

Begründung

zum Bebauungsplan Obertürkheimer Straße/Weinstraße (südlicher Teil)
Stadtteil 92 "Mettingen Ost"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
06.06.2019

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,11 ha befindet sich im Norden des Esslinger Stadtteils Mettingen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke: 14227, 14228/2, 14228 (Fußweg), 14239 (Grundstück der Freien Evangelischen Schule Esslingen), 14241, 14244/2, 14244/1, 14247 und 14250.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Fahrbahn der Rosenstraße
- im Süden durch die Fahrbahn der Weinstraße
- im Westen durch die Fahrbahn der Obertürkheimer Straße
- im Norden durch das bebaute Flurstück 14207

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Im nördlichen Bereich befindet sich neben vorwiegend gewerblicher Nutzung die Freie Evangelische Schule. Der südliche Teil ist durch Wohnnutzung geprägt.

Das Plangebiet verläuft nahezu eben. Im nördlichen Plangebiet verläuft eine Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung, von der Obertürkheimer Straße zur Rosenstraße.

Die Umgebungsbebauung ist durch zwei- und dreigeschossige Wohngebäude sowie vereinzelt durch Gewerbe geprägt. Im Norden und Osten befinden sich eher zweigeschossige Wohngebäude in der Nachbarschaft. Der südliche Teil des Plangebietes ist hingegen vermehrt von dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten umgeben.

Die Gebäude weisen Satteldächer auf, mit Ausnahme eines sich nordöstlich befindenden Bereiches.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Freie Evangelische Schule Esslingen (Grund- und Realschule). In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind eine weitere Schule (Grundschule Mettingen) sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Ev. Gemeindehaus, Jugendhaus) vorhanden; diese befinden sich im Süden bzw. im Südosten.

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr, durch die S-Bahn sowie durch den Individualverkehr gut angebunden. Die Buslinie 101

(Lerchenäcker, ZOB, Obertürkheim Bf), verläuft westlich des Plangebiets. Die Haltestellen „Weinstraße“ und „Stadtgrenze“ befinden sich gut erreichbar in fußläufiger Entfernung.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 sind die nördlichen Flächen innerhalb des Plangebietes als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)“ und die südlichen Flächen als „gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge einer Berichtigung angepasst.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Obertürkheimer Straße-Lerchenbergstraße-Halbergstraße“, der am 14.03.1974 in Kraft getreten ist.

Danach ist für die südlichen Flurstücke 14244/1, 14244/2, 14247 und 14250 ein Mischgebiet festgesetzt. In diesem ist die Errichtung viergeschossiger Gebäude möglich. Im restlichen Gebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im nördlich des Fußweges befindlichen Bereich sind bis zu sechs Geschosse zulässig, ansonsten bis zu vier.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der Sanierungsziele zum Ende des Sanierungsgebiets Mettingen soll in dem dargestellten Geltungsbereich aus den Teilbereichen, die als Gewerbegebiet dargestellt sind, die Umwandlung in ein Mischgebiet erfolgen. Die Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion des Stadtteils ist vorrangiges Ziel des Sanierungsgebiets. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird der Zulässigkeit von Wohnen als auch von Nicht-Wohnnutzungen ein möglichst breiter Spielraum eröffnet. Eine ausgeprägte städtebauliche Präferenz liegt dabei nicht vor.

Zudem lag im Jahr 2016, dem Jahr der Entwurfserarbeitung dieses Bebauungsplanes, eine Anfrage der Freien Evangelischen Schule vor, die auf dem ehemaligen Gelände der Hofkammer (Obertürkheimer Straße 62) ihren Schulbetrieb seit einigen Jahren ausbaut. Die Anfrage bezog sich auf den Nordflügel, in den für einen befristeten Zeitraum (10-15 Jahre) Wohnungen eingebaut werden sollten, die als Anschlussunterbringung für Menschen auf der Flucht genutzt werden können. Die Planung, die die Unterbringung von ca. 100 Personen in 22 3- und 4-Zimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.600 m² vorsieht, wurde mit dem Amt für Soziales und Sport und den SGE abgestimmt. Die Umplanung wurde bereits abgeschlossen und seit 2018 stehen die Wohnungen zum Bezug fertig. Die Freie Evangelische Schule sieht vor, nach Ablauf der Wohnnutzung im Nordflügel im Jahr 2033, diesen Gebäuderiegel abzurechen und die

Schule an dieser Stelle mit einem Neubau zu ergänzen. Auch dies entspricht den Sanierungszielen.

Zur Zeit der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplans im Jahr 2016 wurden Gespräche mit dem Eigentümer des Flurstücks 14207 geführt, da zu diesem Zeitpunkt noch Klärungsbedarf bestand, was die zukünftige Nutzung des Grundstücks betrifft. Daher wurde der ursprüngliche Planbereich geteilt und das Bebauungsplanverfahren vorerst nur für den südlichen Teil weiter geführt. Der nördliche Planbereich mit dem Flurstück 14207 wird vom Gesamtplan abgetrennt und soll bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren behandelt werden.

2.2 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Zulässigkeit einzelner Arten von baulichen Nutzungen, um Nutzungskonflikte auszuschließen bzw. um die bisher vorhandene Gebietsverträglichkeit der Nutzungen weiterhin zu gewährleisten.

Ein reines Gewerbegebiet wird an dieser Stelle nicht mehr gewünscht, zeigt doch die Bestandssituation, dass bereits Wohngebäude im Gebiet vorhanden sind. Im Hinblick auf das noch immer wachsende Defizit an Wohnraum in Esslingen, wird anstelle des Gewerbegebietes innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes stellt die Verträglichkeit einer möglichen gewerblichen Nutzung mit einer Wohnnutzung hinsichtlich des Störgrades sicher.

Im Mischgebiet ist ein Ausschluss der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen und einem unlöslichen Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung verbunden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Des Weiteren sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig, da diese Nutzung nicht den städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet entspricht.

Des Weiteren sind im Plangebiet Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Nachdem es bisher in dem Gebiet keine Werbeanlagen in Form selbstständiger gewerblicher Hauptanlagen gibt, ist nicht auszuschließen, dass in Folge des Strukturwandels im gewerblichen Sektor künftig verstärkt auch dieses Gebiet in den Blickpunkt entsprechender Anbieter gerät – zumal das Plangebiet unmittelbar an einer inner-

städtischen Hauptverkehrsstraße liegt und auch von den Weinbergen aus gut einsehbar ist. Die Zulassung solcher Anlagen würde sowohl der seitherigen als auch der künftigen, entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes sich entwickelnden Nutzungsstruktur widersprechen und zu einer Beeinträchtigung der Standortqualität und des Images des Gebietes führen. Da es ausdrückliches Ziel solcher Werbeanlagen ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild aufzufallen, ist von solchen Anlagen auch eine massive Störung des Ortsbildes zu erwarten, die sich insbesondere für die Blickachse entlang der Obertürkheimer Straße ergibt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Stadt Esslingen derzeit dabei ist, die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gestalterisch aufzuwerten. Eine großflächige Werbeanlage für Fremdwerbung wäre daher auch in dieser Hinsicht kontraproduktiv.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei einer möglichen zukünftigen Neuaufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,6 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Mischgebiete (MI). Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.

Durch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 besteht genügend Spielraum für die erforderlichen Nebenanlagen vor allem für die gewerblich genutzten Grundstücke und das Grundstück der Freien Evangelischen Schule Esslingen (z.B. Schulhof, Zufahrten, Wege, Stellplätze).

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird eine Deckelung der Gebäude in der Höhe erreicht. Im gesamten Plangebiet sind drei Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird der Bestand abgedeckt und eine Integration von Neubauten in die umgebende Bebauung sichergestellt.

Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine offene Bauweise ohne die Beschränkung die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Dies ist erforderlich, um die südlichen Bestandsgebäude planungsrechtlich abzuschern und die Grundstücke im Plangebiet generell flexibel ausnutzen zu können.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage wird größtenteils aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan über-

nommen und verläuft einmal um die Baugebietsflächen. Im Süden, angrenzend an Verkehrsflächen, werden die Baugrenzen aus gestalterischen Gründen etwas zurückgenommen. Sie orientieren sich dort an den vorhandenen Gebäuden.

Ferner werden die Baugrenzen entlang des im nördlichen Bereich verlaufenden Fußweges von der Verkehrsfläche abgerückt. Auf Grund der erforderlichen Abstandsflächen bei Neubauten ist eine Grenzbebauung in diesem Bereich generell nicht mehr möglich. Mit dem Zurückrücken der Baugrenzen wird drauf reagiert und gleichzeitig das langfristige Ziel der Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich des Fußweges verdeutlicht.

Die Baugrenze wird nördlich des Fußweges entlang der bestehenden Gebäude verlaufen und südlich davon einen Abstand von ca. 3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Verkehrsflächen

Der im nördlichen Bereich des Gebiets verlaufende Fußweg wird durch eine entsprechende Festsetzung auch weiterhin als solcher gesichert.

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedingt durch Verkehrslärmimmissionen tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 55-70 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 50-65 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden somit überschritten. Da es sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind aus ortsbildprägenden Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund wird festgesetzt, an geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen (Planzeichen „i“). Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsträume erreicht werden.

(Anmerkung:

Die DIN 18005 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

Grünplanung, Pflanzgebote

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Verbesserung der Durchgrünung des Plangebiets (u. a. Pflanzgebot für Bäume, Erhaltung und Herstellung von Grünflächen sowie Dachbegrünung).

2.2.2 Örtliche Bauvorschriften

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, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Ge-

staltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

2.3 Nachrichtliche Übernahme von Kulturdenkmälern

Die Nachrichtliche Übernahme betrifft die Flurstücke 14241, 14244/1, 14244/2, 14247 und 14250, die Teil frühmittelalterlicher Gräber und somit eines Kulturdenkmals nach § 2 DSchG sind.

2.4 Hinweise

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, Geotechnik/Baugrunduntersuchungen, Grundwasser, Hochwasserschutz, Bodenschutz/Altlasten, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe und Richtlinien.

2.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der eine gemischt genutzte Bebauung ermöglicht, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

Da eine Veränderung im Gebäudebestand nicht beabsichtigt ist und da durch die Reduzierung der Grundflächenzahl im bisherigen Gewerbegebiet von 0,8 auf 0,6 keine Nutzungsintensivierung, sondern lediglich eine Nutzungsänderung ermöglicht wird, ist eine Betroffenheit im Sinne des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG nicht gegeben.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert. Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

4 Wesentliche Auswirkungen

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

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

5 Kosten

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

gez. Ratzer