

Begründung

zum Bebauungsplan Kennenburger Straße - Änderung (Flst. 3769/2 + 3769/4)
Planbereich 26 "Kennenburg"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
vom 24.04.2019

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die beiden bereits bebauten Flurstücke 3769/2 und 3769/4, die zusammen eine Fläche von ca. 4.200 m² aufweisen. Die beiden Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kennenburger Straße“ im Esslinger Stadtteil Kennenburg und befinden sich auf dem Gelände des geriatrischen Zentrums Kennenburg, das von der Dienste für Menschen GmbH (DfM) betrieben wird. Auf dem Flurstück 3769/2 befinden sich zwei 3 und 4-geschossige Wohngebäude, die ehemals als Arztwohnungen für die Dienste für Menschen GmbH genutzt wurden und inzwischen an private Eigentümer veräußert wurden. Das Flurstück 3769/4 ist mit einem 7-geschossigen Schwesterwohnheim für Mitarbeiter des geriatrischen Zentrums bebaut.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch die Gebäude des geriatrischen Zentrums, bestehend aus dem Klinikgebäude, dem Schulungsgebäude und 3 Gebäuden mit Altenwohnungen. Am südlichen Rand schließt die Tiefgarage und das Parkdeck mit Zufahrt von der Kennenburger Straße an. Im nördlichen Bereich des Klinikgeländes schließt die freie Landschaft an den Feldweg Flst. Nr. 3776 an. Das gesamte Gelände der geriatrischen Klinik und der beiden Flurstücke 3769/2 und 3769/4 weist eine starke Hanglage auf. Die Topografie ist insbesondere im nördlichen Bereich durch steile Böschungen geprägt.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des bestehenden Schwesterwohnheims (Flurstück 3769/4) und den ehemaligen Ärztehäusern (Flurstück 3769/2) in Wohngebäude zur allgemeinen Wohnnutzung geschaffen.

Anlass für die Planung ist der Wunsch der Dienste für Menschen GmbH, analog zu den bereits verkauften ehemaligen Ärztehäusern nun auch das 1973 baurechtlich genehmigte Schwesterwohnheim (62 Wohneinheiten) an einen Investor zu veräußern, um dieses im Rahmen einer Sanierung einer allgemeinen

Wohnnutzung zuzuführen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist hier besonderen Wohnbedarf (Altenwohnungen) aus, eine allgemeine Wohnnutzung ist somit rechtlich nicht möglich. Deshalb soll die Art der baulichen Nutzung für die beiden Flurstücke 3769/2 und 3769/4 in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Kennenburger Straße" bleiben unverändert erhalten.

Die Wohnungen werden in den Bestandsgebäuden errichtet – es entstehen keine neuen zusätzlichen Gebäude. Die Parkierung erfolgt auf dem Gelände der DfM und ist im Rahmen des erforderlichen Bauantragverfahrens nachzuweisen.

Das Esslinger Wohnraumversorgungskonzept kommt für das Flurstück 3769/4 (ehemaliges Schwesternwohnheim) zum Tragen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

In der Stadt Esslingen am Neckar stehen Baulandflächen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Die Gemeinden sind gemäß § 1 a (2) BauGB dazu aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. In diesem Sinne ist es vertretbar und sinnvoll, auf den Grundstücken eine allgemeine Wohnnutzung zuzulassen. Mit der Änderung des Bebauungsplans Kennenburger Straße im Bereich der Flurstücke 3769/2 + 3769/4 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen.

1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Kennenburger Straße, der am 20.11.1980 Kraft getreten ist. Danach sind die Flurstücke als Fläche für besonderen Wohnbedarf (Altenwohnungen) festgesetzt.

2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Flurstücke 3769/2 + 3769/4 geändert. Sonstige Festsetzungen sind nicht betroffen bzw. bleiben unverändert.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Fläche aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

2.1.2 Leitungsrecht

Die bestehende Wasserleitung der Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG auf dem Flurstück 3769/4 wird in ihrer Lage über die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechts gesichert.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Kennenburger Straße beschrieben und werden durch die Änderung der Art der Nutzung nicht verändert bzw. behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3 Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

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. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, so kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und auf das Monitoring verzichtet werden, die Umweltbelange sind dennoch in die Abwägung einzustellen.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der lediglich die Art der Nutzung neu regelt, sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, sodass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt.

5 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.

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

6 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.

Aufgrund der Änderung der baulichen Nutzung kann es im Einzelfall zu einer Nachveranlagung beim Entwässerungsbeitrag kommen.

7 Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten aus, da es sich um bereits erschlossene Grundstücke handelt.