

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 Abs. 8 BBauG

zum Bebauungsplan Kiesstraße/Adlerstraße im Planbereich 01
"Innenstadt I"

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In den nächsten Jahren soll die dringend notwendige Modernisierung und Erweiterung der Hauptfeuerwache am seitherigen Standort durchgeführt werden. Dazu sind Eingriffe in den vorhandenen Gebäudebestand sowie Änderungen der Grundstücksgrenzen und der planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Quartiers zwischen Ritterstraße, Küferstraße, Adlerstraße und Kiesstraße erforderlich. Um weitere Abstell- und Wartungsplätze für Löschzüge und andere Einsatzfahrzeuge sowie die dringend benötigten Personalunterkünfte und Sozialräume unterbringen zu können, soll die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr erheblich nach Norden ausgedehnt werden. Die Baumaßnahmen gewährleisten, daß die Feuerwache an diesem Standort langfristig eingerichtet werden kann.

Der vorgesehenen Ausdehnung würde das alte Versammlungsgebäude Adlerstr. 4, das unter Denkmalschutz steht, zum Opfer fallen. Hier sind die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Um die Zufahrt in das Erweiterungsgelände an der geplanten Stelle zu ermöglichen, ist ein Grenzausgleich mit den Neckarwerken vorgesehen. Ferner soll im Blockinneren eine vorhandene private Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die erwünschte weitere Reduzierung der baulichen Verdichtung im Hinterhofbereich kann zur Vermeidung von Planungsschäden nur ansatzweise versucht werden. Neben den entsprechenden Festsetzungen sollen notfalls auch Ausnahmen zulässig sein.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen, Art und Maß der baulichen Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart ist der Geltungsbereich als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ist allerdings nur im bestehenden Umfang eingetragen. Eine dem Bebauungsplan entsprechende Änderung wird jedoch die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berühren und als geringfügige Änderung bei der nächsten Überarbeitung zu ergänzen sein.

Der qualifizierte Bebauungsplan Neue Neckarbrücke Stadtmitte, Rechtes Neckarufer, ist seit dem 17.02.1964 rechtsverbindlich und weist den Geltungsbereich als Kerngebiet MK mit 5 Geschossen als Höchstgrenze und GRZ 0,6/GFZ 2,0 ohne weitere Differenzierung aus. Damit war die vorhandene Nutzung allenfalls auf die gesamte Quartierfläche bezogen abgedeckt. Die Ausweisung des bestehenden Nutzungsmaßes auf jedes einzelne Grundstück bezogen erfordert höhere Werte. Neben der Neufestsetzung der Gemeinbedarfsfläche wird die Ausweisung als Kerngebiet beibehalten.

Planerische Gestaltung

Der Geltungsbereich ist fast vollständig überbaut. Ein großer Teil der bestehenden Randgebäude des Quartiers steht unter Denkmalschutz und soll gestalterisch nicht verändert werden. Die geschützten Gebäude bestimmen jedoch weitgehend das Erscheinungsbild der angrenzenden Straßenräume. Ein größerer neuerer Gebäudekomplex (Verwaltung der Neckarwerke), der weder in den Proportionen, der Fassadengestaltung noch in der Dachform mit den übrigen Randgebäuden korrespondiert, hat auf absehbare Zeit Bestandsschutz. Nur bei wesentlichen Substanzveränderungen ist es denkbar, daß auch hier durch eine Satteldachkonstruktion die Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft versucht wird. Die allgemeine Festsetzung SD soll gegebenenfalls daran erinnern.

Für das dreigeschossige Geschäftsgebäude, das hinter den Verwaltungsgebäuden der Neckarwerke liegt und zu Küferstr. 10 gehört, soll im Falle eines Neubaus nur noch ein eingeschossiger Flachdachbaukörper

mit begrüntem Dach zulässig sein, um den Charakter der Blockrandbebauung mit begrüntem Innenbereich zu erhalten.

Für die geplanten Neubauten der Hauptfeuerwache sind entsprechend den Erfordernissen der Objektplanung für den Flachdachbau Gebäudeoberkante und für den Satteldachbau die Traufhöhe festgesetzt.

Insgesamt soll das äußere Erscheinungsbild des Quartiers nur wenig geändert werden, deshalb werden die vorhandenen, unbedingt erhaltenswerten Obstbäume mit Pflanzbindung belegt. Um eine weitere Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Rückseite der Randbebauung auszuschließen, sollen begrünte Flachdachbereiche die temperatúrausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung der verlorengegangenen Vegetationsflächen wenigstens teilweise ersetzen.

Stellplätze und Garagen

Da der Bedarf an öffentlichen und privaten Stellplätzen und Garagen im Bestandsgebiet des Altstadtkerns nicht oder nur unzureichend gedeckt werden kann, wurde in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches eine öffentliche Tiefgarage mit rund 400 Stellplätzen unter der Kiesstraße angelegt, die sich auch besonders für den Besucherverkehr zu den Verwaltungen und Geschäften im Planungsgebiet anbietet.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Weil das Planungsgebiet als Teil des Altstadtkerns über die Ringstraße und die Vogelsangbrücke mit allen Stadtteilen und mit dem überörtlichen Verkehrsnetz günstig verbunden ist, eignet es sich nach wie vor sehr gut als Standort der Hauptfeuerwache. Auch die Anlieferung der Geschäftshäuser in der Fußgängerzone Küferstraße macht in den dafür festgesetzten Zeiten keine Schwierigkeiten.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert. Das gleiche gilt für die Abwasserentsorgung.

Umweltschutz

Da die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas und elektrischer Energie sichergestellt ist, wird die Verwendung von Kohle, Kohleprodukten und Öl für Heizzwecke und zur Warmwasserbereitung bei allen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von Heizanlagen von vornherein ausgeschlossen, um einer weiteren Verschlechterung der Luftqualität im Altstadtbereich vorzubeugen.

Örtliche Bauvorschriften

Um den städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes und der umgebenden Straßenräume, wie er durch die bestehenden Gebäude geprägt wird, zu erhalten, sind bei Neubauten Gestaltungsregeln zu beachten, die sicherstellen sollen, daß das Erscheinungsbild der zum großen Teil denkmalgeschützten Gebäude nicht durch Neubauten oder Detailausbildungen gestört wird, die damit unverträglich sind. Ähnliche Anforderungen müssen auch an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen gestellt werden.

Die vorhandene geschlossene Bauweise wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG bzw. § 22 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt. Im Bereich des Gebäudes Adlerstr. 2 wurde abweichende Bauweise, offen mit der Möglichkeit einseitiger Grenzbebauung festgesetzt, um der vorhandenen Bausubstanz Rechnung zu tragen.

Denkmalschutz

Gebäude und Gebäudeteile, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind besonders gekennzeichnet. Das gilt auch für das geschützte Gebäude Adlerstr. 4, das in die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für die Hauptfeuerwache fällt und mit einer neuen Nutzung überplant wird. Im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde soll auf dieses Gebäude zugunsten des ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Feuerwehrmagazins verzichtet werden. Der stadtbildprägende Bau der Feuerwehr kann nur dann in seiner derzeitigen Form erhalten werden, wenn seine ursprüngliche Nutzung gewährleistet bleibt.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Grenzänderungen und Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die auf privatrechtlicher Basis erfolgen können.

Kosten

Neben den Kosten für die Objektmaßnahme Hauptfeuerwache werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten erwartet.

i.V. Prünz