

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Sulzgrieser Straße/Weg Flst. 11052/1
Planbereiche 21 „Sulzgries“ und 36 „Rüdern“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen den Stadtteilen Sulzgries und Rüdern und wird von der Betzgerstraße, der Sulzgrieser Straße, dem Quittenweg und dem Fuß- und Wirtschaftsweg Flst. 11053/1 umgrenzt. Im hier seit 1984 geltenden Bebauungsplan Sulzgrieser-/Betzgerstraße ist der Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt, in dem nur bestimmte Arten gewerblicher Nutzungen zulässig sind. So gilt für das Grundstück Sulzgrieser Straße 170, den Standort des ehemaligen Haus- und Gartenmarktes (HG-Marktes) mit dem zugehörigen Flurstück 11055/2 auf der gegenüber liegenden Seite des Weges Flst. 11052/1, dass hier „nur Betriebe und Lagerflächen zur Verarbeitung, Sammlung und zum Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, landwirtschaftlichem und gärtnerischem Bedarf und Heizmaterialien sowie damit im Zusammenhang stehende Büro-, Bank- und Geschäftsräume zulässig“ sind.

Mit der Schließung des HG-Marktes ist dieses restriktive, auf die bisherige Nutzung zugeschnittene Planungsrecht obsolet. Als Nachfolgenutzung für den ehemaligen HG-Markt ist ein Bürgerhaus für die Stadtteile Rüdern, Sulzgries, Krummenacker und Neckarhalde (RSKN) vorgesehen. Zur Realisierung dieses Projekts wurde eine „Stiftung Bürgerhaus RSKN“ gegründet, die den Erwerb des Grundstücks, den erforderlichen Umbau und den Betrieb des Bürgerhauses zur Nutzung durch gemeinnützige, soziale, mildtätige und kulturelle Organisationen sowie Einrichtungen durchführen soll.

Um dieses vom Gemeinderat unterstützte Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, muss das derzeit hier geltende Planungsrecht geändert werden. Dabei sind auch die bisherigen Festsetzungen für die nordwestlich angrenzenden Grundstücke zu überprüfen und ggf. zu modifizieren.

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt also eine Überarbeitung des bisherigen Planungsrechts im Bestand. Die Festsetzungen des seitherigen Bebauungsplanes werden überprüft und so weit wie möglich übernommen bzw. an die neuen Nutzungsvorstellungen angepasst. Dabei werden sie auch im Hinblick auf die fortgeschriebenen Rechtsgrundlagen aktualisiert.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Der Planbereich liegt, wie bereits erwähnt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sulzgrieser Straße/Betzgerstraße“, der am 23.06.1984 in Kraft trat. Er setzt die Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest. Die Einschränkung besteht vor allem darin, dass hier nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen

nicht wesentlich stören. Dabei wird die zulässige Art der baulichen Nutzung noch dahingehend differenziert, dass das Grundstück des ehemaligen HG-Marktes (Flst. Nr. 11051 und 11055/2) als GEE2 festgesetzt ist, auf dem nur die oben beschriebenen Nutzungen (Betriebe und Lagerflächen zur Verarbeitung, Sammlung und zum Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, landwirtschaftlichem und gärtnerischem Bedarf und Heizmaterialien sowie damit im Zusammenhang stehende Büro-, Bank- und Geschäftsräume) zulässig sind.

Der Flächennutzungsplan (FNP) 1984 des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt die Bauflächen des Planbereichs als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dar. Die mit vorliegendem Bebauungsplan angestrebte Umwidmung der Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen entspricht zwar formal nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, gewährleistet jedoch weiterhin die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtteil, so dass der FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Neuplanung angepasst wird (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Planerische Gestaltung

Die planerischen Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind weiterhin gültig und werden in die vorliegenden Planung mit gewissen Modifikationen übernommen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Straßen und Wege ausreichend gegeben. Der im noch geltenden Bebauungsplan vorgesehene Ausbau der Sulzgrieser Straße mit einem Verkehrsgrünstreifen und der Einrichtung einer Busbucht bei Flst. Nr. 11055/2 ist aus heutiger Sicht zu aufwändig. Deshalb wird im nun vorliegenden Plan die Verkehrsfläche in ihrem Bestand festgesetzt und die dadurch für den Straßenausbau entbehrlich gewordenen Flächen werden den angrenzenden Bauflächen zugeordnet.

Als Bebauung sind weiterhin zweigeschossige Gebäude mit Satteldach zulässig.

Art der baulichen Nutzung

Die seitherige Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE2) ist für das Grundstück des künftigen Bürgerhauses ungünstig, da dort eine solche Einrichtung nur ausnahmsweise zugelassen werden könnte. Deshalb wird hier nunmehr Mischgebiet (MI) festgesetzt, in dem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO u. a. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig sind. Da sich der zulässige Störgrad im GEE und im MI entsprechen, ist diese Umzonung in Bezug auf mögliche Emissionen unproblematisch.

Die Festsetzung von eingeschränktem Gewerbegebiet (GEE2) auf dem Flurstück 11055/2 stand in ursächlichem Zusammenhang mit dem HG-Markt, der dort Lager- und Stellplatzflächen unterhielt. Das Bürgerhaus benötigt keine großen Lagerflächen, so dass dessen Stellplatzbedarf auf dem Flurstück 11051 erfüllt werden kann und das Flurstück 11055/2 frei für andere Nutzungen wird.

Nachdem erst kürzlich auf der gegenüberliegenden Seite der Sulzgrieser Straße, am Radeweg, auf Grund von Anregungen und Wünschen seitens der Eigentümer bisherige Gewerbeflächen in Mischgebiet umgewandelt wurden, ist es aus planerischer Sicht vertretbar und sinnvoll, auch das Quartier zwischen dem künftigen Bürgerhaus und dem Quittenweg insgesamt als Mischgebiet festzusetzen. Diese Nutzungsart fügt sich hier

gut in die benachbarten Baugebiete entlang der Sulzgrieser Straße ein und erlaubt eine größtmögliche Flexibilität der baulichen Entwicklung.

Dabei werden aber auch hier vorsorglich gewisse Nutzungen ausgeschlossen, die sowohl in der Nachbarschaft des Bürgerhauses als auch mit der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung unverträglich wären. Dies sind Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie Vergnügungsstätten.

Eine Besonderheit stellt das Grundstück Sulzgrieser Straße 172 (Flst. Nr. 11055) als Standort eines Bauunternehmens mit den entsprechenden baulichen Anlagen und Einrichtungen (Büro- und Lagergebäude, Lagerplatz, Maschinen- und Fuhrpark usw.) dar. Dieses alteingesessene Unternehmen soll ausdrücklich an seinem gewachsenen Standort nicht nur Bestandsschutz genießen, sondern sich im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes auch in Zukunft entwickeln können, selbst wenn von ihm gewisse Störungen der Nachbarschaft ausgehen sollten, die über die zulässigen Störungen in einem Mischgebiet hinaus gehen würden; bisher liegen diesbezügliche Beschwerden nicht vor. Der genannte Betrieb ist insoweit als Vorbelastung zu werten. Um ihn planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan unter Bezug auf § 1 Abs. 10 BauN-VO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des vorhandenen Bauunternehmens auf Flst. 11055 zulässig sind („Fremdkörperfestsetzung“).

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt diese Nutzung aufgegeben werden, wird damit die vorgenannte Privilegierung gegenstandslos.

Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die bisherigen Festsetzungen unverändert übernommen: Es werden 2 Vollgeschosse zugelassen, die GRZ beträgt 0,3 und die GFZ 0,6. Damit bleibt gewahrt, dass sich die Bebauung weiterhin maßstäblich in den Bestand einfügt und ausreichende Freiflächen zur angemessenen Begrünung der Baugrundstücke verbleiben.

Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind. Mit der Sulzgrieser Straße und der Betzgerstraße als Sammelstraßen ist eine leistungsfähige Anbindung an die Stadtteile gegeben. Wie bereits vorstehend erläutert, ist der früher geplante Ausbau der Sulzgrieser Straße hier aus heutiger Sicht nicht erforderlich und auch nicht mehr vorgesehen, so dass im vorliegenden Plan nur der Bestand an öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend festgesetzt wird.

Die Haltestellen der Buslinie 109 liegen direkt vor dem künftigen Bürgerhaus und verbinden den Planbereich sowohl mit den RSKN - Stadtteilen als auch mit der Innenstadt. Die Entfernung zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und zum S-Bahnhof beträgt ca. 4 km.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind im Gebiet vorhanden.

Mehrere im Plangebiet verlaufende Kanäle werden je nach Bedarf mit unterschiedlich breiten Leitungsrechten gesichert.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Flächen entlang der Sulzgrieser Straße sind Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Während diese Orientierungswerte für ein Mischgebiet bei tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) liegen, beträgt gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte der am Nordrand der Sulzgrieser Straße einwirkende Gesamtlärm tagsüber (6 - 22 Uhr) ca. 65 dB (A), nachts (22 - 6 Uhr) ca. 55 dB (A). Damit werden also die Orientierungswerte der DIN 18005 hier um ca. 5 dB (A) überschritten.

Da es sich um ein bebautes Bestandsgebiet handelt und an der Sulzgrieser Straße keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind, die einen etwaigen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auslösen könnten, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten; aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Deshalb wird für die Bauflächen entlang der Sulzgrieser Straße, auf denen die genannten Orientierungswerte überschritten werden, 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.

Grünplanung

Östlich der Betzgerstraße, im Bereich des heutigen Flurstücks Nr. 7537/1, lag der Ursprung des inzwischen verdolten Geiselbachs. Er wurde von 2 Quellzuflüssen gespeist; einer davon entsprang im Gewann „Paradies“. Dieser Zufluss wird bisher in einer Leitung gefasst, die aus nördlicher Richtung in den Planbereich hineinführt, den Brunnen auf dem Flurstück 11052/2 (im Einmündungsbereich des Weges Flst. 11052/1 in den Weg Flst. 11053/1) speist und weiter in Richtung Ortsmitte von Sulzgries verläuft. Der genannte Brunnen steht in einer kleinen öffentlichen Grünanlage mit Sitzbank, die zum Verweilen, Entspannen und zur Kommunikation einlädt. Sie wird im Bebauungsplan als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Bereits 1991 wurde im Freiflächenkonzept zur Entlastung des Geiselbachtals dargelegt, dass der Geiselbach so weit wie möglich wieder geöffnet werden soll; dabei sollen auch die Quellspeisungen wieder aktiviert werden. Im Planbereich bietet sich dazu die Möglichkeit, am Nordostrand des künftigen Bürgerhausgrundstücks einen Graben anzulegen und diesen mit Wasser aus der genannten Quelle zu speisen. Dieses Wasser kann dann bis zur Betzgerstraße offen fließen, unter der Straße hindurch verdolt sein und auf der anderen Seite wieder als offenes Gewässer den Beginn des Geiselbachs markieren. Um diese Option planerisch zu dokumentieren, wird hier im Bebauungsplan ein entsprechender Grünstreifen als Bachbegleitgrün festgesetzt. Für die konkrete Planung und Herstellung des offenen Gewässers ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Der hieran angrenzende Bereich des Grundstücks Sulzgrieser Straße 170 wird, soweit er nicht als Stellplatzfläche benötigt wird, weiterhin als Private Grünfläche Streuobst-

wiese festgesetzt. Der dort vorhandene Baumbestand bedarf einer Ausforstung und Ergänzung.

Auch die sonstigen auf dem Grundstück vorhandenen Einzelbäume werden mit Pflanzbindung belegt und durch Pflanzgebote für weitere Einzelbäume ergänzt, so dass hier eine angemessene Durchgrünung gewährleistet bleibt bzw. wird.

Entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Sulzgrieser Straße 172 setzt bereits der geltende Bebauungsplan einen Pflanzgebotsstreifen fest, der jedoch bisher nicht realisiert wurde. Als Teil des Betriebsgrundstücks des Bauunternehmens ist diese Fläche versiegelt und wird als Lagerfläche genutzt. Da aber aus städtebaulicher Sicht eine Begrünung an dieser Stelle am Rand zur freien Landschaft wünschenswert ist, wird das Pflanzgebot im Sinne einer längerfristigen Option auch im vorliegenden Plan festgesetzt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die im Plan getroffenen Festsetzungen die Grünstruktur des Gebiets erhalten bleibt und weiter entwickelt wird.

Hochwasserschutz

Rüdern ist eine Hochfläche von Esslingen und liegt ca. 150 m höher als der Neckar. Eine etwaige Hochwassergefährdung ist hier demnach nicht gegeben, so dass auch keine weiteren Aussagen oder Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind.

Bodenschutz

Auf dem Grundstück „Sulzgrieser Str. 170“ wurde von ca. 1956 bis 1984 ein Brennstoffhandel betrieben (u. a. mit oberirdischem Heizöltank mit 40000 Litern). Das Grundstück wird im Bodenschutz-Kataster des Landkreises Esslingen deshalb auf Beweismiveau 1 als „B-Fall“ bewertet (Entsorgungsrelevanz).

Abbruch-, Erd- und Aushubarbeiten sind gutachterlich zu überwachen. Belastetes Material ist zu separieren und getrennt zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Begleitung sind dem Landratsamt Esslingen mitzuteilen.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele wird zusammen mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Diese beinhaltet insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, an Werbeanlagen, an Einfriedigungen sowie an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Kosten

Die einzige öffentliche Baumaßnahme im Planbereich ist die Herstellung eines Wassergrabens als Renaturierungsmaßnahme am Nordostrand des Flst. Nr. 11051. Die Finan-

zierung dieses Projekts wird zu gegebener Zeit aus Ausgleichsmitteln durchgeführt. Der Stadt entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Umweltprüfung, Umweltbericht

Bei der Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist gemäß § 2a BauGB unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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 erforderlich ist.

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

Die genannten Voraussetzungen liegen hier vor. Insbesondere dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Grundstücks. Deshalb wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB weiter geführt.

gez. Daniel Fluhrer