STADT ESSLINGEN AM NECKAR 03. März 2008
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Plochinger Straße/Friedrich-Ebert-Straße
im Planbereich 14 „Oberesslingen“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird
- im Norden durch die Plochinger Straße
- im Osten durch die Stauffenbergstraße
- im Süden durch die Otto-Bayer-Straße
- im Westen durch die Friedrich-Ebert-Straße

begrenzt. Im Quartiersbereich hat sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe entwickelt. Als gewerbliche Nutzungen sind hier beispielsweise eine Tankstelle, Werkstätten und verschiedenartiger Einzelhandel vertreten sowie Arztpraxen und Büroräume für freie Berufe. Der größte Teil des Quartiers dient aber der Wohnnutzung, überwiegend in Form von viergeschossigen Hauszeilen.

Bisher gilt für das Quartier die Ortsbausatzung von 1930 mit der Festsetzung II. Baustaffel, "Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet".

Für das Erdgeschoss des Gebäudes Plochinger Straße 42 liegt ein Baugesuch für die Umnutzung von seitheriger Verkaufsfläche (der Laden steht seit einiger Zeit leer) in eine Spielhalle („Entertainmentcenter“) vor. Bauplanungsrechtlich handelt es sich hierbei um eine Vergnügungsstätte, die auf Grund ihrer besonderen Eigenschaften nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten oder - bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen - auch in Mischgebieten zulässig wäre.
Betriebe dieser Art und die von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen und Wirkungen stehen jedoch nicht im Einklang mit den planerischen Absichten und der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Planbereiches. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der u. a. die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten restriktiv regelt.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Quartier als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Wie bereits erläutert, gilt für das Quartier bebauungsplanmäßig die Ortsbausatzung von 1930 mit der Festsetzung II. Baustaffel, gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet.

Im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes zur flächenhaften Verkehrsberuhigung wurden Ende der 80er-Jahre auch die hier angrenzenden Straßenräume neu gestaltet. Die dabei erfolgten Maßnahmen im öffentlichen Raum (Gliederung der Geh-, Fahr- und Parkierungsflächen, Baumpflanzungen, ...) dienen zusammen mit der großflächigen Ausweisung von Tempo-30-Zonen beidseits der Plochinger Straße der Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes und der Aufwertung des Ortsbildes.

Für das Flurstück Nr. 1391 (Plochinger Straße 42) hat der Gemeinderat die Veränderungssperre Plochinger Straße/Flst. Nr. 1391 beschlossen, die zur Sicherung der Planungsabsichten erforderlich ist.

Städtebauliche Situation des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Oberesslingen, südlich der Plochinger Straße. Etwa die Hälfte der Quartiersfläche ist mit reinen Wohngebäuden bebaut, wobei neben einigen zweigeschossigen Einzelhäusern vor allem 3 viergeschossige Wohnblöcke prägend wirken. Daneben gibt es mehrere drei- bis viergeschossige Gebäude, die in den Erdgeschossen Gewerbenutzungen (z. B. Bäckerei, Fahrschulen, Schuhservice, Hundesalon, Werkstatt,…) und in den oberen Geschossen Wohnungen aufweisen, sowie zwei rein gewerblich genutzte Grundstücke (Tankstelle, Getränkehandel).

Südlich des Planbereichs schließt sich ein reines Gewerbegebiet an, während sich die westlich und nördlich anschließenden Bereiche weitestgehend als Wohnquartiere darstellen.

Die Plochinger Straße bildete früher die zentrale Erschließungsachse in Längsrichtung des Neckartals von Esslingen in Richtung Plochingen. Mit dem Bau der B10 südlich des Neckars (Eröffnung 1959, vierspuriger Ausbau 1970) und der Adenauerbrücke verlor die Plochinger Straße zwar ihre überörtliche Bedeutung und mit dem Ausbau der Ulmer Straße erfuhr sie eine weitere Entlastung vom Durchgangsverkehr. Sie ist aber immer noch als Landesstraße L 1150 eine wichtige Verkehrsstraße und leistet im städtischen Straßennetz nach wie vor die zentrale Erschließung Oberesslingens.
Dem entsprechend hat sie eine relativ hohe Verkehrsbelastung. Um hier und in den benachbarten Quartieren dennoch eine gewisse Wohnqualität zu erreichen, wurde in den 1980er-Jahren mit dem so genannten Wohnumfeldprogramm Hindenburgstraße das Wohnumfeld zwischen der Altstadt und Oberesslingen durch eine flächenhafte Verkehrsberuhigung (Tempo-30-Zonen), verbunden mit einer Umgestaltung und intensiven Begrünung der Straßenräume, verbessert.

Seither hat sich der Trend, bei Aufgabe von vorhandenen Nutzungen künftig Wohnungen zu realisieren, auch in diesem Bereich und seiner Umgebung verstärkt: Aus dem ehemaligen Obus-Depot wurde ebenso eine Wohnanlage wie aus dem Areal der früheren Friedrich-Ebert-Schule.

Die Vorzüge dieses Quartiers als Wohnstandort liegen in seinem intakten Umfeld und der innenstadtnahen Lage mit einer guten Infrastruktur. Planerisches Ziel ist es, diese Qualität im Interesse seiner dort wohnenden und arbeitenden Menschen zu erhalten und zu stärken. Dieses Ziel soll durch den Ausschluss bestimmter störenden Nutzungen erreicht werden. Die sonstigen Regelungen des bisher geltenden Planungsrechts bleiben bestehen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Da sich für das vorliegende Plangebiet kein Neuordnungsbedarf abzeichnet, reicht es aus, den heutigen Bestand planerisch abzudecken. Um eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden mit vorliegendem Bebauungsplan nur sehr grobe Festsetzungen getroffen. Die durch die Ortsbausatzung von 1930 getroffene Ausweisung als II. Baustaffel, "Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet", wird durch die Festsetzung als Mischgebiet (MI) i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu definiert und damit bezüglich der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen in das aktuelle Städtebaurecht „übergeführt“.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um insbesondere die Wohnnutzung in diesem Quartier und seiner Nachbarschaft zu stützen, werden einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen. Dies betrifft im Mischgebiet 1 (MI 1), dem überwiegenden Teil des Plangebiets, neben Gartenbaubetrieben (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) vor allem Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Als Ausnahme davon wird, um die vorhandene Tankstelle an der Ecke Plochinger Straße/Stauffenbergstraße abzudecken, auf diesem Grundstück die Zulässigkeit von Tankstellen nicht ausgeschlossen (MI 2).

Des Weiteren sind im Plangebiet Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Quartiers wird im Grundsatz durch die Übernahme der seither geltenden Baugrenze entlang des Quartiersrandes definiert. Lediglich wiederum an der Ecke Plochinger Straße/Stauffenbergstraße wird hiervon insoweit abgewichen, als die im seitherigen Plan festgesetzte, jedoch nicht realisierte „Negativecke“ an den Bestand angepasst wird.

Weitergehende Festsetzungen erfolgen nicht, so dass sich die Zulässigkeit künftiger Vorhaben im Geltungsbereich dieses "einfachen Bebauungsplanes" nach § 34 BauGB richtet.

Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen

Unter dem Begriff Vergnügungsstätten werden im Städtebaurecht gewerbliche Anlagen und Betriebe besonderer Art zusammengefasst. Sie sind einerseits gegen Schank- und Speisewirtschaften (Gaststätten, Cafes, ...) und andererseits gegen Anlagen für kulturelle und/oder sportliche Zwecke (Theater, Kleinkunstbühnen, Sport-Center, Squash-Hallen, ...) abzugrenzen. Zu den Vergnügungsstätten im städtebaulichen Verständnis gehören z. B. Nachtlokale, Nachtbars, Striptease-Lokale, Varietees, Sex-Kinos, Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Diskotheken und ähnliche Einrichtungen und Anlagen.
Als Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, gelten z. B. Bordellbetriebe; Eros-Center,…

Konkreter Anlass für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist die Absicht der Firma "Harlekin Spiel- und Unterhaltungsautomaten GmbH", im Erdgeschoss des Gebäudes Plochinger Straße 42, wo sich ein (derzeit leer stehender) Laden befindet, eine Spielhalle zu errichten.
Im Sinne des Bauplanungsrechts handelt es sich dabei um eine Vergnügungsstätte, die aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung typischerweise nur in Kerngebieten oder - bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen - auch z.B. in einem Mischgebiet zulässig ist.
Zur Unterscheidung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten hat die Rechtssprechung Kriterien entwickelt, die sich an der städtebaulichen Relevanz orientieren.
Bei Spielhallen hängt dies im Wesentlichen von deren Größe ab, wobei sich ein Schwellenwert von ca. 100 qm Nutzfläche als Maßstab eingependelt hat.
Laut Bauunterlagen sollen im EG des Gebäudes Plochinger Str. 42 zwei „Entertainmentcenter“ mit je ca. 150 m² und jeweils 10 Geldspielautomaten sowie Internetplätzen und einem Videostüberl im UG eingerichtet werden.
Demnach handelt es sich bei den laut Planzeichnung beantragten 10 Gewinnspielgeräten um die nach der Spielverordnung höchstmögliche Zahl von Spielgeräten, die typischerweise nur in Kerngebieten zulässig sind, so dass die Errichtung der beantragten Spielhalle an dieser Stelle als zumindest problematisch anzusehen ist.
Unabhängig von ihrer Größe können aber von Spielhallen grundsätzlich negative Wirkungen ausgehen, so dass im Planbereich Spielhallen grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen.

Ob Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, planungs- und baurechtlich als Vergnügungsstätten anzusehen sind, ist offen.
Ein Bordellbetrieb entspricht nicht dem typischen Erscheinungsbild der Vergnügungsstätte. Von den Standortanforderungen her eignet sich darüber hinaus eher ein Standort außerhalb oder am Rande des Blickfeldes und der Treffpunkte der allgemeinen Öffentlichkeit. Allerdings führt ein solcher Betrieb zu Unzuträglichkeiten in Gebieten, in denen auch gewohnt werden soll. Deshalb ist es angebracht, derartige Nutzungen im Plangebiet nicht zuzulassen.

Städtebauliche Auswirkungen von Vergnügungsstätten

Die auszuschließenden Nutzungen führen mit unterschiedlicher Intensität und Wirkung zur Verdrängung von Nutzungen und zu einer Niveausenkung im Planbereich und seiner Umgebung. Dass bei der Aufgabe einer bestehenden gewerblichen Nutzung die Grundstückseigentümer ihre Immobilien einer höherwertigen, d. h. renditeträchtigeren Nutzung zuführen wollen, ist verständlich. Wenn solche Umnutzungen uneingeschränkt möglich sind, kann dies zu städtebaulich relevanten, nachteiligen Auswirkungen führen. Neben dem bekannten „trading-down-Effekt" in Zusammenhang mit Spielhallen besteht die Gefahr, dass solche Umnutzungen und Umwandlungen einen städtebaulich nicht erwünschten Strukturwandel innerhalb des Bestandes einleiten, in dem sie zur Verdrängung von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben führen, die einen erwünschten Beitrag zur örtlichen Versorgung leisten.
Diese Gefahr ist deshalb gegeben, weil die hier zu behandelnden Betriebe mit einem im allgemeinen recht geringen Aufwand sehr viel höhere Renditen erzielen können, als es einem üblichen Dienstleistungs- oder Einzelhandelsbetrieb möglich wäre und sie somit in die Lage versetzt werden, höhere Mieten zu bezahlen. So können letztlich die kon-

ventionellen Gewerbe aus ihren Mietverhältnissen verdrängt werden oder städtebaulich verträgliche gewerbliche Nachfolgenutzungen zumindest erschwert werden. Darüber hinaus lösen solche Entwicklungen unter Umständen auch bei anderen Gewerbebetrieben in der Umgebung Erwartungen bezüglich einer möglichst renditeträchtigen Folgenutzung ihrer Grundstücke aus. Eine Verdrängung kann auch indirekt durch die unmittelbare Nachbarschaft erfolgen: Läden mit einem konventionellen Angebot (Nahrung, Textilien, Drogeriewaren, ...), werden in der Nachbarschaft von Vergnügungsstätten oftmals von potenziellen Kunden gemieden, was dort letztlich bis zur Geschäftsaufgabe führen kann.
Die Folge ist in beiden Fällen die Verödung im zentralen Dienstleistungs- und Warenangebot und der Verlust an Vielfalt. Dies wäre aber eine völlig kontraproduktive Entwicklung, die es unbedingt zu vermeiden gilt. Deshalb ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Planbereich städtebaulich gerechtfertigt.

Städtebauliche Auswirkungen von Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen

Bordellbetriebe, Eros-Center und ähnliche Betriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen, fallen unter den Begriff "Gewerbebetriebe aller Art", sofern sie nicht gleichzeitig dem Wohnen dienen. Das gewerbsmäßige Unterhalten eines Betriebes, in dem der Prostitution nachgegangen wird, ist ein Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO. Offen gelassen hat die Rechtsprechung die Frage, ob Bordellbetriebe unter den Begriff Vergnügungsstätte fallen. Ein Bordellbetrieb ist aber auf jeden Fall ein Betrieb, der im Hinblick auf seine spezifische Standortanforderung und seine Auswirkungen zu Unzuträglichkeiten in Gebieten führen wird, in denen auch gewohnt werden soll.
Die negativen Auswirkungen auf das für die Vitalität des Planbereiches und seiner Umgebung sehr wichtige Wohnen ergeben sich aus den schon weiter oben genannten Gründen:

Verdrängungseffekte gegenüber der Wohnnutzung (höhere Mieteinnahmen), Herabsetzung der Wohneignung durch die mit dem Gewerbebetrieb einhergehenden typischen Begleiterscheinungen wie Entzug von öffentlichem Raum ("Tabu-Zone") mit potentieller Belästigungsgefahr für einen Teil der Öffentlichkeit, Negativimage usw. und in der Folge dessen eine schlechtere Auslastung der traditionellen Versorgungsstrukturen mit all ihren erst wirtschaftlich und dann städtebaulich negativen Folgen.
Damit würde bei der Zulassung der genannten Gewerbebetriebe den Bestrebungen der Stadtplanung, im Planbereich Nutzungsvielfalt, Versorgungsvielfalt, Wohnungsattraktivität, wirtschaftliche Überlebensfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit sowie Öffentlichkeit zu erhalten und auszubauen, diametral entgegengewirkt.

Nicht genereller Ausschluss dieser Nutzungen im Gemeindegebiet

Mit den genannten Beschränkungen der zulässigen Nutzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die vorhandene Nutzungsstruktur zu sichern. Außerdem soll die Wohnnutzung von den Auswirkungen der Vergnügungsstätten verschont werden.
Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander rechtfertigt die getroffenen Festsetzungen, zumal eine breite Palette von Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleibt und die betroffenen Einrichtungen nicht im gesamten Gemeindegebiet vollständig ausgeschlossen sind. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die

Ansiedlung von Vergnügungsstätten räumlich gesteuert. Der Bestandschutz zulässig ausgeübter Nutzungen bleibt unberührt.

Ausschluss von Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen

Wie bereits beschrieben, wurden im Plangebiet und seiner Umgebung im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes (WUP) verschiedene Maßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt, die unter anderem zu einer Aufwertung des Ortsbildes geführt haben.
Das hierbei Erreichte soll auch zukünftig gesichert und - soweit möglich - weiter verbessert werden.
Solchen Bestrebungen würden Werbeanlagen zu wider laufen, die keinen inhaltlichen Bezug zu ihrem Standort haben, die also nicht für Nutzungen auf dem Baugrundstück werben, sondern als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen der Werbung für verschiedenste Produkte, Dienstleistungen usw. dienen (so genannte Fremdwerbung). Derartige Werbeanlagen zielen darauf ab, möglichst auffällig in den öffentlichen Raum hinein zu wirken, um so die Aufmerksamkeit von Passanten und Autofahrern auf sich zu ziehen. Damit gehen zwangsläufig Veränderungen des Ortsbildes einher, die jedoch den Erfolg der hier durchgeführten Maßnahmen beeinträchtigen würden.
Unter Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB werden deshalb im Plangebiet solche Werbeanlagen ausgeschlossen.

Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es mehrere Flächen, die auf Grund von früheren oder aktuellen Nutzungen im Bodenschutz-Kataster des Landkreises Esslingen als U- (wie Untersuchung) oder B-Fälle klassifiziert oder bewertet sind bzw. bei denen im Falle einer Umnutzung ein Untersuchungsbedarf und ggf. ein Sanierungsbedarf besteht:

- Otto-Bayer-Str. 7 (aktiver Betrieb, Bewertung in „B“ -Gefahrenlage hinnehmbar auf Beweisniveau 3)
- Otto-Bayer-Str. 19 (Bewertung 1995 in „U“ auf Beweisniveau 0)
- Plochinger Str. 42 (Bewertung 2006 in „B“ -Entsorgungsrelevanz auf Beweisniveau 1)
- Plochinger Str. 44 (Bewertung 1995 in „U“ auf Beweisniveau 0)
- Plochinger Str. 46/46-A (Bewertung 2005 in „B“ auf Beweisniveau 3; Gutachten des Ing.-Büros PBU vom Dez. 2003 und vom 04.10.2005)
- Plochinger Str. 48-50 (Bewertung 2002 in „B“ auf Beweisniveau 2; Gutachten des Ing.-Büros GEOPLAN vom 23.02.2002 und 28.06.2002).

Es wird empfohlen, bei Abbruch- oder Baumaßnahmen oder einer Umnutzung sensiblerer Art im Bereich der Flächen „Otto-Bayer-Str. 7“ und „Plochinger Str. 46/46A“ das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Vorfeld darüber zu informieren.
Der Abriss von Gebäuden sowie Erdarbeiten und Bodenaushub sind jeweils gutachterlich zu überwachen. Belastetes Bodenmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß getrennt zu entsorgen. Eine Dokumentation des Vorgangs ist jeweils dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) vorzulegen.

Umweltprüfung, Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Plochinger Straße/Friedrich-Ebert-Straße" wird in Bezug auf die Intensität der baulichen Nutzung der Status quo festgeschrieben. Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da bei den festgesetzten Baumöglichkeiten die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, 18.7.2 (20.000 qm zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauN-VO) nicht erreicht wird.

Da mit diesem Bebauungsplan die Grundzüge des bisher geltenden Planes nicht berührt und Umweltbelange im Sinne von § 1 Abs. Abs. 6 Nr. 7 b nicht beeinträchtigt werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Kosten

Die Durchführung dieser Planung verursacht keine Kosten.

gez. Scholz