

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Innenstadt - Ausschluß von Gaststätten -  
im Planbereich 01, 02 und 04  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen die historische Innenstadt Esslingens und deren bedeutsame Zugangsbereiche, für die es zur Zeit keine Regelungen für Gaststätten im Sinne dieses Bebauungsplanes gibt. Die Bereiche der Sanierungsgebiete Hafenmarkt und Heppächer sind ausgenommen, weil hier zur Zeit Bebauungsverfahren (Heu-/Landolinsgasse; Küfer-/Milchstraße) laufen, in denen die Gaststätten entsprechend dem hier vorliegenden Bebauungsplan behandelt wurden.

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Innenstadt Esslingens wird durch eine hohe bauliche Dichte, vor allem aber durch die gepflegte und aufwendig sanierte Altstadt gekennzeichnet.

Beides begründet die hohe Standortqualität für Handel, Dienstleistungen, Wohnen und Gastronomie. Diese Nutzungen steigern wiederum in ihrer Vielfältigkeit und in ihrem ausgewogenen Verhältnis zueinander die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität der Innen- und Altstadt und ermöglichen erst deren typische, lebendige Atmosphäre mit dem urbanen Charakter.

Die Innenstadt ist aber wegen dieser Nutzungsvielfalt auch ein Standort mit zahlreichen Konflikten, die ihre Ursache in den unterschiedlichen, intensiven Nutzungsansprüchen haben. Diese Konflikte müssen, sofern sie ein gewisses Maß überschreiten, mit einem sinnvollen Regelungs- und Ordnungssystem entschärft werden, damit keine Verluste für die Standortqualität insgesamt entstehen.

Ein häufiger Konflikt, vor allem im Sommerhalbjahr verstärkt auftretend, ist geprägt durch die Auseinandersetzung um das richtige Verhältnis zwischen Wohnen und Gastronomie. Wohnungen werden, vor allem in den Abend- und Nachtstunden, vom Lärm benachbarter Gaststätten beeinträchtigt.

Andererseits sind Gaststätten in ihren vielfältigen Erscheinungsformen als Ausdruck städtischer Lebendigkeit - auch in den Abendstunden - durchaus erwünscht.

Ein anderes "Konfliktbündel" geht von der Schnell-Gastronomie, vor allem vom sogenannten Straßenverkauf aus. In der Innenstadt ist ein dichter Besatz an gewerblichen Nutzungen vorhanden, die der örtlichen und überörtlichen Versorgung dienen, insbesondere in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen. Die Mischung und Vielfalt dieser Nutzungen sind für die Attraktivität der Innenstadt von großer Bedeutung. Durch die ungeordnete Umnutzung zugunsten von gastronomischen Straßenverkaufseinrichtungen kann die Vielfalt in der Innenstadt gefährdet werden. Auch trägt das Erscheinungsbild einer Reihe derartiger Einrichtungen in einer Straße oder an einem Platz nicht unbedingt zur Qualität des betroffenen Quartiers bei. Je nach Betriebsdauer und Kundenfrequenz lösen solche Einrichtungen zudem erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzung, vor allem der Wohnnutzung, bis in die Nachtstunden aus - nicht nur die An- bzw. Abfahrt, sondern der eigentliche Verkaufsvorgang und der Aufenthalt für den Verzehr findet i.d.R. auf der Straße statt.

Gerade die Wohnnutzung zu erhalten und ihre Bedingungen zu verbessern ist auch in Geschäftslagen ein wichtiges städtebauliches Ziel, um dem Entstehen öder, nach Ladenschluß verlassener Straßenzüge zu begegnen.

Der vorliegende Bebauungsplan beeinflusst die städtebaulichen Ursachen der genannten Konflikte, indem er räumliche Zonen mit unterschiedlichen Schwerpunkten für die Nutzungsvielfalt schafft, Konfliktzonen entzerrt und damit die Voraussetzungen für eine langfristige Vielfalt in der Innenstadt sichert.

Konflikte, die mit dem städtebaulichen Instrumentarien nicht beeinflusst werden können, müssen auf der Grundlage des Ordnungsrechtes gelöst werden.

#### Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart sind im Geltungsbereich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen (jeweils als Bestand) dargestellt.

In Teilen des Geltungsbereichs gilt noch die Ortsbausatzung der Stadt Esslingen am Neckar von 1930, festgesetzt wird "Altstadtgebiet - Baustaffel I", "Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet - Baustaffel II", "Mehrstockiges Wohngebiet - Baustaffel III" und "Landhausgebiet - Baustaffel IV".

Im Kerngebietsplan vom 13.03.1964 werden Nutzungen nach § 7 BauNVO (kerngebietstypische Nutzungen, Wohnungen sind zulässig) festgesetzt.

Die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich des vorliegenden Gaststätten-Bebauungsplanes werden durch diesen in ihren Aussagen bezüglich der Ansiedelung von Gaststätten ergänzt.

Im Geltungsbereich liegt das Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB "Eh-nisgasse/Sirnauer Straße/Roßmarkt" von 1986 mit seinen Erweiterungsgebieten.

## Planerische Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft nur besondere Regelungen über die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken überwiegend zum Verzehr auf der Straße.

### **1. Schank- und Speisewirtschaft**

Die Baunutzungsverordnung definiert die Schank- und Speisewirtschaft als gewerblichen Betrieb, in dem Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden.

Hierzu zählen u.a. die üblichen Esslokale (Restaurants), Konditoreien (Cafes), Imbißstuben, Eisdielen, Weinstuben und die "Kneipe an der Ecke" (Bierlokal), soweit sie über einen Aufenthaltsraum zum Verzehr verfügen.

### **1.2. Besondere Schank- und Speisewirtschaften**

Eine besondere Art von Speisewirtschaften bilden Eisdielen, Tagescafes und Restaurants innerhalb von Einzelhandelsbetrieben. Sie kennzeichnen sich dadurch aus, daß sie ihren Betrieb i.a. um 20.00 Uhr beenden. Sie sind daher, auch im Hinblick auf die Urbanität der Stadt, ein eigenständiger Typ mit völlig anderem Publikum gegenüber Abendgaststätten; besonders Tagescafes bereichern in der warmen Jahreszeit die Stadt als Lebensraum ohne die negativen Einflüsse während der Abend- und Nachtzeit aufzuweisen. Verdrängungseffekte gegenüber anderen Altstadtnutzungen sind ebensowenig zu erwarten wie Beeinträchtigungen der Nachtruhe der im Stadtkern wohnenden Bevölkerung. Sofern Schank- und Speisewirtschaften spätestens um 20.00 Uhr ihren Betrieb beenden, ist ihre Errichtung daher auch in empfindlichen Bereichen als Ausnahme möglich.

### **2. Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken überwiegend zum Verzehr auf der Straße**

Eine Definition für den sogenannten "Straßenverkauf von Getränken und Speisen" wird in der Baunutzungsverordnung nicht getroffen; diese spezielle Form fällt unter den Oberbegriff "Gewerbe".

Die Stadt Schorndorf hat deswegen zusammen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart für ihren Bebauungsplan "Beschränkung von Gaststätten und Sicherung des Wohnens - Altstadt, Otter- und Vetter-Gesäss, Au" (rechtskräftig seit 10.07.1993) für diese Art von Gewerbe den Begriff "Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken zum Verzehr auf der Straße" eingeführt, der mittlerweile auch von anderen Städten, z.B. Göppingen, benutzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan präzisiert diesen Begriff, indem die Orientierung dieser Betriebe auf den überwiegenden Straßenverkauf ausdrücklich betont wird. Tritt diese Orientierung in den Hintergrund, so handelt es sich dann i.d.R. um ein sogenanntes "Hamburger-Restaurant".

### 3. **Das "Hamburger-Restaurant"**

Zwischen der Schank- und Speisewirtschaft und dem Straßenverkauf liegt das sogenannte "Hamburger-Restaurant".

Das "Hamburger-Restaurant" ist nur dann eine Schank- und Speisewirtschaft, sofern der Verzehr im Inneren augenscheinlich im Vordergrund steht. Auch diese spezielle Betriebsform hat gegenüber der traditionellen Gaststätte einen deutlich höheren "Gastumsatz" aufgrund der Tatsache, daß die "Hamburger" mit nach außen genommen und auf der Straße verzehrt werden können. Dieser höhere Umsatz bedeutet i.d.R. ebenfalls eine größere wirtschaftliche Kraft, weshalb auch diese Betriebe über die höhere Mietleistung traditionelle Gaststätten und innenstadtypische Ladennutzungen verdrängen können.

Auch die abendliche oder nächtliche Lärmbelästigung durch das meist jugendliche und motorisierte Publikum ist i.d.R. intensiver als bei traditionellen Speisewirtschaften.

Die Betriebsform "Hamburger-Restaurant" ist städtebaulich aber der Schank- und Speisewirtschaft gleichzusetzen, sofern der Verzehr im Inneren im Vordergrund steht.

Eine Unterscheidung zwischen der traditionellen Speisewirtschaft und dem Hamburger-Restaurant (sofern dieses über einen entsprechenden Aufenthaltsraum verfügt!) ist also nicht möglich; das Städtebaurecht kann nicht zugunsten einer Art der Betriebsführung intervenieren.

### 4. **Sonstige Formen**

Nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind Einrichtungen, die nur Milch, Milcherzeugnisse oder alkoholfreie Milchmodigetränke verabreichen oder in räumlicher Verbindung mit einem Ladengeschäft des Lebensmitteleinzelhandels oder des Lebensmittelhandwerks während der Ladenöffnungszeiten alkoholfreie Getränke oder zubereitete Speisen verabreichen. Bei diesen Betrieben können negative Begleiterscheinungen ausgeschlossen werden.

### 5. **Planungsziele**

Ziel der Planung ist es, die ausgewogene Mischung von Nutzungen in der Innenstadt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei ist besonders auf die Zunahme von Nutzungen zu achten, die das Gleichgewicht zwischen dem Wohnen und den übrigen Nutzungen stören. Deshalb soll durch diesen Bebauungsplan der zu beobachtenden Tendenz in Richtung solcher Nutzungen entgegengesteuert werden. Andererseits darf die Funktion des alten Stadtkerns und der Innenstadt als urbanes Zentrum der Stadt aber nicht unzumutbar eingeschränkt werden. Die Notwendigkeit für die räumliche Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften und von Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken überwiegend zum Verzehr auf der Straße ergibt sich daher generell aus den bereits genannten nachteiligen Auswirkungen solcher Betriebe und Einrichtungen.



Als Ergebnis der Bestandsaufnahme ist daher die Zahl der bestehenden Einrichtungen sowohl für den lokalen Bedarf wie für das Bestreben, in der Innen- und Altstadt im Rahmen einer guten Funktionsmischung pulsierendes Stadtleben zu ermöglichen, in vielen Bereichen der Innen- und Altstadt als ausreichend anzusehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zur Zeit (November 1996) etwa zehn Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken zum Verzehr auf der Straße, sowie 35 Schank- und Speisewirtschaften. Unter letzteren befinden sich etwa fünf Tagescafés, Eisdielen und Restaurants innerhalb von Einzelhandelsbetrieben.

Die räumliche Zuordnung der Zulässigkeit der gastronomischen Betriebe folgt vier Zielen:

- 5.1 Bereiche, die sich ausnahmsweise zur Aufnahme von Schank- und Speisewirtschaften eignen, sofern diese die umgebende Nutzung nicht unzumutbar beeinträchtigen. Hier ist unter Beachtung der nachbarlichen Nutzung eine sorgfältige Einzelprüfung erforderlich. Je nach Umgebung kann die Schwelle für zu erwartende Beeinträchtigungen unterschiedlich hoch sein: in der Bahnhofstraße sind andere Maßstäbe anzulegen wie in der Beutau-Vorstadt.

Die Ausnahme-Regelung ist besonders in der Beutau-Vorstadt sehr kritisch zu beurteilen, da dieses Gebiet durch die Dominanz des Wohnens gekennzeichnet ist.

Andererseits hat es in der Mittleren Beutau bis vor kurzem eine gastronomische Einrichtung gegeben. Hier und u.U. auch in der Geiselbachstraße wäre unter Berücksichtigung der Wohnansprüche des Quartiers die Anwendung der Ausnahmeregel jedoch denkbar.

In der Bahnhofstraße - die einen gänzlich anderen Charakter wie die Beutau-Vorstadt hat - muß ebenfalls am Einzelfall sorgfältig geprüft werden, ob die umgebende Nutzung (Läden, Dienstleistungen, aber auch Wohnen) noch weitere gastronomische Einrichtungen verträgt.

In der (südlichen) Bahnhofstraße ist ein dichter Besatz an Läden und Dienstleistungen vorhanden, der sehr deutlich auch der Versorgung des überörtlichen Bedarfs dient.

Durch eine Umnutzung zugunsten von Schank- und Speisewirtschaften bzw. Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken zum Verzehr auf der Straße würde diese Versorgungsfunktion, die dieses Gebiet für weite Kreise der Bevölkerung hat, gefährdet. Eine ungeordnete Erhöhung der Anzahl der vorhandenen Betriebe und Einrichtungen, würde auch hier zu einer wesentlichen Störung der erwünschten und erhaltenswerten Wohnnutzung führen. Gerade der Anteil der Wohnnutzung trägt zur Ausgewogenheit der charakteristischen Nutzungsvielfalt der Bahnhofstraße bei und ist damit geeignet, der Verödung nach Büro- und Geschäftsschluß entgegenwirken.

- 5.2 Bereiche, die sich i.d.R. nicht für die Aufnahme von Schank- und Speisewirtschaften eignen. Das sind z.B. Bereiche, die deutlich vom Wohnen geprägt sind, sowie deren Hinterhöfe und Blöcke, die von den negativen Auswirkungen gastronomischer Einrichtungen, meist ruhestörender Lärm in den Abend- und Nachtstunden, geschützt werden müssen. Ausnahmsweise können hier aber Tagescafés u.ä. zugelassen werden, sofern diese Einrichtungen ihren Betrieb spätestens um 20.00 Uhr schließen. Auch Bereiche mit besonders hoher kultureller und städtebaulicher Bedeutung (z.B. der Marktplatz) werden in ihrem Erscheinungsbild und ihrer atmosphärischen Ausstrahlung besonders geschützt. Diese Festsetzung betrifft aber nur den Platz, die Kirche sowie die nicht kommerziell genutzten Gebäude am Westrand des Platzes und die Gebäude am Platz südlich der Stadtkirche, der als ruhiger, besinnlicher Platz konzipiert ist.
- 5.3 Bereiche, die sich für die Aufnahme weiterer Schank- und Speisewirtschaften eignen sind vor allem die Plätze und Fußgängerzonen. Hier sind keine wesentlichen Störungen der benachbarten Nutzungen zu erwarten; die städtebauliche Struktur ist tragfähig genug, einseitige Nutzungsentwicklungen zu verhindern.
- 5.4 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans eignet sich nicht für die Aufnahme weiterer Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken überwiegend zum Verzehr auf der Straße. Die vorhandenen Einrichtungen decken den Bedarf im Geltungsbereich und darüberhinaus ab. Vor allem der Bereich um die Bahnhofstraße, der zusammen mit dem Bahnhofplatz (Sanierungsgebiet Weststadt) einen wichtigen Zugang zur Innenstadt bildet, muß vor einer weiteren Konzentration derartiger Einrichtungen geschützt werden.

Mit diesen räumlichen Kategorisierungen ist es möglich, die gastronomische Entwicklung in der Innenstadt räumlich zu beeinflussen, um damit Nutzungskonflikte zu minimieren und die Vielfalt (Nutzungsmischung) zu erhalten.

Weitere planerische Festsetzungen werden nicht getroffen.

