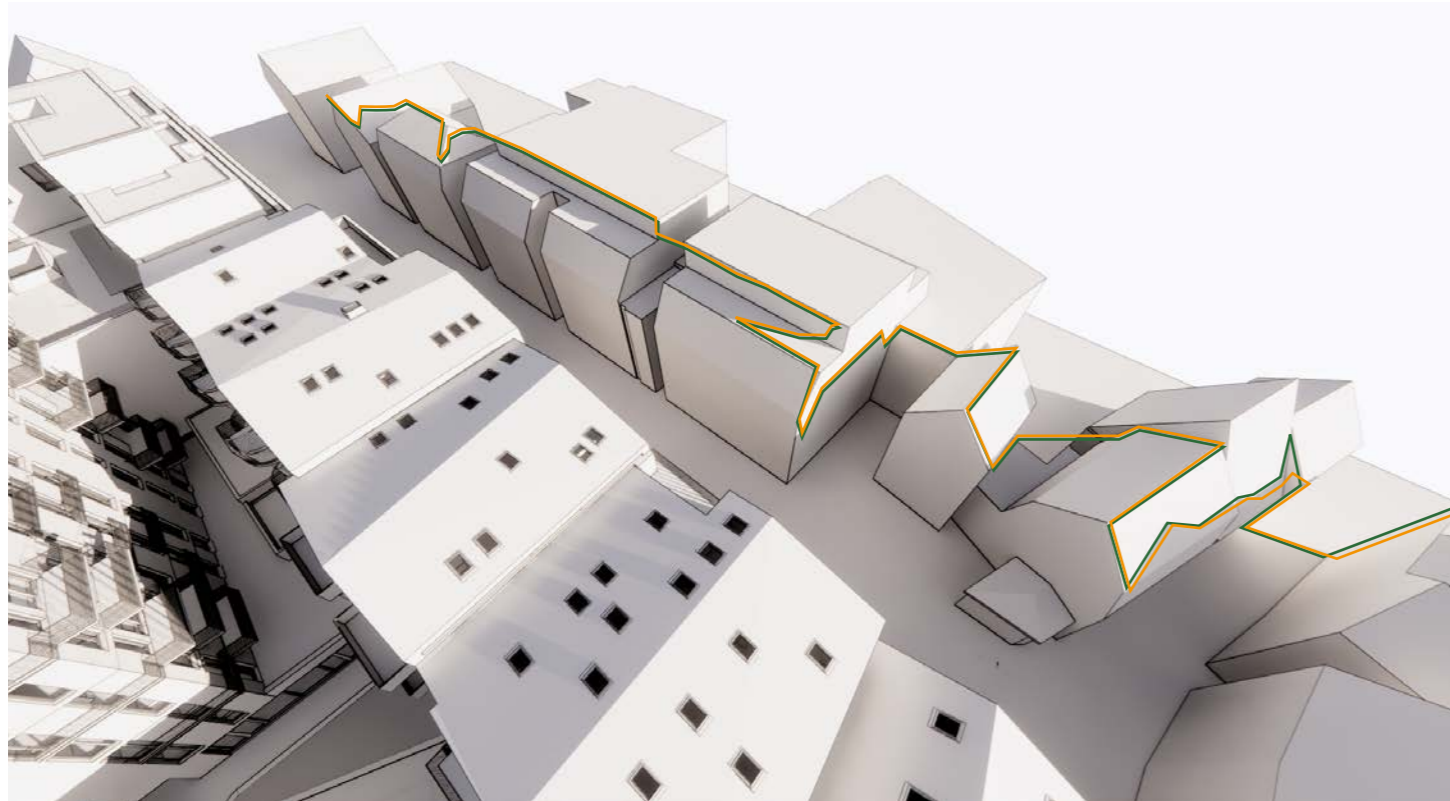
Simulation 17. Januar 2020



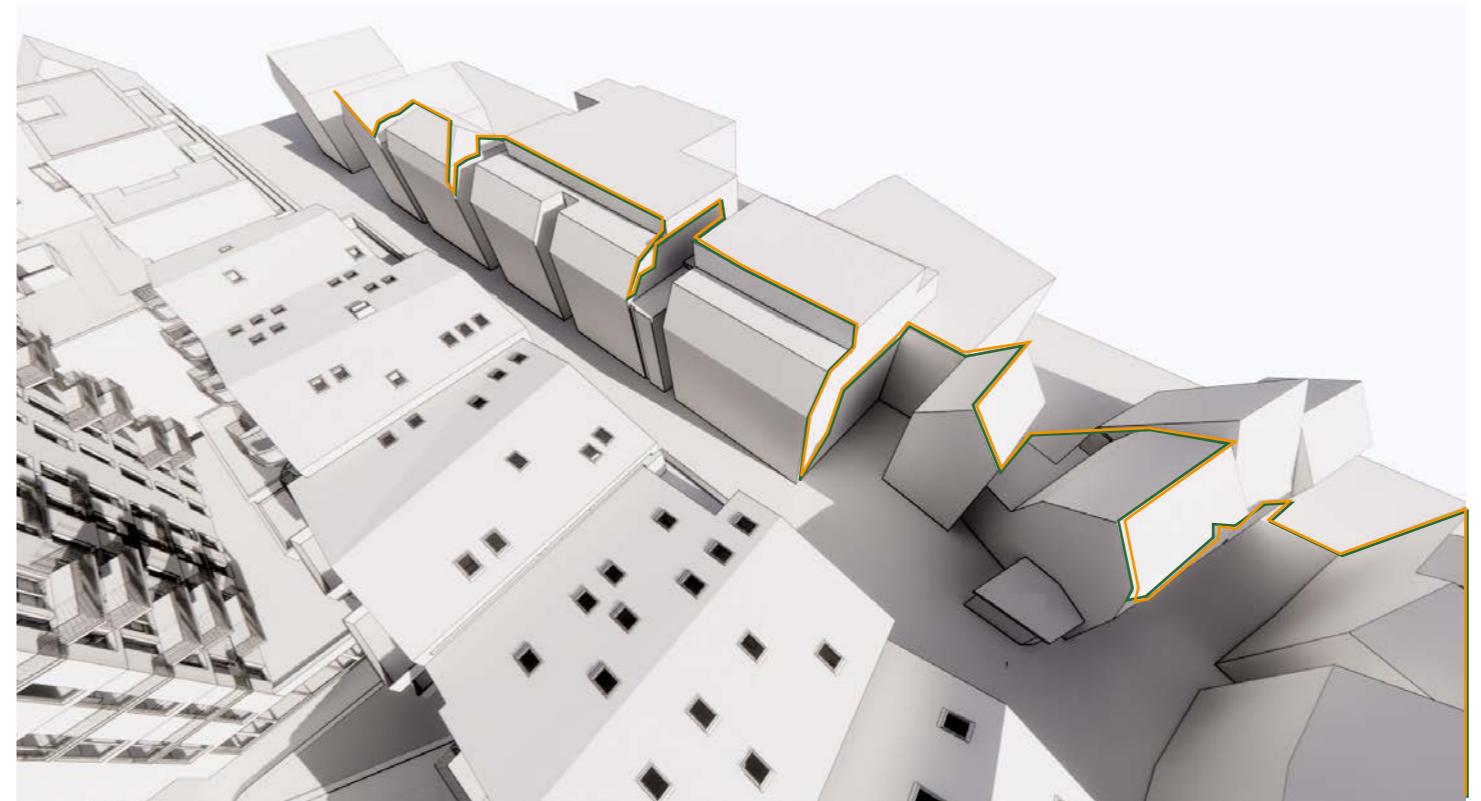
SIMULATION 20.03. EQUINOX  
(FRÜHLINGSANFANG)



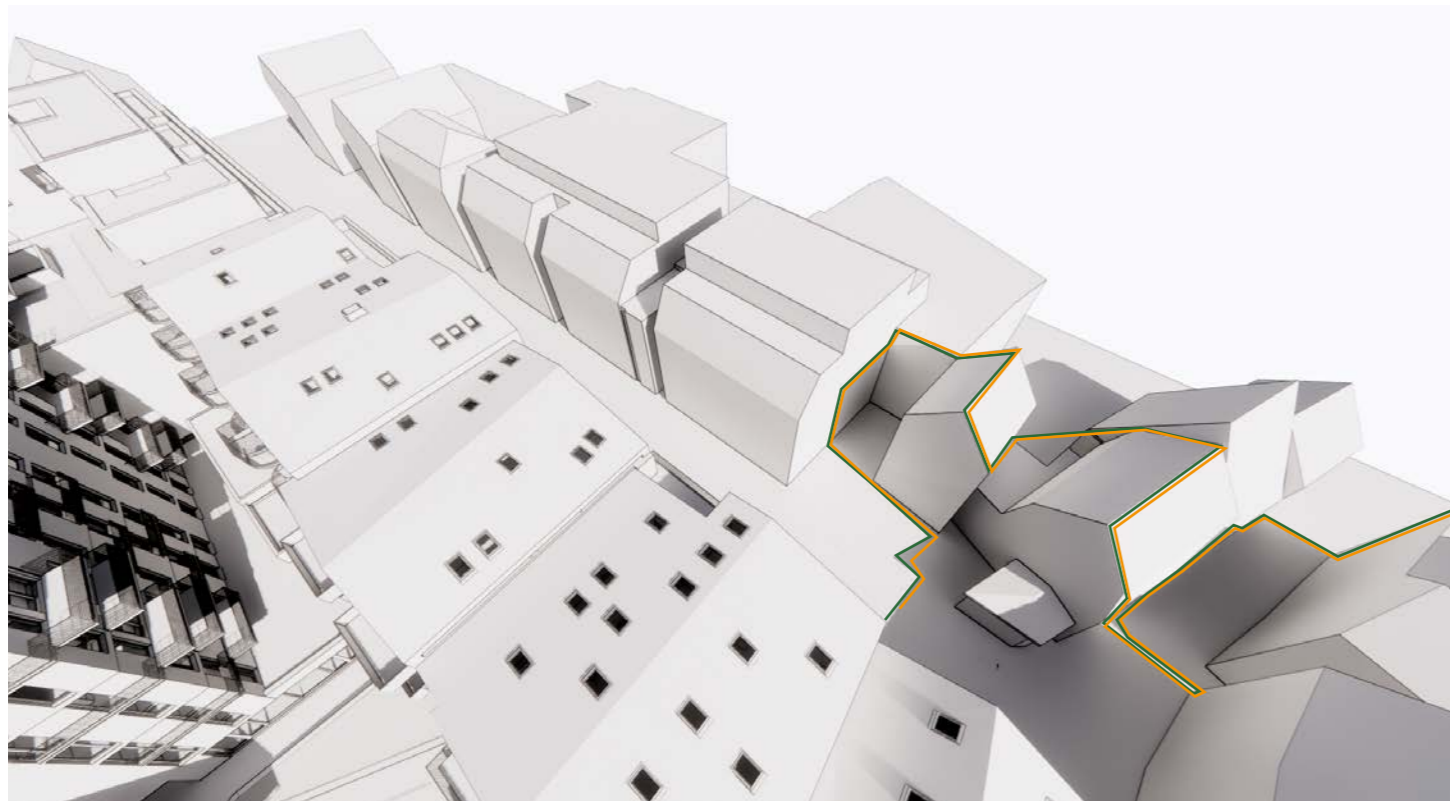
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



07:00



08:00



09:00

Besonnungszeiten Fassaden

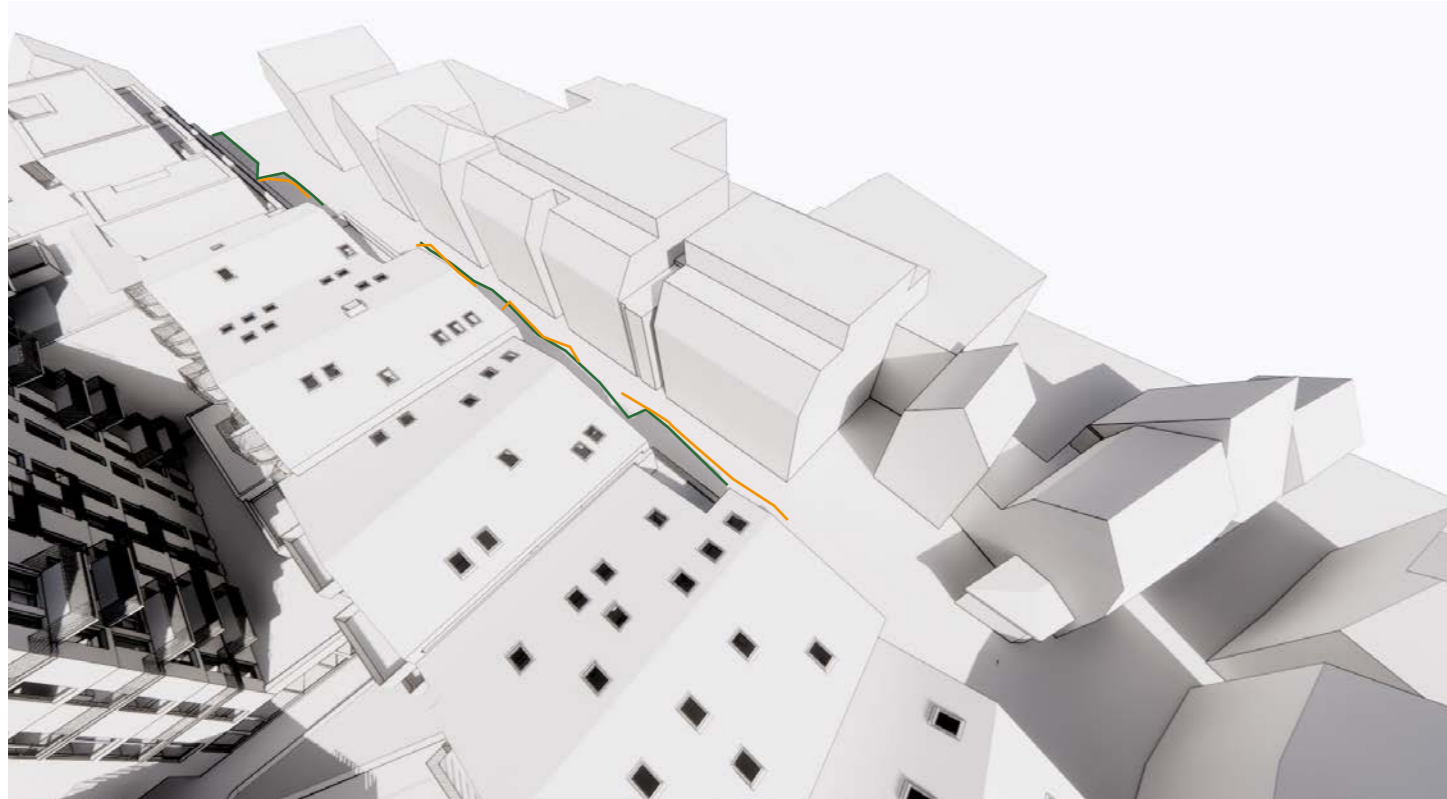
Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

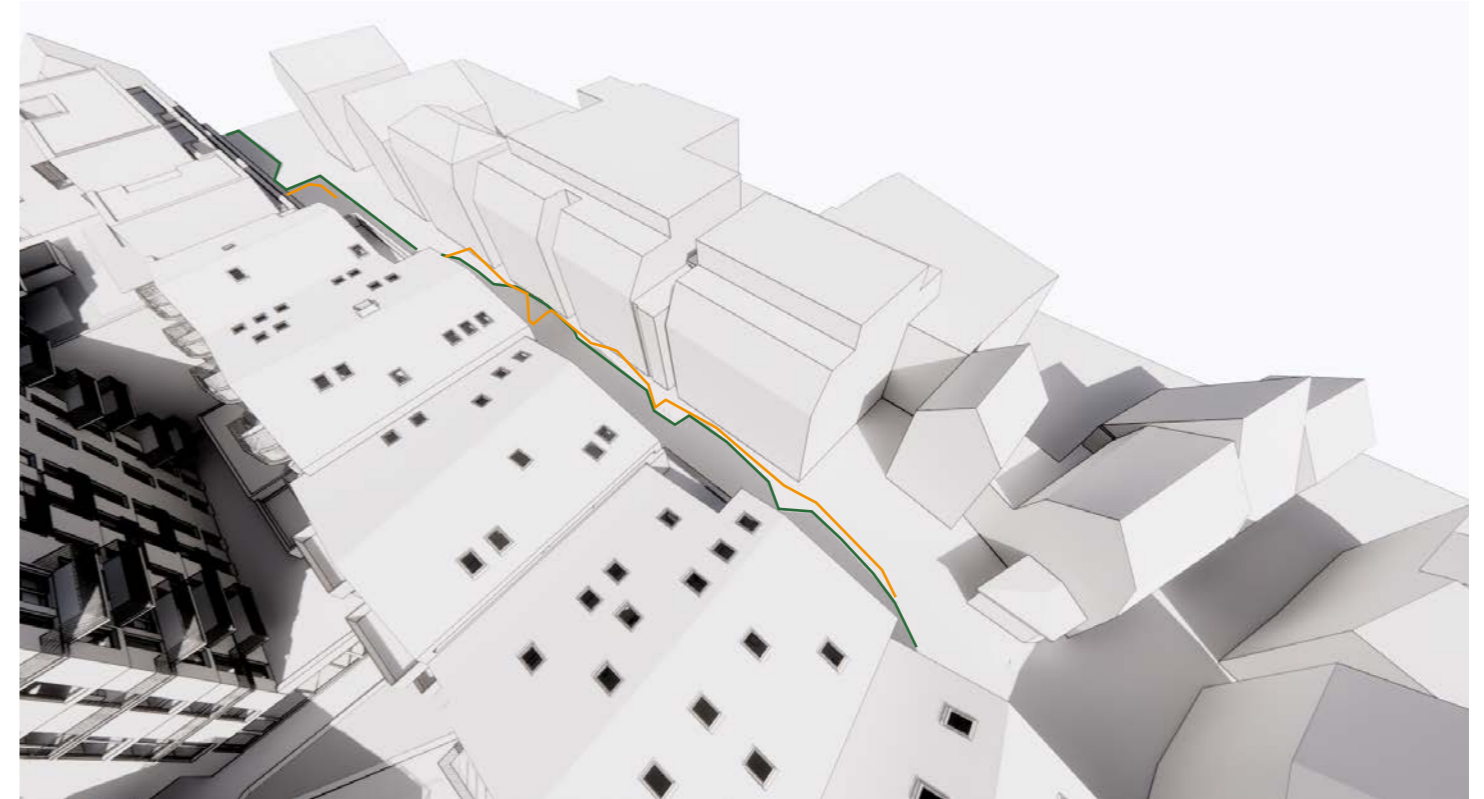
Simulation 20. März 2020



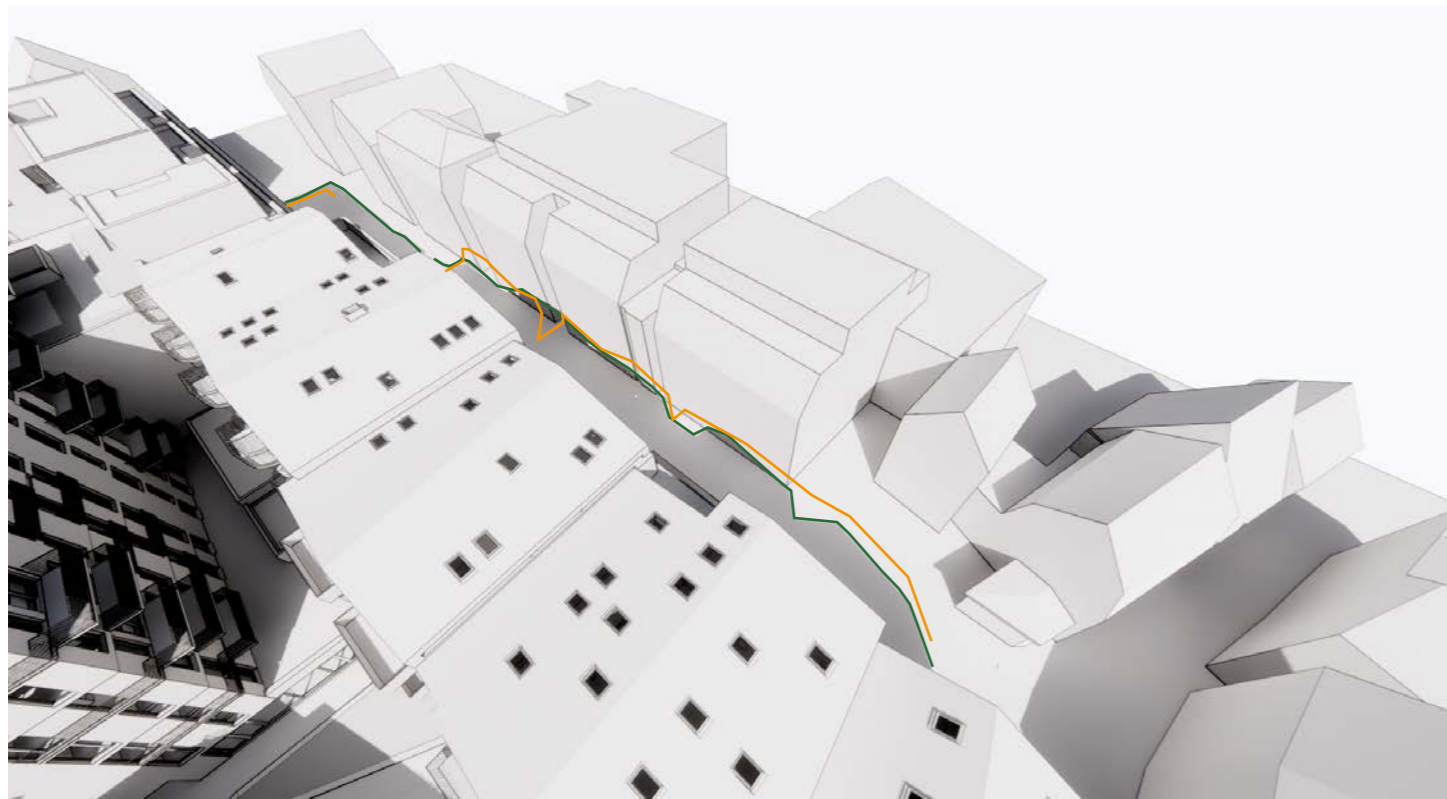
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



10:00



10:30



11:00

Besonnungszeiten Fassaden

Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

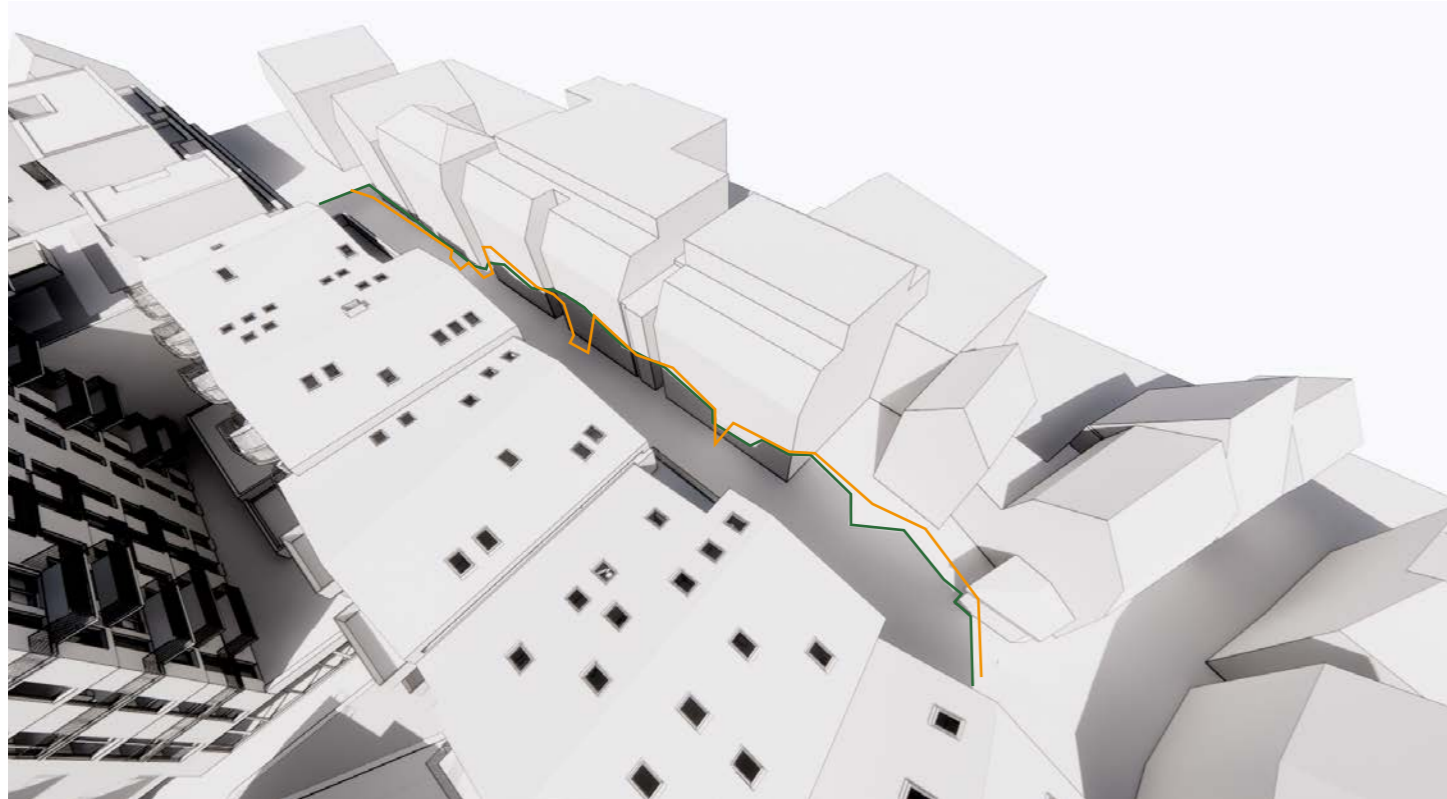
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

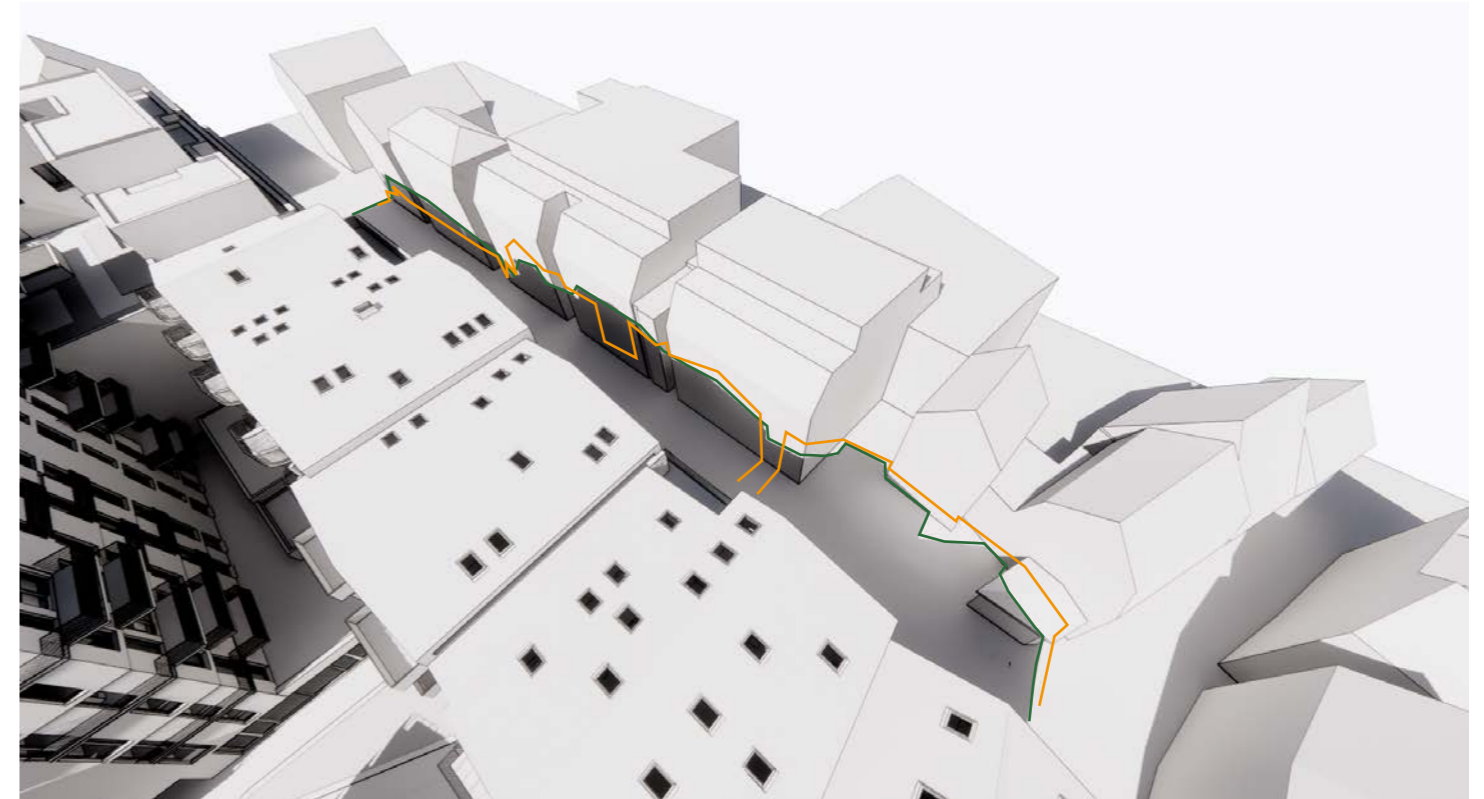
Simulation 20. März 2020



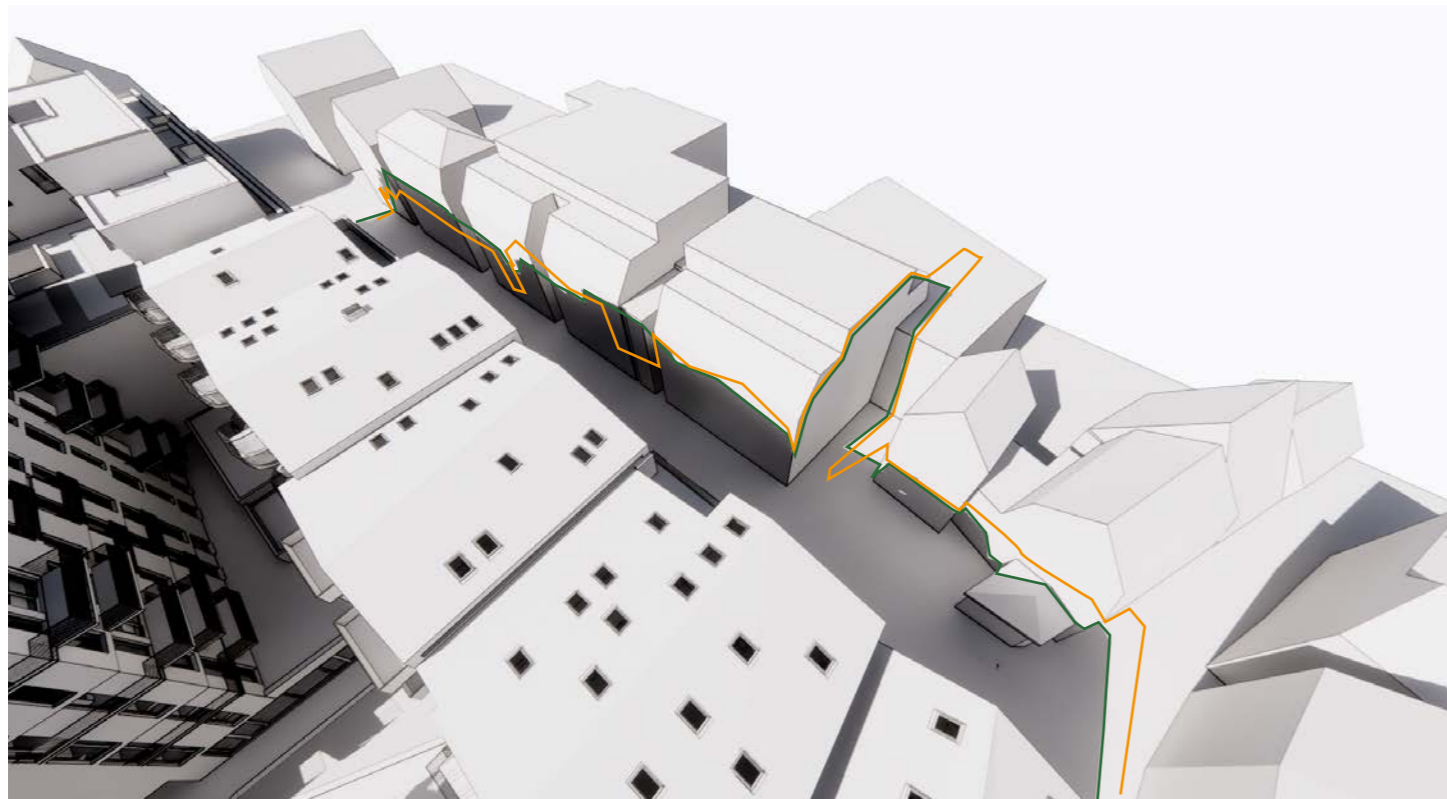
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



12:00



13:00



14:00

Besonnungszeiten Fassaden

Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

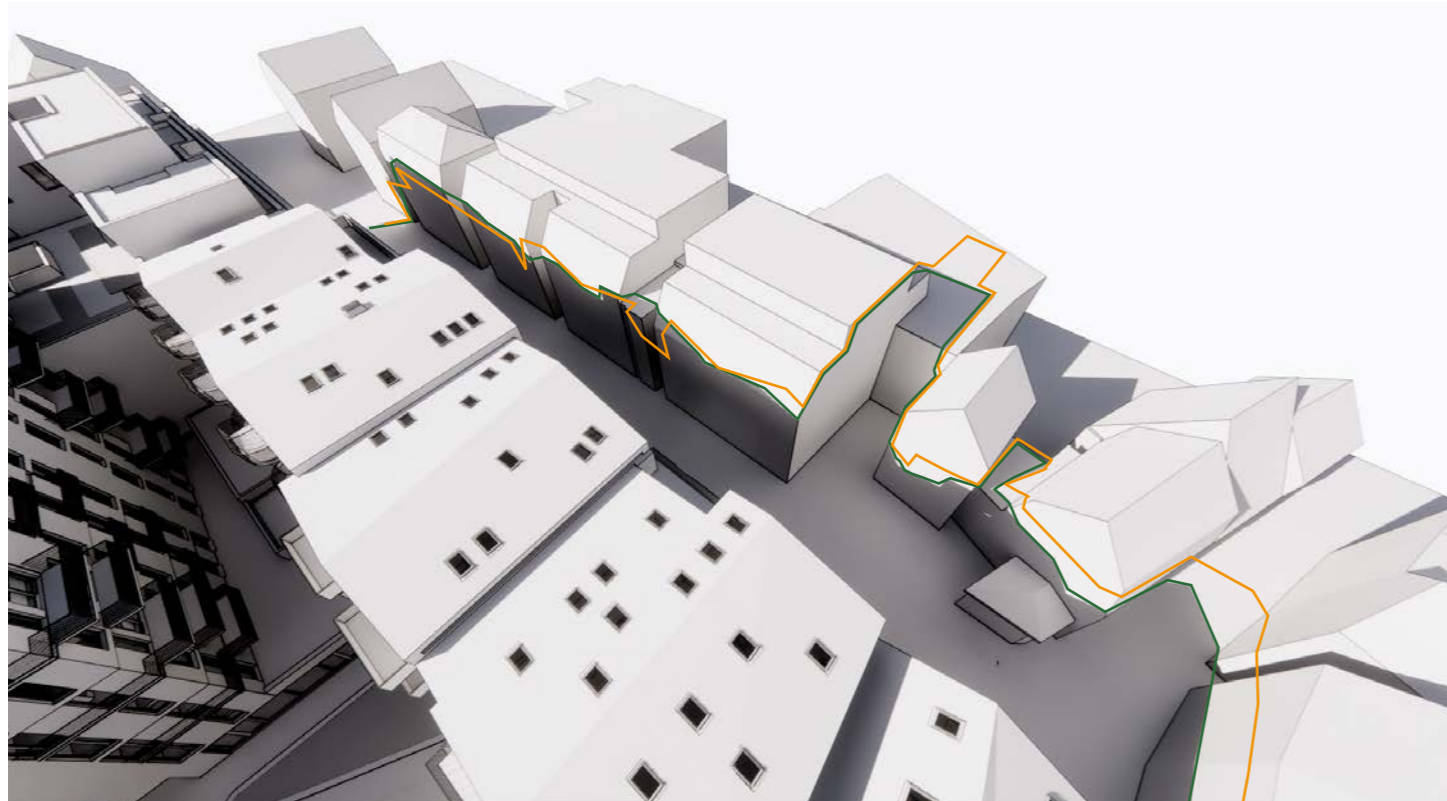
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

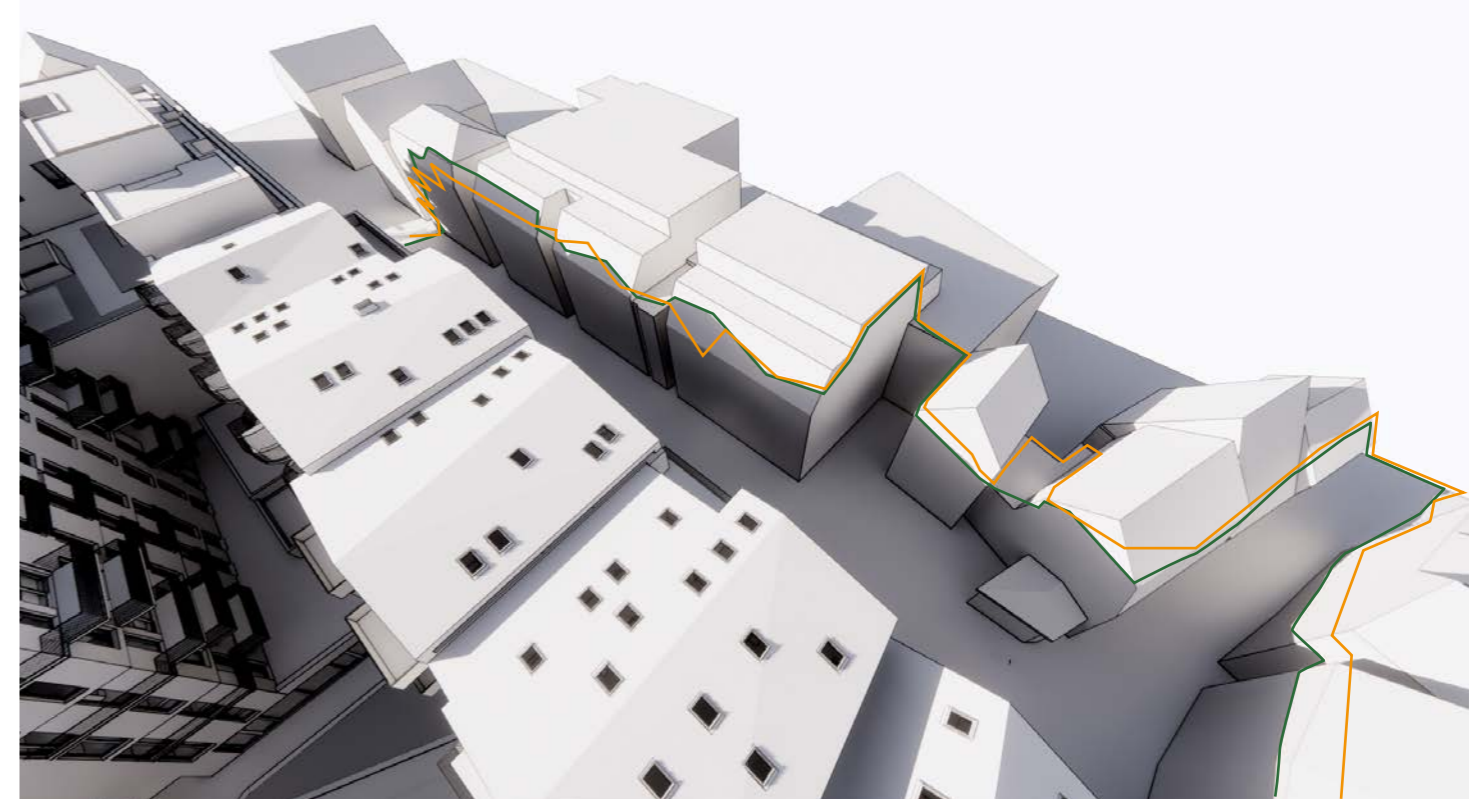
Simulation 20. März 2020



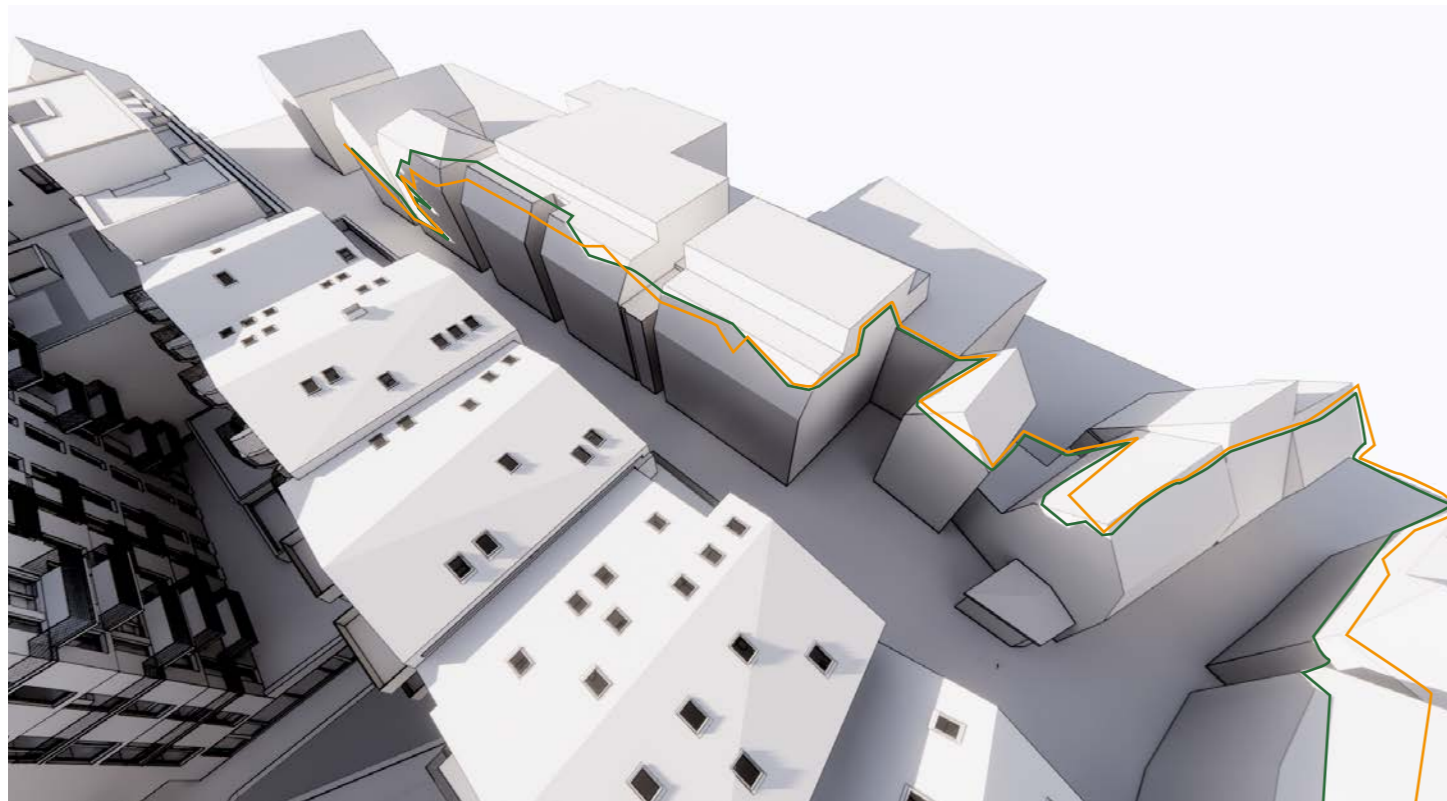
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



15:00



16:00



16:30

Besonnungszeiten Fassaden

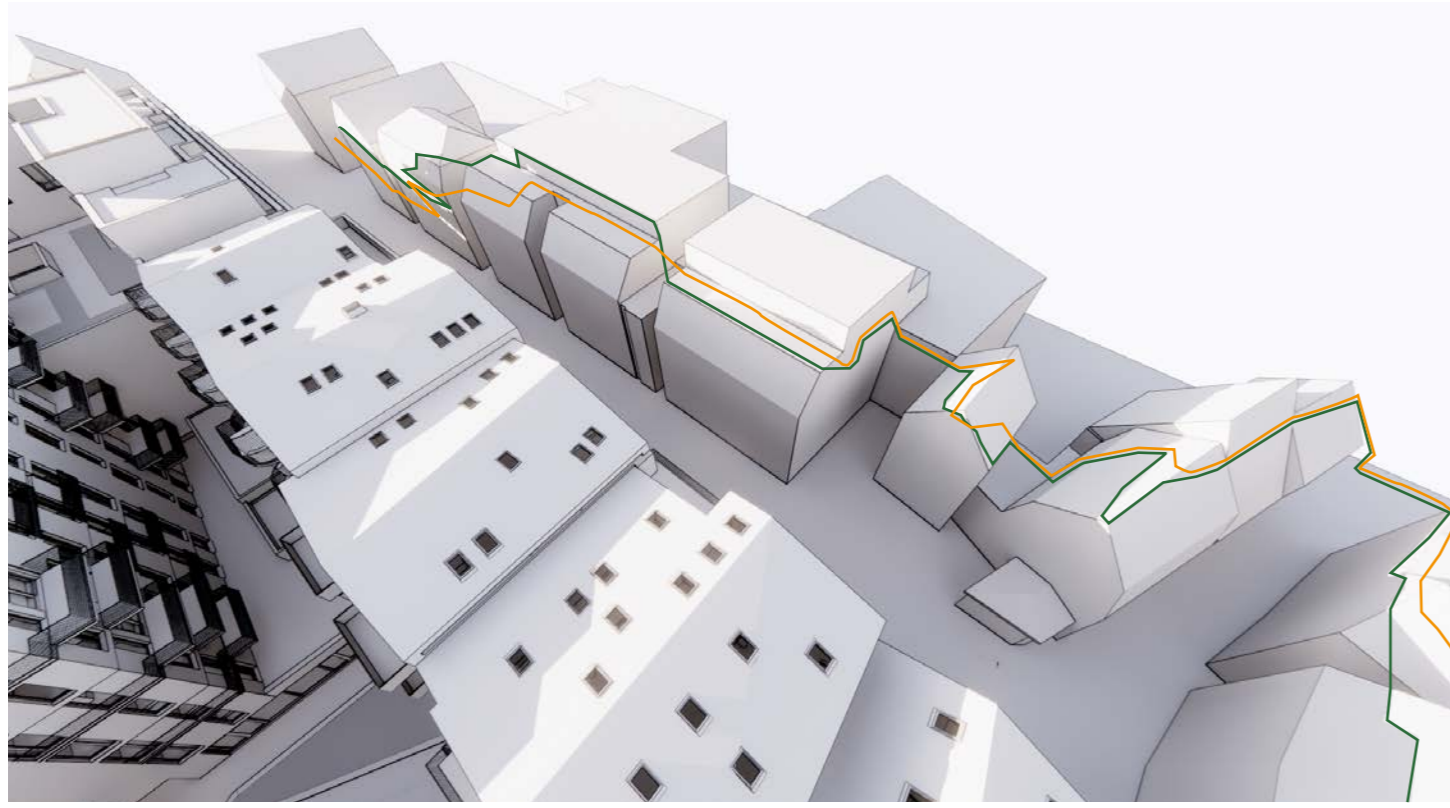
Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

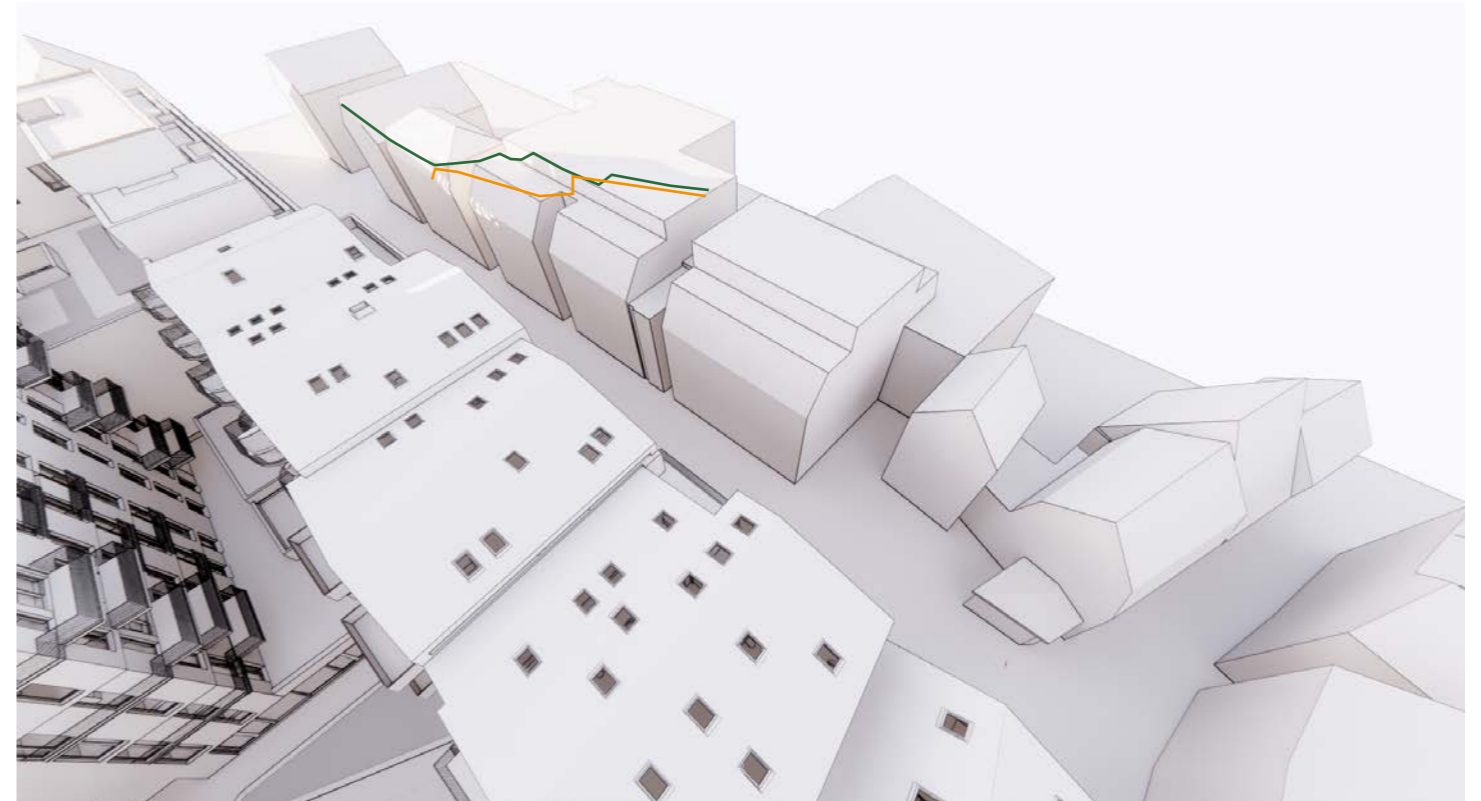
Simulation 20. März 2020



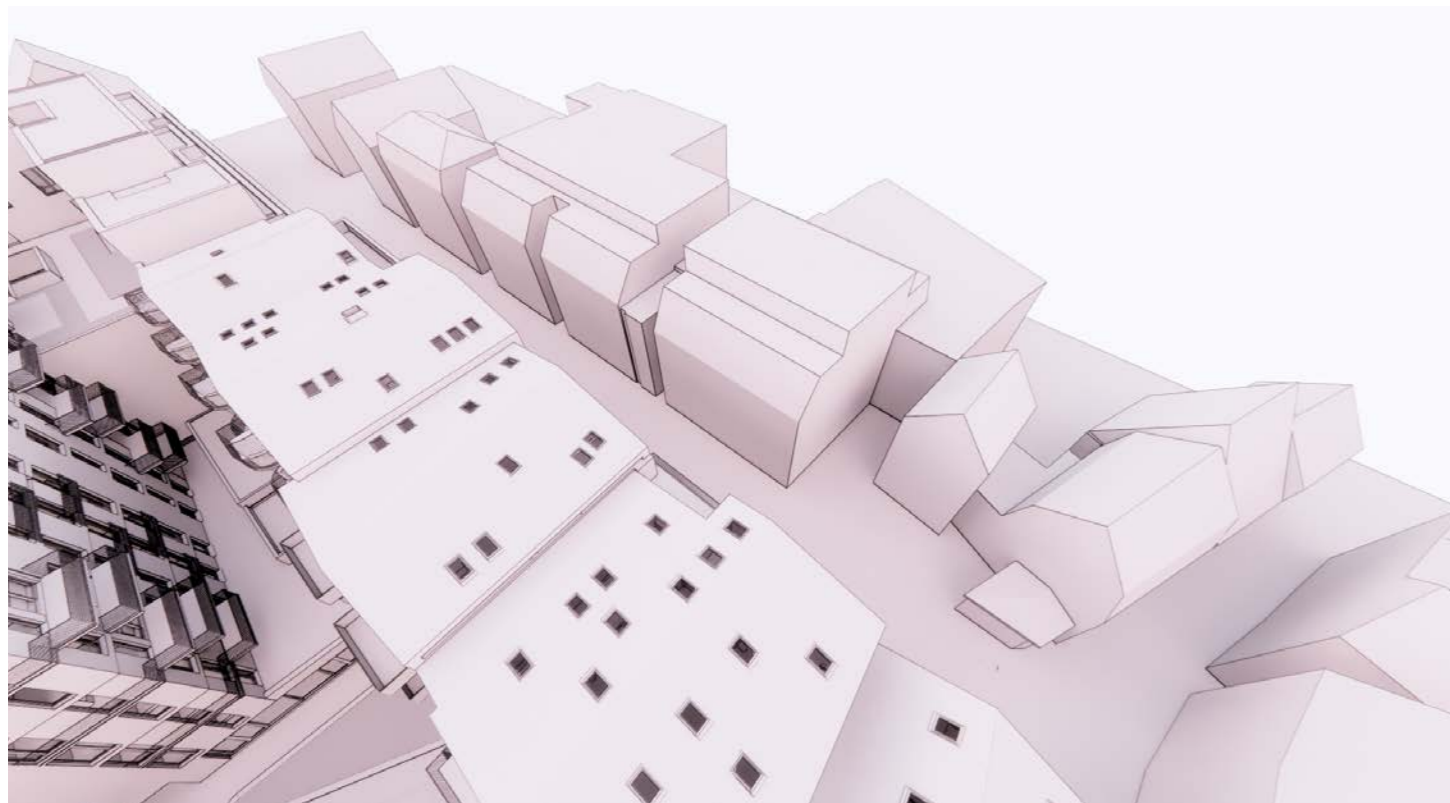
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



17:00



17:30



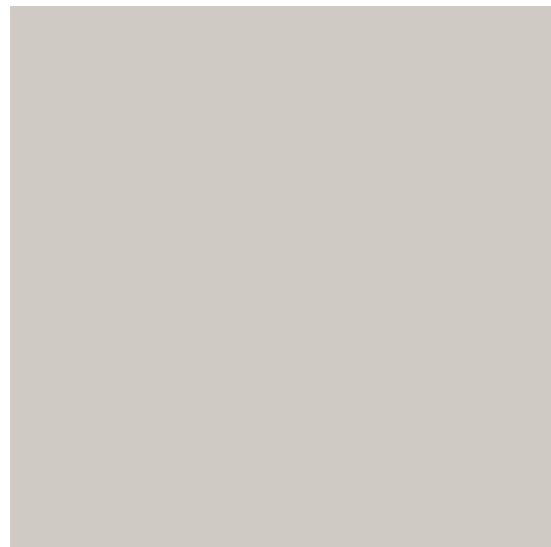
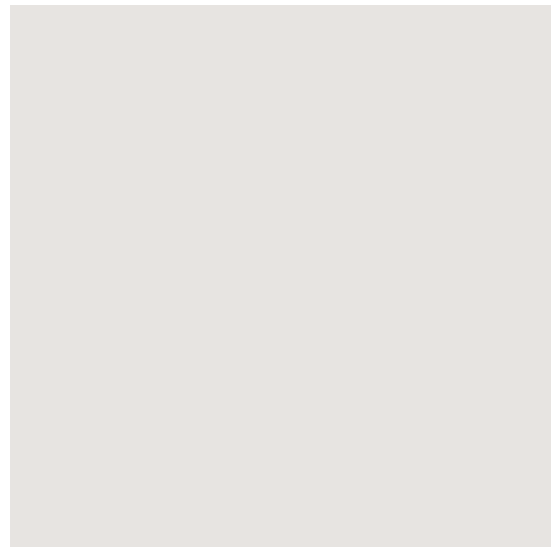
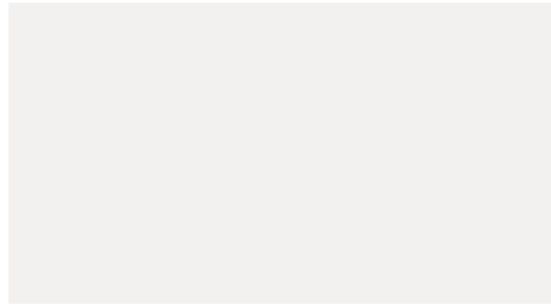
18:00

Besonnungszeiten Fassaden

Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

Simulation 20. März 2020



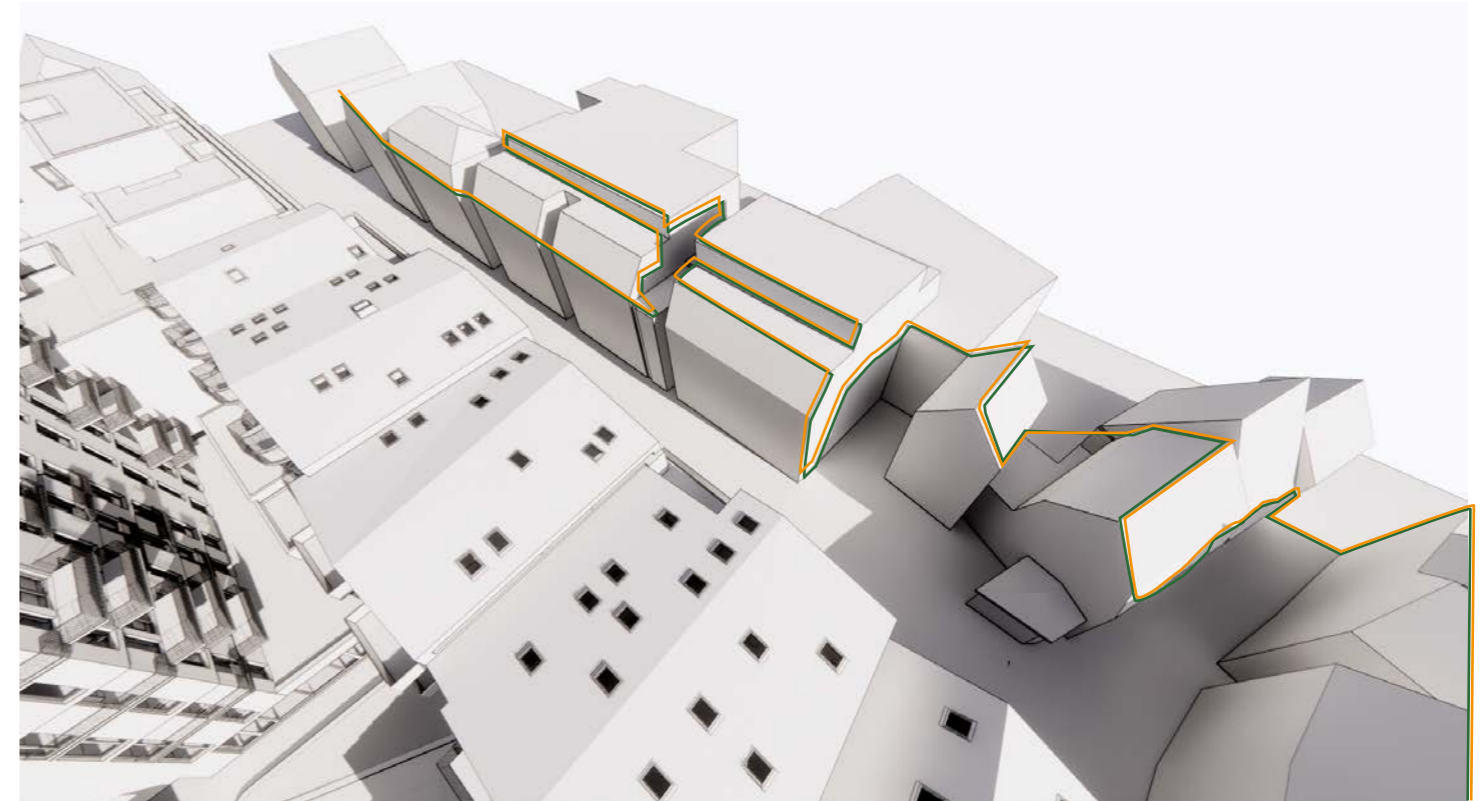
SIMULATION 22.09. EQUINOX  
(HERBSTANFANG)



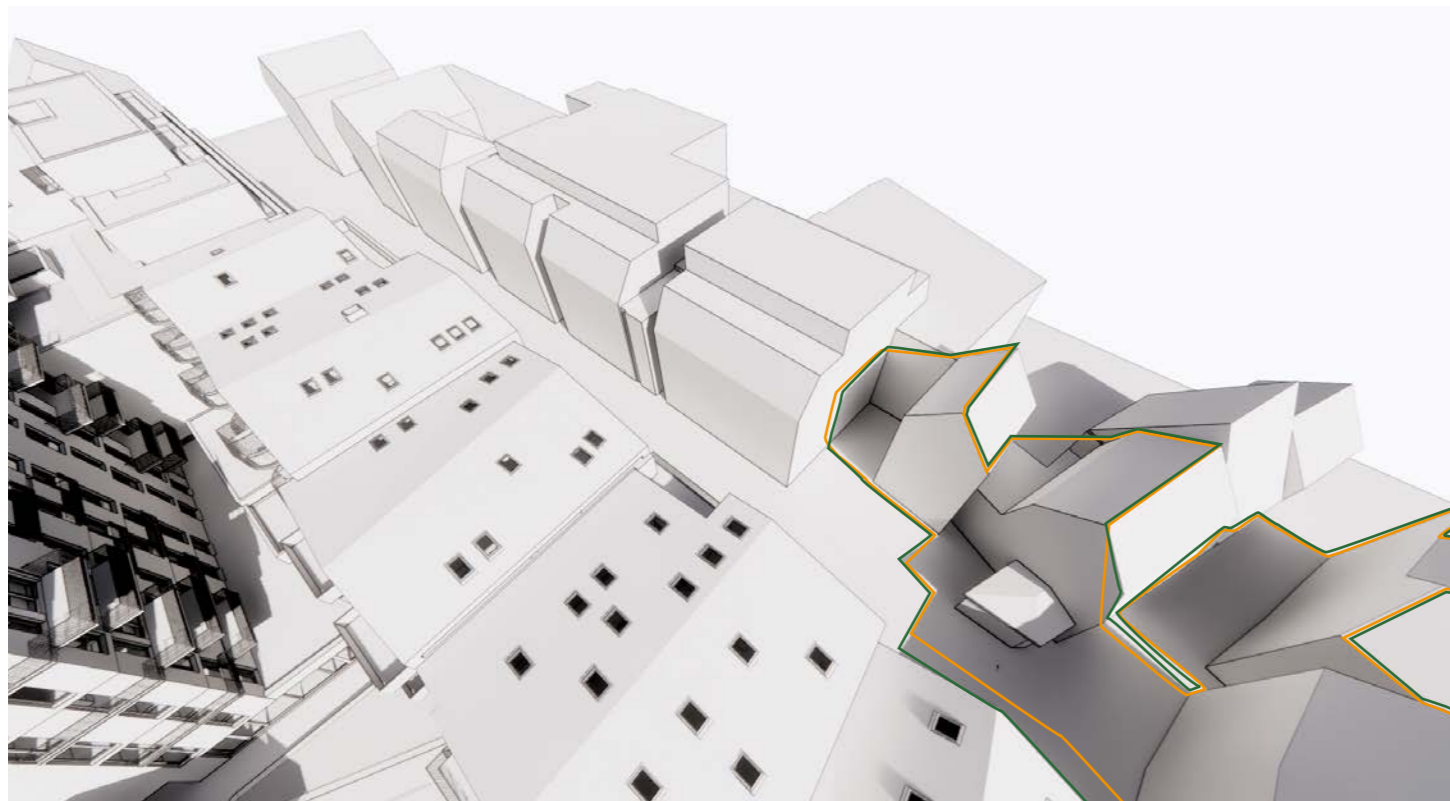
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



07:00



08:00



09:00

Besonnungszeiten Fassaden

Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

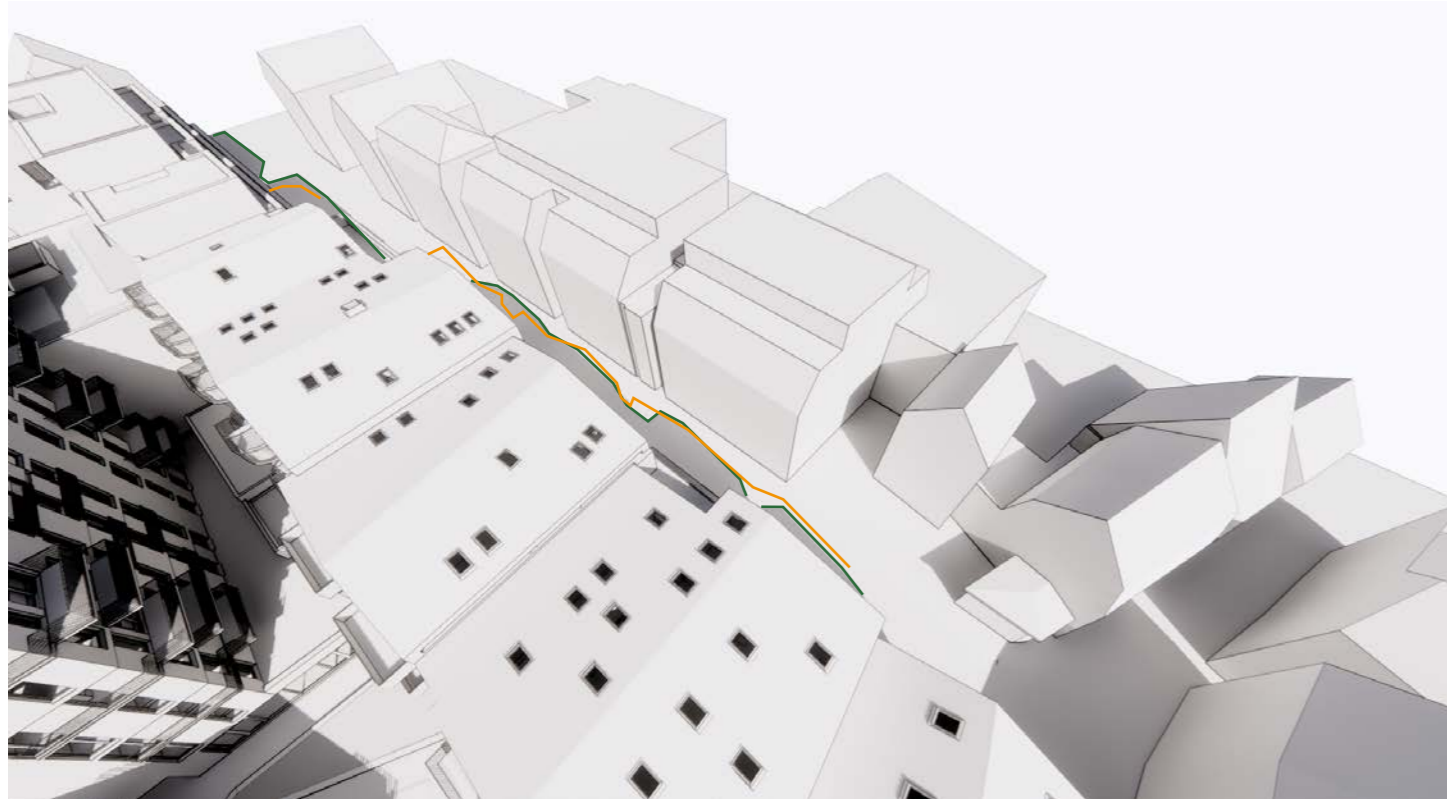
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

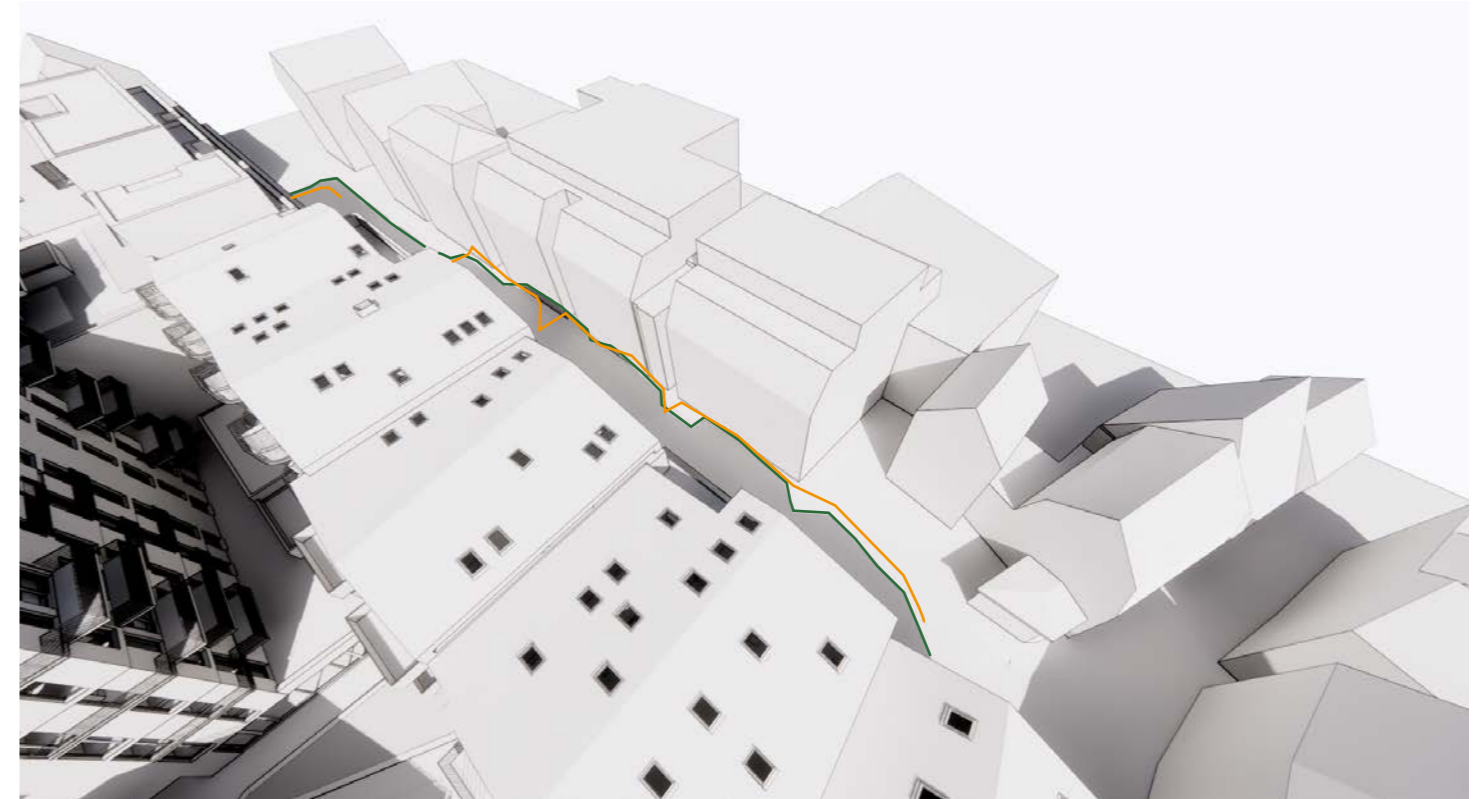
Simulation 22. September 2020



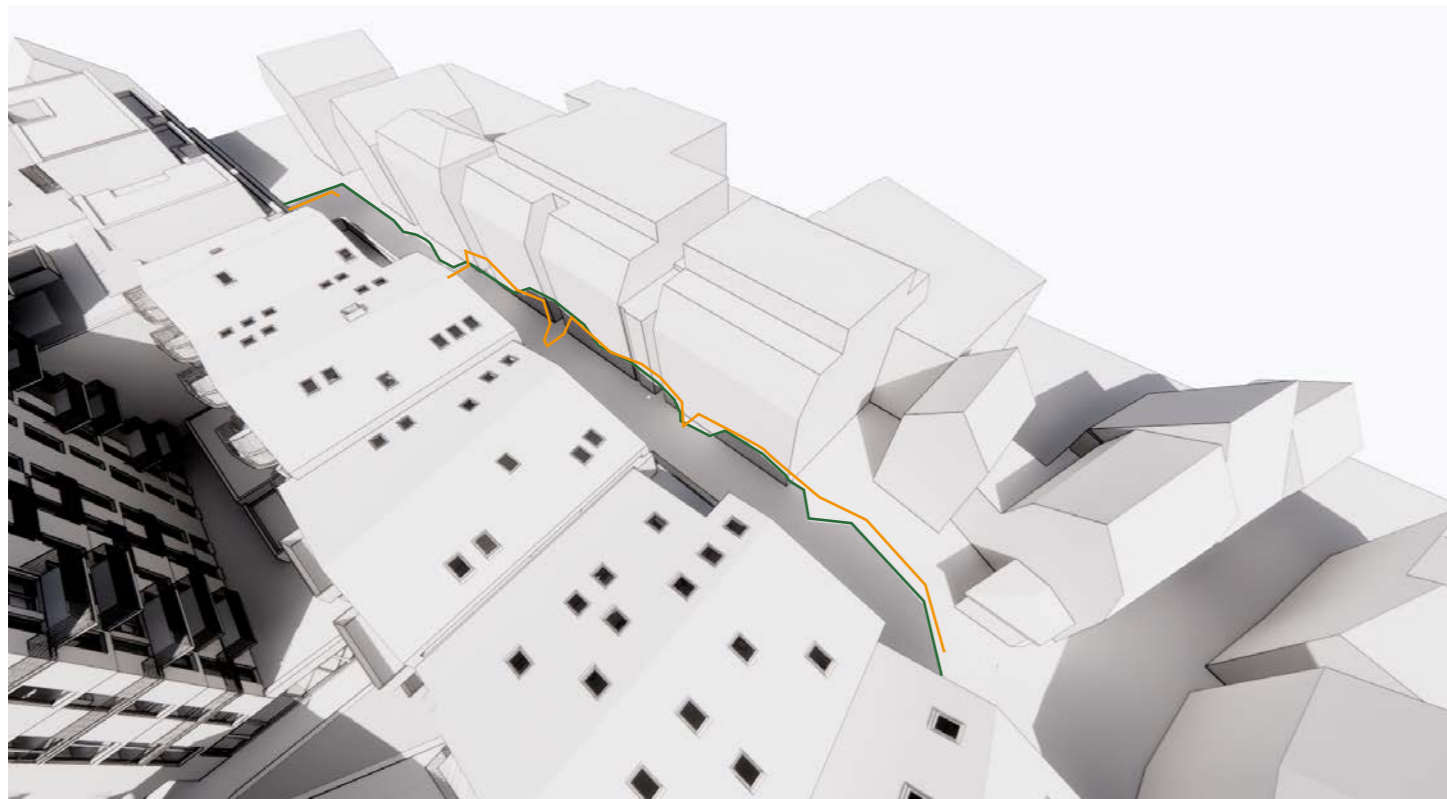
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



10:00



10:30



11:00

Besonnungszeiten Fassaden

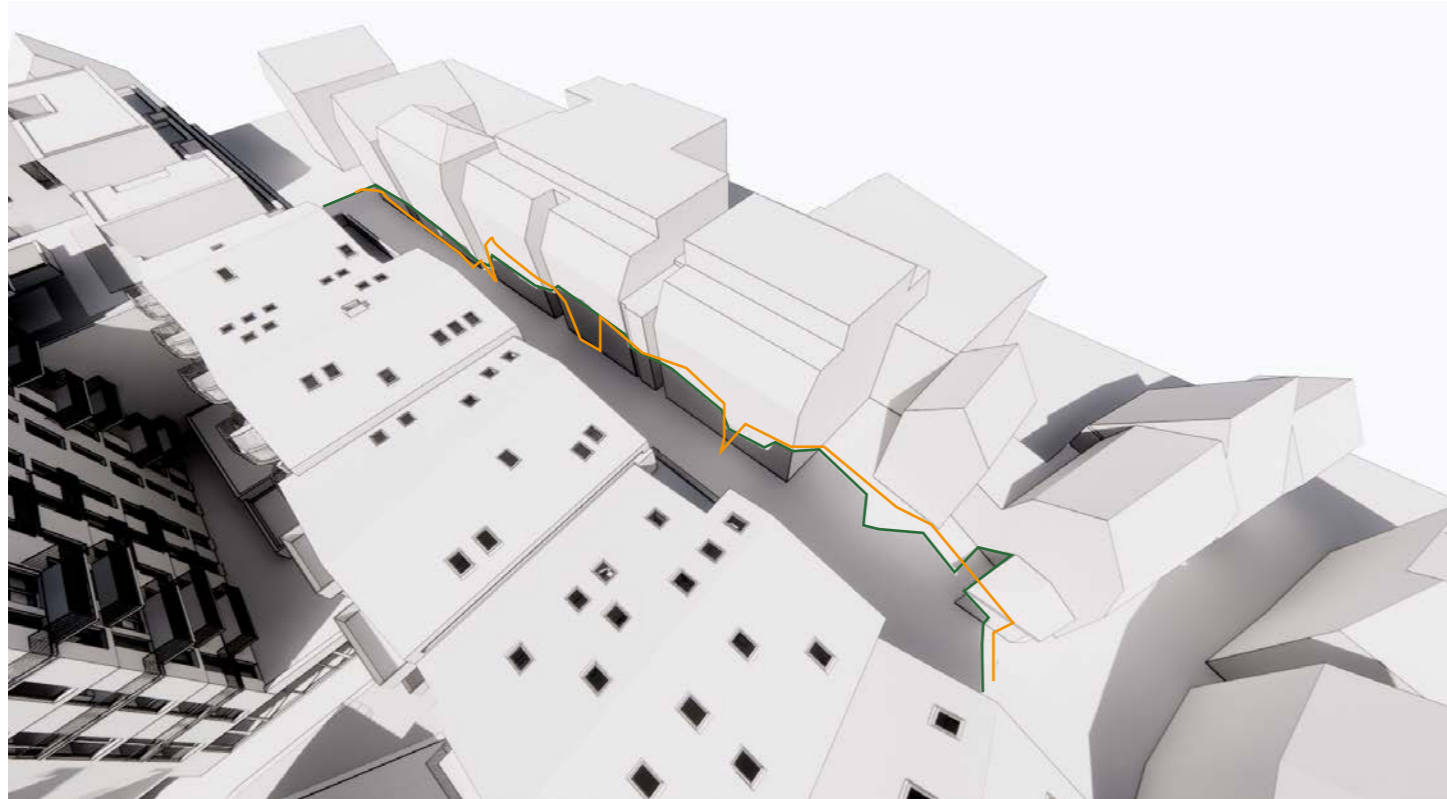
Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

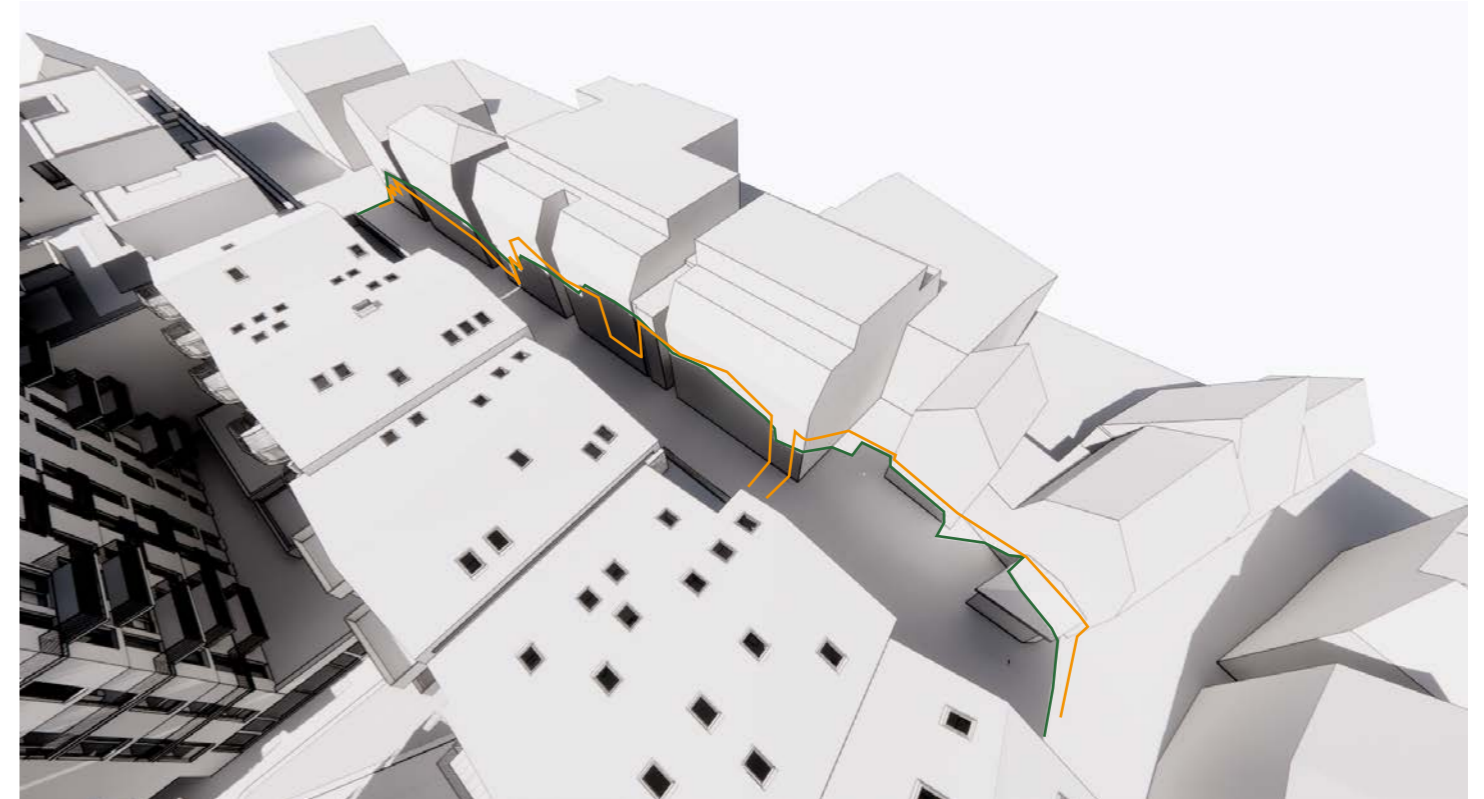
Simulation 22. September 2020



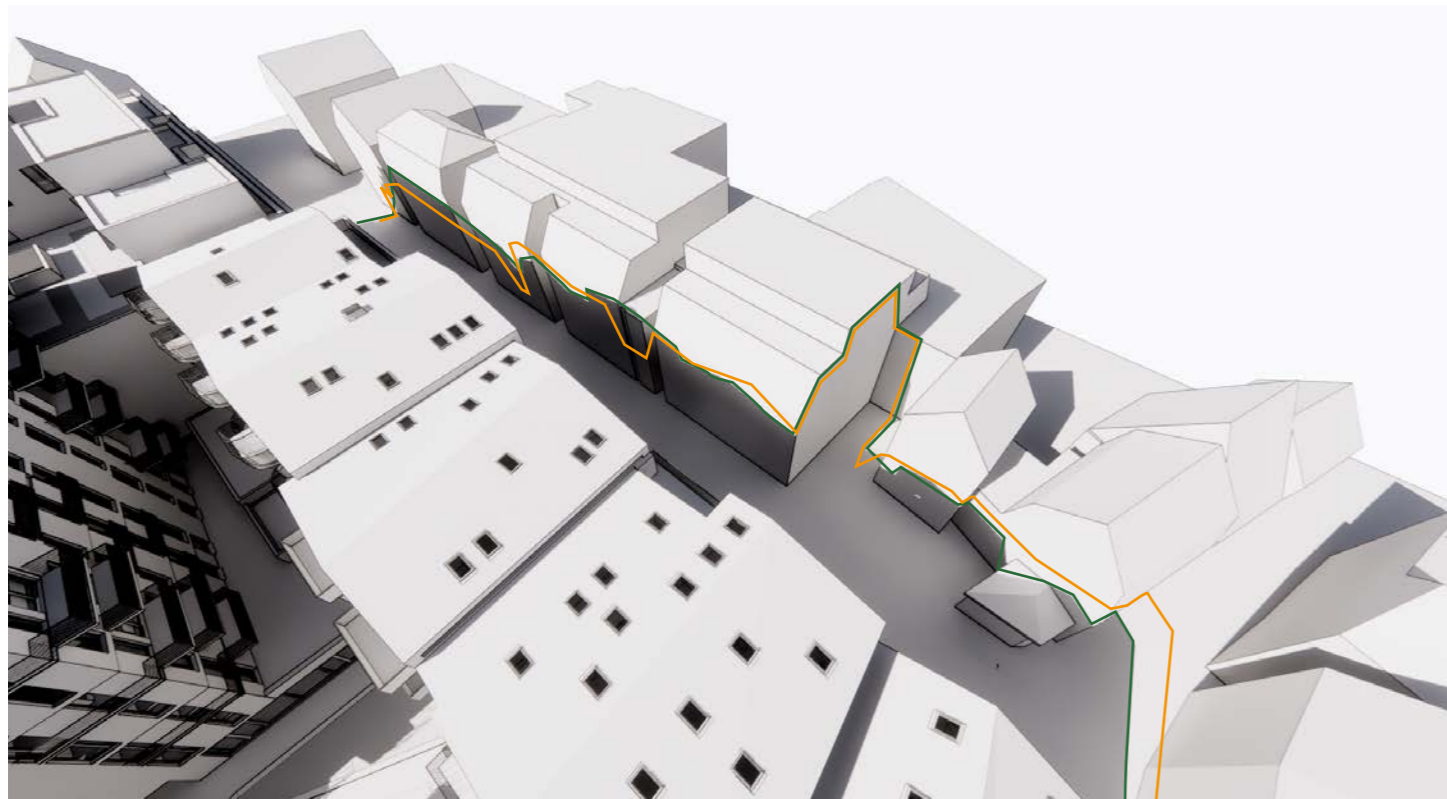
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



12:00



13:00



14:00

Besonnungszeiten Fassaden

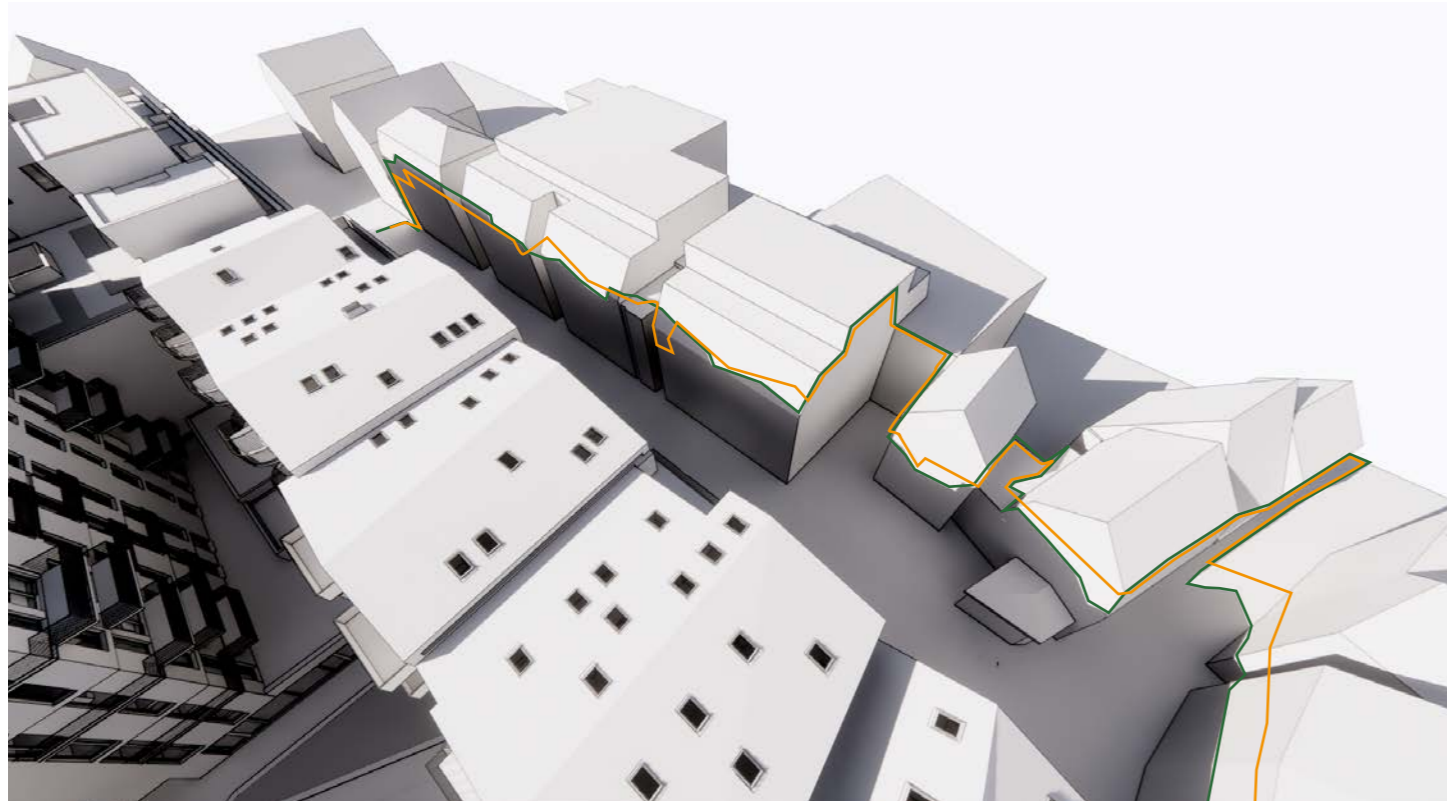
Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

Simulation 22. September 2020



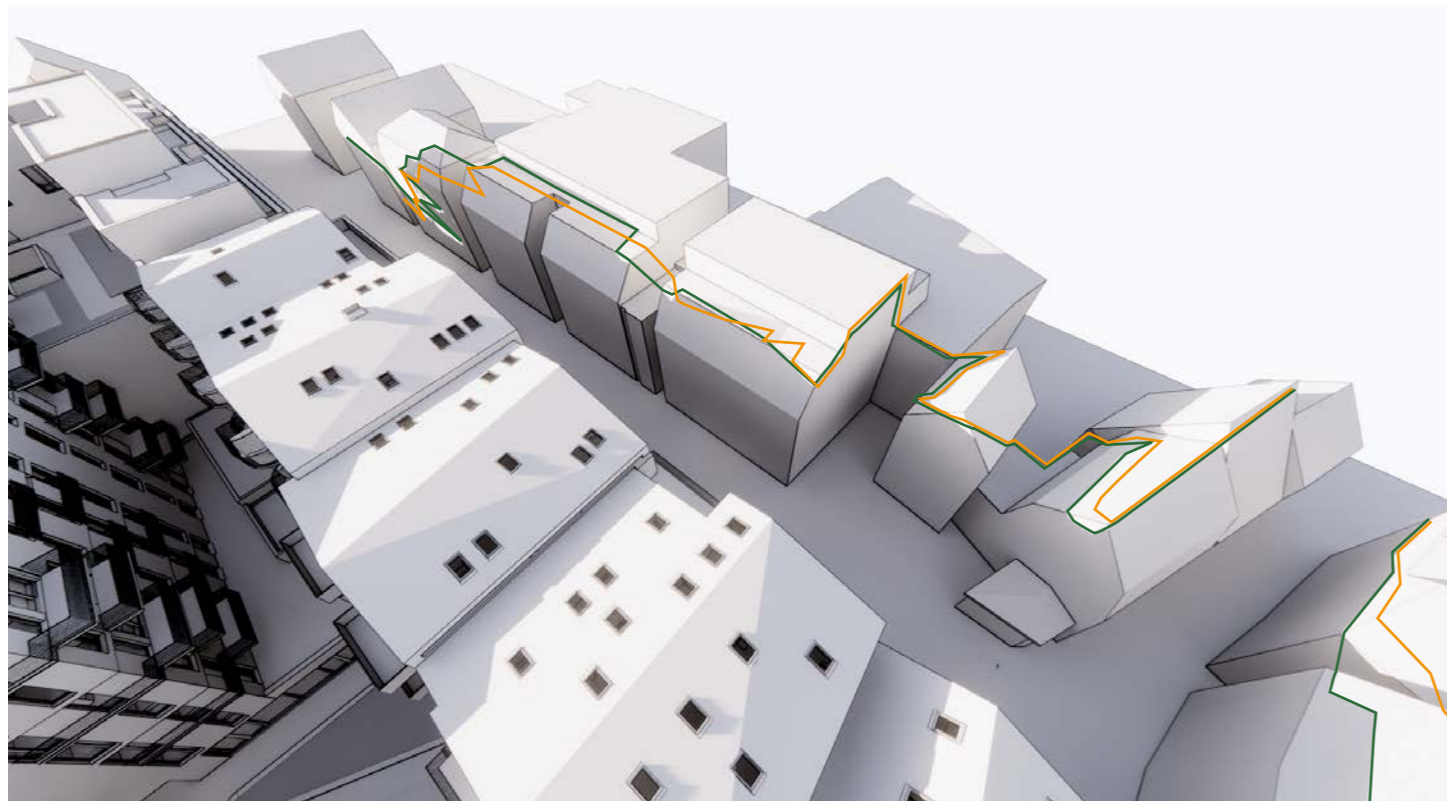
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



15:00



16:00



16:30

Besonnungszeiten Fassaden

Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

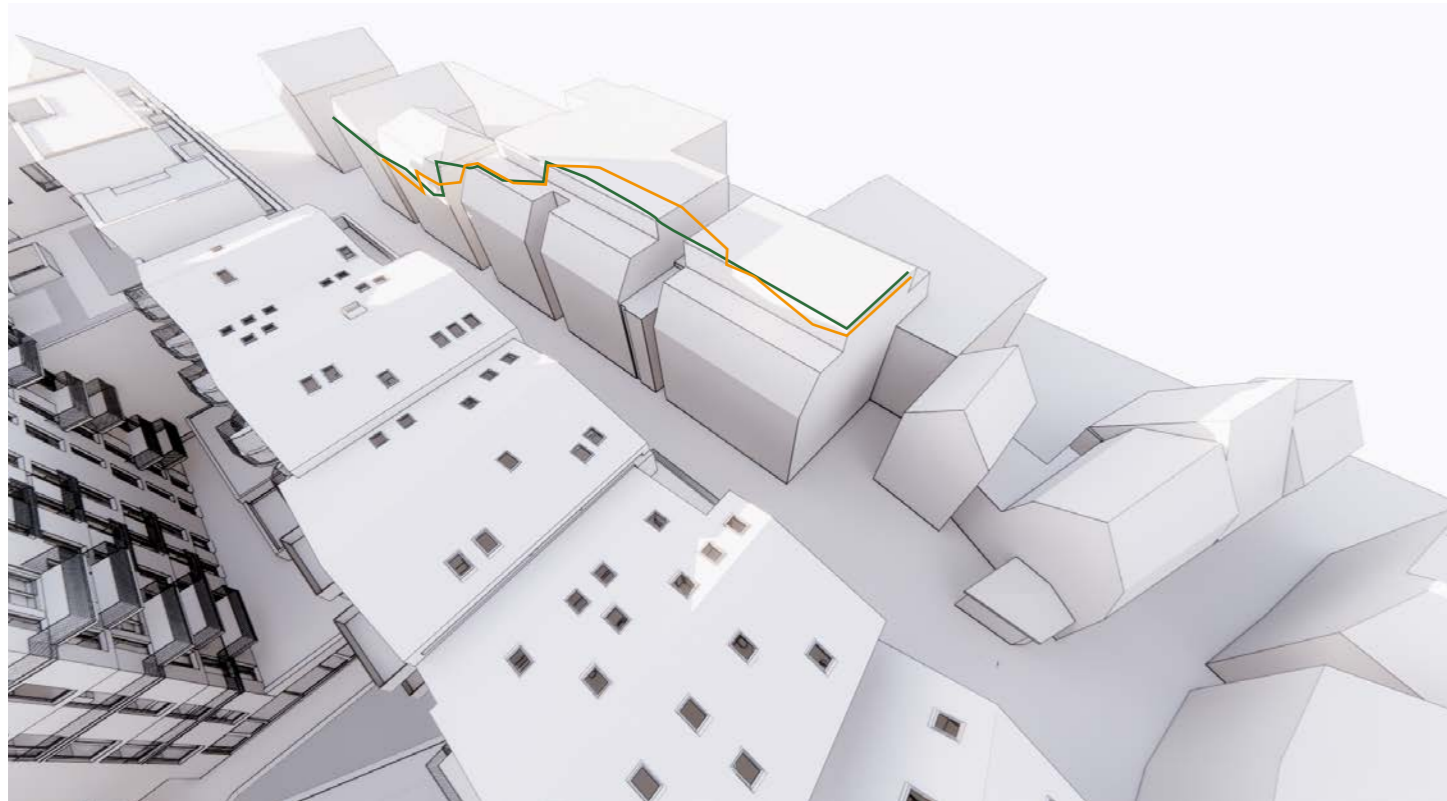
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

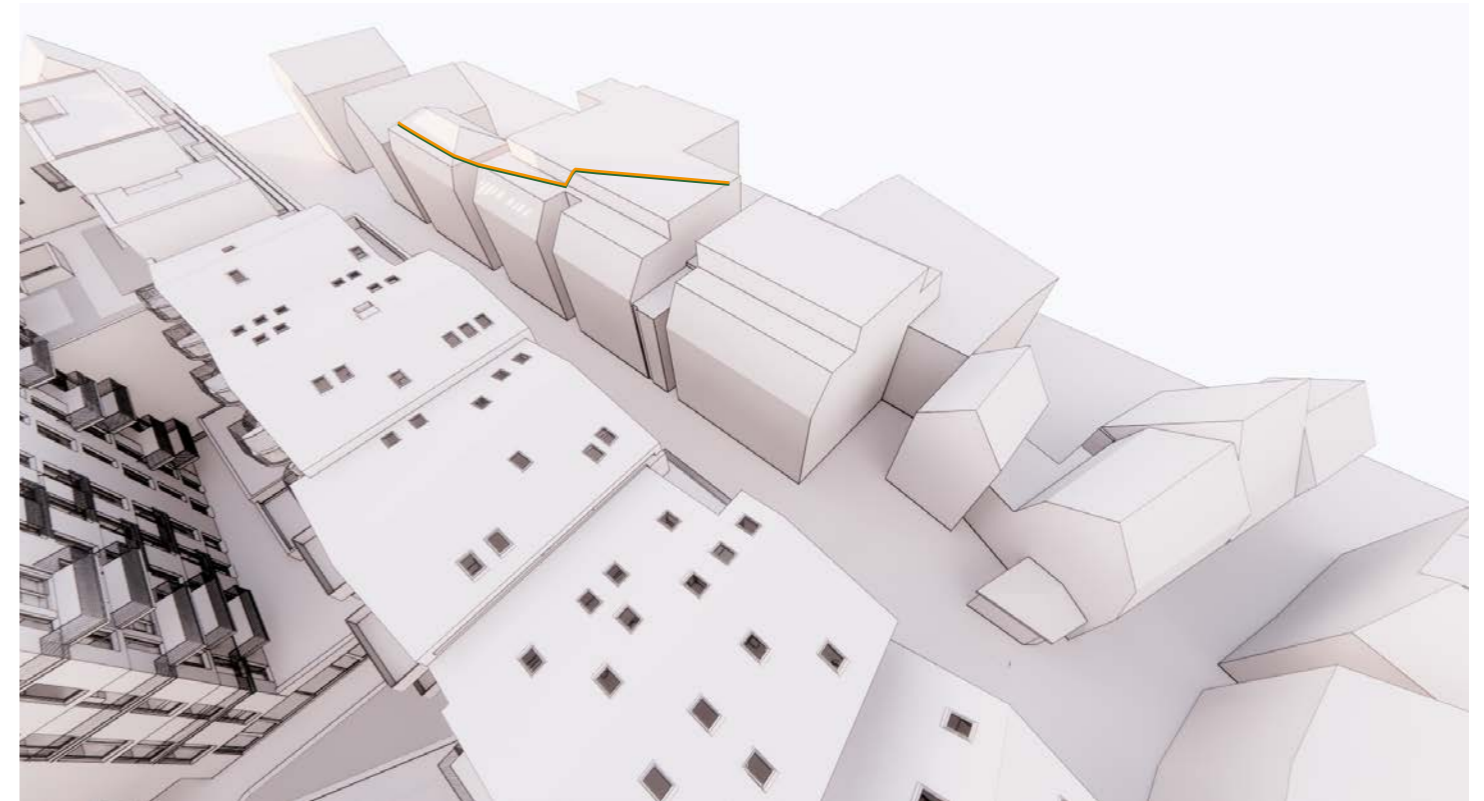
Simulation 22. September 2020



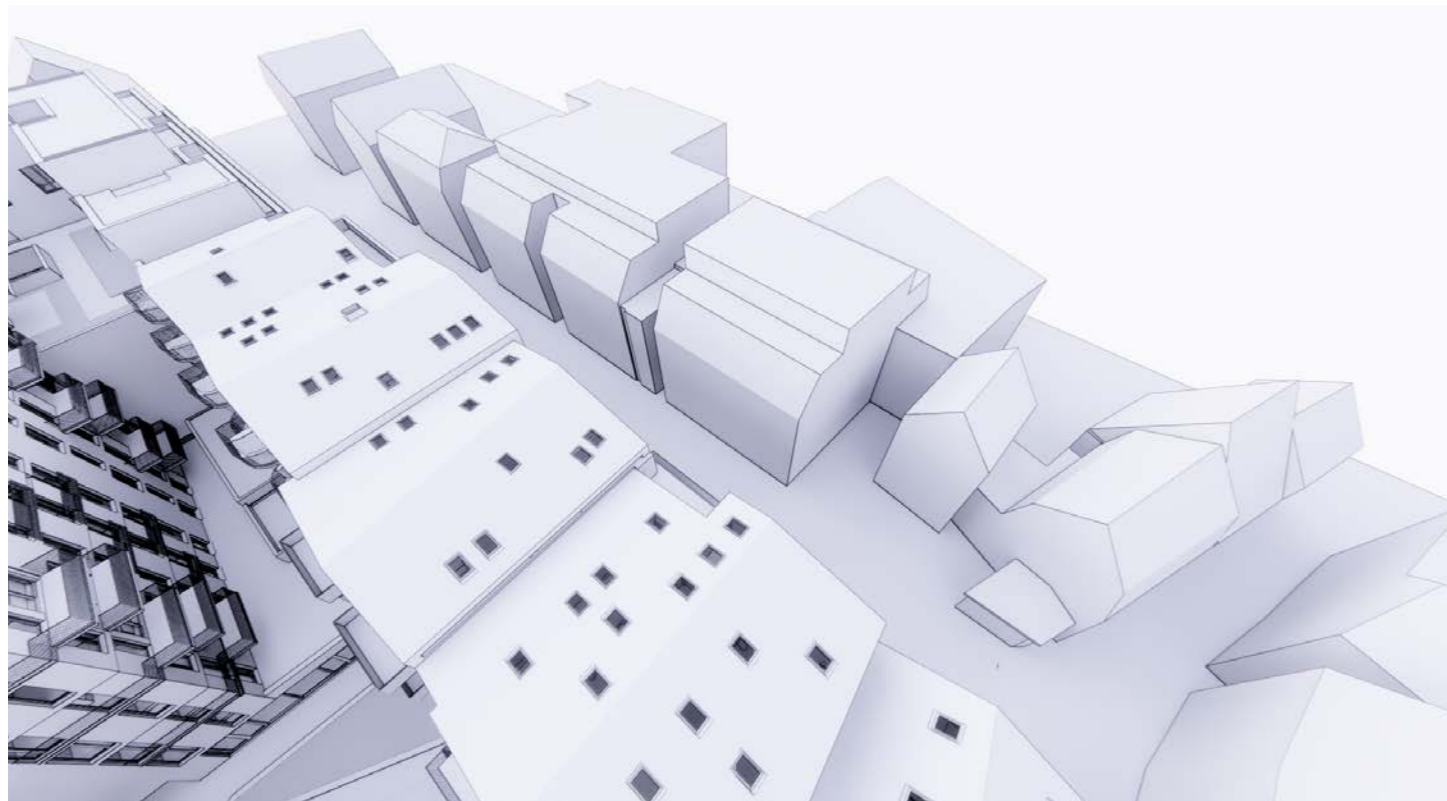
TOP 1 VERGLEICH VERSCHATTUNG | MARTINSTRASSE  
DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



17:00



17:30



18:00

Besonnungszeiten Fassaden

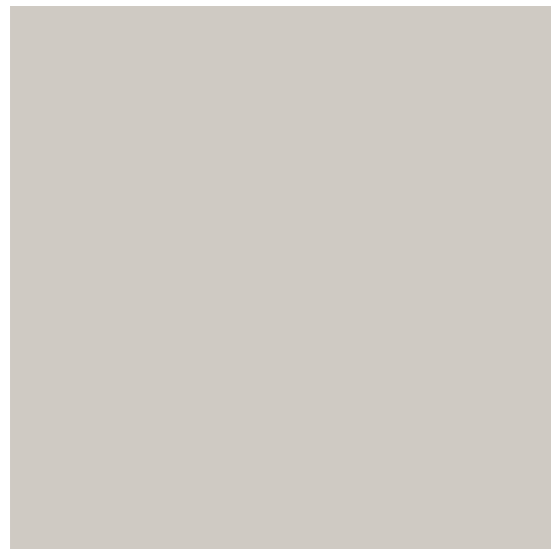
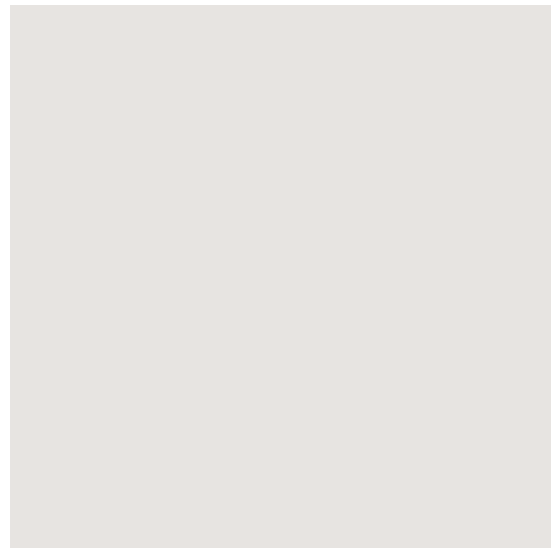
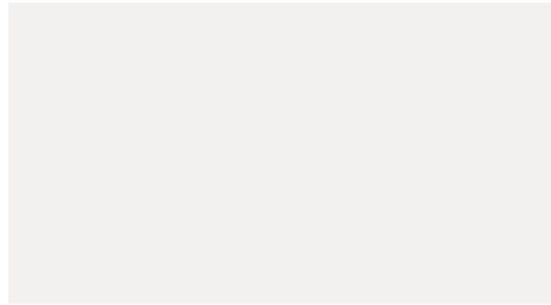
Datum	17.01.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												
Datum	22.09.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Martinstraße	Süd												

 Verschattungsgrenze DIA VIA  
 Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD  
 Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

Simulation 22. September 2020

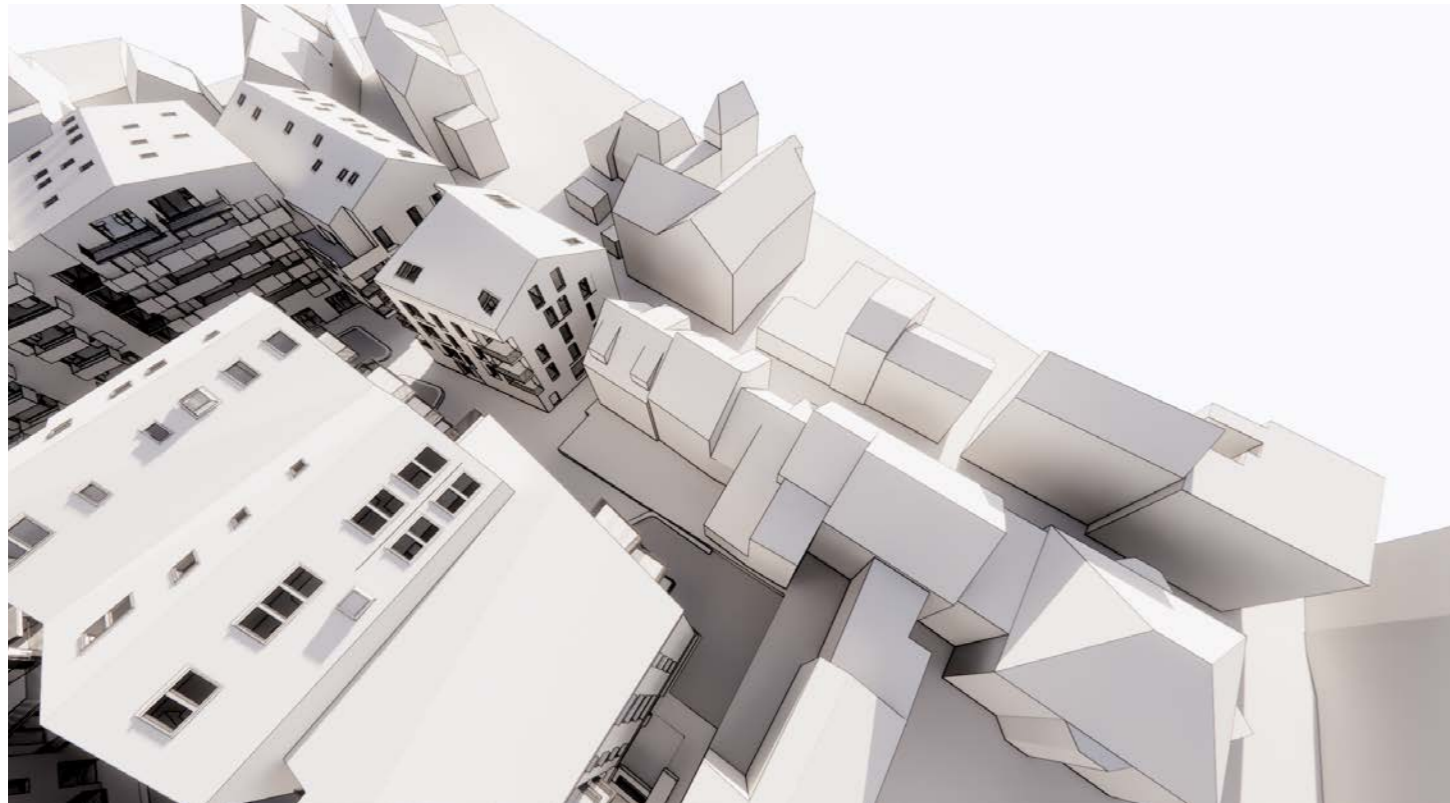
TOP 2  
VERGLEICH VERSCHATTUNG  
EHNISGASSE



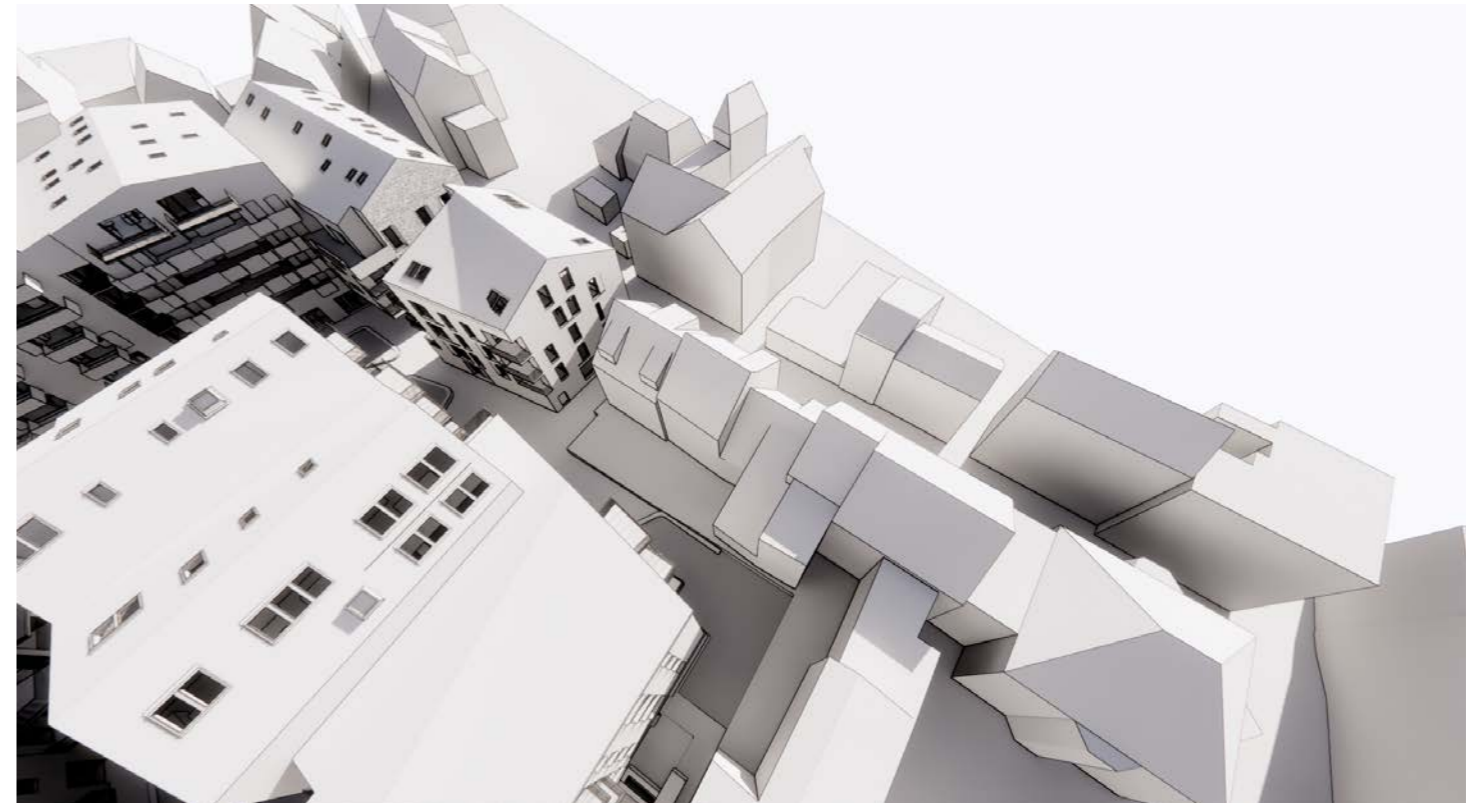


SIMULATION 20.03. EQUINOX  
(FRÜHLINGSANFANG)

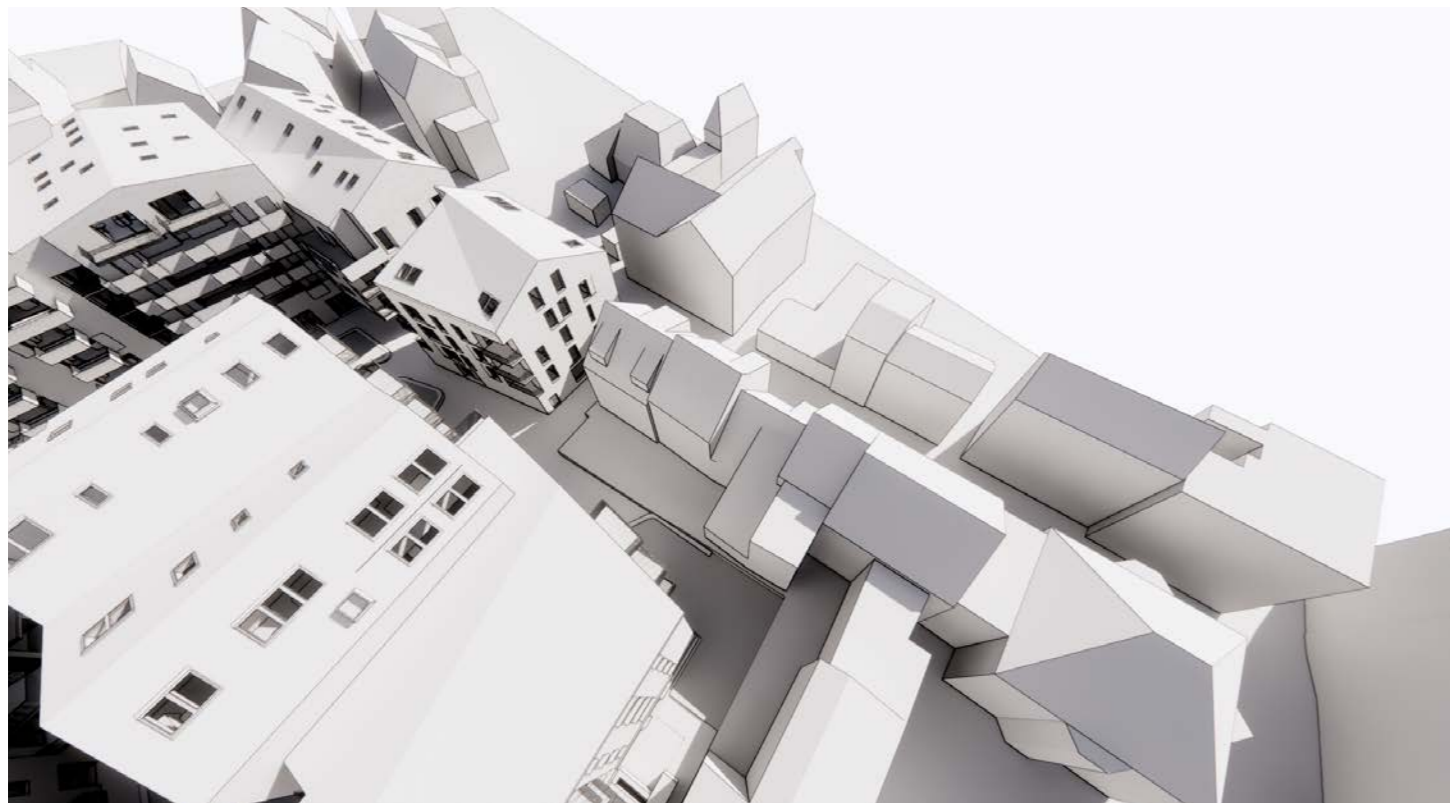
TOP 2 VERGLEICH VERSCHATTUNG | EHNISGASSE  
BESTANDSSITUATION | DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



07:00

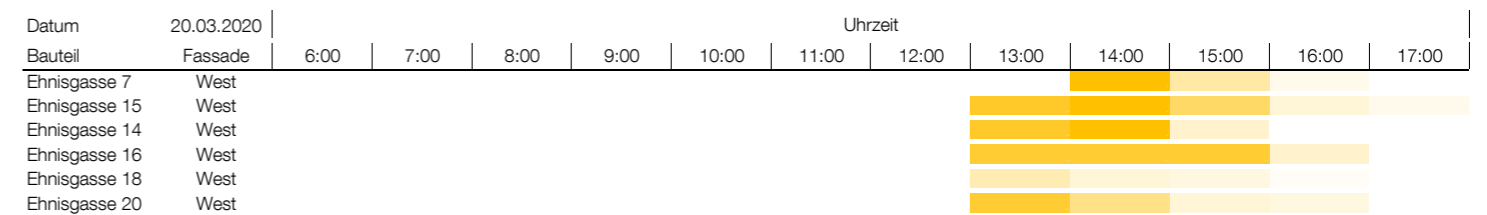





08:00



09:00

Besonnungszeiten Fassaden



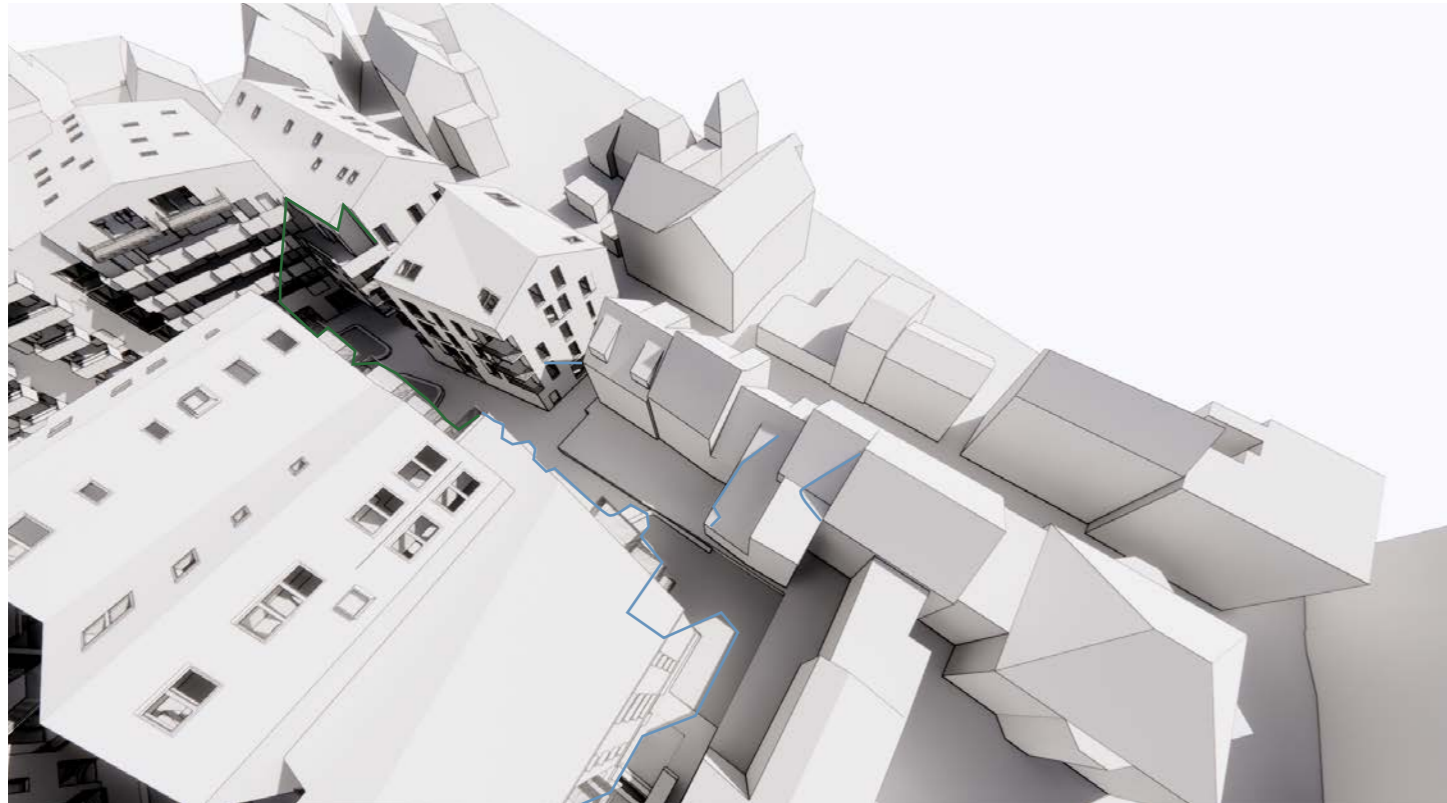
-  Verschattungsgrenze Bestandsgebäude
-  Verschattungsgrenze DIA VIA
-  Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD

Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

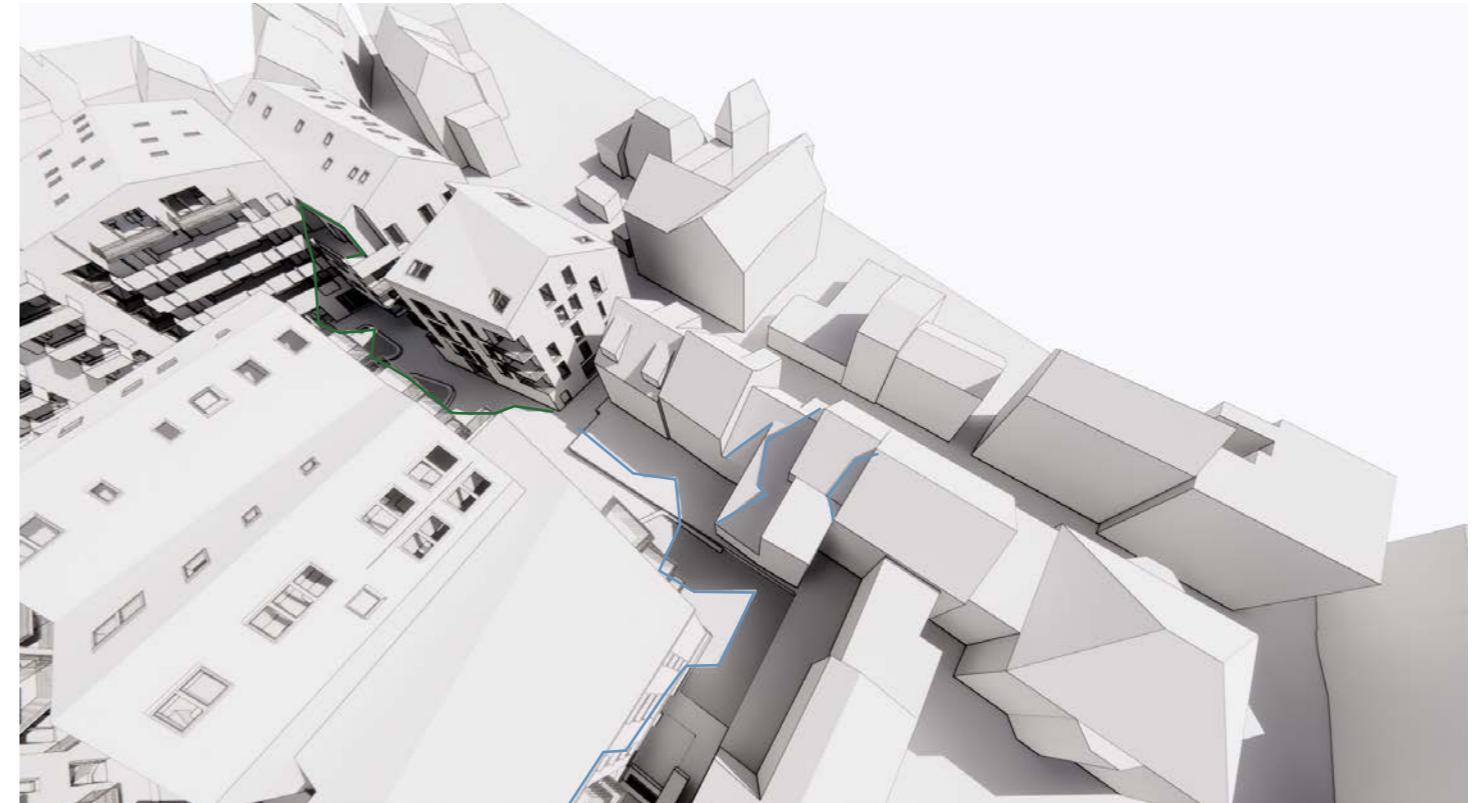
Simulation 20. März 2020



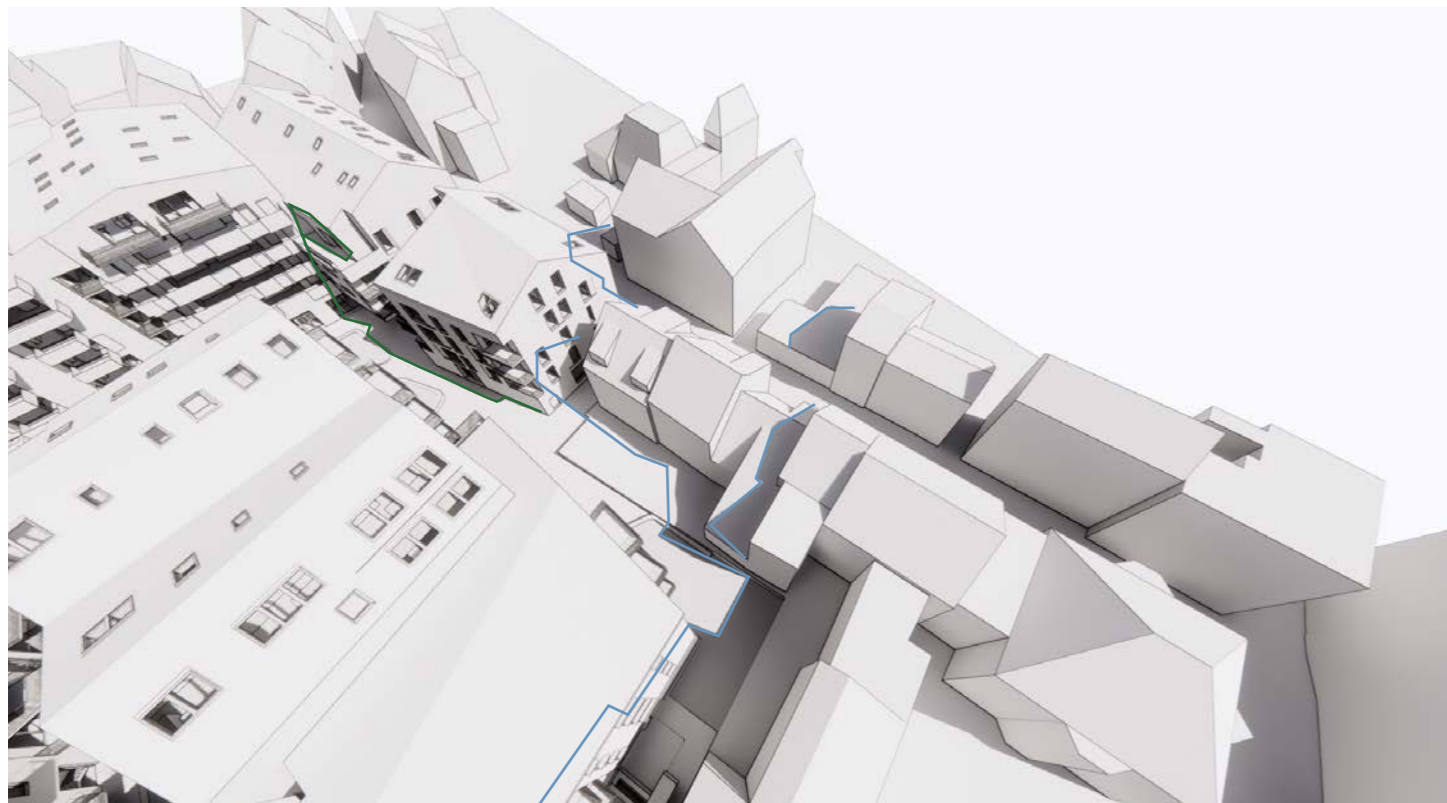
TOP 2 VERGLEICH VERSCHATTUNG | EHNISGASSE  
BESTANDSSITUATION | DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



10:00

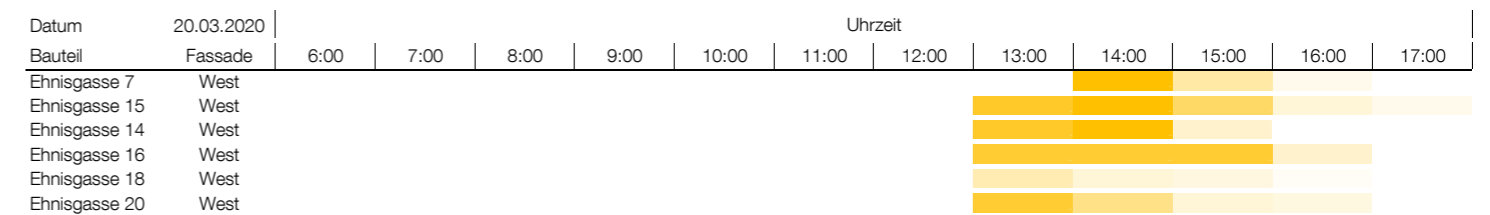


11:00



12:00

Besonnungszeiten Fassaden



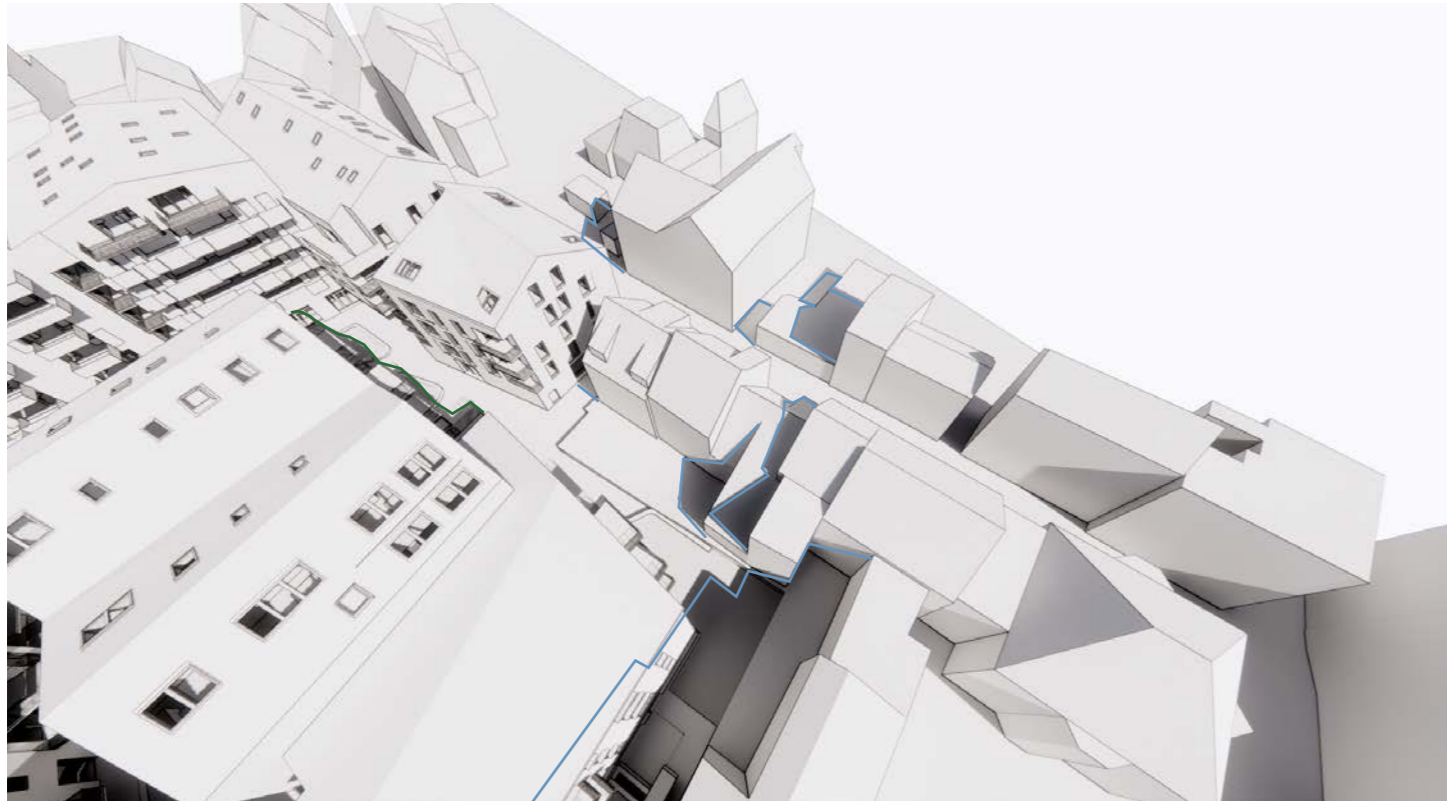
- Verschattungsgrenze Bestandsgebäude
- Verschattungsgrenze DIA VIA
- Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD

Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

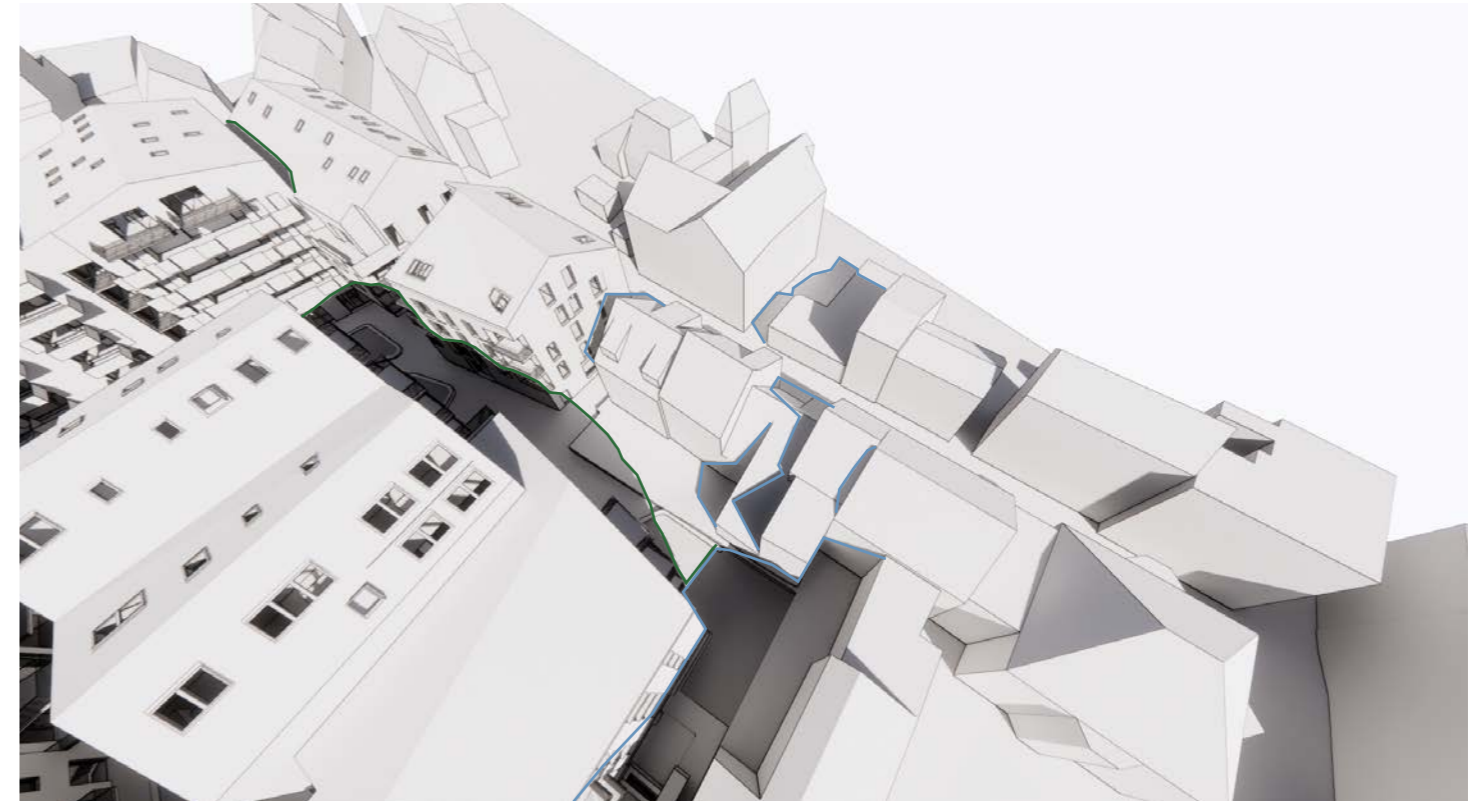
Simulation 20. März 2020



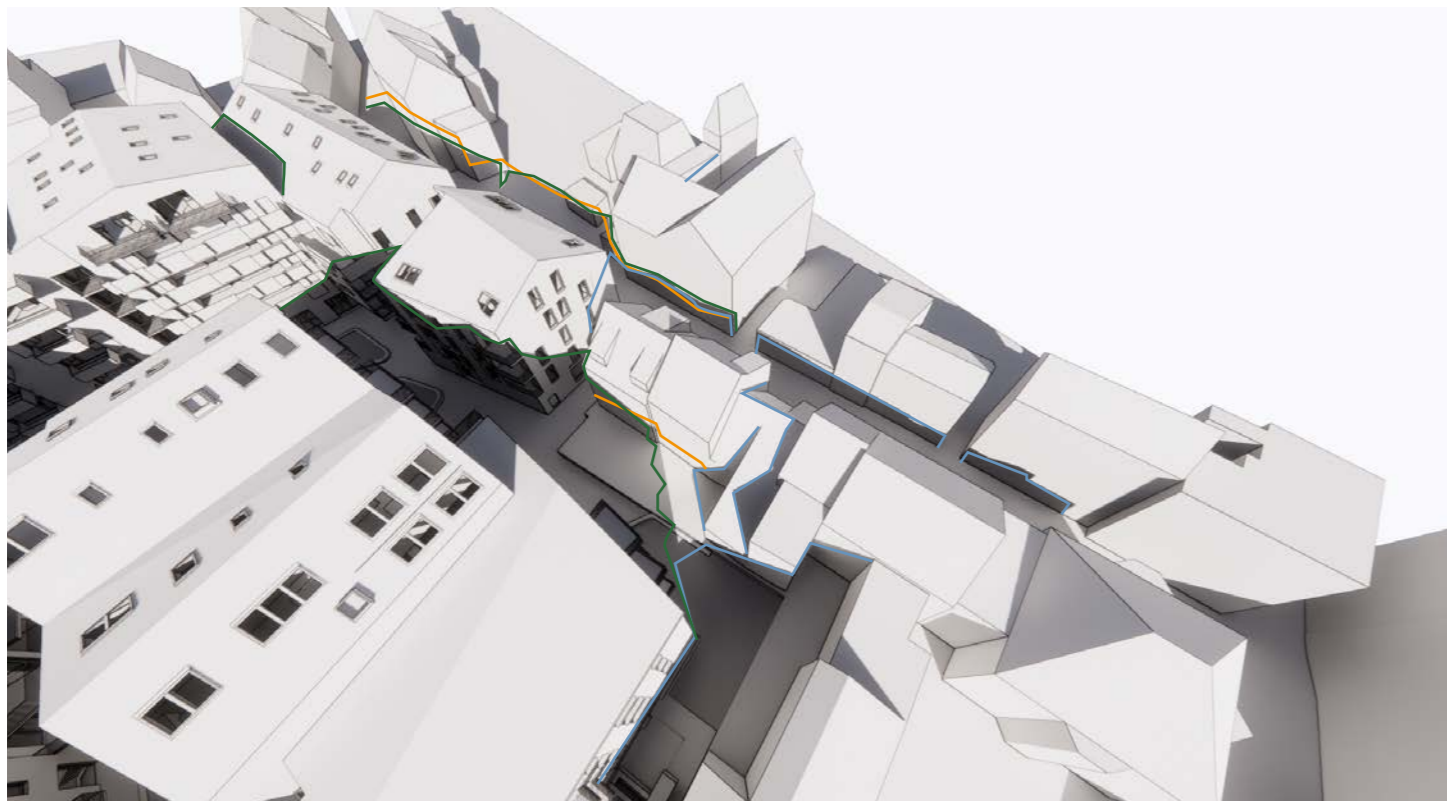
TOP 2 VERGLEICH VERSCHATTUNG | EHNISGASSE  
BESTANDSSITUATION | DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



13:00

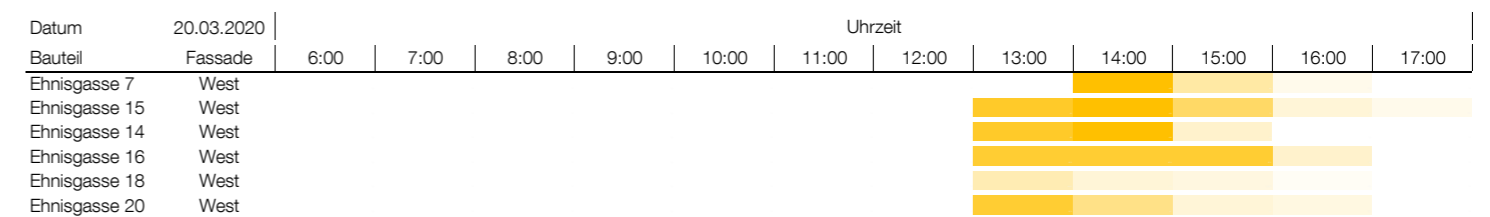





14:00



15:00

Besonnungszeiten Fassaden



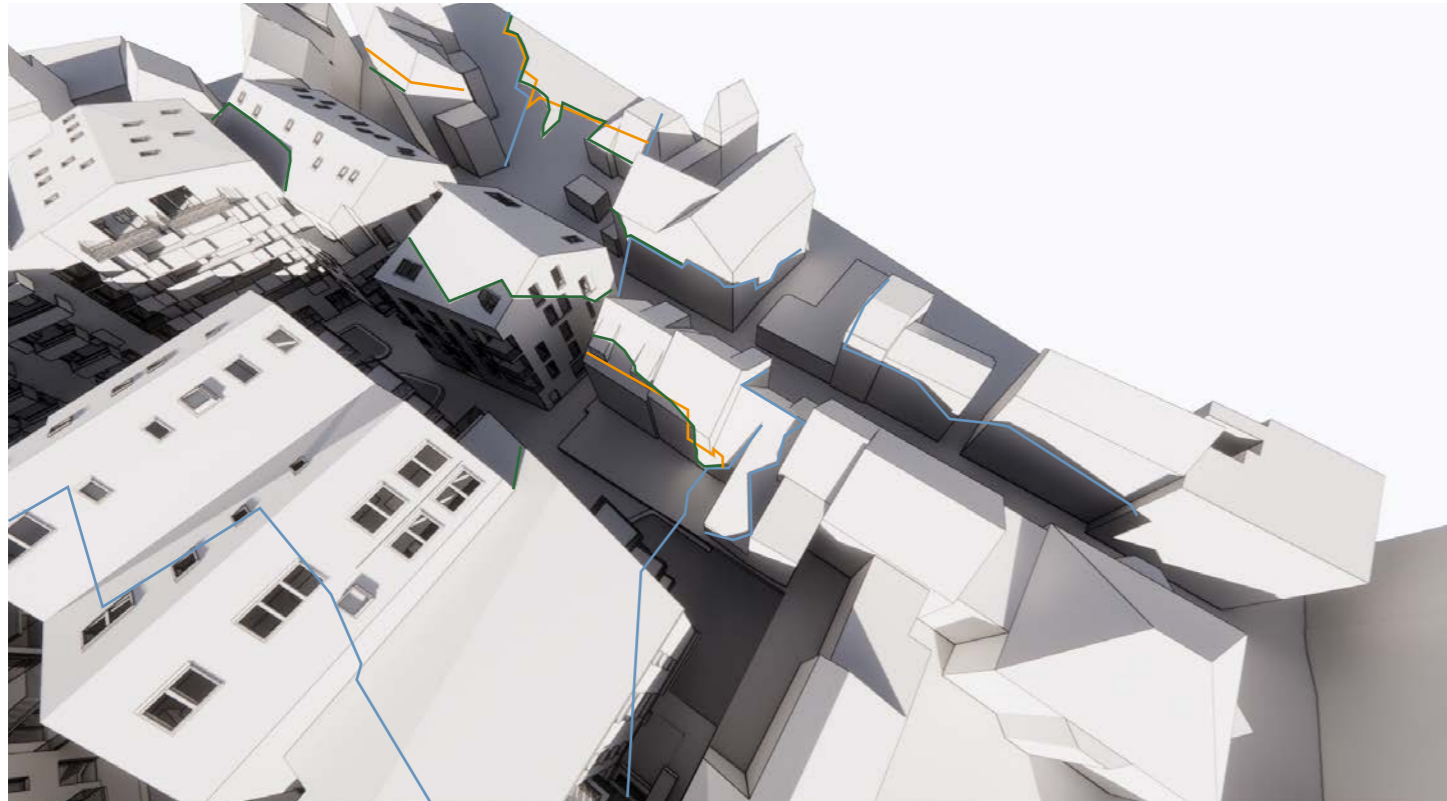
-  Verschattungsgrenze Bestandsgebäude
-  Verschattungsgrenze DIA VIA
-  Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD

Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

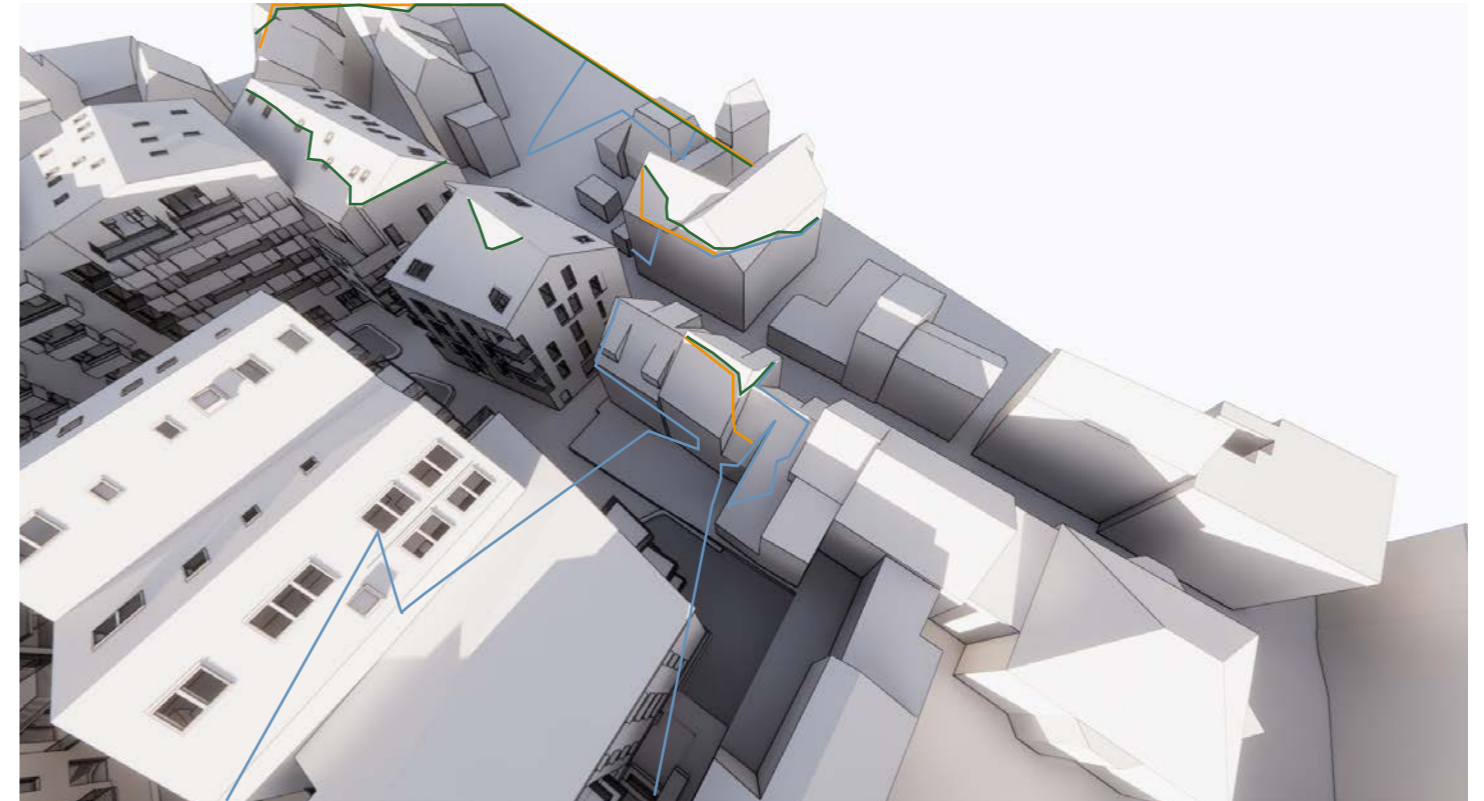
Simulation 20. März 2020



TOP 2 VERGLEICH VERSCHATTUNG | EHNISGASSE  
BESTANDSSITUATION | DIE VIA | KONZEPT PLAN FORWARD



16:00



17:00



18:00

Besonnungszeiten Fassaden

Datum	20.03.2020	Uhrzeit											
Bauteil	Fassade	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
Ehnisgasse 7	West												
Ehnisgasse 15	West												
Ehnisgasse 14	West												
Ehnisgasse 16	West												
Ehnisgasse 18	West												
Ehnisgasse 20	West												

- Verschattungsgrenze Bestandsgebäude
- Verschattungsgrenze DIA VIA
- Verschattungsgrenze Konzept PLAN FORWARD

Dargestellter Schatten: Konzept PLAN FORWARD

Simulation 20. März 2020



WOLFF GRUPPE  
Holding GmbH

BÜRO STUTT GART

Hospitalstraße 12  
70174 Stuttgart

T. +49 (0)711 99 33 79-0  
F. +49 (0)711 99 33 79-40

BÜRO ESSEN

Moltkeplatz 34  
45128 Essen

T. +49 (0)201 178 79-0  
F. +49 (0)201 178 79-29

info@wolffgruppe.de  
<http://www.wolffgruppe.de>

