

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Brunnen-/Schulstraße
im Planbereich 46 „Berkheim“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 17.630 m² liegt im Esslinger Stadtteil Berkheim und wird begrenzt

- im Norden durch die Dürrbeundstraße
- im Osten durch die Konsumstraße
- im Süden durch Schulstraße
- im Westen durch die Brunnenstraße

Das Plangebiet wird durch die Straße „Im Honighof“ in 2 Quartiere geteilt. Bei beiden Quartieren handelt es sich um bereits bebaute Bestandsgebiete in zentraler Ortslage von Berkheim. Die an den Quartiersrändern sehr dichte Bebauung in Form von 2-3 geschossigen Gebäuden mit Satteldach – entlang der Brunnen- und Schulstraße sogar mit einer Bebauung in 2. Reihe - ist historisch gewachsen und prägt insofern diesen Bereich. Der Innenbereich des Quartiers ist weitgehend unbebaut bzw. hier befinden sich Nebengebäude wie Garagen, Wirtschaftsgebäude, etc. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung findet auf den Grundstücken vereinzelt auch eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung statt. Parallel zur Schulstraße durchquert der alte Ortsweg Flurstück Nr. 23/1 das südliche Quartier in Ost-West Richtung.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes gelten derzeit mehrer Bebauungspläne:

- Baulinienplan Schul-, Erbach-, Schillerstraße (25.05.1907)
- Ortsbauplan Berkheim (04.08.1909)
- Änderung und Ergänzung des Ortsbauplanes (26.08.1926)
- Bebauungsplan Umland- Dürrbeundstraße (16.08.1950).

Danach sind die privaten Grundstücke als Baugrundstücke festgesetzt, die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Für das Gebiet wurde bereits am 09.10.1985 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, um die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich mittels der Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu regeln. Anlass waren damals mehrere Anfragen zur Bebauung des Quartiersinnenbereichs an der Schulstraße. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde damals nicht weitergeführt, da zunächst ein übergeordnetes Gesamtkonzept ausgearbeitet werden sollte, das die Einordnung und Bedeutung einzelner Teilflächen für den Gesamtbereich Berkheim umfassend darstellt und bewertet sowie städtebauliche Ziele für die Flächen definiert. Seit dem Jahr 1994 liegt dieses Gesamtkonzept in Form des Städtebaulichen Rahmenplanes Berkheim vor, der u.a. vorsieht, den Innenbereich der beiden Quartiere von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser Rahmenplan wurde sowohl vom Ortschaftsrat als auch vom Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Esslingen beschlossen, so dass er in Form eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche (Bestand)“ dargestellt.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Nach dem bislang geltenden Planungsrecht mit den dort an den Quartiersrändern festgesetzten Baugrenzen gelten alle Flächen, die innerhalb dieser Baugrenzen liegen, planungsrechtlich als überbaubare Flächen. Demnach könnten auch die bisher unbebauten und als Grünflächen genutzten Flächen in den Quartiersinnenbereichen vollständig überbaut werden. Dies würde jedoch den im städtebaulichen Rahmenplan formulierten Zielen widersprechen. Der Bebauungsplan verfolgt daher die Absicht, einerseits die Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes planungsrechtlich zu sichern und die Freiflächen in den Quartiersinnenbereichen zu erhalten sowie andererseits - im Sinne der städtebaulich gebotenen Innenentwicklung – auf innerörtlichen Baulandpotentialen eine weitere Bebauung in Form einer angemessenen Ersatz- oder Neubebauung ermöglichen.

2.2 Städtebauliche Planung

Der Bebauungsplan greift die historisch gewachsene Baustruktur auf und sichert entlang den Quartiersrändern die ortstypische, dichte Bebauung. Insbesondere entlang der Brunnenstraße sollen auch künftig die den Bereich prägenden Hofstrukturen, die durch einen Wechsel von unmittelbar an der Straße stehenden Gebäuden und weiter zurückliegenden Gebäuden entstehen, auch im Falle einer Neubebauung erhalten werden. Entsprechend dem Bestand sind daher hier größere Bebauungstiefen möglich.

Die Innenbereiche der Quartiere hingegen – insbesondere der des größeren, südlichen Quartiers – sollen auch künftig von jeglicher Bebauung freigehalten

werden und dauerhaft als Grün- und Freifläche gesichert werden.

Der seitherige Ortsweg Flurstück Nr. 23/1 kann künftig entfallen, da er für die Fußwegebeziehungen keine Bedeutung mehr hat. Stattdessen wird die Fläche den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen. Mit einer Überbauung der Wegfläche im rückwärtigen Bereich der Schulstraße 5 wird damit - unter Berücksichtigung der Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes - die Realisierung eines weiteren Gebäudes mit zusammenhängenden Freiflächen unmittelbar am Gebäude möglich. Das bestehende Gebäude Schulstraße 5 soll durch einen Neubau mit einer Tiefgarage ersetzt werden. Weitere Baumöglichkeiten in den Quartiersinnenbereichen sind nicht möglich.

Im zweiten Entwurf wurde die nördliche und südliche Baugrenze zur Straße Honighof überarbeitet, da diese Baugrenze die ursprüngliche Hofbildung entlang der Straße aufgreifen, diese Höfe aber heute aufgrund des Rückgangs der landwirtschaftlichen Nutzung und somit fehlenden Erforderlichkeit der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten in diesem Bereich im Ortskern nicht mehr zeitgemäß sind.

Die nördliche Baugrenze für die Flurstücke 61, 60, 54 wird bis auf einen Abstand von ca. 2m entlang der Straße Honighof vorgezogen. Ebenfalls wird die südliche Baugrenze zwischen den Gebäuden Honighof 4 und 6/1 in einer Flucht bis zur Straße vorgezogen. Somit können Neubebauungen auf diesen Grundstücken ermöglicht werden.

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Städtebaulich unerwünschte bzw. störende Nutzungen werden ausgeschlossen; dazu gehören Tankstellen, Autoreparaturwerkstätten, Autohandel, Lageplätze, Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Nutzung und Gartenbaubetriebe ebenso wie Vergnügungsstätten und Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen.

Der grundsätzliche Ausschluss von Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um die vorhandenen Flächen zu sichern und gegen unerwünschte Zweckentfremdung zu schützen. Aufgrund der Nähe zu zahlreichen Wohngebäuden wären Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie Vergnügungsstätten problematisch und könnten zu einem Trading-Down-Effekt im gesamten Plangebiet führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung verbunden.

Wie in vergleichbaren anderen Städten, ist auch in Esslingen die Tendenz zu beobachten, dass bei der Aufgabe einer bestehenden gewerblichen Nutzung bzw. Mischnutzung die Eigentümer ihre Grundstücke einer gewinnträchtigeren Nutzung zuführen wollen und sie damit der erwünschten gewerblichen Nutzung bzw. Mischnutzung entziehen.

Der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Autoreparaturwerkstätten, Autohandel und Lagerplätze soll Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist teilweise auf Grund seiner Erschließungs-Situation sowie auf Grund seiner Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Mischgebietes teilweise nur schwer lösbar.

Des Weiteren sind im Plangebiet Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Da es ausdrückliches Ziel solcher Werbeanlagen ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild aufzufallen, ist von solchen Anlagen eine massive Störung des Ortsbildes zu erwarten, was es an dieser Stelle zu verhindern gilt.

Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Entsprechend der vorhandenen, höheren Bebauungsdichte der Grundstücke im Bereich der Brunnenstraße werden hier eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Für die übrigen Grundstücke ist eine GRZ von 0,35 sowie eine GFZ von 0,7 ausreichend – auch im Hinblick auf eine maßvolle Erweiterung der bereits vorhandenen baulichen Nutzung.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen die festgesetzten Grundflächen durch die Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Um die Errichtung von weiteren Wohnflächen in den Dachgeschossen der Gebäude zu ermöglichen, darf die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Anrechnung dieser Flächen um bis zu 15 % überschritten werden. Aufgrund der teilweisen steilen Dachneigung der Gebäude können in Einzelfällen die Dachgeschosse baurechtlich zu Vollgeschossen werden. Daher lässt der Bebauungsplan in diesen Fällen ein weiteres Vollgeschoss zu, sofern sich dieses weitere Vollgeschoss im Dachraum befindet und die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über die Festsetzung von Baugrenzen. Diese Baugrenzen greifen die vorhandene Baustruktur auf, decken die bestehende Bebauung ab bzw. ermöglichen darüber hinaus noch bauliche Erweiterungen.

Private Grünflächen

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen in den Innenbereichen der beiden Quartiere werden als private Grünflächen festgesetzt. Damit ist auch künftig eine Be-

bauung in diesem Bereich ausgeschlossen.

Gehrecht

Aufgrund der Überbauung des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks Schulstraße 5 und den dadurch bedingten Wegfall des Ortsweges Flurstück Nr. 23/1 ist es erforderlich, die Zugänglichkeit des Gartenflurstückes Nr. 23 durch die Festsetzung eines Gehrechtes auf dem Grundstück Schulstraße 5 zu sichern. Nur von dieser Seite ist eine ausreichend breite Zugangsmöglichkeit zur Bewirtschaftung des Gartengrundstücks gegeben.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Pumpwerk Schießhaus“. Es gelten daher die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 31.10.2003 zur Sicherung der Grundwasserfassung.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

2.5 Hinweise

Die Hinweise betreffen die Verpflichtung, den Fund von Kulturdenkmalen anzuzeigen und den Termin von Abbruch-, Aushub- und Erdarbeiten mitzuteilen, die Verpflichtung zur Beauftragung eines geologischen Ingenieurbüros bei Neu- und Erweiterungsbauten, das Verbot von Grundwasserabsenkungen, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen sowie Fluglärm.

2.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung

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 BauGB 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 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon

abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 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.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der über eine Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung schafft, sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die angrenzenden Straßen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

4 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes und innerhalb des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

5 Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan bzw. dessen Realisierung entstehen der Stadt Esslingen keine Kosten.

gez. Daniel Fluhrer