

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Obere Beutau
im Planbereich 04 'Beutau'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1.0 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt den durch mittelalterlichen Stadtgrundriß und Bebauung geprägten Teil der Oberen Beutauvorstadt und den nordwestlichen Abschnitt der Stadtmauer mit dem dortigen Burggraben sowie die Siedlungserweiterung mit Villen aus der Zeit der Jahrhundertwende.

Von der ursprünglichen Verteidigungsanlage um die frühere Beutauvorstadt sind neben den Mauern, die den Burg-Weinberg umschließen, nur noch wenige Teile am ehemaligen jüdischen Friedhof und am Gebäude Obere Beutau 35 vorhanden, die 6 Türme und der Rest der Umfassungsmauer sind seit 1870 abgebrochen.

1.2 Planungsanlaß

Für das Grundstück Obere Beutau 37 (708/7) wurde im Frühjahr 1992 der Antrag für eine Bebauung des ehemaligen Stadtgrabens mit einem Wohnhaus gestellt.

Aus der Sicht des Antragstellers ist sein Bauvorhaben eine Baulückenschließung und ein Abschluß der mittelalterlichen Straßenbebauung der Oberen Beutau; aus der Sicht der Stadtplanung und des Denkmalschutzes stellt die Überbauung des ehemaligen Stadtgrabens jedoch einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Ordnung der mittelalterlichen Stadtstruktur dar. Der westlich angrenzende Grundstücksteil - an der Mittleren Beutau - ist zudem schon mit dem Eiskeller-Gebäude der ehemaligen Württembergisch-Hohenzollern'schen Brauerei Gesellschaft überstellt; das Gebäude wird heute teilweise als Lager genutzt.

Ein anderer Bauantrag in der Oberen Beutau sah im Obergeschoß die Umwandlung von Wohnraum zu Büros vor; möglicherweise der Beginn einer Entwicklung mit weitreichenden Auswirkungen auf die Qualität des Wohnstandorts "Beutau".

Im angrenzenden, locker bebauten "Landhausgebiet" wurde Anfang 1992 ein Wohnhaus als "Nachverdichtung" genehmigt. Das warf die Frage nach der zukünftigen Behandlung des "Landhausgebiets" auf, dessen Eignung für weitere Nachverdichtung nicht klar erkennbar war, sich jedoch dafür anbieten könnte.

Die dargestellten privaten Interessen zeigten einen konkreten planungsrechtlichen Handlungsbedarf auf, der am 13.05.1992 zum Aufstellungsbeschluß eines Bebauungsplanes führte.

1.3 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich sind 2 unterschiedliche Besiedlungstypen realisiert: zum einen die mittelalterliche, enge und kleinteilige, meist 2-geschossige Bebauung mit schmalen und (relativ) tiefen Parzellen, zum anderen auf dem steilen Hang des "Burg"berges eine zum Tal hin 2-geschossig wirkende "Villen" Bebauung mit großzügigen Gärten aus der Zeit der Jahrhundertwende.

Im mittelalterlichen Teil des Geltungsbereiches überwiegt das Wohnen; in einigen Erdgeschossen gibt es gewerbliche Nutzungen, am südlichen Ende des Plangebietes auch eine Gaststätte.

Das "Villen-Viertel" dient ausschließlich dem Wohnen.

Die Erschließung erfolgt durch die enge und steile "Obere Beutau". Stellplätze sind aus topographischen Gründen nur an einer Stelle neben der eigentlichen Fahrbahn möglich. Die "Villen" sind lediglich zu Fuß über steile und lange Treppen erreichbar.

Bis auf die Grundstücke 29, 98, 100, 704/1 und anteilig 4/1 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen hat die Stadt keinen Grundbesitz im Plangebiet. Das Grundstück 705/1, bis Ende 1994 Eigentum der Stadt, ging zum Jahreswechsel 1994/95 an die Wohnbau Stadt Esslingen WSE GmbH über.

2.0 Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart sind im Geltungsbereich gemischte Bauflächen und ein Wohngebiet (beidesmal Bestand) dargestellt.

Nach dem Stadtbauplan der Umgebung der Burg, genehmigt durch Ministerial-Erlaß vom 23.10.1934, ist im Geltungsbereich "Altstadtgebiet" und "Landhausgebiet" dargestellt. Auf einem Teil des Gebiets liegt ein Bauverbot.

Für den überbauten Teil des Geltungsbereichs wurde 1986 ein städtebaulicher Rahmenplan angefertigt, der die Grundlage weiterer Planungsüberlegungen abgibt, aber keine Verbindlichkeit aufweist.

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg hat 1985 (Ortskernatlas, Stadt Esslingen am Neckar, 1.1, 1985) den innerhalb des Verlaufs der ehemaligen Stadtmauer liegende Teil des Geltungsbereiches als Bestandteil einer Schutzzone gem. § 19 Denkmalschutzgesetz "Gesamtanlagen" vorgeschlagen.

3.0 Planerische Gestaltung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes "Obere Beutau" ist, mit geeigneten Festsetzungen die städtebaulichen Eigenarten der 2 Besiedlungstypen des Plangebietes und den noch heute deutlich erlebbaren Abschluß der Altstadtbebauung (Verlauf der ehemaligen Stadtmauer) zu erhalten. Die mittelalterlich geprägte Struktur- und Nutzungsart an der Oberen Beutau, die Eigenart der im frühen 20. Jh. entstandenen Landhausbebauung zwischen Oberer Beutau und der "Burg" und die Zäsur des ehemaligen Stadtmauer- und Stadtgrabenverlaufs sollen als typische Elemente des Esslinger Stadtgrundrisses erhalten bleiben.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, das langfristige Entwicklungspotential des Bereichs unter Berücksichtigung seiner Besonderheiten (Baudenkmale, Topographie, Besiedlungstypen) darzustellen und den Stadtgrundriß mit seinem mittelalterlichen Teil, der ehemaligen Umfassung und der späteren Besiedelung des Burghanges ablesbar und erlebbar zu machen.

In der Planausarbeitung wurden die privaten Interessen in Bezug zu den öffentlichen städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Interessen und den Erfordernissen des Denkmalschutz-Rechtes gesetzt und abgewogen.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Auf dem Grundstück Obere Beutau 37 (708/7) liegt deutlich erkennbar der Graben der hier noch teilweise vorhandenen und unter Denkmalschutz gestellten Stadtmauer. Der Verlauf der Mauer und ihres Grabens von der "Burg" bis zum jüdischen Friedhof ist leicht ablesbar anhand des intensiven Pflanzenwuchses und der Vertiefung im Boden. An der Oberen Beutau verdeutlicht dieser "Grünzug" den Übergang vom mittelalterlichen Stadtgrundriß zur neuzeitlichen "Landhaus" Bebauung und vermittelt den Wechsel unterschiedlicher historischer (Bau)Epochen und Erlebnisqualitäten.

Die Denkmalpflege betont den Wert dieser Qualität, indem ausdrücklich die wenigen Reste der alten Stadtmauer und nicht zusätzlich der jüngere Eiskeller einer ehemaligen Brauerei (die im letzten Jahrhundert in den kühlen Stadtgraben gebaut hatte) unter Schutz gestellt sind; dem Stadtgraben wird nach einer Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 12.05.1992 ebenfalls Denkmalswert zugemessen.

Die wichtigsten Ziele der planerischen Überlegungen sind daher die Erhaltung der Wesensmerkmale der hier aneinandergrenzenden Bau-Epochen und die Aufwertung der durch den Stadtgraben gebildeten Zäsur.

3.3 Räumliche und funktionsmäßige Beziehungen

Eine der wichtigsten Aufgaben der Stadterneuerung ist die Schaffung von Wohnungen. Die Kollision mit dem Denkmalschutz ist dabei in der historischen Ortslage vorgegeben: z. B. beim Dachausbau (2. Dachgeschoß) oder, wie hier, beim Überbauen von Flächen, die für das Ver-

stehen der Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind. Der ehemalige Stadtgraben zwischen Obere und Mittlere Beutau ist im Privatbesitz. Der Eigentümer wollte den Grundstücksteil an der Oberen Beutau bebauen; der Konflikt mit dem Denkmalschutz und stadtgestalterischen Überlegungen war damit gegeben.

Im vorliegenden Fall wird man in der Abwägung dem Freihalten der - in der Stadt nur noch wenigen - Flächen, die den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer mit Graben verdeutlichen, den Vorzug geben können, vor allem, weil in geeigneter Weise die Schaffung von neuem Wohnraum an anderer Stelle des betroffenen Grundstückes und der Schutz vorhandener Wohnungen im Gebiet vor Umwandlung ermöglicht wird.

Um den funktionalen und räumlichen Anforderungen gerecht werden zu können, wird der ehemalige Stadtgraben einerseits an der Oberen Beutau, wo er besonders eindrucksvoll erlebbar ist, freigehalten, andererseits im Bereich des heutigen Eiskellers, der im unteren Teil des Stadtgrabens steht, eine als Solitär den Eingang in die Altstadt betonende turmartige Überbauung ermöglicht. Hier können bis zu 4 Wohnungen, ein gewerblich nutzbares Geschoß und ein Parkierungsgeschoß realisiert wird.

Eine weitere vom Eigentümer geforderte zusätzliche Überbauung des Stadtgrabens an der Oberen Beutau mit einem flachen Gebäude, das sich sozusagen in den Graben duckt, wurde untersucht und aus städtebaulichen Gründen aufgegeben: die Eingangssituation in die Altstadt an der Oberen Beutau würde dadurch nach "außen" verlegt und der Verlauf der früheren Abgrenzung so verunklart, daß er nicht mehr nachvollziehbar ist. Auch weist die so entstandene Wohnung wegen der Verschattung einen geringen Wohnwert auf.

Der Stadtgraben zwischen Mittlerer und Oberer Beutau befindet sich, wie oben erwähnt, in Privatbesitz. Bei diesem Grundstück handelt es sich um drei "Buchgrundstücke", die mindestens seit der Errichtung des "Eiskellers" (1886) eine wirtschaftliche Einheit bilden. Ganz besonders gilt das für die Fläche des Eiskellers und die Fläche an der Oberen Beutau: der Eiskeller unterbaut mit einem Gärkeller die Fläche an der Oberen Beutau. Diese beiden Flächen sind also nur von einem Eigentümer ohne weiteres wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen. Die dritte Teilfläche kann baulich nur genutzt werden, wenn sie mit den beiden anderen eine Einheit bildet.

Somit kann die aus drei "Buchgrundstücken" bestehende Fläche zwischen Mittlerer und Oberer Beutau als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, das vor allem, wenn eine bauliche Nutzung beabsichtigt ist.

Für diese wirtschaftliche Grundstückseinheit wird als Ergebnis eines klassischen Abwägungsprozesses die bauliche Nutzung geordnet: da, wo die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange besonders tangiert sind, wird eine Überbauung ausgeschlossen; an der Stelle, wo eine Bebauung städtebaulich integriert werden kann, wird dem privaten Bauwunsch voll entsprochen: die nach dem Bebauungsplan mögliche Geschoßfläche entspricht der, die bei einer Einzelbetrachtung der "Buchgrundstücke" insgesamt auch nur möglich wäre.

Das übrige Planungsgebiet wird von erhaltenden Festlegungen geprägt; mit ihnen soll erreicht werden, daß die Unterschiedlichkeiten in Struktur und Form bewahrt und behutsam weiterentwickelt werden. Um den Wohncharakter der übrigen Beutau-Vorstadt zu schützen, wird die gewerbliche Nutzung auf das Erdgeschoß beschränkt.

4.0 Art der Nutzung

Die besondere räumlich enge Situation in der Oberen Beutau und die vorhandene Art der Nutzung mit Wohnungen und Kleingewerbe im Erdgeschoß führen zu einer Ausgrenzung von Nutzungen, die dem Wohnen abträglich sind und zu seiner Vertreibung führen können. Deswegen soll in der Oberen Beutau wohnverträgliche gewerbliche Nutzung ("Besonderes Wohngebiet" BauNVO) nur in den Erdgeschossen - so wie heute - ausgeübt werden. Die darüberliegenden Geschosse bleiben dem Wohnen vorbehalten.

Diese Nutzungsfestsetzung ist eingebunden in die übergeordnete räumliche Nutzungskonzeption für die Esslinger Altstadt.

Im früheren "Landhausgebiet", nun als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, wird der ausschließliche Wohncharakter erhalten; Gewerbebetriebe oder Läden sind somit ausgeschlossen und

faktisch aufgrund der steilen Topographie und der daraus resultierenden schwierigen Erreichbarkeit auch nicht sinnvoll; zudem ist eine Erschließung mit Kfz nicht möglich.

5.0 Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die mittelalterliche Obere Beutau ist Teil der erhaltenswerten Gesamtanlage der historischen Altstadt. Als Maß der Nutzung und der Struktur der Bebauung gilt daher der Maßstab der Umgebungsbebauung entsprechend dem § 34 BauGB, wobei Tiefe und Grenze der Bebauung im Bebauungsplan geregelt werden, um einerseits eine altstadttypische Einheitlichkeit der Bebauung zu erzielen und um andererseits den rückwärtigen Hof- und Gartenbereich von Bebauungen freizuhalten. Im Bereich Obere Beutau 1 - 27 ist die Tiefe der Bebauung bis zur Grenze des Geltungsbereiches nicht beschränkt; dieser Teil des Geltungsbereiches ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Mittlere Beutau vom 20.05.1986 zu sehen.

Beide Bebauungspläne lassen hier zwischen Mittlerer und Obere Beutau die Tiefe der Bebauung jeweils bis zur Grenze des Geltungsbereiches offen, womit die überbaubare Fläche durch die Baulinien und Baugrenzen entlang der Oberen Beutau, den Fußwegen 716 und 40 und der Mittleren Beutau abgegrenzt ist.

Das "Allgemeine Wohngebiet" an der steilen Flanke des "Burg"berges ist heute mit 1 bis 2-geschossigen Einzelhäusern der Jahrhundertwende mit großzügigen Gärten bebaut.

Die steile Hanglage und die Bedeutung der Grünflächen (mit teilweise dichtem Baumbestand) für die Luftqualität stehen einer weiteren Verdichtung entgegen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen über das Maß der Nutzung sichern hier, daß eventuelle Neubauten innerhalb der bisherigen Gebäudekubaturen realisiert werden und am Steilhang somit nur Gebäude entstehen können, die das gleiche Baukörpervolumen aufweisen wie die heutigen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks Mittlere Beutau 42/Obere Beutau 37 (Stadtgraben) wurde über städtebauliche Gutachten und unter Berücksichtigung der Wünsche des Eigentümers ermittelt.

Hier soll auf der Fläche des heutigen Eiskellers ein Solitär als turmähnliche Bebauung entstehen können. Über dieses bewußte Abheben von der angrenzenden mittelalterlichen Baustruktur wird mit der Assoziation des hier früher gestandenen Wehrturms eine städtebauliche Integration erreicht und ein besonderes Merkmal gesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sollen sicherstellen, daß die Bebauung dem historischen Stadtgrundriß folgt, bzw. ihn sinngemäß ergänzt. Die Baulinien werden dort festgesetzt, wo die Entstehung bzw. Erhaltung einer einheitlich ausgebildeten Raumkante z. B. an der Oberen Beutau, erforderlich ist.

6.0 Besondere Regelungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO freigehalten, damit die für das innerstädtische Wohnen wichtigen Freiflächen, z.B. als Gartenflächen, erhalten bleiben bzw. ausgedehnt werden können. Aus dem gleichen Grund sind hier auch keine Stellplätze und Garagen möglich, die innerhalb der überbaubaren oder innerhalb der dafür extra festgesetzten Flächen untergebracht werden sollen.

7.0 Umweltschutz

Aus Gründen des Klimaschutzes wird das Verbrennen von festen Stoffen zu Heiz- und Feuerungszwecken untersagt. Der enge, bebaute Taleinschnitt der Beutau liegt quer zur Hauptwindrichtung und ist daher schwer durchlüftbar. Zudem ist dieses Tal ein wichtiger Kaltluft-Zufluß zur Innenstadt. Rauch, Ruß und sonstige Schadstoffe, die vor allem beim Verbrennen von Feststoffen entstehen, würden die schon stark belastete Luft im Innenstadtbereich noch zusätzlich beeinträchtigen.

Schadstoffarme Brennstoffe stehen trotz dieses Verbrennungsverbotes ausreichend und preiswürdig zur Verfügung; Gasleitungen sind verlegt.

8.0 Flächen für Gemeinbedarf

Flächen für Gemeinbedarf (Kindergarten, Schulen etc.) sind im Plangebiet keine vorgesehen. Der Bedarf an diesen Flächen wird in der unmittelbar angrenzenden Alt- und Innenstadt gedeckt.

9.0 Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

Das Verkehrs- und Erschließungsnetz ist vorhanden und wird nicht verändert. Lediglich ein neuer Fußweg von der Oberen Beutau hinauf zur "Burg" wird festgesetzt, um erstens den Zusammenhang der Reste der ehemaligen Stadtummauerung ablesbarer und erlebbarer zu machen und um zweitens das Fußwegenetz der Stadt (hier die Verbindung Hohenkreuz - Altstadt - Bahnhof) auszubauen. Ein attraktives Fußwegesystem hilft, motorisierten Verkehr und die damit verbundenen Belastungen zu reduzieren. Deshalb wird der Fußweg auch am Rande des privaten Grundstückes 708/6 weitergeführt, hier allerdings als Gehrecht (GR 2), das am wenigsten in das Privateigentum eingreift (schon in einem Lageplan zu einem Baugesuch von 1899 wurde hier ein Treppenaufgang von der Mittleren zur Oberen Beutau dargestellt). Damit entsteht eine von Hohenkreuz zum Bahnhof durchgehende direkte Fußwegebeziehung.

10.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, die Entsorgung des Mülls und des Abwassers ist über die bestehenden Netze und Systeme sichergestellt. Wesentliche Mehrbelastungen der bestehenden Netze sind nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Leitungsrechte decken vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme ab.

11.0 Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf den städtischen Grundstücken 705/1 und 704/1 dient der Freihaltung des Verlaufs des ehemaligen Stadtgrabens und der Erlebbarkeit der früheren und heute noch in Teilen vorhandenen Stadtmauer.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Teil des Burgberghanges wird entsprechend heutiger Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiesen) gesichert. Einer Ausweitung der Siedlungstätigkeit in diesen auch sehr schwer erschließbaren Hang soll damit deutlich entgegengewirkt werden.

12.0 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Aussagen zu sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen wie z. B. Wasserflächen, Flächen für die Verwertung von Abfällen usw. werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

12.1 Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da in Relation zum vorhandenen Gebäudebestand und zu den gegenwärtig geltenden Rechtsgrundlagen keine weiteren Baumöglichkeiten geschaffen werden. Eingriffe nach § 8 a BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

13.0 Örtliche Bauvorschriften

Die Regeln des Bebauungsplanes zur Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen sind aus den historischen baulichen Vorgaben abgeleitet und im Sinne einer geschichtlichen Kontinuität weiterentwickelt worden.

Die Gestaltung soll gerade im Randbereich der Altstadt eine Ordnung zugunsten der mit wenigen Formen, Farben und Materialien aufgebauten Altstadt erfahren.

Mit den Gestaltungsregeln soll erreicht werden, daß das typische Erscheinungsbild der Esslinger Altstadt als Wert für die Stadt und das Umland erhalten bleibt. Die mittelalterliche Esslinger Altstadt hat über die Stadtgrenzen hinaus in der Region eine Bedeutung als eine der wenigen großen, durch Kriegseinflüsse verschont gebliebenen Stadtanlagen; auch daraus ergibt sich die Aufgabe zur Pflege, zur Entwicklung und zum Erhalt der Eigenart der Altstadt.

Die auf die Altstadt bzw. auf das "Allgemeine Wohngebiet" bezogenen Gestaltungsregeln werden auf den "Turm" (WB₃) nicht angewandt. Dieser "Turm" soll bewußt als Einzelkörper ausgeformt werden und damit das besondere der örtlichen Situation (Altstadtzugang, Mauerverlauf, Stadtgraben) betonen. Diese Intention wurde in der Planungsphase anhand mehrerer Modelle und Entwürfe überprüft. Dabei zeigte sich, daß die beste Wirkung mit einem städtebaulichen und architektonischen Solitär erzielt wird, der in diesem speziellen Fall in das Stadtgefüge über das bewußte "Anderssein" eingebunden wird.

14.0 Erhaltung baulicher Anlagen

Mit der Vorschrift über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Oberen Beutau wird angestrebt, die baulichen Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die besondere Eigenart dieses Stadtteils prägen, aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

15.0 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Freilegungen (Abbruch), Ausbau der Erschließung, der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie andere Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur, die von der Kommune oder öffentlichen Versorgungsträgern durchzuführen wären, sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Lediglich für die Konkretisierung des Fußweges von der Mittleren Beutau zur "Burg" müßte der im Lageplan als öffentliche Parkanlage gekennzeichnete Teil des Flurstücks 705/1 erworben werden. (Eigentümer ist die Wohnbau Stadt Esslingen GmbH, die das Grundstück zum Jahreswechsel 1994/95 in Kenntnis der geplanten Festsetzungen übernommen hat.)

Das Gehrecht auf dem Flurstück 708/6 muß bei seiner Realisierung entschädigt werden.

16.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen, Enteignungen, Vorkaufsrecht usw. sind nicht erforderlich.

17.0 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan) sind aus der Sachlage heraus nicht erforderlich.

18.0 Kosten und Finanzierung

Planungsschäden entstehen keine.

Für die Stadt entstehen Kosten im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung sowie mit dem Unterhalt des Fußweges von der Mittleren Beutau zur "Burg", die aber heute noch nicht quantifizierbar sind.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. M. H.' or similar, with a horizontal line extending to the right.