



Begründung

zum Bebauungsplan Obertürkheimer Straße / Emil-Kessler-Straße (Ergänzung)
Stadtteil 92 „Mettingen Ost“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
15.04.2021

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1 Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht.....	3
1.3.1 Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2 Bebauungsplan	3
2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften	5
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.1.3 Bauweise	6
2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.1.5 Stellplätze und Garagen	6
2.1.6 Versorgungsflächen	6
2.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
2.1.8 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen.....	7
2.1.9 Grünplanung, Pflanzgebote und Pflanzbindungen, Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	7
2.2 Hinweise.....	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
3 Altlasten	8
4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	9
5 Wesentliche Auswirkungen	9
6 Kosten.....	9
7 Vereinfachtes Verfahren	9

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Mettingen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 12914,12914/1, 12918, 13110/7, 13110/6, 12893, 12888 und 12889.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

im Osten durch die Obertürkheimer Straße,
im Süden durch die Emil-Kessler-Straße,
im Westen durch die Böschung der Bahngleise,
im Norden durch die Bestandsbebauung der Obertürkheimer Str. 13/2 (Flurstücken 13110 und 12915).

Stadräumlich liegt das Plangebiet sehr zentral und ist Bestandteil der Ortsmitte. Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Innerhalb des Plangebiets befinden sich daher neben Wohnnutzungen auch gastronomische Angebote, eine Apotheke und ein Nahversorger. Das Plangebiet verläuft relativ eben.

Die Umgebungsbebauung nördlich und südlich des Plangebiets ist geprägt durch Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser. Diese Gebäude weisen neben mindestens zwei Geschossen ein Satteldach auf. Die östlich der Obertürkheimer Straße befindliche Umgebungsbebauung weist hingegen dreigeschossige Gebäude mit ähnlichen Nutzungen wie im Plangebiet auf, hier jedoch vermehrt mit Walmdächer.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Schulen (Grund- und Hauptschule) sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Ev. Gemeindehaus) vorhanden; diese befinden sich östlich des Plangebiets.

Das Plangebiet ist über die Obertürkheimer – und der Emil-Kessler-Straße gut erschlossen. Ebenfalls verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr, durch die Nähe zur S-Bahn sowie durch den Individualverkehr gut angebunden. Die Buslinien 101 und 102 verlaufen östlich des Plangebiets. Die Haltestellen „Weinstraße“ und „Mettingen“ (Bahnhof) befinden sich in guter fußläufiger Entfernung.

Gleichzeitig befand sich das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Mettingen“.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Esslingen verfügt aufgrund seiner Lage im Neckartal mit Neckar, B 10, Schiene und den zum Teil steil aufragenden Hängen über wenig Entwicklungsraum. Flächen sind in Esslingen aufgrund des prägenden Reliefs, aber auch nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, ein wertvolles Gut. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, ein aktives Flächenrecycling zu betreiben, mit dem auch die gute Position Esslingens als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Stuttgart behauptet und weiter ausgebaut werden kann.

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Ergänzung ist insofern städtebaulich zu begründen, da in Esslingen Flächen nur begrenzt zur Verfügung stehen und eine planerische Grundlage für die Sicherung der Sanierungsziele des ehemaligen Sanierungsgebiets Mettingen benötigt wird. Negative Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes sowie negative städtebauliche Entwicklungen, wie sie von Vergnügungsstätten ausgehen, sollen mit dem neuen Bebauungsplan verhindert und die Qualität des Gebiets erhalten werden.

Daher hat der Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 27.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Obertürkheimer/E.-Kessler-Straße (Ergänzung) im Planbereich 19 "Mettingen" beschlossen.

Durch die Bebauungsplan-Ergänzung sollen künftig einzelne allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten, Anlagen, Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die mit der Struktur und den Nutzungen des Stadtteils sowie den Zielen der Sanierung nicht verträglich sind und störend wirken könnten. Die vorhandene Wohnnutzung soll geschützt und ein Trading-Down-Effekt des Stadtteils verhindert werden. Insbesondere Vergnügungsstätten und der gewerblichen Unzucht dienende Betriebe könnten ein negatives Stadtbild im Mettinger Ortskern ergeben und würden den Sanierungszielen nicht entsprechen.

Künftig wird die erfolgreiche Aufwertung des früheren Sanierungsgebiets gewahrt und für die vorhandene Wohnnutzung potenzielle Störungen unterbunden. Ebenfalls sollen Beeinträchtigungen von schutzbedürftiger Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten (Freie ev. Schule Obertürkheimer Straße 62, geplante Kita Obertürkheimer Straße 28, Grundschule Mettingen Lerchenbergstraße 10.), vermieden werden. Zudem besteht die Gefahr, dass die bisherigen Bemühungen und eingeleitete Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils und der Attraktivitätssteigerung bei einer vermehrten Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros beeinträchtigt werden könnten.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten in der Ortsmitte geschaffen.

1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

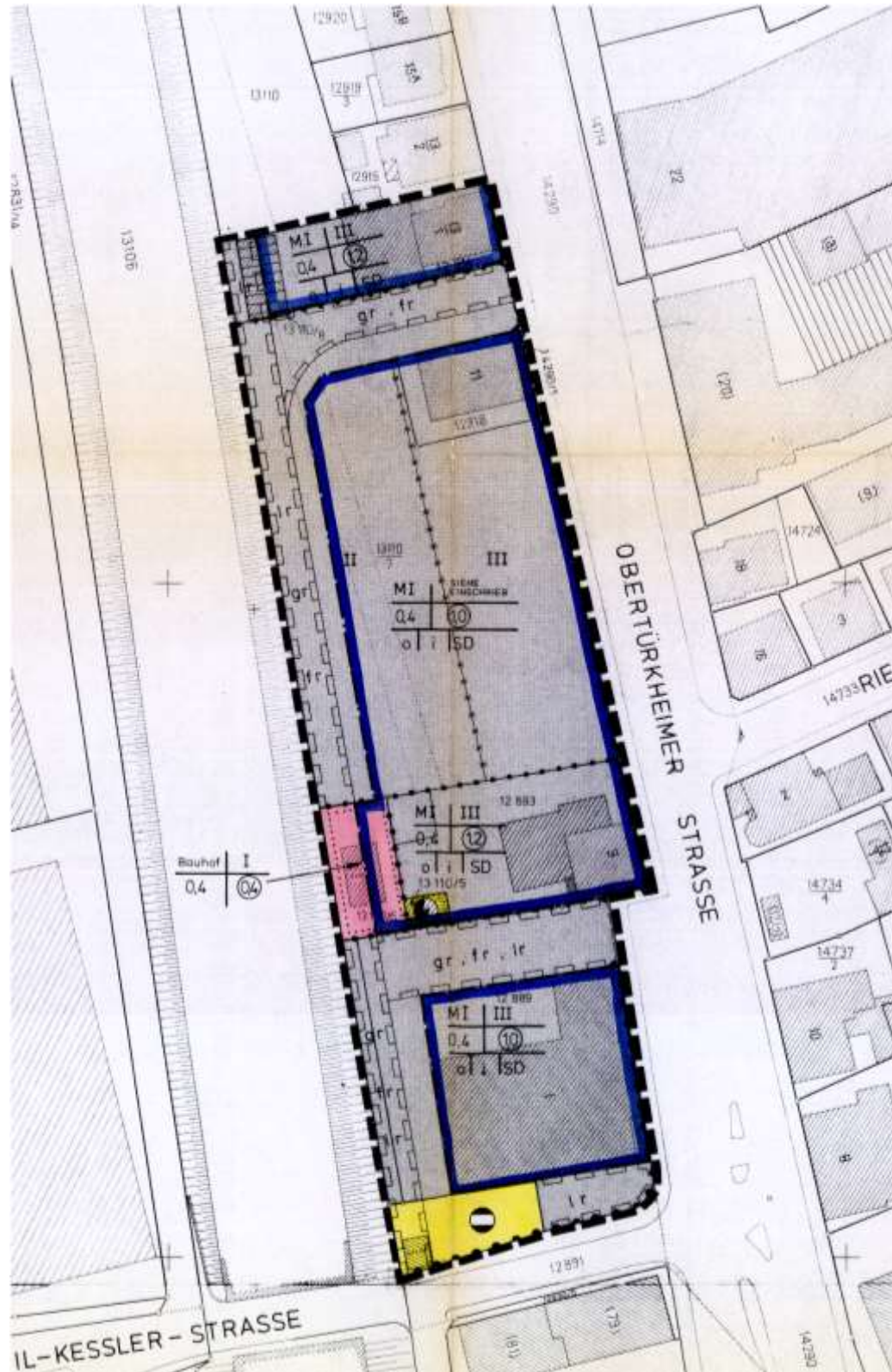
Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt.

1.3.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Obertürkheimer Straße / Emil-Kessler-Straße“ der am 09.03.1985

in Kraft getreten ist.

Danach sind für die Flurstücke 13110/6 als Sondergebiet „Bauhof“, 12888 und 13880 als Versorgungsflächen (Elektrizität und Gas), alle restlichen Flurstücke als Mischgebiet (MI), in denen die Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden möglich ist, festgesetzt.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Obertürkheimer Straße / Emil-Kessler-Straße“

2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 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.

Das Plangebiet ist gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht damit der unmittelbar östlich angrenzenden Nutzung der Bebauungen der gegenüberliegenden Straßenseite. Im Mischgebiet ist ein Ausschluss der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen 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 unlösbaren Konfliktpotenzial führen. 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. Mit diesen Ausschlüssen sollen negative Auswirkungen auf die Funktionen des Ortskerns vermieden werden. Werbeanlagen sind als selbständige gewerbliche Hauptnutzung ebenfalls nicht zulässig, da diese der angestrebten hochwertigen, städtebaulichen Nutzungsmischung und Gestaltungsqualität nicht gerecht werden und auch nicht den erreichten Zielen der Sanierung in gestalterischer Hinsicht entsprechen.

2.1.2 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) sowie der Festsetzung der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen. Der festgesetzte Wert von 0,4 im Mischgebiet befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Mischgebiete.

Für den Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird zugelassen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt liegt eine (nahezu) vollflächige Versiegelung einiger Grundstücke durch Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten vor. Durch diese Festsetzung wird diese Situation planungsrechtlich zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen soll erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen.

2.1.3 Bauweise

Im Bereich des Mischgebiets (MI) wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese wird nicht weiter differenziert.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Je nach Gebäudetyp besteht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein gewisser Spielraum für die Bauherrschaft für die Anordnung der Gebäude.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.5 Stellplätze und Garagen

Die Anordnung von Fahrradstellplätzen ist nicht geregelt, diese können überall auf dem Grundstück vorgesehen werden.

Um zudem die Versiegelung durch private Erschließungsmaßnahmen möglichst gering zu halten, wird eine Regelung getroffen, die befestigten Flächen (mit Ausnahme von Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen), soweit diese nicht überdeckt sind, wasserdurchlässig herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.1.6 Versorgungsflächen

Um die Versorgung des Plangebiets sicherzustellen, sind Versorgungsflächen für Gas und einer Trafostation sind im Plangebiet durch die Festsetzung von Versorgungsflächen gesichert.

2.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Gehrrecht (gr) und das Fahrrecht (fr) zugunsten der Anlieger, sowie das Leitungsrecht (lr) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger befinden sich verteilt im Plangebiet.

2.1.8 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). 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 18005-1:2002-07 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005-1:2002-07 über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin bezogen werden.)

2.1.9 Grünplanung, Pflanzgebote und Pflanzbindungen, Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

In der Bebauungsplan-Ergänzung wurde entsprechend den allgemeinen stadtökologischen Standards in Esslingen ein Pflanzgebot für Dachbegrünung festgesetzt. Zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung sind Flachdächer zu begrünen.

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

Durch das bestehende Pflanzgebot für Einzelbäume soll eine Begrünung des Plangebiets erreicht werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Plangebiet trotz des hohen Versiegelungsgrads angemessen durchgrünt wird.

2.2 Hinweise

Die Hinweise im Bebauungsplan betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, das Grundwasser, den Hochwasserschutz, den Boden, die Altlasten, die beschränkte

Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, und die Bahnimmissionen/-emissionen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Es werden in den örtlichen Bauvorschriften auch Festsetzungen über die Materialität und Farbe von Fassaden und Dächern getroffen, um die äußere Gestaltung besser steuern zu können. Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind genehmigungspflichtig.

Mit den Vorgaben, die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, wird die Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und den dadurch bedingten Auswirkungen auf das Ortsbild ist es aus gestalterischen Gründen erforderlich, Regelungen zur Zulässigkeit von Außenantennen zu treffen.

3 Altlasten

Das Grundstück Obertürkheimer Str. 13/1 (unterkellertes Wohnhaus mit Werkstattanbau) wurde im Bodenschutzkataster des Landratsamts Esslingen unter der Objekt Nummer 0-3318 auf Grundlage einer Historischen Erhebung (HISTE 2008) mit B klassifiziert („Belassen, derzeit keine Exposition“).

Das Grundstück wurde in den Jahren 1933 bis 1993 gewerblich genutzt, u. a. für Chemiefaser-, Gummi- und Kunststoffproduktion sowie als Druckerei und Malerwerkstatt.

Generell sind im gesamten Plangebiet bei Abriss-, Erd- und Aushubarbeiten jeweils vorab beim Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Bodenschutzkataster) Informationen zu Boden- und/oder Grundwasserbelastungen einzuholen.

Sofern Hinweise auf Belastungen vorliegen oder sofern bei Erd- und Aushubarbeiten unerwartet Boden- und/oder Grundwasserbelastungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen und sind die Erd- und Aushubarbeiten gutachterlich zu überwachen.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist die Ver- und Entsorgung durch bestehende Anschlüsse und Leitungen gesichert. Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind. Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 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.

6 Kosten

Die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes „Obertürkheimer Straße / Emil-Kessler-Straße (Ergänzung)“ löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Kosten oder Folgekosten aus.

7 Vereinfachtes Verfahren

Mit diesem Bebauungsplan (Textbebauungsplan) wird lediglich eine sonstige Nutzungsart (Vergnügungsstätten sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen), die ausnahmsweise zulässig war, künftig als unzulässig erklärt.

Ergänzend werden Festsetzungen für den Umweltschutz und Pflanzgebote, sowie die Gestaltung von unbebauten Flächen in den örtlichen Bauvorschriften werden aktualisiert und ergänzt. Die Hinweise werden ergänzt und Rechtsgrundlagen werden aktualisiert; ebenso die Angabe der Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung.

Da dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht betroffen ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden), den Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen.