

Begründung

zum Bebauungsplan Jakobstraße/ Dürrbeundstraße
Planbereich 46 „Berkheim“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
Lageplan vom 26.05.2015

1 Angaben zum Plangebiet und Planungsanlass

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,5 ha liegt im nordöstlichen Bereich von Berkheim und wird begrenzt

- im Norden durch den Dürrbeundewald (Städtischer Wald)
- im Osten durch das private Flurstück 4565
- im Süden durch die Bebauung entlang der Jakobstraße
- im Westen durch die Ulrichstraße und das private Flurstück 1008/1.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich mit vorwiegender Wohnnutzung im westlichen Teil und gewerblicher Nutzung im östlichen Teil. Das Plangebiet ist über die Dürrbeund- und Jakobstraße mit dem örtlichen Verkehrsnetz verbunden und liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Jakobstraße.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Für den westlichen Teil des Plangebietes (Jakobstraße 27/1, 27 und 29, Dürrbeundstr. 52, 54, 69, 73, 75 und Ulrichstraße 1, 3) gilt der Baulinienplan Jakob-, Dürrbeund- und Marienstraße aus dem Jahr 1949. Da es sich bei dem Baulinienplan um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf diesen Grundstücken nach § 34 BauGB.

Für den östlichen Teil des Plangebietes (Jakobstr. 33, 39) gilt der Bebauungsplan Jakob-/ Lindenstraße, der seit 1989 rechtskräftig ist.

Im Flächennutzungsplan von 1984 ist der westliche Teil der Grundstücksflächen als gemischte Bauflächen und der östliche Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Jahr 1994 wurde für Berkheim ein Städtebaulicher Rahmenplan ausgearbeitet, der die Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung darstellt. Das Plangebiet ist von dieser Planung nicht betroffen.

2 Bebauungsplan

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Firma Festo AG & Co. KG hat am Standort Berkheim in der Jakobstraße ihr Ausbildungszentrum „Academy“ und möchte diese an diesem Standort erweitern. Das derzeit geltende Planungsrecht lässt die geplante Erweiterung jedoch nicht zu.

Der östliche Bereich des Plangebietes (Flst. 4562, 4564, 4563) ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung mit einer GFZ von 1,0 und einer 2-Geschossigkeit grenzen die Erweiterungsmöglichkeiten auf diesen Grundstücken jedoch ein und lassen keine weitere Entwicklung zu.

Für die westliche Teilfläche des Plangebietes ist keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Derzeit sind die Grundstücksflächen mit Wohn- und Betriebsgebäuden überbaut.

Der Baulinienplan sieht ein Baufenster für das Grundstück Dürrbeundstr. 58 (Gebäude nicht mehr vorhanden) und das Bestandsgebäude Jakobstr. 29 vor. Für die Grundstücke Dürrbeundstraße 73 und 75 ist Bauverbot festgesetzt, da diese Flächen einst Auffüllplatz für den alten Steinbruch waren. Die Vorfläche zu den Gebäuden Jakobstr. 29 und Dürrbeundstraße 58 wurde entsprechend ihrer ursprünglichen Nutzung für einen Turnverein als Gartenfläche (Freifläche) festgesetzt.

Eine Notwendigkeit für diese Festsetzungen besteht jedoch nicht mehr, so dass diese Grundstücke entsprechend der angrenzenden Bebauung überbaut werden können.

Aus Gründen der Begrenztheit des Angebotes an geeigneten und verfügbaren Bauflächen in Esslingen ist es notwendig, über eine angemessene Innenentwicklung vorhandene Baulandpotentiale zu nutzen und daher auch auf diesen Flächen im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen eine Bebauung zu ermöglichen bzw. auf den bereits vorhandenen Baugrundstücken das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen.

2.2 Städtebauliche Planung

Die Firma Festo AG & Co. KG plant für das bestehende Ausbildungszentrum einen ergänzenden 3-geschossigen Neubau mit einem begrünten Flachdach, der zwischen Jakobstraße und Grundstücksgrenze zum Dürrbeundewald im rechten Winkel westlich zum Bestandsgebäude liegen soll. Die Gebäudehöhe sowie die vorderste Gebäudeflucht an der Jakobstraße werden vom Bestandsgebäude übernommen. Der Neubau wird über einen Verbindungssteg im 1. Obergeschoss mit dem bestehenden Ausbildungszentrum verbunden werden. Hierzu sollen die Flurstücke 1009/2, 1009/1, 1009, 4552, 4553, 4560, 4562, 4564 und die angrenzende Verkehrsfläche der Dürrbeundstraße zu einem Flurstück verschmolzen werden.

Rückseitig zum bestehenden Gebäude ist ein Parkhaus mit insgesamt 232 Stellplätzen geplant. Die Parkdecks werden als Split-Level ausgeführt, um sich in den natürlichen Geländeverlauf zwischen Bestandsgebäude und Dürrbeundewald einzufügen.

Ein Fuß- und Radweg zwischen dem geplanten Neubau und der bestehenden Wohnbebauung soll die Anbindung der Dürrbeundstraße zur Jakobstraße sicherstellen.

Gemäß § 4, Satz 1 LBO müssen „bauliche Anlagen mit Feuerstätten (...) von Wäldern (...) mindestens 30 m entfernt sein“. Diese Abstandsvorschrift dient der Verminderung der Waldbrandgefahr und der Vermeidung von Sturmschäden an Gebäuden.

Durch Festsetzung im Bebauungsplan kann der Waldabstand jedoch unterschritten werden (§ 4, Satz 2 LBO).

Entsprechend dem langfristig angelegten Konzept der städtischen Forstverwaltung soll entlang der FESTO-Academy der bisherige, instabile und zum Teil nicht naturnahe Stangenwald zugunsten eines naturnahen Waldtraufs mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zurück genommen werden. Mit dieser Maßnahme wird der Waldrand ökologisch aufgewertet und die Möglichkeit geschaffen, das Baugrundstück sinnvoll auszunutzen.

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher bestehende Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) wird gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO übernommen und über die Neubaufläche bis zum Flurstück 4551 und 1008/34+35 erweitert. Dadurch wird gewährleistet, dass die gewerbliche Nutzung das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stört. Gleichzeitig kann hiermit die Erweiterung des Ausbildungszentrums bzw. eine evtl. Nachnutzung dieser Gebäude ermöglicht werden. Um mögliche Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Zudem sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 zulässige Nutzungen wie Einzelhandel aller Art, Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen, Anlagen und Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Tankstellen nicht zulässig (§1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Die Grundstücksflächen im westlichen Teil des Plangebietes zwischen Ulrichstraße, Jakobstraße, Dürrbeundstraße und geplanten Fuß- und Radweg sowie nördlich der Dürrbeundstraße sollen entsprechend den Festsetzungen im Flächennutzungsplan gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt werden. Um mögliche Störungen mit der bestehenden überwiegenden Wohnnutzung zu vermeiden, sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausgeschlossen werden auch mehr als eine gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässige Schank- und Speiswirtschaft pro Gebäude (§ 1 Abs. 7 Nr. 2). Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind zudem Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Da im gewerblichen Bereich oftmals sehr unterschiedliche Geschosshöhen erforderlich sind, ist es hier sinnvoll, die bauliche Nutzung durch die Festsetzung

von maximalen Grundflächen sowie Gebäudehöhen zu steuern. Gegenüber den bestehenden Festsetzungen wird aber eine höhere Dichte als verträglich erachtet. Somit wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) die GRZ auf 0,8 erhöht und eine maximale Gebäudehöhe von 350m ü NN mit Ausnahme des Baufensters für das vorgesehene Parkhaus festgesetzt. Das Baufenster für das geplante Parkhaus setzt zwei verschiedene Höhen fest (347,0m ü NN und 344,5 m ü. NN). Damit wird die abgestimmte Planung mit versetzten Ebenen festgesetzt, die eine Abtreppe des Parkhauses gegenüber dem Bestandsgebäude zum Wald hin um jeweils 3,0 bzw. 2,5m vorsieht.

Im Mischgebiet (MI) wird weitestgehend der Bestand mit einer Festsetzung der GRZ von 0,6 und der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse abgedeckt und somit für die Zukunft gesichert.

2.3.3 Bauweise

Im Mischgebiet (MI) wird eine offene Bauweise entsprechend der Bestandbebauung und angrenzenden Bebauung festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wird bewusst auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

2.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den im Plan festgesetzten Baugrenzen werden sowohl der Gebäudebestand mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten als auch der geplante Neubau abgedeckt.

Gebäudeerweiterungen sind innerhalb des Baufensters und Vordächer-, Balkon- und Terrassenneubauten sind außerhalb des Baufensters im beschränkten Maße möglich.

2.3.5 Parkhaus, Parkplätze

Es ist ein Parkhaus mit 232 Stellplätzen und evtl. einer darunterliegenden Tiefgarage mit 70 Stellplätze auf den bestehenden Stellplatzflächen vorgesehen. Zusätzlich sind noch 22 weitere Stellplätze auf der Rück- und Vorderseite des Bestandsgebäudes geplant. Alle Stellplätze werden über eine Zufahrtsstraße von der Jakobstraße zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau des Ausbildungszentrums erschlossen.

2.3.6 Verkehrskonzept - Motorisierter Verkehr

Durch die Erweiterung des Ausbildungszentrums wird sich der PKW-, Moped und LKW-Verkehr durch die Besucher und Mitarbeiter ohne größere Nachteile für die Nachbarschaft erhöhen. Der Besucherverkehr wird sich auf die Wochentage Montag bis Freitag von 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr beschränken. Nach 18 Uhr bis max. 20 Uhr wird die Ausbildungsstätte nicht mehr als 2x im Monat besucht werden. Zweimal im Jahr findet samstags im Ausbildungszentrum eine Veranstaltung von 9-16 Uhr statt. Alle notwendigen Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

2.3.7 ÖPNV

Die Bushaltestelle Jakobstraße liegt in unmittelbarer Nähe. Über die Linien 113 und 138 besteht für den Stadtteil Berkheim eine Anbindung an die Stadtteile Zollberg, Sirnau, Zell und Oberesslingen sowie den ZOB Esslingen. Nach Angaben von Festo nutzen ca. 10% den öffentlichen Nahverkehr.

In der Jakobstraße vor dem Ausbildungszentrum ist eine Bushaldebucht für Werksbusse der Firma Festo sowie Besucherbusse vorgesehen.

2.3.8 Leitungsrechte

Der Abwasserkanal im Bereich des Plangebietes soll verlegt werden, um die Neubebauung zu ermöglichen. Um die zukünftige Lage rechtlich zu sichern, wird auf den Flurstücken 4564 und 4562 ein Leitungsrecht für den Abwasserkanal gemäß Lageplan festgesetzt. Die Kosten für die Verlegung des Abwasserkanals trägt der Vorhabenträger.

2.3.9 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm (v. a. Jakob- und Dürrbeundstraße) belastet. Dies führt zu Lärmimmissionswerten, die gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte vom 07.08.2003 in dem Plangebiet tagsüber (6 - 22 Uhr) ca. 50 - 60 dB (A) und nachts (22 - 6 Uhr) 45 - 55 dB (A) betragen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von tags 60 dB (A) und nachts 45-50 dB (A) teilweise überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet auch aus Gründen des Ortsbildes nicht möglich. Deshalb wird 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.

2.3.10 Immissionsschutz/Lärmgutachten

Die Firma Festo AG & Co. KG hat ein Schallgutachten bei der TÜV Süd Industrie Service GmbH für den Neubau und das Parkhaus erstellen lassen. Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis: „Durch das Parkhaus und den Neubau werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /2/ und die Orientierungswerte der DIN 18005 /6/ um mind. 8 dB. unterschritten. Das Irrelevanzkriterium der TA Lärm ist damit erfüllt“ und die zulässigen Spitzenpegel werden eingehalten.

2.3.11 Nachrichtliche Übernahme: Wasserschutzgebiet

Die Flurstücke 1008/49 und 4552/1 des Plangebietes unterliegen den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 31.10.2003 zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz des

Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung „Pumpwerk Schießhaus“ der Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH. Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung für die weitere Schutzzone III A gemäß § 4ff. wird hingewiesen.

Bei sämtlichen Erdarbeiten, Versickerungsmaßnahmen, grundwasserrelevanten Maßnahmen sowie dem Bau und Betrieb von Erdwärmepumpen sind wasserrechtliche Vorgaben und die Bestimmungen der WSG-VO zu berücksichtigen. Für jedes Einzelbauvorhaben ist regelmäßig und rechtzeitig zu prüfen, inwieweit ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bzw. eine Ausnahme oder eine Befreiung von den Regelungen der WSG-VO erforderlich ist.

2.1.12 Hinweise

Die Hinweise betreffen mögliche Altlastenflächen, den Fund von Kulturdenkmälern, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, das Grundwasser sowie die Schutzbereiche für den Verkehrsflughafen Stuttgart.

2.4 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.

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 Jakobstraße/Dürrbeundstraße im Planbereich 46 „Berkheim“ sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Darstellung im Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst (Darstellung von Gewerbegebiet anstelle von Mischgebiet); ein formales Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

2.5 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 Ge-

staltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es vier Flächen, die auf Grund von früheren Nutzungen im Bodenschutz-Kataster des Landkreises Esslingen als so genannte B-Fälle klassifiziert sind.

- Flst. 4553 (Ablagerungen; nicht genauer beschreibbar; Einstufung auf Beweismniveau 1 in „B“, Handlungsbedarf: Belassen, Entsorgungsrelevanz).
- Dürrbeundstr. 79 (Galvanik; Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren; Einstufung auf Beweismniveau 1 in „B“, Handlungsbedarf: Belassen, Entsorgungsrelevanz)
- Dürrbeundstr. 67-71 (Einstufung auf Beweismniveau 1 in „B“, Handlungsbedarf: Belassen, Entsorgungsrelevanz)
- Jakobstr. 33-35 (Baugewerbe; Textilherstellung und –verarbeitung, Spinnerei, Weberei; Herstellung und Verarbeitung von Papier und Pappe; Einstufung auf Beweismniveau 1 in „B“, Handlungsbedarf: Belassen, Entsorgungsrelevanz).

4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

4.1 Grunderwerb

Die Firma Festo muss für die Realisierung des Gesamtprojekts die erforderlichen privaten Grundstücksflächen noch erwerben. Die Verkehrsflächen der Dürrbeundstraße der Stadt Esslingen zwischen dem geplanten Fuß- und Radweg bis zur Einmündung in die Jakobstraße sind von der Firma Festo zur Umsetzung des Neubaus ebenfalls zu erwerben. Die erforderliche Flurstücksteilfläche für den Fuß- und Radweg geht in das Eigentum der Stadt Esslingen über.

4.2 Weitere Maßnahmen

Sonstige amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.
Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

5 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt.

6 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.

gez. Daniel Fluhner