

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Milchstraße/Wagnerstraße
im Planbereich 01 "Innenstadt I"

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Im Heppächer", gen. durch Erlaß vom 13. 10. 1977 durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

Entsprechend § 10 des Städtebauförderungsgesetzes ist für die Neugestaltung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Die Grundlage des Bebauungsplanes ist der 1. Preis des Wettbewerbs "Block H", der über die städtebauliche Zielsetzung klare Aussagen macht.

2. Geltendes Recht, andere Planungen

Der Flächennutzungsplan vom 29. 12. 1967 weist für den Planungsbereich Milchstraße/Wagnerstraße gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) aus.

Ferner gilt:

- o Die Ortsbausatzung für die Stadtgemeinde Esslingen vom 23. Mai 1930, sie stellt das Planungsgebiet als Altstadtgebiet dar (§§ 45 - 47 und 49 - 51).
- o Der Baugebietsplan vom 24. 2. 1964 über die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Innenstadtgebiet mit einer GPZ = 0,6 und einer GPZ = 1,6.

Die denkmalgeschützten Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf Grund der vom Landesdenkmalamt erstellten Liste über die Erfassung von Kulturdenkmälern vom 23. Okt. 1978 in die Planung als Hinweis aufgenommen, soweit ihre Erhaltung möglich ist.

3. Planerische Gestaltung

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, das mittelalterliche Stadtbild in seinen Grundzügen zu erhalten. Dies gilt sowohl für die Bebauung entlang der Straßen als auch für die Dachlandschaft mit Steildächern. Das Blockinnere wird ausgekernt.

4. Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan vom 24. 2. 1964 festgesetzte Nutzung Kerngebiet (§ 7 BauNVO) wird zugunsten eines besonderen Wohngebietes (§ 4 a BauNVO) geändert, da es sich um ein bisher schon bebautes Gebiet handelt, das vorwiegend der Wohnnutzung, der Unterbringung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden dient und diese Nutzung auch im Zuge der Sanierung künftig beibehalten werden soll. Um der Sozialstruktur sowohl im Planbereich selbst, als auch in dem das Plangebiet umgebenden Stadtteil Rechnung zu tragen, sind Flächen für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt.

5. Maß der baulichen Nutzung

Ziel ist es, die auf Grund des Wettbewerbs erarbeitete Bebauungsdichte über die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,7 zu erreichen.

Überschreitungen der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO sind dadurch notwendig.

Erhöhungsmöglichkeiten gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO sind vorgesehen.

Die festgesetzte Dreigeschossigkeit entspricht der Umgebungsbebauung.

6. Besondere Regelungen für das Baugebiet

Zur Sicherung der das Straßenbild entscheidend prägenden Räume ist in Teilbereichen entlang den Verkehrsflächen bzw. den gemischten Geh- und Fahrflächen eine Baulinie festgesetzt.

Um die Ergebnisse des Wettbewerbs möglichst weitgehend realisieren zu können, ist die Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG vorgesehen.

Aus gestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur mit Einschränkungen zulässig. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sind mehr als eine Antenne sowie Niederspannungsfreileitungen unzulässig; die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

7. Einrichtungen der Infrastruktur

Um der Altersstruktur sowohl im Planbereich als auch in dem das Plangebiet umgebenden Stadtteil Rechnung zu tragen, ist beabsichtigt, im Gebäude Im Heppächer 9 Altenwohnungen unterzubringen.

8. Umweltschutz

Um einer Verschlechterung der klimatologischen Situation im Innenstadtbereich entgegenzutreten, wird im Geltungsbereich die Verbrennung von Stoffen ausgeschlossen, von denen eine Luftverunreinigung zu erwarten wäre (Verbrennungsverbot).

Die notwendigen Energien (Gas und Strom) können von den Versorgungsträgern zur Verfügung gestellt werden.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind im Blockinnern großkronige Bäume zu pflanzen.

9. Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planbereichs durch den Fahrverkehr erfolgt über die Milchstraße. Aus diesem Grunde ist auch dort die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage, die die notwendigen Stellplätze für den gesamten Planbereich aufnimmt, angeordnet.

Um eine weitgehende Verkehrsberuhigung zu erreichen, sind die öffentlichen Verkehrsflächen in Bereich Im Heppächer, der Franziskanergasse und der Wagnerstraße als gemischte Geh- und Fahrflächen festgesetzt.

10. Ver- und Entsorgung

Im Planbereich sind die für die Wasser- und Gasversorgung sowie die für die Entwässerung notwendigen Leitungsnetze vorhanden und ausreichend. Die Entwässerung erfolgt zum Hauptklärwerk Stuttgart-Mühlhausen.

Die Müllentsorgung ist durch die Stadt gewährleistet.

Die zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie erforderlich werdende Ortsnetztransformatorenstation ist im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, da sowohl Standort (voraussichtlich im Bereich der Tiefgarage) als auch Flächenbedarf noch ungeklärt sind.

Die zur Sicherstellung einer Sammelantenne festzusetzende Fläche ist im Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgewiesen, da auch deren Standort noch ungeklärt ist.

Realisierbar sind diese Station und die Sammelantenne trotzdem, da nach § 14 Abs. 2 BauNVO derartige Nebenanlagen in Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn für diese Anlagen im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

11. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
alsbald getroffen werden sollen

- o Grunderwerb durch die Stadt, soweit dies für die Durchführung der Sanierung notwendig ist.
- o Erschließungseinrichtungen: Straßenbeläge, Zufahrt Tiefgarage
- o Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Erneuerung des Kanalisations-, Gas-, Wasser- und Elektrizitätsnetzes
- o Verbesserung der Infrastruktur: Altenwohnungen
(Gebäude Im Heppächer 9)

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Um das Sanierungsziel zu erreichen, wird eine amtliche Umlegung durchgeführt.

13. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Um die Sanierungsmaßnahmen im Planungsbereich zu realisieren, wird i. S. des § 13 a BBauG in Verbindung mit den §§ 8 und 9 StBauFG ein Sozialplan erstellt und die öffentliche Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebiets durchgeführt.

Für das Sanierungsgebiet Im Heppächer, in dem das Planungsgebiet Milch-/Wagnerstraße liegt, sind bereits Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 12 und 13 StBauFG vorgenommen worden.

14. Kosten und Finanzierung

Kosten der gesamten Durchführungsmaßnahmen = ca. 15.000.000,-- DM
davon entfallen auf die Stadt = ca. ~~3.000.000,--~~ DM

o Eigenmaßnahmen z.B. Kanalisation, Straßen und Gehwege etc.

o Eigene Modernisierungsmaßnahmen ohne Städtebauförderungsgesetz

o Zuschußanteile an förderfähigen Kosten wie z.B. Abbruch- und Umsetzungskosten, Kosten von Sozialmaßnahmen
(1/3 Stadt, 1/3 Land, 1/3 Bund)

S. m. m. - 2
C. 28.6.78

Die notwendigen städtischen Mittel werden im städtischen Haushaltsplan bereitgestellt.

Bauer