

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Erich-Kenner-Platz 2 (Rathaus Zell)
in dem Planbereich 47 „Zell“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das bereits bebaute Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 590 qm befindet sich unmittelbar am Erich-Kenner-Platz, im Zentrum des Stadtteils Zell und wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden durch die privaten Flurstücke mit den Nummern 69, 71 und 72
- im Osten durch die öffentliche Staffel in Richtung Kirchstraße
- im Süden durch den Erich-Kenner-Platz
- im Westen durch das private Flurstück mit der Nummer 68/1

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereiches sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen um ein Grundstück, welches mit einem Gebäude bebaut ist, das als Verwaltungsgebäude der Stadt Esslingen am Neckar genutzt wurde. Zum anderen befindet sich im südlichen Plangebiet ein öffentlicher Platz.

Die Umgebungsbebauung im Bereich des Erich-Kenner-Platzes ist geprägt durch Einzel-, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten mit Satteldächern. Die Gebäude weisen überwiegend eine Geschossigkeit von 2 Geschossen mit jeweiligem Dachgeschoss auf und dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Schule.

Das Plangebiet ist über den Erich-Kenner-Platz mit dem örtlichen Verkehrsnetz verbunden.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Haupt-/Bachstraße“ aus dem Jahr 1983. Dieser setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ fest.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 weist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ aus. Im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung für das Grundstück sowie die Umgebungsbebauung von Mischgebiet (M) in Wohnbaufläche (W) entsprechend der vorhandenen Nutzung geändert werden.

Die überplante Fläche wird dann an die tatsächlichen Begebenheiten angepasst und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2 Bebauungsplan

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In Zell konnte 2004 zum letzten Mal ein Ortschaftsrat gewählt werden - nach Ablauf der Wahlperiode 2009 wurde die Ortschaftsverfassung abgeschafft und im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung der erste Bürgerausschuss Zell (2009) gewählt. Dadurch wurde das Gebäude seiner Funktion enthoben. Nach Aufgabe der Nutzung als Rathaus und vieler Zwischennutzungen hat sich 2012 die Stadtverwaltung zu einer öffentlichen Ausschreibung des Grundstückes entschlossen. Die Bieter wurden aufgefordert ihre zukünftigen Sanierungs- und Nutzungsabsichten darzustellen, da das Gebäude der ehemaligen Ortsverwaltung aufgrund seiner ortsbildprägenden und heimatgeschichtlichen Bedeutung erhalten werden soll. Der ursprüngliche Charakter des Gebäudes ist beizubehalten.

Im ersten Quartal 2014 wurde das „Rathaus Zell“ von einem privaten Investor erworben. Beabsichtigt ist, in diesem Gebäude zukünftig Wohnraum zu schaffen. Da das derzeitige Planungsrecht eine derartige Nutzung nicht zulässt, ist für die Bebauung des Grundstückes eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Mit dieser Bebauung soll die Nutzungsänderung nun planungsrechtlich nachvollzogen und gesichert werden.

Planungsziel hierbei ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA).

2.2. Städtebauliche Planung

Der Planungsbereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungsgebäude (Rathaus) festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet entsprechend der näheren Umgebungsbebauung entlang der Wilhelmstraße künftig eine Wohnnutzung vor. Wesentlicher Gesichtspunkt für die Gestaltung des Planungsgebiets ist die Erhaltung der bestehenden ortsbildprägenden Baustruktur.

2.3 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gem. § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

Art der baulichen Nutzung

Das nördlich im Plangebiet liegende Grundstück wird in Ergänzung der vorhandenen Nutzungsstrukturen als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO

festgesetzt. Aus diesem Grunde werden auch die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt begrenzt:

- über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR)
- über die Angabe der maximalen talseitigen Traufhöhe

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird dadurch eine maximal zweigeschossige Bebauung möglich sein, die sich in die umgebenden Bebauungsstrukturen einfügt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche entspricht in etwa den Umrissen des Bestandsgebäudes.

Baugrenze, Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den im Plan festgesetzten Baugrenzen werden sowohl der Gebäudebestand als auch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten abgedeckt.

Die Treppenanlage ist außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes

Bereits 1229 wird die Gemeinde Zell zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Bis Anfang des 19. Jahrhunderts war Zell geprägt durch den Weinbau. Der Wandel vom Weinbauerndorf zur Arbeiterwohngemeinde vollzog sich Mitte des 19. Jahrhunderts. In dieser Zeit geht es mit der Ortschaft wirtschaftlich aufwärts. 1939 wurde das Rathaus (heute „Altes Rathaus“), gegenüber dem im Jahre 1914 erbauten Schulhaus, direkt am Kelterplatz, der nunmehr erweiterten Ortsmitte erbaut.

Erst im Jahre 1948 wurde der Kelterplatz zum Erich-Kenner-Platz umbenannt, nach dem Bürgermeister und Ortsvorsteher Erich Kenner.

Charakteristisch für die städtebaulich dominante Stellung des Gebäudes sind die achsial angeordnete Freitreppe, das Zwerchhaus und der Glockenturm. All diese Architekturelemente haben repräsentative Bedeutung.

Die bauliche Anlage des ehemaligen Rathauses ist sowohl von ihrer Gestaltung als auch durch ihre Dimensionierung ortsbildprägend.

Die Erhaltung dieses stadtbildprägenden Gebäudes, welches wie beschrieben auch ein Stück Esslinger Baugeschichte repräsentiert, ist von besonderer heimatgeschichtlicher Bedeutung. Deshalb wird im Bebauungsplan gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die im Plan mit „E“ festgesetzte Fläche als Gebiet bezeichnet, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und seiner städtebaulichen Gestalt alle baulichen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen. Im Erhaltungsgebiet unterliegen daher der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigungspflicht.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen, so dass alle notwendigen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung vorhanden sind.

Stellplätze

Die privaten Stellplätze werden zum Teil im Gebäude selbst angeordnet. Weiterhin werden für die dort vorgesehenen Wohnungen, im Vorfeld des ehemaligen Rathauses, auf öffentlicher Verkehrsfläche Stellplätze bereitgehalten.

Verkehrsflächen

Durch das bestehende Straßen- und Wegenetz ist das Plangebiet ausreichend erschlossen. Die Verkehrsflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption ausgewiesen.

Pflanzgebot, Pflanzbindung

Um eine angemessene Begrünung des Grundstückes zu erreichen und hierdurch die Bebauung mit der Umgebung zu verzahnen, wird die westliche Grundstücksfläche als eine „private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland“ festgesetzt. Im Straßenraum ist die Pflanzung eines Einzelbaumes festgesetzt.

2.3.2 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung des Gebäudes sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung und Bewahrung des Ortsbildes erforderlich sind (Dachform sowie Materialien der Dacheindeckung und der Außenwandgestaltung). Mit den hier getroffenen Regelungen soll erreicht werden, dass das typische Bild des ortsbildprägenden Gebäudes erhalten bleibt. Sie sind aus den historischen baulichen Vorgaben abgeleitet.

Zielsetzung ist dabei, einerseits ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit für die Bauherren zu eröffnen und andererseits das Bewahren des Charakters der Bebauung zu sichern. Es werden im Wesentlichen die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Haupt-/Bachstraße“ übernommen.

Hierzu erfolgt die Festsetzung der Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung von 40-55 Grad. Darüber hinaus wird für die Dachflächen eine Eindeckung mit Dachziegeln in der Farbgebung naturrot bis rotbraun und für die Ausführung der Außenwände ein heller Putz festgelegt. Sie sind mit jeweils nicht glänzenden Oberflächen auszuführen.

Die Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Platz, soll durchgehend mit einem Belag versehen werden um den repräsentativen Platzcharakter der Rathausvorfläche zu bewahren.

2.4 Hinweise

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmalen und die beschränkte

Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe.

2.5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

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 erforderlich ist, ebenso findet die Eingriffs-, Ausgleichs-Regelung keine Anwendung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich.

Dieser Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für ein Aufstellungsverfahren nach §13a BauGB. Ein eigenständiger Umweltbericht ist nicht erforderlich. Auch stellen die Planinhalte keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz.

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.

5 Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, sondern sie erhält Erlöse aus dem Grundstücksverkauf.

gez. Daniel Fluhrer