

Den 17. Juni 1994

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Blumen-/Neckarstraße
im Planbereich 02 'Innenstadt II'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Quartier zwischen Neckarstraße, Olgastraße, Heilbronner Straße und Blumenstraße und war bereits Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens "Charlottenplatz" aus den Jahren 1976/77.

Das Gebiet wurde von der Genehmigung ausgenommen, da die Festsetzung eines kleinflächigen Gewerbegebietes zwischen "Allgemeinem Wohngebiet" an der Heilbronner Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegensteht.

Nachdem die dort ansässige Firma ausgelagert werden soll, sollen hier künftig nur noch Nutzungen zugelassen werden, die im "Besonderen Wohngebiet" (WB) möglich sind.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Anfrage der Johannes-Kirchengemeinde zur Erweiterung des Kindergartens mit Außenanlagen auf der Fläche des damals geplanten öffentlichen Spielplatzes. In der Umgebung des innerhalb des Wohnumfeldprogrammes liegenden Gebietes ist die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ausreichend.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart, genehmigt durch Erlaß vom 03.04.1984 ist der Geltungsbereich als "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Daraus ist der Bebauungsplan entwickelt.

Im Geltungsbereich sind zur Zeit folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

Der Bebauungsplan Charlottenplatz im Planbereich 02 "Innenstadt II" gen. d. Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 07.06.1977 Nr. 13-2210-02 Esslingen (Reg. Nr. 628).

Ortsbausatzung der Stadtgemeinde Esslingen gen. d. Min. Erl. vom 06.05.1930 Nr. 1594 (Reg. Nr. 223).

Stadtbauplan östlicher Stadtteil gen. d. Min. Erl. v. 07.02.1896 Nr. 91 (Reg. Nr. 26).

Planerische Gestaltung

Im Bebauungsplan ist, abgesehen von dem zweigeschossigen Kindergarten und Gemeindesaal im Innenbereich, entsprechend dem Baubestand eine drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung festgesetzt.

Der Baubestand ist voll abgedeckt. Festsetzungen über Trauf- und Firsthöhen sind vorgesehen, um damit das Erscheinungsbild der Bebauung entlang der Straßenzüge, mittel- und langfristig gesehen, aufzuwerten und zu sichern.

Um die stadträumliche Gestaltung der Straßenzüge zu erhalten, sind zu deren Begrenzung an der Blumenstraße, in den Bereichen Neckarstraße 78 - 82 und Neckarstraße 88, in der Olga- und Heilbronner Straße Baulinien festgesetzt.

Den Belangen des Wohnumfeldes ist Rechnung getragen, indem die in diesem Programm vorgesehenen Straßenumbauten so weit wie notwendig in den Bebauungsplan mit aufgenommen sind.

Der ruhende Verkehr soll im gesamten Planungsbereich in Tiefgaragen untergebracht werden, um die Wohnumfeldqualität zu erhöhen.

Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet, ausgenommen die Flächen für Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten) dient entsprechend dem Bestand und Bedarf vorwiegend dem Wohnen.

Unter Berücksichtigung dieser Eigenart, d. h. Erhalt und Fortentwicklung der Wohnnutzung, sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist das Plangebiet als "besonderes Wohngebiet" WB festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich gilt die spezielle Nutzungseinschränkung der Textfestsetzung 1.2, weil die angesprochenen gewerblichen Einrichtungen dieser Art und die dazugehörigen Werbeanlagen das Wohnumfeld beeinträchtigen würden.

Die Ausweisung "Gemischte Bauflächen" (M) im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird damit aufgrund der Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplan (III. Baustaffel, Mehrstockiges Wohngebiet) und entsprechend der seit langem bestehenden Nutzung in Verbindung mit den groß- und kleinräumigen Entwicklungszielen für die Innenstadt konkretisiert.

Maß der baulichen Nutzung

Da an mehreren Stellen, vor allem im Bereich der Neckarstraße zwischen den Kreuzungen Blumen- und Olgastraße, Blumenstraße 24 und Olgastraße 25 und 27 relativ hohe bauliche Nutzungen bei sehr geringen Grundstücksgrößen auftreten, werden die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO von der vorhandenen Bebauung weit überschritten. Es handelt sich hier um vier- bzw. fünfgeschossige Wohn- und Ge-

schäftsgebäude, die (an der Neckarstraße) als räumliche Begrenzung des Charlottenplatzes eine erhaltenswerte städtebauliche Einheit bilden und in dieser Funktion auch in Zukunft nicht beeinträchtigt bzw. geändert werden sollen. Da an der Ecke "Neckar-/Blumenstraße" bzw. Neckar-/Olgastraße jedoch keine Möglichkeiten für einen Ausgleich der baulichen Nutzung durch Veränderung der Grundstücksgrenzen bestehen und eine geschlossene Neubebauung der beiden Ecksituationen keinerlei Realisierungschancen hat, und zudem vor allem das Eckgebäude Neckarstraße 88 (Charlottenapotheke) wegen seiner markanten Gestaltung (Backsteinbau mit Fachwerkaufsatz und -Elementen, sowie ein Eckerker) sowohl in seiner beherrschenden stadträumlichen Wirkung wie auch als kulturgeschichtliches Einzelobjekt unbedingt geschützt werden soll, ist die Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung an diesen Stellen aus städtebaulichen Gründen unvermeidlich. Im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO ist die Überschreitung aber auch gerechtfertigt, da die Bedürfnisse des Straßenverkehrs in ausreichender Weise berücksichtigt wurden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das gilt auch für die beiden Nachbarhäuser des Eckgebäudes Neckarstraße 88, die die erwünschte Wirkung bestätigen und verstärken. Deshalb wurde der Neubau Neckarstraße 86 in der gleichen Größenordnung gehalten und gegen das Eckhaus von der Einhaltung des seinerzeit vorgeschriebenen Grenzabstandes befreit. Dagegen muß zur Erhaltung der Wohnqualität des Gebäudes Olgastraße 27 die Einhaltung des bestehenden Abstandes gesichert werden. Dies geschieht durch die Festlegung der offenen Bauweise und sehr enger Baugrenzen.

Ähnliche Grundstücksgrößen und die gleichen städtebaulichen Gründe wie bei der Ecke Neckar-/Olgastraße sind auch an der Ecke Ostseite Blumen-/Neckarstraße gegeben.

Der restliche vorhandene Baubestand wird durch das Maß der baulichen Nutzung ohne Überschreitung der Höchstgrenze abgedeckt.

Durch die Festsetzung der Geschöszahlen sowie der Trauf- und Firsthöhen wird dem stadtgestalterischen Ziel, das Erscheinungsbild der Bebauung entlang der Straßenzüge mittel- und langfristig gesehen aufzuwerten und zu sichern, Rechnung getragen.

Umweltschutz

Die gesamte Baufläche des Besonderen Wohngebietes (WB) ist mit dem Planzeichen "i" gekennzeichnet, weil bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen vom Straßenverkehr erforderlich sind.

Da die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas und elektrischer Energie sichergestellt ist, gilt das Verwendungsverbot für feste Stoffe (Holz, Kohle und Kohleprodukte) zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zweck der Warmwasserbereitung bei allen Neubau- und Erneuerungsmaßnahmen von Heizungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes uneingeschränkt.

Mit diesem Verbot soll einer weiteren Verschlechterung der Luftqualität im Innenstadtbereich vorgebeugt werden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Für die bestehende Ost-Kirche = Johanneskirche mit Gemeindezentrum sowie den bestehenden Kindergarten ist jeweils Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt worden. Mit dem Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,4 BMZ 5,0 bzw. GRZ 0,4 GFZ 1,1 sind Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gegeben.

Unter dem westlichen Teil der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) ist eine Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen vorgesehen, deren Erschließung von der Blumenstraße aus über die bestehende Tiefgaragenrampe zwischen den Gebäuden 18 und 22 erfolgt.

Damit wird der prekären Parkierungssituation im Planungsgebiet weitgehendst entgegengewirkt.

Mit der Begrünung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage bleibt ein Freiraum im Innenbereich der Bebauung erhalten.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die Neukonzipierung der Neckarstraße, Olgastraße und Heilbronner Straße innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in den Bebauungsplan übernommen. Damit ist den Belangen des Wohnumfeldprogrammes Rechnung getragen.

Der ruhende Verkehr soll im gesamten Planungsbereich in Tiefgaragen untergebracht werden. Durch diese Maßnahme wird das Wohnumfeldprogramm, das sich hauptsächlich auf öffentliche Flächen auswirkt, auf den Privatflächen ergänzt.

Unter dem westlichen Teil der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) ist eine Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die schon bestehende Tiefgaragenrampe zwischen den Gebäuden Blumenstraße 18 und 22.

Das Plangebiet selbst ist durch bestehende Wohnsammel- und Anliegerstraßen erschlossen und in das Verkehrsnetz integriert.

Der Verbindungsweg Flst. 1114 ist als öffentliche Verkehrsfläche mit dem Zusatz "Befahrbarer Wohnweg" festgesetzt. Er ist lediglich für Anlieger zulässig. Somit ist eine Verkehrsberuhigung gewährleistet.

Der Fußweg zwischen den Gebäuden Blumenstraße 18 und 22 bildet mit dem befahrbaren Wohnweg Flst. Nr. 1114 eine sinnvolle direkte Fußgänger Verbindung von Olga- und Blumenstraße.

Das gesamte Planungsgebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Bushaltestellen befinden sich im Bereich des Charlottenplatzes bzw. auf Höhe der Johanneskirche.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Strom, Wasser und Gas durch die entsprechenden Leitungssysteme versorgt. Die Entwässerung erfolgt über die Kanalisation in das Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen.

Grünflächen

Zur Verbesserung des Wohnumfelds sowie aus stadtklimatischen und ökologischen Gründen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. Pflanzbindung für Einzelbäume
2. Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume
3. Pflanzgebot für Vorgärten
4. Pflanzgebot für Dachbegrünung
5. Pflanzgebot für Tiefgaragendecken
6. Pflanzgebot für Fassadenbegrünung

Im Bereich der Straßenzüge sind Bepflanzungen im Sinne des Wohnumfeldprogramms festgesetzt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, da auf der Basis des Baustaffelplans von 1930 auch auf den bisher unbebauten Flächen Bauvorhaben möglich gewesen wären.

Örtliche Bauvorschriften

Um bei einer schrittweisen Verwirklichung der Planung in einzelnen Teilen grobe Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für die äußere Gestaltung der Gebäude örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die gewährleisten sollen, daß die geplante Neubebauung mit dem vorhandenen Bestand und mit der gegebenen stadträumlichen Situation eine harmonische Verbindung eingeht.

Zugleich soll eine gestalterische Verbesserung des Stadtbildes und der Straßenräume angestrebt werden. Das ist nur möglich, wenn alle Einzelbaukörper sorgfältig geplant und mit der Umgebung abgestimmt werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Kosten

Für die Fußwegverbindung:

| | |
|-------------|---------------|
| Straßenbau | ca. 15 000 DM |
| Grunderwerb | ca. 40.000 DM |

Die Anpflanzung von Bäumen, die Anlage entsprechender Baumbeete und geringfügige weitere Veränderungen im öffentlichen Straßenraum werden über das Wohnumfeldprogramm finanziert.

