

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Obertorstraße/Katharinenstraße
im Planbereich 02 'Innenstadt II'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Bebauung an der Obertorstraße von der Entengrabenstraße im Norden bis zur Einmündung der Blumenstraße im Osten.

Im Geltungsbereich mit aufgenommen ist die Fläche zwischen Mühlenstraße und Katharinenstraße, die nach dem derzeit geltenden Planungsrecht als Erweiterungsfläche für die Fachhochschule Esslingen (FHTE) vorgesehen war. Diese Festsetzung kann aufgegeben werden, da die Fachhochschule dafür keinen Bedarf mehr anmeldet - die getroffene Abgrenzung zur FHTE ist über eine Leitplanung mit dem Staatlichen Liegenschaftsamt ermittelt und einvernehmlich festgestellt worden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Obertorstraße ist auf Grund ihrer städtebaulichen Struktur ein charakteristischer, historisch geprägter Innenstadtbereich. Dieser soll der einheitlichen Entwicklung unter Wahrung der historisch vorgegebenen Struktur zugeführt werden.

Diese Entwicklung soll sich eng an die planungsrechtliche Leitidee der übrigen historischen Innenstadtgebiete anlehnen, um auch künftig bewusst als Teil der historischen Innenstadt wahrgenommen zu werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Erneuerung der Obertorstraße im Sinne einer Eigenentwicklung gewährleistet werden. Mit der Förderung der weitgehend auf die Umgebung der Obertorstraße bezogenen Versorgungsfunktion soll die historisch seit eh und je gegebene Funktion dieses Straßenzugs als Innenstadt-Eingang aus den östlichen Wohngebieten der Stadt gestärkt werden. Die Haltestellen des ÖPNV am Charlottenplatz unterstützen diese Zielrichtung.

Aus diesem Grund ist das Parken in der Obertorstraße weitgehend auf die Belange der Umgebung auszurichten. Fremdarker der Fachhochschule oder Parkierung für Innenstadtbesucher sind auf andere Parkierungsmöglichkeiten umzulenken.

Als zusätzliche Funktion der Obertorstraße ist neben der Aktivierung lokaler Versorgungseinrichtungen und des Stadteingangs eine

räumliche Integration mit dem Campus der Fachhochschule herzustellen.

Neben diesen Funktionen ist die Wohnfunktion der Obertorstraße im Sinne eines historischen innerstädtischen Wohngebiets zu erhalten und zu verbessern. Hierzu sind insbesondere der historische Charakter des Straßenraums zu bewahren und die rückwärtigen Gartenparzellen der Bebauung an der Straße zu erhalten. Gerade die Freiflächen sind ein Garant für eine selbstständige Entwicklung dieses Bereichs als innerstädtisches Wohngebiet mit lokalen Versorgungsfunktionen.

Städtebauliche Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll das Image des Gebiets als Teil der historischen Innenstadt aufgewertet werden.

Das bedeutet, dass die Obertorstraße auch in Zusammenschau mit dem Übergang am Wolfstorturm und der zukünftigen Entwicklung des Charlottenplatzes gesehen werden muss, damit sie sich zu einem funktional und gestalterisch aufgewerteten Vorfeld für die eigentliche historische Innenstadt entwickeln kann.

Mit der Entwicklung des "Campus" der Fachhochschule, der sich zur Obertorstraße öffnen muss und keinen isolierten Bereich darstellen darf und auch mit einer Integration des Bereichs um das Merkelbad kann die Versorgungsfunktion der Obertorstraße für den umliegenden innerstädtischen Wohnbereich unterstützt werden.

Die gestalterische Pflege des historischen Erscheinungsbildes der Obertorstraße und die weitgehende Erhaltung der historisch geprägten Struktur der Straße sowie der Bebauung bilden den Rahmen, in welchem sich die oben dargestellten städtebaulichen Entwicklungen vollziehen sollen.

Sanierung durch Eigenentwicklung

Mit der Sicherung der Freiflächen im Rückbereich der Bebauung der Obertorstraße und mit der Erneuerung der historischen Gebäude können attraktive innerstädtische Wohnstandorte entstehen, die sich auf Dauer aus eigener Kraft sanieren und stabilisieren können. Der gegenwärtig zu beobachtende Trend zur Eigensanierung wird durch die bislang weitgehend brachliegende Gebäudesubstanz zwischen Mühlstraße und Katharinenstraße gehemmt. Die jetzige Ausweisung dieser Flächen als Mischgebiet (MI), welche einvernehmlich mit dem Staatlichen Liegenschaftsamt abgesprochen ist, wird privates Engagement aktivieren. Aus diesem Grunde wurden ebenfalls für diese Parzellen die vorhandenen rückwärtigen Freiflächen planungsrechtlich geordnet und gesichert.

Daneben sind die Vermarktungs- und Angebots-Chancen der Erdgeschossflächen an der Obertorstraße durch die Integration des "Campus" der Fachhochschule und durch die Aktivierung der Stadteingangsfunktion aus Richtung Charlottenplatz zu stärken. Durch die Förderung dieser beiden Funktionen bietet sich die Gewähr, Gewinne aus den Erdgeschossbereichen einer Sanierung der mit

Wohnen besetzten Obergeschosse der Gebäude zuzuführen. Hiermit sind gute Voraussetzungen für eine angestrebte Eigensanierung der historischen Gebäudesubstanz gegeben.

Dieser Prozess wird gegenwärtig angestoßen durch eine schrittweise Erneuerung des Belags der Obertorstraße welche von der Blumenstraße bis zum Übergang am Wolfstorturm weitergeführt werden soll.

Mit dieser Erneuerung der Straße werden neben der Straßenparkierung auch Möglichkeiten für Sondernutzungen auf Höhe der beiderseitig vorgesehenen Parkierungsstreifen ermöglicht. Diese Sondernutzungsflächen dienen der Präsentation von Waren, insbesondere für mehrere Gemüsehändler.

Eine weitere Nutzungsmöglichkeit dieser Freiflächen an der Straße ist für die zahlreichen Gaststätten als Freisitze vorgesehen. Hiermit kann durch die Betonung der Funktion des Stadteingangs eine Verbesserung der Gaststätten erreicht werden. Diese soll sich vor allem im qualitativen Bereich zeigen, nicht dagegen in einer Zunahme von Gaststätten oder von Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken auf die Straße. Diese Entwicklung ist in diesem Bereich wohl nicht zu erwarten. Eine Konkurrenz der Gaststätten an der Obertorstraße gegenüber den Lokalen in der Innenstadt ist ebenfalls zu vermeiden.

Planerische Gestaltung

Der Bebauungsplan geht vom grundsätzlichen Erhalt der Altstadtstruktur und der Struktur der Obertorstraße mit der Größe und Lage der Parzellen sowie der charakteristisch seitlich anschließenden Stichwege aus.

Erhalten werden auch die vorhandenen Gebäudeformen, deren Orientierung und Zuordnung untereinander sowie vorhandene Nutzungsstrukturen und -mischungen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Obertorstraße als integrierter Teil und attraktives Vorfeld der historischen Innenstadt entwickelt werden. Deshalb lehnen sich die Gestaltungsregeln für die Obertorstraße an die in der historischen Innenstadt geltenden Regeln an. Die Hinweise der Baufibel, welche integrierter Teil dieser Regeln ist, gelten daher auch für den Bereich des Bebauungsplanes an der Obertorstraße.

Die Belange des Denkmalschutzes finden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Beachtung. Diese Belange wurden durch eine neuerliche fachliche Untersuchung des Landesdenkmalamtes präzisiert.

Mit der Aufnahme der Obertorstraße in den Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung nach § 19 Denkmalschutzgesetz wird die Zusammengehörigkeit dieses Bereichs mit der historischen Innenstadt betont.

Mit der momentan erfolgenden Umgestaltung der Straße wurde gezielt auf das historische Erscheinungsbild dieser Straße als Stadt-

eingang und ehemaliger Straßenmarkt in Übereinstimmung mit den Auffassungen der Bürgerschaft abgehoben. In der Straße wird daher folgerichtig auf die Ausbildung eines Bordsteins zwischen Fahrbahn, Parkierungsstreifen und Gehbereichen verzichtet, im inneren Bogen der Straße wird eine Teilbegrünung durch Baumpflanzungen vorgenommen.

Das Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Struktur der Obertorstraße wird mit einer Erhaltungssatzung nach dem Baugesetzbuch erreicht. Diese Satzung bietet in besonderem Maße die Gewähr, die historisch vorgegebene städtebauliche Eigenart dieses Straßenraumes und des umliegenden Gebiets zu schützen.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden "Mischgebiete" festgesetzt. Die Mischgebiete sichern das gleichberechtigte Neben- und Miteinander der verschiedenen altstadtverträglichen Nutzungen des Bereichs an der Obertorstraße.

Ein weiteres wichtiges Ziel dieses Bebauungsplans ist es, in der Obertorstraße die altstadtverträglich ausgewogenen Mischungen von Nutzungen zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln.

- Dies schließt die Möglichkeit der Ansiedlung einer Wohnnutzung im Erdgeschoss der Gebäude an der Obertorstraße nicht aus. Daneben muss aber die Zunahme von Nutzungen verhindert werden, die das empfindliche Gleichgewicht zwischen den vorhandenen altstadtgemäßen Nutzungen beeinträchtigen und stören können.
- Dies betrifft vor allem eine mögliche Kollision der Nutzung "Wohnen" und "Gaststätten".

Das in der Sanierung der historischen Innenstadtbereiche erfolgreiche Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Gaststätten hat sich dort bewährt und wird im Bebauungsplan Obertorstraße übernommen, um die bekannten negativen städtebaulichen Auswirkungen von Gaststätten auf Wohnen und andere Nutzungen weiterhin zu minimieren.

Dabei wird insbesondere zwischen Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken zum überwiegenden Verzehr auf der Straße unterschieden. Diese sogenannten "Straßenlokale" potenzieren im Vergleich mit den konventionellen Wirtschaften, so wie sie zahlreich an der Obertorstraße angesiedelt sind, negative städtebauliche Auswirkungen. Weil vor allem "Straßenlokale" erheblich höhere Mieten bezahlen können als z.B. der auf die lokale Versorgungsfunktion ausgerichtete Einzelhandel, wird die Nutzungsvielfalt und Qualität des Standortes durch die Verdrängungen vorhandener erwünschter Ladennutzungen gefährdet.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss daher die Ansiedlung von Gaststätten räumlich gesteuert werden: Die Neuerrichtung von Schank und Speisewirtschaften an der Obertorstraße bleibt möglich. Die Nutzungsart "Schank- und Speisewirt-

schaft" ist durchaus im Sinne der historischen Funktion des Stadteingangs und der Funktion der Integration des Fachhochschul Campus sollte daher auch in Zukunft möglich bleiben.

Dagegen sind Rückbereiche von Mischgebieten, z.B. Freiflächen und Höfe, in denen das Wohnen einen Schwerpunkt bildet, geschützt; d.h. es sind - als Ausnahme - nur solche Schank- und Speisewirtschaften zulässig, deren Betrieb spätestens um 20.00 Uhr geschlossen wird. Das können z.B. Tagescafes, Restaurants innerhalb von Einzelhandels handelsbetrieben oder Eisdielen sein.

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.

Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Im Mischgebiet sind aus städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten und der Gewerblichen Unzucht dienende Betriebe (z.B. Bordelle) ausgeschlossen.

Beide Nutzungen passen mit ihren konkreten Auswirkungen auf ihr räumliches Umfeld und wegen ihrer Verdrängungseffekte weder in das Nutzungsgefüge der Obertorstraße noch in den durch Wohnen besonders geprägten Bereich.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen auf Grund ihrer speziellen städtebaulichen und räumlichen Anforderungen ebenfalls nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzungen

Das vorhandene, in Jahrhunderten gewachsene Stadtbild der Obertorstraße bedarf einer besonderen Pflege und Sicherung. Festsetzungen von Bebauungsplänen, mit der Absicht, zu vereinheitlichen, werden dieser Aufgabe nicht gerecht. Daher wurde von den technischen Möglichkeiten einer Erfassung der Höhenverhältnisse aller Gebäude des Planungsgebietes Gebrauch gemacht. Das Ergebnis ist ein exakter Plan, der die Höhenverhältnisse der Gebäude selbst und untereinander erfasst.

Ausgehend vom Erhaltungsgedanken der Altstadt wird das Maß der baulichen Nutzung über die Traufhöhe bzw. der Firsthöhe mit einer Abweichungsmöglichkeit von 1,0 m über und 0,5 m unter der Bestandshöhe vom 23.09.1998 laut Höhenplan der Fa. Geoplana festgesetzt. Damit sind Veränderungen im Rahmen der Verträglichkeit mit der städtebaulichen Struktur möglich. Vorhandene Höhensprünge im Maß der baulichen Nutzung an der Obertorstraße entsprechen zum Teil historischen Gegebenheiten und müssen daher weitgehend erhalten bleiben.

Besondere Regelungen für die Baugebiete

Stellplätze und Garagen:

Stellplätze und Garagen können in der vorhandenen Struktur des Geltungsbereichs oberirdisch nicht untergebracht werden.

Die Erd- bzw. Untergeschosse vorhandener Gebäude eignen sich oft

schon aus Gründen des Denkmalschutzes oder wegen der vorhandenen Baukörperabmessungen und Gebäudestruktur nicht für die Aufnahme von Garagen.

Städtebaulich unerwünscht ist die Reihung von Garagentoren oder Anordnung offener Stellplätze in den Erdgeschossen an der Obertorstraße, weil damit das Ziel, Läden und Gewerbe in der Altstadt zu haben, in Frage gestellt wird.

Um zu verhindern, dass Stellplätze in Baulücken und den Lücken von Blockrandbebauungen eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Nutzung des Grundstückes verhindern, sind Stellplätze oder Garagen ausdrücklich nur als Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:

Damit Freiflächen, die eine wichtige Funktion für Wohnungen in der Obertorstraße haben, nicht planlos mit Schuppen und Nebengebäuden aufgefüllt werden, dürfen die privaten rückwärtigen Grünflächen nicht mit solchen Nebengebäuden bebaut werden.

Baulinien und Baugrenzen:

Mit den Baulinien die ein wesentliches Gestaltungselement der Obertorstraße sind, werden bestehende Baufluchten und Straßenräume, die wiederum ein wesentliches Gestaltungselement im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, beibehalten. In den Rückbereichen lassen die Baugrenzen einen größeren Gestaltungsraum, weil von dem rückwärtigen Verlauf der Fassaden im vorgegebenen Rahmen stadtstrukturelle Belange weniger betroffen sind.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Verkehrs- und Erschließungsnetz ist vorhanden und wird nicht geändert.

Ver- und Entsorgung

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

Eine Entlastung des Abwassernetzes erfolgt im kleineren Umfang über die Entsiegelung von Flächen und über die Festsetzung von Flachdachbegrünungen, was zur Verdunstung von Regenwasser beiträgt, anstatt es als Abwasser abfließen zu lassen.

Grünflächen

Die privaten Grünflächen in den Rückbereichen der Straße sollen dazu beitragen, den Wohnungen in der engen Altstadt ein attraktives Umfeld zu geben bzw. zu erhalten. Ziel ist die Schaffung von ruhigen, begrünten Wohnhöfen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Flächen über den Tiefgaragen sind gärtnerisch zu gestalten, um eine qualitätsvolle Begrünung mit kleinen Bäumen, Sträuchern und Hecken zu er-

möglichen.

Positive Auswirkungen auf die Wohnqualität, das Kleinklima und den Wasserhaushalt ergeben sich durch die vorgesehenen Dachbegrünungen auf Flachdächern und auf rückwärtigen Laden- oder Betriebserweiterungen.

Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet ist bereits hochverdichtet bebaut. Gegenüber den bisherigen Rechtsgrundlagen sollen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Baugesetzbuch bzw. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist deshalb nicht anzuwenden. Auf Grund der Innenstadtlage ist das UVP-Gesetz nicht anzuwenden.

Altlasten

In der Historischen Erhebung der altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Esslingen (1996) sind zahlreiche Grundstücke auf Beweismiveau 0 und 1 mit "B" und "E" bewertet. Auf Grund von früher ausgeübten Nutzungen besteht der Verdacht, dass der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Eine erhebliche Belastung oder eine Gefahr für das Grundwasser oder den Menschen ist wegen der Art und Größe sowie wegen der räumlichen Beschränkung der ehemals im Gebiet vorhandenen Handwerksbetriebe nicht anzunehmen.

Bei Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen Erkundungs- und ggfs. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

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

Erhaltung baulicher Anlagen

Zu der Vorschrift über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Altstadt sind im Absatz "Planerische Gestaltung" die grundsätzlichen Überlegungen zum Erhalt der vorhandenen Altstadtstruktur aufgeführt. Es wird angestrebt, die baulichen Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Bild der Altstadt prägen, aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

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 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, einschließlich der Obertorstraße, als Wert für die Stadt, für den Handel und ansässiges Gewerbe sowie für die Region erhalten bleibt. Die mittelalterliche Esslinger Altstadt hat über die Stadtgrenzen hinaus eine Bedeutung als eine der wenigen großen, von Kriegseinflüssen verschont gebliebenen Stadtanlagen; auch daraus ergibt sich die Aufgabe zur Pflege, zur Entwicklung und zum Erhalt der Eigenart der Altstadt. Die von der Stadt Esslingen am Neckar entwickelte Gestaltungsfibel der Innenstadt gibt erläuternde Hinweise für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen.

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

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

Der gegenwärtige Ausbau der Obertorstraße im Abschnitt Blumen- und Friedensstraße soll zügig bis zum Wolfstorturm fortgeführt werden.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan) sind aus der Sachlage heraus nicht erforderlich. Die angestrebte "Eigensanierung" der Obertorstraße berücksichtigt insbesondere die Erhaltung vorhandener sozialer Strukturen.

Kosten und Finanzierung

Planungsschäden entstehen keine.
Für die Stadt entstehen mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB

Mit dem Erfordernis der Teilungsgenehmigung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Teilungsgenehmigung als ein Kontrollinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genutzt wird. Durch den Antrag auf Erteilung der Teilungsgenehmigung

können frühzeitig Informationen gewonnen werden, mit denen städtebaulichen Fehlentwicklungen, wie Be- oder Verhinderung in Aussicht genommener Planungen, ungewollte Grundstückszuschnitte, Konzentrationen oder Verdichtungen, rechtzeitig erkannt und umgelenkt werden können. Auf diese Weise können unwirtschaftliche Aufwendungen oder sogar Fehlinvestitionen der Eigentümer vermieden werden. Ferner wird für die Grundstückseigentümer Rechtssicherheit geschaffen. Auch kann die Gefahr abgewendet werden, dass Erschließungsanlagen von Baugrundstücken abgetrennt werden und damit die Erschließungsbeitragspflicht dieser Baugrundstücke verhindert wird.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'S. H. H.', followed by a horizontal line.