

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Geiselbachstraße/Untere Beutau – Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

im Planbereich 04 „Beutau“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan betrifft einen Teil der Beutauvorstadt und setzt sich aus 7 Teilbereichen zusammen. Diesen ist gemeinsam, dass sie im bisher geltenden „Stadtbauplan der Umgebung der Burg“, genehmigt 1934, als Baustaffel I, Altstadtgebiet festgesetzt sind.

Die Baustaffel I wird in § 45 Abs.1 der Ortsbausatzung definiert als „Wohn- und Geschäftsviertel, durchsetzt von gewerblichen und stellenweise auch landwirtschaftlichen Betrieben, welche auf die Bewohnbarkeit angemessen Rücksicht zu nehmen haben“.

Nachdem es aber in der Beutauvorstadt praktisch keine landwirtschaftlichen Nutzungen mehr gibt und im Laufe der Jahre immer wieder gewerbliche Nutzungen zugunsten von Wohnen aufgegeben wurden, ist diese Festsetzung nicht mehr geeignet, die künftige Entwicklung der Beutau zu steuern. Es ist deshalb erforderlich, die künftig zulässigen Nutzungen neu zu definieren und in das aktuelle Städtebaurecht über zu führen.

Aktueller Anlass für die Erforderlichkeit der Planung ist die Nutzung des Gebäudes Geiselstraße 3. Hier wurde in der Vergangenheit der Wohnungsprostitution nachgegangen, die in der Baustaffel I, Altstadtgebiet, zulässig ist. Ende letzten Jahres begann der Eigentümer - ohne Bauantrag / Baugenehmigung - das Gebäude umzubauen, um offensichtlich die Prostitutionsnutzung zu intensivieren. Das Baurechtsamt hat inzwischen den Bau eingestellt. Um einen hier aus städtebaulicher Sicht unverträglichen Bordellbetrieb zu verhindern, muss das vorhandene Planungsrecht entsprechend geändert werden und präziser definiert werden, welche Nutzungen im Gebiet künftig zulässig bzw. ausgeschlossen sein sollen.

Weitergehende Festsetzungen z. B. zum Maß der baulichen Nutzung oder örtliche Bauvorschriften sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Damit sind etwaige Bauvorhaben im Einzelfall danach zu beurteilen, wie sie sich in den - zum großen Teil denkmalgeschützten - Bestand einfügen.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart sind die Bauflächen beidseits der Geiselbachstraße vom Ring Berliner Straße/ Augustiner Straße bis zu den Einmündungen der Unteren und Mittleren Beutau als bestehende Gemischte

Baufläche (M) dargestellt, die anschließenden Flächen als bestehende Wohnbaufläche (W).

Wie bereits ausgeführt, gilt im Plangebiet bisher der Stadtbauplan der Umgebung der Burg, genehmigt 1934, der die Bauflächen als Baustaffel I, Altstadtgebiet festsetzt.

Außerdem liegt die Beutauvorstadt im Geltungsbereich des 1997 in Kraft getretenen Bebauungsplans Innenstadt - Ausschluss von Gaststätten, der besondere (restriktive) Regelungen über die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken überwiegend zum Verzehr auf der Straße trifft.

Des Weiteren gilt hier die 1994 in Kraft getretene Satzung über die Zulässigkeit von Antennenanlagen im Bereich der historischen Altstadt.

Aufgrund des mittelalterlichen Ursprungs der Beutauvorstadt, der sich auch heute noch sowohl in der Parzellenstruktur als auch im Ortsbild zeigt, sind zahlreiche Gebäude als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und genießen entsprechenden Schutz. Darüber hinaus hat der Gemeinderat der Stadt Esslingen zum Schutz des Orts-, Straßen- und Platzbildes der historischen Altstadt im Benehmen mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg eine Gesamtanlagenschutzsatzung beschlossen, die am 04.08.2001 in Kraft trat und auch die Beutauvorstadt umfasst. Darin wird ausgesagt, dass das Orts-, Platz- und Straßenbild im Geltungsbereich als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt wird. An der Erhaltung der Gesamtanlage besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse.

Städtebauliche Situation des Plangebiets

Die Beutauvorstadt ist in ihrer städtebaulichen Struktur geprägt durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss und eine überwiegend kleinteilige, meist 2-geschossige Bebauung auf schmalen Parzellen. Nutzungsmäßig herrscht das Wohnen vor, in einigen Erdgeschossen gibt es auch gewerbliche Nutzungen und Gastronomie.

Eine Ausnahme stellt der ehemalige Salemer Pfleghof dar, der als dreigeschossiger, massiver, wuchtiger Sandsteinbau die Einmündung der Geiselbachstraße in den Altstadtring markiert und heute öffentliche Nutzungen beherbergt (Museum, Beratungsstelle, Gruppenräume,...).

Während die Geiselbachstraße als Hauptverkehrsader für die nördlichen Esslinger Stadtteile dient und einen dieser Funktion entsprechenden Straßenquerschnitt aufweist (2 Fahrbahnen und beidseitige Gehwege), sind die Obere, Mittlere und Untere Beutau bis heute als mittelalterliche Gassen erhalten geblieben. Deren unregelmäßig breiten Straßenräume sind als Mischflächen gestaltet und dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr. So finden sich hier relativ verkehrsarme Bereiche, die für Bürger, die gerne innenstadtnah wohnen möchten, interessant sein können. Dementsprechend hat in den vergangenen Jahrzehnten die Beutauvorstadt eine stete Entwicklung zum Wohnstandort hin erfahren.

Als Konsequenz daraus wurden bereits 1987 mit dem Bebauungsplan Mittlere Beutau und 1996 mit dem Bebauungsplan Obere Beutau in Teilen des Gebietes die seither dort

geltenden Nutzungsarten in allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. besonderes Wohngebiet (WB) geändert.

Erhaltung baulicher Anlagen

Mit der Vorschrift über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Plangebiets 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. Mit dieser Erhaltungssatzung wird die oben erwähnte Gesamtanlagenschutzsatzung ergänzt und unterstützt.

Art der baulichen Nutzung

Auch im nun vorliegenden Planbereich ist es sinnvoll, als Maßnahme der Innenentwicklung die Wohnfunktion zu stützen und zu fördern, indem die zulässige Nutzungsart neu definiert und in das aktuelle Städtebaurecht übergeführt wird. Es ist nahe liegend, auch hier ein besonders Wohngebiet (WB) im Sinne von § 4a BauNVO fest zu setzen. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Zur Sicherung dieses Ziels ist es erforderlich, Nutzungen auszuschließen, die mit der Wohnnutzung nicht vereinbar sind. Dazu gehören neben Vergnügungsstätten auch Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen. Die nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO möglichen Ausnahmen (Vergnügungsstätten) werden deshalb nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans und die den sonstigen Gewerbebetrieben gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zuzuordnende gewerbliche Unzucht wird im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Der seit dem 28.08.1997 geltende Bebauungsplan „Innenstadt- Ausschluss von Gaststätten“ regelt die Zulässigkeit solcher gewerblicher Betriebe in seinem Geltungsbereich, zu dem auch die Beutauvorstadt gehört. Dieser Regelungsbedarf besteht, um Konflikte zwischen der - zweifellos notwendigen - Gastronomie einerseits und dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden andererseits zu vermeiden. Nur wenn ein verträgliches Verhältnis zwischen Wohnen und Gastronomie gewahrt bleibt, können Verluste der Standortqualität verhindert werden. Die differenzierten Festsetzungen des „Gaststättenbebauungsplanes“ werden deshalb in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und führen zu der Zonung des Plangebiets in WB 1 und WB 2.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist insbesondere durch das starke Verkehrsaufkommen auf dem Altstadtring und der Geiselbachstraße Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Während diese Orientierungswerte für ein besonderes Wohngebiet bei tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) liegen, beträgt gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte der am Rand der genannten Hauptverkehrsstraßen einwirkende Gesamtlärm tagsüber (6 - 22 Uhr) zwischen ca.70 bis 75 dB (A). Mit zunehmendem Abstand verringert sich dieser Wert; je nach örtlicher Situation ist der Konfliktstreifen ca. 20 bis 30 m breit. Der Nachtlärm beträgt laut Lärmbelas-

tungskarte entlang der Hauptverkehrsstraßen ca. 60 bis 65 dB (A) und erreicht die Werte der DIN 18005 erst an den Rändern des Plangebiets.

Damit werden also die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs überschritten, nachts praktisch flächendeckend.

Da es sich um ein bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten; aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Deshalb wird im gesamten Geltungsbereich mit dem Planzeichen „i“ festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den 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 Aufenthaltsräume erreicht werden.

Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es mehrere Flächen, die auf Grund von früheren Nutzungen im Bodenschutz-Kataster des Landkreises Esslingen auf Beweisniveau „0“ als „B-Fälle“ klassifiziert sind und bei denen im Rahmen einer Umnutzung oder eines Bauvorhabens ein Untersuchungsbedarf besteht.

- Mittlere Beutau 33, frühere Nutzungen: Kupferschmiede, Badewannenproduktion, Schreinerei, Möbelhandel
- Geiselbachstr. 30, frühere Nutzungen: Schreinerei, Sargmagazin, Treppengeländer, Einzelhandel, Apparatebau
- Geiselstr. 3, frühere Nutzungen: Gerberei, Mühlenherstellung,
- Geiselstr. 7, frühere Nutzungen: Herstellung von Messwerkzeugen, Schlosserei, Mechanische Werkstätte, Schreinerei, Schnitt- und Stanzwerkzeugfabrikation.

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 und Monitoring

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforder-

lich ist.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Geiselbachstraße/Untere Beutau - Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich.

Kosten

Die Durchführung dieser Planung verursacht keine Kosten.

gez. Scholz