

Begründung

zum Bebauungsplan Berliner Straße/Mettinger Straße
Planbereich 03 "Innenstadt III"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
vom 10.04.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Angaben zum Plangebiet	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2	Derzeit geltendes Planungsrecht	2
1.3	Das Unternehmen Citizen Machinery & Boley GmbH	3
1.4	Historische Entwicklung des Gewerbestandortes	3
1.5	Bisherige Planungen auf dem Firmengelände	4
2	Bebauungsplan	4
2.1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.2	Ergebnis der Mehrfachbeauftragung	5
2.3	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
2.4	Städtebauliche Planung	6
2.5	Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften	8
2.5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.5.2	Örtliche Bauvorschriften	13
2.6	Hinweise	14
2.7	Bebauungsplan der Innenentwicklung	14
2.8	Städtebaulicher Vertrag	14
3	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	14
4	Kosten	15
5	Wesentliche Auswirkungen	15

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Mettinger Straße
- im Osten durch die Berliner Straße
- im Süden durch den Rossneckar
- im Westen durch das Grundstück Mettinger Straße 25-39

Stadträumlich liegt das Plangebiet unmittelbar gegenüber der historischen Altstadt - begrenzt vom Rossneckarkanal im Süden und den Weinbergen im Norden. Den größten Teil des Plangebietes bildet das Firmengelände der Firma Citizen Machinery Europe GmbH, nachfolgend CME genannt. Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt das Grundstück Mettinger Straße 21 mit einem Wohngebäude und dem sich nach Süden bis zum Rossneckar hin entwickelnden Garten an. Unmittelbar daran anschließend – jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - befindet sich die Bebauung der „Bäckermühle“. Südlich des Rossneckarkanals befinden sich das Georgii-Gymnasium und ein umgebautes Büro- und Apartmenthaus (vormals Studentenwohnheim), ergänzt durch einen Neubau im rückwärtigen Bereich. Nördlich angrenzend an das Plangebiet, auf der gegenüber liegenden Seite der Mettinger Straße, befinden sich am Fuße der Weinberge freistehende Wohngebäude. Östlich der Berliner Straße liegt das Behördenzentrum der Stadt.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Bereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt, ebenso im neuen „Flächennutzungsplan Esslingen 2030“, den der Gemeinderat am 08.10.2018 beschlossen hat. Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplan ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt wird, ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Plangebiet gelten derzeit folgende Bebauungspläne:

- Die Festlegung einer Baulinie von „Gebäude No. 13- bis No. 21. Mettinger Straße“ aus dem Jahre 1904
- Ortsbausatzung (Staffelbauplan Esslingen) vom 23.05.1930, wonach der größte Teil der Fläche als II. Baustaffel (Gemischtes Wohn- und Geschäftsgelände) festgelegt ist
- Bebauungsplan „Mettinger Straße“ (rechtskräftig seit dem 16.06.1961), der innerhalb des Plangebietes Baulinien festsetzt.
- Bebauungsplan „Ringstraße“ (rechtskräftig seit dem 18.08.1961), der in diesem Bereich die Trasse der Ringstraße festsetzt.

- Bebauungsplan über die „Art und das Maß der baulichen Nutzung im Innenstadtbereich“ (Kerngebietsplan, rechtskräftig seit dem 13.03.1964), wonach die unmittelbar westlich der Berliner Straße angrenzende Fläche als Kerngebiet festgesetzt ist.

1.3 Das Unternehmen Citizen Machinery & Boley GmbH

2003 wurde die Citizen Machinery & Boley GmbH (CMB) gegründet. Diese ging aus der Fusion zwischen der Boley GmbH und Citizen Machinery Europe GmbH hervor, 2008 wird aus Citizen Machinery & Boley GmbH wieder die Firma Citizen Machinery Europe GmbH, nachfolgend CME genannt. 2011 übernahm CME die Firma Miyano Machinery Europe und verlegte deren Firmensitz von Erkrath nach Esslingen. Der derzeitige Geschäftszweck von CME ist der Vertrieb und Service von CNC-Drehmaschinen in Deutschland und Teilen von Europa. Zusätzlich beherbergt CME das zentrale Ersatzteillager für gesamt Europa. Ein weiteres Geschäftsfeld sind Automatisierungsprojekte in Form von Maschinenverkettungen oder die Integration weiterer Fertigungsverfahren in den Zerspanungs- bzw. Herstellungsprozess von Teilen. Des Weiteren erfolgen am Standort Kundenschulungen, Kundenberatungen, Versuche und die Anwendungstechnik. CME ist auch ein Ausbildungsbetrieb. Am Standort Esslingen sind 38 Mitarbeiter beschäftigt, die Gesamtbeschäftigungszahl beträgt 50 Mitarbeiter (Stand 2013).

1.4 Historische Entwicklung des Gewerbestandortes

Bei dem Gewerbestandort Boley handelt es sich um einen historisch gewachsenen Standort. Die gewerbliche Nutzung geht bis in das Jahr 1870 zurück, als der Firmengründer Gustav Boley auf den ehemaligen Gartenparzellen außerhalb der Stadtmauer einen Betrieb zur fabrikmäßigen Herstellung von „verbesserten Uhrmacherwerkzeugen“ und damit die erste Uhrmacherwerkzeugfabrik in Deutschland gründete. 1875 wurde der erste „Drehstuhl“ (wie man damals die Uhrmacherdrehmaschine nannte) produziert. Schon bald erkannte Boley, dass der damalige Entwicklungsstand der Werkzeugmaschinen den Anforderungen zur Herstellung seiner genauen Werkzeuge nicht genügte. So entwickelte er eigene Werkzeugmaschinen, die so erfolgreich waren, dass er seinem Betrieb eine Abteilung zur Herstellung von Werkzeugmaschinen angliederte und damit den Grundstein für die Fertigung von Präzisionswerkzeugmaschinen legte.

Im Laufe der Jahre wurde die Fabrik weiter ausgebaut und mit der Entwicklung neuer Produkte wurden auch neue Fertigungsanlagen erstellt. Diese bauliche Entwicklung war lange Zeit auf dem Firmengrundstück, wo sich Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, Industriebauten aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts und die sog. „Neubauten“ aus den 50-iger und 60-iger Jahren des letzten Jahrhunderts befanden, ablesbar. Nach der Neustrukturierung der Firma und der dadurch bedingten Konzentration der betrieblichen Abläufe im westlichen Bereich des Grundstückes, wo inzwischen auch neue Gebäude errichtet worden sind, wurden die nicht unter Denkmalschutz stehenden und nicht mehr benötigten Betriebsgebäude entlang der Berliner Straße abgebrochen. Bei dem Gebäu-

de Mettinger Straße 19, das aus dem Jahr 1578 stammt und sich ebenfalls auf dem Firmengrundstück befindet, handelt es sich um ein Kulturdenkmal.

1.5 Bisherige Planungen auf dem Firmengelände

Der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderats der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 02.07.2007 den Bebauungsplan-Entwurf Mettinger Straße (Flst. Nr. 757 und 758) zusammen mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Entwurf) beschlossen. Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht der Firma CMB, die Produktionsbedingungen am Standort Esslingen zu optimieren bzw. den aktuellen und künftigen Erfordernissen anzupassen und dadurch letztendlich den Standort im internationalen Wettbewerb zukunftsfähig zu machen. Die Gebäude auf dem Firmengelände entsprachen nicht mehr den Produktionsanforderungen. Der Bebauungsplan-Entwurf basierte auf den Plänen des Architekturbüros Wunderlich zur baulichen Um- und Neustrukturierung der Firma Citizen & Machinery Boley GmbH aus dem Jahr 2005.

In 2007 veränderte die damalige Muttergesellschaft Citizen Watch die Unternehmensstruktur in Japan und CME wurde Citizen Machinery Japan (CMJ) als Tochtergesellschaft zugeordnet. Aus strategischen Gründen hat CMJ die Produktion außerhalb Asiens eingestellt. Zusätzlich wurde das Geschäftsfeld der Schwesterfirma in England erweitert, die den Vertrieb für Skandinavien und für Teile von Westeuropa übernahm.

Daraufhin wurden die Neubaupläne bei CME nach der dritten von insgesamt sieben Baustufen gestoppt. CME hat seine Tätigkeiten räumlich auf die realisierten drei Bauabschnitte konzentriert. Zusammen mit zwei weiteren vorhandenen Altgebäuden kann CME auf dieser Fläche seinen Geschäftszweck erfüllen.

2 Bebauungsplan

2.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Firma CME beabsichtigt, sich mit ihren Aktivitäten auf den westlichen Grundstücksteil (Flurstück Nr. 758) zu konzentrieren und die nicht mehr benötigten Flächen im östlichen Bereich entlang der Berliner Straße (Flurstück Nr. 758/5) zu vermarkten. Der Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2007 wird damit hinfällig und das Planungsrecht muss den neuen Entwicklungen angepasst werden. Aufgrund der Tatsache, dass sich das Grundstück unmittelbar gegenüber der historischen Altstadt, den stadtbildprägenden Weinbergen sowie im unmittelbaren Umfeld der Esslinger Frauenkirche (Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG) befindet, hat die Verwaltung die Firma frühzeitig darauf hingewiesen, dass bei einer baulichen Um- und Neubebauung dieses äußerst sensible Umfeld zu berücksichtigen ist und eine Konzeption gefunden werden muss, die sowohl den betrieblichen als auch den städtebaulichen Anforderungen genügt. Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Zur städtebaulich-architektonischen Ausformung einer künftigen Neubebauung auf dem Flurstück Nr. 758/5 an der Berliner Straße wurde von der Firma CME in Abstimmung mit der Stadt im Herbst 2013 ein konkurrierendes Gestaltungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) durchgeführt (siehe Ziffer 2.2). Um das Ergebnis dieser Mehrfachbeauftragung umzusetzen als auch zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Plangebiet, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Ergebnis der Mehrfachbeauftragung

Vorgabe für die Mehrfachbeauftragung, zu der vier Architekturbüros eingeladen wurden, war damals die Entwicklung eines Konzeptes für die Errichtung eines Hotel- und Bürogebäudes. Eine Fachjury hat das Konzept des Büros Beyer Architekten aus Berlin als Grundlage der weiteren Projektentwicklung ausgewählt. Die Fachjury würdigte diesen Beitrag als spannenden Entwurf mit guter Realisierbarkeit und passender Architektursprache, die sich aus dem städtebaulichen Umfeld herleitet und auf die spezifischen Gegebenheiten in Esslingen reagiert. Wesentliche Gestaltungsmerkmale beziehen sich auf die Gebäudegliederung, die Höhenstaffelung entlang der Berliner Straße sowie die Fassadengestaltung.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung wurde das Bebauungsplanverfahren bis zum Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfes sowie der anschließenden Auslage des Bebauungsplan-Entwurfes durchgeführt. Seither ruht das Verfahren, da die Bemühungen von CME, auf der Grundlage des seitherigen Nutzungskonzeptes einen Käufer für das Grundstück zu finden, erfolglos blieben.

2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient sowohl der Sicherung der bisher in seinem Geltungsbereich ausgeübten gewerblichen Nutzung als auch der Schaffung von differenziertem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen.

Für die nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigte Teilfläche im östlichen Bereich des Grundstücks entlang der Berliner Straße (Flurstück Nr. 758/5) hat CME mit der Firma City-Esslingen-Wohnen GmbH mittlerweile einen Käufer und Investor gefunden, der statt der ursprünglich geplanten Hotel- und Büronutzung nun Appartements für „junges und temporäres Wohnen“ sowie größere Wohnungen errichten möchte. Das Architekturbüro Wunderlich hat zu diesem Zweck eine neue Planung ausgearbeitet, die im Wesentlichen auf der Grundlage der Kubatur (Gebäudegliederung, Höhenstaffelung) des in der Mehrfachbeauftragung prämierten Entwurfes basiert und den Festsetzungen des vom Ausschuss für Technik und Umwelt (ATU) am 01.12.2014 beschlossenen Bebauungsplan-Entwurfes entspricht.

Die gegenüber dem 1. Bebauungsplan-Entwurf erfolgte Änderung der Art der baulichen Nutzung macht die Ausarbeitung eines 2. Bebauungsplan-Entwurfes notwendig, da statt der bisherigen vorgesehenen Festsetzung eines einge-

schränkten Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) nun ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt wird, um im Geltungsbereich des Bebauungsplan neben der bereits ausgeübten gewerblichen Nutzung auch Wohnen zu ermöglichen.

2.4 Städtebauliche Planung

a) Nutzungskonzept

Im westlichen Bereich des Grundstücks der Firma CME deckt der Bebauungsplan die vorhandene Gewerbebebauung ab und ermöglicht für die Zukunft in untergeordnetem Umfang eine weitere bauliche Entwicklung.

Im östlichen Bereich entstehen auf dem Grundstück der Firma City-Esslingen-Wohnen GmbH bis zu 200 Einzimmerappartements mit Gemeinschaftsräumen vorwiegend für die Zielgruppe „junge Menschen in Ausbildung“ sowie weitere 32 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Nicht zuletzt aufgrund steigender Studentenzahlen gibt es in Esslingen einen Bedarf an weiteren Unterkünften für Studenten – sei es in Form von Wohnheimplätzen, Appartements oder WG-Zimmern. Gleiches gilt für die zunehmende Zahl von Berufspendlern, die nur unter der Woche an ihrem Arbeitsplatz sind und für diese Zeit eine Unterkunft benötigen. Insofern erscheint es geboten, diesen Menschen vor Ort – also am Standort der Hochschule und der Betriebe – das Wohnen zu ermöglichen. Auch wenn die Einzimmerappartements den angespannten Wohnungsmarkt in Esslingen nicht wirklich in nennenswertem Umfang entlasten, kann zumindest in begrenztem Umfang davon ausgegangen werden, dass die ein oder andere bisher an Studenten oder Berufspendler vermietete Wohnung künftig für andere Bewohner/Mieter zur Verfügung steht bzw. bei einem weiteren Anstieg der Studentenzahlen diese nicht noch mehr Wohnraum in größeren Wohnungen, die insbesondere auch Familien nachfragen, in Anspruch nehmen.

Das Konzept des Investors ist aus Sicht der Stadt geeignet, diesen zentrumsnahen, bisher jedoch eher unwirtlichen Bereich an der stark befahrenen Berliner Straße durch studentisches bzw. junges Wohnen zu beleben und insofern einen positiven Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten. Durch die zusätzliche Errichtung größerer Wohnungen wird einer städtebaulich nicht wünschenswerten Entwicklung hin zu einer einseitigen Bewohner- und Nutzungsstruktur vorgebeugt.

b) Städtebaulich/architektonisches Konzept

Die vorliegende Planung setzt den in der Mehrfachbeauftragung prämierten Entwurf um. Dieser Entwurf sieht zwei durch eine ca. 7 m breite Fuge getrennte Baukörper vor, die sich - geradlinig mäandrierend entlang der Berliner Straße - bis zur Einmündung der Mettinger Straße staffeln. Zwischen den beiden Baukörpern entsteht zur Berliner Straße hin eine platzartige räumliche Aufweitung. Im Einmündungsbereich Berliner Straße/Mettinger Straße weist der nördliche Baukörper 6 Geschosse auf und geht entlang der Mettinger Straße nach Westen in einen 4-geschossigen Baukörper über. Der südlich der Fuge liegende Baukörper weist 5 Geschosse auf und geht nach Süden, zum Rossneckar hin, in eine 4-geschossige Bebauung über. Im Bereich der Fuge sind die beiden Baukörper im

Erdgeschoss miteinander verbunden, da von hier aus über den Platz der gemeinsame Zugang erfolgt.

Vom Bahnhof kommend, bleibt in der Achse der Berliner Straße der Blick auf die Weinberge zum Großteil erhalten. Der Straßenraum wird durch die neuen Gebäudekanten gefasst und schafft eine neue städtebauliche Raumkante gegenüber dem Behördenzentrum. Das stark fallende Gelände (ca. 7 m von der Mettinger Straße zum Rossneckar) wird durch die geplante Bebauung an das Niveau der Berliner Straße angepasst. Das in diesem Bereich dominierende Brückenbauwerk wird räumlich eingebunden und wertet den öffentlich wirksamen Raum deutlich auf.

In dem südlichen Baukörper am Rossneckarkanal werden insgesamt ca. 170 Einzimmerappartements errichtet. Die im Konzept des Investors für die Zielgruppe „junges Wohnen“ vorgesehenen Gemeinschaftsräume (Empfang/Lounge, Objektmanagement, Fitnessraum, Gemeinschaftsküche, ...) befinden sich im Erdgeschoss sowie im 2. UG. Aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes ergibt sich im Bereich des Rossneckars die Möglichkeit, auch noch im 1. UG Apartments zu errichten. Durch das Abrücken der Neubebauung vom Rossneckar eröffnet sich im Bereich des 2. UG die Möglichkeit einer Terrasse, die auch von der Berliner Straße aus durch das Gebäude erreichbar ist.

In dem nördlichen Baukörper befinden sich ca. weitere 30 Einzimmerappartements, zudem ist die Errichtung von 32 größeren Wohnungen (Zwei- und Dreizimmerwohnungen) vorgesehen. Zwischen den beiden Baukörpern befindet sich der gemeinsame Zugangsbereich, durch den die beiden Gebäude auf dieser Ebene miteinander verbunden sind.

Beide Gebäude sind im 1. UG mit einer Tiefgarage unterbaut, die über eine Rampe auf dem Grundstück der Firma CME von der Mettinger Straße aus angefahren wird. Im 2. UG ist die Herstellung von Fahrradstellplätzen geplant. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und sind z. T. als Dachterrassen zugänglich.

Die Planung für die Neubebauung der Firma City-Esslingen-Wohnen GmbH wurde in zwei Sitzungen mit dem Esslinger Gestaltungsbeirat einvernehmlich abgestimmt

c) Ufer Rossneckarkanal

Die früheren Planungsabsichten, entlang des Firmengeländes am Rossneckar einen Fuß- und Radweg herzustellen und eine Anbindung an den Neckartalweg zu schaffen, sind auf Grund der geänderten Planung auf dem Firmengelände von CME, die das Gebäude am Kanal mittel- bis langfristig nicht abbrechen, als auch durch die neue, zwischenzeitlich weitgehend realisierte Haupt-Rad- und Fußwegachse obsolet. Diese neue Hauptwegeverbindung führt von der Innenstadt kommend entlang der Fleischmannstraße durch die Neue Weststadt, am Rossneckar entlang über das Hengstenberg-Areal bis zur Mettinger Straße bzw. bis zum Neckartal-Radweg. Im Plangebiet Berliner Straße/Mettinger Straße wird stattdes-

sen unmittelbar am Rossneckarufer eine Fläche für Uferbegleitgrün mit Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt.

Das Konzept für eine durchgängige Wegeföhrung entlang der innerstädtischen Kanäle wird somit teilweise aufgegeben. Andererseits wurde und wird die Erlebbarkeit der städtischen Kanallandschaft durch zahlreiche Einzelprojekte (südliche Maille, Kanzleiufer, Weißinger-Areal, Hengstenberg-Areal) und durch die erstmalige Fuß- und Radwegerschließung und ökologische Aufwertung des westlichen Rossneckarabschnitts erheblich verbessert (Westpark, Hengstenberg-Areal).

d) Erschließung des Baugrundstücks/Verkehrsföhrung auf der Mettinger Straße

Die Zufahrt auf das Betriebsgrundstück der Firma CME liegt an der Mettinger Straße. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Erschließung der Tiefgarage der geplanten Neubebauung. Aufgrund der Lage dieser Zufahrt in unmittelbarer Nähe des Einmündungsbereiches der Mettinger Straße in die Berliner Straße und der in diesem Bereich vorhandenen hohen Verkehrsfrequenz hat die Ingenieur Gesellschaft Verkehr (IGV) eine Verkehrsuntersuchung (Stand: 28.01.2019) durchgeführt und dabei auf der Grundlage der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Verkehrsmengen die Leistungsfähigkeit der Zufahrt ermittelt. Die Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt, dass keine Linksabbiegespur erforderlich ist. IGV empfiehlt dennoch, eine Aufstellfläche für die Linksabbieger vorzusehen, um so sicher zu vermeiden, dass Busse der künftig in der Mettinger Straße verkehrenden Buslinie 10 behindert werden. Die Notwendigkeit und Ausführung dieser Linksabbiegespur wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Für den Fall deren Notwendigkeit sind die Kosten für die Planung und Herstellung vom Verursacher – in diesem Fall von der Firma City-Esslingen-Wohnen GmbH - zu tragen. Dazu werden entsprechende Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag getroffen.

2.5 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.5.1 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

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Zulässigkeit einzelner Arten von baulichen Nutzungen, um Nutzungskonflikte auszuschließen und um die bisher vorhandene Gebietsverträglichkeit der Nutzungen – insbesondere der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück der Firma CME - weiterhin zu gewährleisten.

Die Baugrundstücke im Plangebiet (Flurstücke Nr. 757, 758 und 758/5) werden gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Regelung greift für den größten Teil des Plangebietes die Festlegung des seither in diesem Bereich geltenden Staffelbauplans (Gemischtes Wohn- und

Geschäftsgebiet) auf und entspricht auch der unmittelbar im Westen angrenzenden Nutzung der Bebauung der „Bäckermühle“. Die Festsetzung eines Mischgebietes gewährleistet weiterhin die Ausübung der gewerblichen Nutzung der Fa. CME auf dem Flurstück Nr. 758 und ermöglicht die Errichtung der geplanten Wohnnutzung auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Flurstück 758/5. Bei der Fa. CME handelt es sich im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Insofern ist die Errichtung einer Wohnbebauung auf dem unmittelbar östlich an das Betriebsgrundstück angrenzenden Flurstück Nr. 758/5 grundsätzlich möglich und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in diesem Bereich gewährleistet.

Zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen ist im Mischgebiet ein Ausschluss der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Autoreparaturwerkstätten, Autohandel und Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, vorgesehen. Die genannten Nutzungen entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet und würden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch bei der Umgebungsbebauung zu einem nicht zu bewältigendem Konfliktpotenzial führen.

Des Weiteren sind im Mischgebiet Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Nachdem es bisher in dem Gebiet keine Werbeanlagen in Form selbstständiger gewerblicher Hauptanlagen gibt, ist nicht auszuschließen, dass in Folge des Strukturwandels im gewerblichen Sektor künftig verstärkt auch dieses Gebiet in den Blickpunkt entsprechender Anbieter gerät – zumal das Plangebiet unmittelbar an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße liegt und auch von den Weinbergen aus gut einsehbar ist. Die Zulassung solcher Anlagen würde sowohl der seitherigen als auch der künftigen, entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes sich entwickelnden Nutzungsstruktur widersprechen und zu einer Beeinträchtigung der Standortqualität und des Images des Gebietes führen. Da es ausdrückliches Ziel solcher Werbeanlagen ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild aufzufallen, ist von solchen Anlagen auch eine massive Störung des Ortsbildes zu erwarten, die sich insbesondere für die Blickachse entlang der Berliner Straße bzw. der Mettinger Straße ergibt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Stadt Esslingen derzeit dabei ist, die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gestalterisch aufzuwerten. Eine großflächige Werbeanlage für Fremdwerbung wäre daher auch in dieser Hinsicht kontraproduktiv.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen. Die festgesetzten Werte von 0,4 bzw. 0,6 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen. Für den Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist erforderlich, um im Besonderen die Realisierung der geplanten Wohnbebauung im östlichen Plangebiet zu gewährleisten. In diesem Bereich ist eine nahezu vollständige Unterbauung der Geländeoberfläche mit einer Tiefgarage vorgesehen.

Maximale Gebäudehöhe

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da im Plangebiet Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Produktionshallen) errichtet werden können. Vielmehr soll durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen. Dazu dient auch die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen für das nördliche Gebäude im Einmündungsbereich der Mettinger Straße in die Berliner Straße, wonach hier das oberste Geschoss von den Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt werden muss. Diese Festsetzungen schaffen einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Vorhaben im östlichen Bereich und zur Sicherung der Bestandsgebäude der Firma CME. Zudem schließt die gewählte Systematik Fehlentwicklungen aus und ist auch für den Außenstehenden (z. B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Für die geplante Neubebauung auf dem Flurstück Nr. 758/5 werden Bereiche für die technischen Aufbauten (z. B. Treppenhäuser, Aufzugsaufbauten) festgesetzt, innerhalb derer die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um max. 3,0 m überschritten werden dürfen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einerseits die Errichtung von notwendigen technischen Aufbauten auf den Dachflächen zu ermöglichen, ihre Anzahl jedoch in diesem sensiblen Umfeld (Weinberge, Frauenkirche, historische Altstadt) zu begrenzen und damit Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen auf dem Grundstück Mettinger Straße 21 (Flurstück Nr. 757) sowie im Bereich der Firma CME (Flurstück Nr. 758) ermöglichen eine bauliche Erweiterung auf den jeweiligen Grundstücksflächen. Die Form der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 758/5 ist so gewählt, dass die Realisierung der geplanten Wohnbebauung möglich ist. Auf Grund des konkret vorlie-

genden geplanten Vorhabens ist die Festsetzung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in diesem Bereich nicht erforderlich. Zudem wird durch die getroffene Festsetzung der Bezug zwischen geplantem Baukörper und der Umgebungsbebauung gewahrt. Die Rampe, über die sowohl der Firmenbereich der Firma CME als auch die Tiefgarage der geplanten Wohnbebauung erschlossen sind, sind Nebenanlagen und daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine explizite Festsetzung ist daher in diesem Bereich nicht erforderlich.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen als Tiefgaragen zulässig.

Um zudem die Versiegelung durch private Erschließungsmaßnahmen möglichst gering zu halten, wird eine Regelung getroffen, dass Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig und begrünt herzustellen sind.

Die Planung sieht im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem Flurstück 758/5 eine fast vollständige Unterbauung durch eine Tiefgarage vor, die über eine gemeinsam mit der Firma CME genutzte Rampe von der Mettinger Straße erschlossen ist. In der Tiefgarage sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze geplant.

Verkehrsflächen

Im Kreuzungsbereich Berliner Straße/Mettinger Straße sowie entlang der Mettinger Straße sind kleine Flächen des an das Grundstück mit der Flurstücksnummer 758 angrenzenden öffentlichen Gehweges als Verkehrsflächen festgesetzt. Dadurch wird ein lückenloser Anschluss an den nördlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan erreicht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zulässigkeit von Wohnungen ab einer Höhenlage von 236,0 m ü. NN

Um aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar am Rossneckarkanal das potenzielle Hochwasserrisiko in angemessener Weise zu berücksichtigen sowie zur Gewährleistung der nach § 1 Abs. 6 BauGB geforderten Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist es erforderlich festzusetzen, dass Wohnungen erst ab einer Höhe von 236,0 m über N.N. (d. h., ab dem 1. UG) errichtet werden dürfen. Diese Regelung ist notwendig, da die Höhenlage des 2. UG um ca. 2,30 m tiefer liegt als die sich bei einem Hochwasser ergebende Wasserspiegellage von 236,0 m über N.N. - d. h. dieses Geschoss würde bei einem entsprechenden Hochwasser in vollem Umfang unter Wasser stehen. Um Gefährdungen zu vermeiden, dürfen daher in diesem Geschoss keine Wohnungen errichtet werden. Hier sind nur Räume zulässig, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen (z. B. Gemeinschaftsräume, Lager).

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Da statt des ursprünglich im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Gewerbegebietes nun ein Mischgebiet festgesetzt wird, hat die GN Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH ihre bereits zum Bebauungsplan-Entwurf erstellte Schall-Immissionsprognose überarbeitet und zum 2. Bebauungsplan-Entwurf eine umfassende schalltechnische Untersuchung (Stand: 28.03.2019) durchgeführt. Dazu wurden die maßgeblichen Schallquellen ermittelt und bewertet:

- Fahrbewegungen (Parkhaus und Tiefgarage mit Rampenzufahrt) im Plangebiet
- Gewerbelärm der Fa. CME
- Verkehrslärm der Mettinger Straße und Berliner Straße

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass sowohl für die außerhalb des Plangebietes liegenden Nachbargebäude sowie für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes durch die Fahrbewegungen im Plangebiet und durch die lärmrelevanten Abläufe auf dem Betriebsgelände der Fa. CME die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum nicht überschritten werden.

Für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes werden aufgrund des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an den zu den Straßen orientierten Fassaden deutlich überschritten. Es sind maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 76 dB(A) zu erwarten. Da aufgrund der innerstädtischen Lage und dem Abstand zu den Straßen aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) nicht in Frage kommen, müssen die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm mit passiven Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden. Die notwendigen Schalldämm-Maße fallen aufgrund der Außenlärmpegel entsprechend hoch aus. Es muss ggf. eine Sonderkonstruktion (z. B. Kastenfenster o. ä.) oder eine fensterunabhängige Lüftung realisiert werden. Zudem ist bei den hohen Anforderungen eine schalltechnisch hochwertige Ausführung der Außenwand notwendig. Ein „gesundes Wohnen“, wie es in der Rechtsprechung im Zuge von Bebauungsplanverfahren gefordert wird (Beurteilungspegel: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) ist bei diesem Bauvorhaben teilweise nicht mehr gewährleistet. Es sind Maßnahmen in Form von nicht zu öffnenden Fenstern, verglasten Loggien oder Balkonen oder der Grundrissgestaltung erforderlich. Die hiervon betroffenen Fassadenbereiche sind in den entsprechenden Abbildungen der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Da innerhalb des Plangebietes insbesondere die geplante Wohnbebauung Gegenstand der o. g. schalltechnischen Untersuchung war, wird für die weiteren Gebäude innerhalb des Plangebietes auf die Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, verwiesen. Danach beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Mischgebiet (MI) bedingt durch Lärmimmissionen tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 60-70 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 55-65 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden somit überschritten.

Da es sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind aus ortsbildprägenden Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund wird festgesetzt, an geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen (Planzeichen „i“). Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in 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 Aufenthaltsträume erreicht werden.

(Anmerkung:

Die DIN 18005 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005 über den über Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.)

Grünplanung/Pflanzgebote

Dem Bebauungsplan liegt ein differenziertes Begrünungskonzept zugrunde:

- Bei einer Neuordnung des Gewerbegrundstücks wird die Bebauung um sechs Meter vom Rossneckarufer zurück genommen.
- In Anlehnung an § 38 WHG und § 29 WG Baden-Württemberg (Gewässerstrandstreifen) wird unmittelbar am Rossneckarufer eine ca. sechs Meter breite Fläche für Uferbegleitgrün mit Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt.
- Pro 300 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Abgeleitet von dem vorliegenden Bebauungskonzept werden konkrete Baumstandorte festgesetzt.
- Das Pflanzgebot für Dachbegrünung entspricht dem geltenden Esslinger Standard (Stärke der Substratschicht 10 cm, Regenwasserretention 35 l/m² Dachfläche). Die Dachbegrünung dient zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Plangebiet trotz der hohen baulichen Dichte angemessen durchgrünt wird.

2.5.2 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.

2.6 Hinweise

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, Geotechnik/Baugrunduntersuchungen, das Grundwasser, den Artenschutz, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe und das Entwässerungskonzept bzw. das Niederschlagswasser von Dachflächen.

2.7 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Berliner Straße/Mettinger Straße sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

2.8 Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung und Konkretisierung der städtebaulichen Ziele wird mit der Fa. City-Esslingen-Wohnen GmbH M 11 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser städtebauliche Vertrag enthält insbesondere Regelungen zur

- maximalen Anzahl der Wohnungen und deren Größe
- Errichtung von Gemeinschaftsräumen für die Wohnbebauung
- Ausführung der Fassaden
- Kostenübernahme für die Planung und Herstellung einer Linksabbiegespur in der Mettinger Straße (falls erforderlich)

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bestehenden Straßen, so dass weitere öffentliche Erschließungseinrichtungen nicht erforderlich sind.

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

4 Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten für die Stadt Esslingen am Neckar aus, da es sich um bereits erschlossene Grundstücke handelt.

5 Wesentliche Auswirkungen

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

gez. Ratzer