

B e g r ü n d u n g
=====

zum Bebauungsplan Charlottenplatz/Blumenstraße
im Planbereich 02 "Innenstadt II"
nach dem Lageplan des Stadtplanungsamtes Esslingen
vom 9.5.1977

Erfordernis der Planaufstellung:

Um dem Mangel an Sporthallen im Bereich der Innenstadt zu begegnen sowie der Notwendigkeit der Zuordnung einer Sporthalle zur Mädchenrealschule und zur Burgschule, ist der Neubau einer Sporthalle in unmittelbarer Umgebung dieser Schulen notwendig geworden.

Untersuchungen durch das Stadtplanungsamt führten zur Ausweisung der Parzelle Nr. 629/2 in der Blumenstraße als geeignetes Baugrundstück. Die geringe Entfernung zu den o.g. Schulen, die Eigentumsverhältnisse, sowie die bisherige Nutzung des Gebäudes als öffentliche Grünfläche, waren für den Standort entscheidend.

Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Esslingen am Neckar

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich der Parzelle Nr. 629/2 "öffentliches Grün" bzw. einen Kleinsportplatz aus; im Bereich der Parzelle 629/1 "Mischgebiet" (MI).

Der Bebauungsplan "Charlottenplatz", in dessen Geltungsbereich die beiden Parzellen liegen, mit Genehmigungsdatum vom 7.6.1977, weist im Bereich der Parzelle 629/2 ebenfalls "öffentliches Grün", im Bereich der Parzelle 629/1, ein "Mischgebiet" (MI) aus.

Rechtsverhältnisse

Um den Sporthallenneubau planungsrechtlich realisieren zu können, ist es notwendig, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Charlottenplatz" im Bereich der Parzelle 629/1 und 629/2 geändert werden.

Aus diesen Gründen erfährt die Parzelle Nr. 629/2, die Eigentum der Stadt ist, in der vorliegenden Planung eine Nutzungsänderung; sie wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen. Auf Parzelle Nr. 629/1 wird die Bauweise neu festgesetzt (s.S.2 unten).

Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Da die angrenzenden Gebiete durch den Sporthallenbau unbeeinflusst bleiben, umfasst die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Charlottenplatz/Blumenstrasse" lediglich die Parzellen Nr. 629/1 und 629/2.

Erschliessung und Versorgung

Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt über die Blumenstrasse und die Plochinger Strasse. Die Versorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze.

Bauliche und sonstige Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung muss im vorliegenden Fall auf die "Fläche für den Gemeinbedarf" gegenüber den angrenzenden Gebieten (WA und MI) höher ausgelegt werden, da die Stadt Esslingen am Neckar keine entsprechende Alternative für die Ausweisung einer Fläche für eine Sporthalle in diesem Bereich der Innenstadt bieten kann.

Die hohe Auslegung der GRZ und GFZ kann jedoch durch die im Osten der "Fläche für den Gemeinbedarf" anschliessenden öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden, so dass auf diese Weise den allgemeinen Bedürfnissen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in den angrenzenden Gebieten gewährleistet ist.

Damit die Sporthalle und mögliche Neubauten im südlich angrenzenden "Mischgebiet" (MI) als Grenzbauten errichtet werden können, wird die Bauweise im Bereich des "Mischgebietes" (MI), d.h. im Bereich der Parzelle Nr. 629/1, anstatt wie bisher im Bebauungsplan "Charlottenplatz/Obertorstrasse" vom 7.6.1977 vorgesehen, nicht mehr als "offene Bauweise" (o) sondern als "besondere Bauweise" festgesetzt.

Demzufolge wird auch die Festsetzung der "besonderen Bauweise" (b) auf der Parzelle Nr. 629/2 notwendig.

Stellplätze

Die im Planungsbereich aufgrund des Garagenerlasses vom 20.7.1973 notwendigen Stellplätze, sind auf der " Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt.

Die Nutzung der Stellplätze, auch durch die Eigentümer des "Mischgebietes" (Mi), sind privatrechtlich geregelt.

Finanzierung

Da die Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden ist und auch keine Umlegungsmaßnahmen notwendig sind, entstehen der Stadt Esslingen am Neckar aus dieser Sicht keine Kosten.

Die Kosten des Sporthallenneubaus werden im Haushaltsplan der Stadt Esslingen am Neckar ausgewiesen.

Die Sporthalle soll in den Jahren 1977/78 verwirklicht werden.

Benutzer