

B e g r ü n d u n g

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

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Hofbereich hinter den Gebäuden Schillerstraße 5 bis 13 und Olgastraße 3 bis 7 ist teilweise mit verschiedenen älteren Schuppen und Hütten bebaut und wird in relativ ungeordneter Weise gewerblich genutzt. Dabei ergeben sich immer wieder Störungen und Belästigungen für die umliegenden Wohnhäuser, die andererseits durch den Verkehrslärm von der Ulmer Straße und der stark befahrenen Bundesbahnstrecke Stuttgart - Plochingen schon ganz erheblich belastet sind.

Seit längerer Zeit soll dieser Hofbereich ausgekernt und mit einer Tiefgarage für die umgebenden Gebäude genutzt werden. Wegen der bestehenden Eigentumsverhältnisse war ein solches Projekt bisher nicht realisierbar.

Der Eigentümer der Hoffläche (Flst. 1062) schlägt nun den Bau eines dreigeschossigen Wohnhauses mit Tiefgarage vor, um so die Sanierung des Innenbereiches zu ermöglichen. Damit könnte zugleich eine Aufwertung der bestehenden Wohngebäude erreicht werden, wenn das Neubauprojekt im Hofbereich, aber auch mögliche Erneuerungen der Randbebauung, so begrenzt werden, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird.

Dieses Planungsziel macht im Geltungsbereich die Änderung einzelner planungsrechtlicher Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes Schiller-/Alleenstraße (neu Heilbronner Straße) im Planbereich 02 "Innenstadt II" erforderlich.

Zugleich sollen die Veränderungen, die mit der Durchführung des Wohnumfeldprogrammes (WUP) auf den öffentlichen Verkehrsflächen realisiert wurden, in die Bauleitplanung übernommen werden. Ferner werden nach § 9 Abs. 6 BauGB die Gebäude gekennzeichnet, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Textteil Nr. 10.2) ebenso nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Textteil Nr. 9.1) und für das bestehende Jugendstilemsemble wird nach § 172 BauGB eine Erhaltungssatzung festgesetzt (siehe Textteil Nr. 12.1). Die gesamte Planung wird außerdem den neuen Bestimmungen des geltenden Planungsrechtes angepaßt.

Geltendes Recht, andere Planungen, Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich teils als Gemeinbedarfsfläche (Schillerschule) und im übrigen als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Im Norden und Osten wird er von gemischten Bauflächen umgeben und im Süden liegt die Ulmer Straße mit der Bundesbahnstrecke und der Beginn der Wohnbebauung zwischen Ulmer- und Schillerstraße, die sich nach Westen verbreitert. Nördlich davon liegt die dreieckige Grünanlage vor der Schillerschule.

Der bislang gültige Bebauungsplan Schiller-/Alleenstraße (nun Heilbronner Straße) im Planbereich 02 "Innenstadt II", der am 15.05.1975 rechtskräftig wurde und im Westen noch die Grünanlage vor der Schillerschule und die Südseite der Heilbronner Straße umfaßt, setzt ebenfalls Gemeinbedarfsfläche für das Schulgelände und ein allgemeines Wohngebiet (WA) für die restlichen Bauflächen fest. Dabei sind die überbaubaren Flächen so begrenzt, daß zwischen der Olgastraße und dem bestehenden Wohnheim und unter der Hofffläche hinter der Wohnbebauung zwischen Olga- und Schillerstraße je eine Tiefgarage in der nichtüberbaubaren Baulandfläche festgesetzt werden konnte, von denen jedoch bislang keine realisiert wurde.

Das Maß der baulichen Nutzung ist relativ knapp bemessen und liegt auf dem Schulgrundstück bei GRZ 0,3, GFZ 1,0 und in den Wohnbauflächen bei GRZ 0,4 und GFZ 1,0 bis 1,1 (beim Wohnheim). Damit liegen die geplanten Werte unter den gebauten, solange die bestehenden Grundstücksgrenzen maßgeblich sind.

Die Neuplanung, die auch die teilweise Überbauung der Hoffflächen vorsieht, muß entsprechend höhere Werte festsetzen, um die weitere Verdichtung zu ermöglichen. Außerdem wird das allgemeine Wohngebiet (WA) in den Randzonen in ein besonderes Wohngebiet (WB) verwandelt, in dem eine höhere Dichte zulässig ist.

Da in Zukunft die Wohnnutzung zwar überwiegen und weiter entwickelt werden soll, aber vor allem in der Erdgeschoßzone auch gewerbliche Nutzung möglich sein soll, dürfte das besondere Wohngebiet die teilweise schon vorhandene und geplante Nutzungsart zutreffend charakterisieren und in dieser innerstädtischen Situation durchaus den Zielen der städtebaulichen Planung entsprechen. Damit ist es in angemessener Weise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Neubauvorhaben auf dem Flst. Nr. 1062 und das Gebäude Schillerstraße 5/2 im Blockinnenbereich sowie das ehemalige Frauenwohnheim, Heilbronner Straße 20, werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in dem neben überwiegender Wohnnutzung nur noch einzelne Räume für freie Berufe (gem. § 13 BauNVO) zulässig sein sollen, um die Wohnqualität in dieser Situation nicht zu verschlechtern (siehe Textfestsetzung Nr. 1.1).

Aus dem gleichen Grund sollen auf den genannten Grundstücken auch keine ebenerdigen Stellplätze und Garagen zulässig sein (siehe Textfestsetzung Nr. 1.2).

Auch die zulässige Nutzung des besonderen Wohngebietes wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung genauer definiert. So werden die gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, weil sie die angestrebten Planungsziele und den Wert der vorhandenen Bebauung beeinträchtigen würden (siehe Textteil Nr. 1.3).

Aus dem gleichen Grunde und wegen der hier vorhandenen Grund- und Hauptschule werden auch ganz spezielle gewerbliche Nutzungen und Läden mit einem speziellen Angebot (Sexshops) im besonderen Wohngebiet nicht zulässig sein (siehe Textteil Nr. 1.4).

Die überwiegende Wohnnutzung soll auch in Zukunft erhalten bleiben und durch Neubauten nicht wesentlich eingeschränkt werden (siehe Textteil Nr. 1.5).

Nördlich der Heilbronner Straße läuft bis zur Neckarstraße zwischen Olga- und Blumenstraße das Bebauungsplanverfahren Blumen-/Neckarstraße im Planbereich 02 "Innenstadt II", das neben kirchlichen Gemeinbedarfsflächen ebenfalls überwiegend besonderes Wohngebiet (WB) als Art der baulichen Nutzung vorsieht.

Die Grünfläche westlich der Schillerschule wird mit der Fläche der zurückgebauten Blumenstraße in das laufende Bebauungsplanverfahren Neckar-/Katharinenstraße (Östlicher Teil) im Planbereich 02 "Innenstadt II" einbezogen, das nördlich der Heilbronner Straße allgemeines und besonderes Wohngebiet (WA und WB) vorsieht und im Norden bis an die südlichen Grundstücksgrenzen der Randbebauung an der Südseite der Obertorstraße reicht.

Östlich der Olgastraße schließt an den Geltungsbereich der seit 1982 rechtskräftige Bebauungsplan Heilbronner Straße/Olgastraße im Planbereich 14 "Oberesslingen" an, der in seinem westlichen Teil Mischgebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in seinem östlichen Teil nicht eingeschränkte Gewerbegebiete ausweist.

In dem westlich anschließenden Wohngebiet zwischen Schiller- und Ulmer Straße gilt noch der (qualifizierte) Bebauungsplan Ulmer Straße (Änderung) aus dem Jahre 1963, der hier allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist, das mit einem Baumstandort neben der bestehenden Verkehrsgrünfläche bis in den Geltungsbereich dieser Planung hineinreicht (Festsetzung der Pflanzbindung).

Planerische Gestaltung, Bauweise, Gebäudeabstände, Maß der baulichen Nutzung

Wesentlicher Gesichtspunkt für die äußere Gestaltung des Planungsgebietes ist die Erhaltung der bestehenden Straßenrandbebauung und des Straßenbildes sowohl in der Schillerstraße als auch in der Olgastraße. Maßgeblich dafür sind nicht zuletzt die als Kulturdenkmale geschützten Gebäude Schillerstraße 9 und 11 sowie Olgastraße 3. Aber auch das Eckgebäude Schillerstraße 13 und die Häuser Schillerstraße 5 und 7 bestimmen hier das Stadtbild, dessen Erhaltung durch die Festsetzung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB gesichert werden soll (siehe Textteil Nr. 12.1).

Diese typische Innenstadtbauung aus den Jahren 1900 - 1910 ist besonders gekennzeichnet durch hohe Nutzungsmaße auf kleinen Grund-

stücken und mit engen Gebäudeabständen. Dabei sind auch die Abstände der Gebäude von den Grundstücksgrenzen sehr unterschiedlich und meist auf einer Seite auf höchstens ca. 0,5 m, auf der anderen auf 2,0 bis 3,0 m beschränkt. Damit sind die Begriffe "Grenzabstände" und "Abstandsfläche" nach § 6 der Landesbauordnung in diesem Fall für sinnvolle Festsetzungen, die den städtebaulichen Belangen genügen, nicht geeignet.

Es wird deshalb als abweichende Bauweise (a_2) ein Mindestgebäudeabstand von 3,00 m festgesetzt, der von der bestehenden Bebauung fast überall eingehalten wird und ihrer Eigenart zutreffend entspricht (siehe Textteil Nr. 3.1).

Das gilt auch für Umbauten und Erneuerungen der Straßenrandbebauung. Dagegen wird die geplante Neubebauung im Hofbereich durch Baugrenzen so festgesetzt, daß die nach der LBO erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Die Dichte der Wohnbebauung und die geringe Größe der Grundstücksflächen erfordert ein relativ hohes Maß der baulichen Nutzung, das auch im besonderen Wohngebiet teilweise die Grenzwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO überschreitet. Hier müssen aus den gleichen städtebaulichen Gründen die Möglichkeiten der Absätze 2 und 3 in Anspruch genommen werden.

Da der Anteil der versiegelten Freiflächen - auch durch die vorhandene und die geplante Tiefgarage - ebenfalls relativ hoch ist, macht die BauNVO vom 26.01.1990 darüberhinaus die Festsetzung erforderlich, daß die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen bis auf 0,8 erhöht werden kann und daß im Einzelfall noch weitere Überschreitungen zugelassen werden können (siehe Textteil Nr. 2.1).

Die bestehenden Geschoßbauten mit Gebäudelängen über 50 m, die Schillerschule mit Schulhof, Tiefgaragenzufahrt, oberirdischen Stellplätzen und den erneuerten Außenanlagen und das Frauenwohnheim der Baugenossenschaft mit seiner Gartenfläche und den erhaltenswerten Bäumen werden entsprechend ihrem heutigen Bestand abgedeckt und als abweichende Bauweise (a_1) festgesetzt. Dabei entfällt die geplante Tiefgarage vor dem Wohnheim. Stattdessen wurden durch die Maßnahmen des Wohnumfeldprogrammes zahlreiche öffentliche Stellplätze in den umgebenden Straßen geschaffen. Ferner könnten in schulfreien Zeiten die Stellplätze der Schillerschule von Besuchern des Wohnheims mitbenutzt werden.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich ist über das vorhandene Straßennetz (Schillerstraße, Heilbronner Straße, Olgastraße) erschlossen und über die Ulmer Straße mit dem gesamten örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz günstig verbunden.

Dabei kann die Schillerstraße als Einbahnstraße mit der Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage nur von der Ulmer Straße her angefahren werden und zwar sowohl als Rechts- wie auch als Linksabbieger. Die

Ausfahrt aus der Schillerstraße ist nur über den Schillerplatz möglich.

Die Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Schulhof der Schillerschule ist über die Heilbronner Straße zu erreichen.

Außerdem gibt es nach der Realisierung des Wohnumfeldprogrammes in der Schiller-, Olga- und Heilbronner Straße zahlreiche öffentliche Parkplätze.

Auf dem Grundstück der Schillerschule sind außerdem 16 ebenerdige Stellplätze angelegt worden, die in erster Linie für das Schulpersonal bestimmt sind.

Die nächsten Bus-Haltestellen liegen am Schillerplatz und am Charlottenplatz und sind zu Fuß in weniger als fünf Minuten erreichbar. Damit ist der Geltungsbereich über den öffentlichen Nahverkehr mit den S-Bahn-Haltestellen, dem Hauptbahnhof Stuttgart und dem Fernverkehr verbunden.

Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Wegen seiner Lage im hochbelasteten Neckartal und inmitten der verdichteten Innenstadtbauung mit überwiegender Wohnnutzung soll der Geltungsbereich so weit wie möglich vor schädlichen Umwelteinwirkungen und vor luftverunreinigenden Stoffen geschützt werden.

Es wird deshalb ein Verbrennungsverbot für feste Stoffe zu Heiz- und Feuerungszwecken und zur Warmwasserbereitung festgesetzt, das für alle neuen Anlagen und für alle Erneuerungen bestehender Anlagen dieser Art gilt (siehe Textteil Nr. 4.1).

Wegen der hohen Verkehrslärmbelastung werden für den gesamten Geltungsbereich bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen festgesetzt, die bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen sind (siehe Textteil Nr. 5.1).

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Wohnqualität im Innern des Quartiers zu verbessern, wird die Begrünung der nicht für Verkehrsflächen (bzw. Schulhof) erforderlichen und nicht überbauten Flächen sowie der Überdeckung der Tiefgarage festgesetzt. Außer Rasen sollen auch einheimische Bäume und Sträucher angepflanzt und dauernd unterhalten werden (Textfestsetzung Nr. 6.1 und 6.2).

Als Abschirmung des geplanten Neubaus gegen das Schulgelände und zur Durchgrünung des Blockinnenbereiches werden auf dem Baugrundstück neben der geplanten Tiefgarage drei neue Baumstandorte festgesetzt (siehe Textteil Nr. 6.3).

Für diesen Neubau im Hofbereich ist auch ein flachgeneigtes Pultdach vorgesehen, das wie alle neuen flachen und flachgeneigten Dächer im Stadtgebiet in geeigneter Weise begrünt werden soll (siehe Textteil Nr. 6.4).

Für die vorhandenen Bäume, vor allem auch für diejenigen, die bei der Realisierung des Wohnumfeldprogrammes gepflanzt wurden, wird eine Pflanzbindung festgesetzt (siehe Textteil Nr. 7.1).

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Wasser Gas und Elektrizität ist über die bestehenden Leitungsnetze in den umgebenden Wohnstraßen gesichert.

Das gleiche gilt für die Abwasserentsorgung.

Bei entsprechender Nachfrage kann der Geltungsbereich (insbesondere die Schillerschule und die geplanten Neubauvorhaben) an die Fernheizleitung in der Heilbronner Straße angeschlossen werden.

Die Flächen für die Müllentsorgung der Neubauprojekte müssen in den Baugesuchen festgesetzt werden (siehe Textteil Nr. 13.4.2).

Baugrunduntersuchungen, Altlasten, Grundwasserabsenkungen, Bodenfunde, Kulturdenkmale

Vor einer Neubebauung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen (Textteil Nr. 8.1).

Wegen des Verdachts auf Kontamination mit Altlasten wurden auf den Grundstücken Schillerstraße 5/3 (Flst. Nr. 1062) und Olgastraße 5 (Flst. Nr. 1401) bereits erste technische Erkundungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, daß die Bodenverunreinigungen auf dem Flst. Nr. 1062 nicht großräumig sind, daß sie das Grundwasser nicht gefährden und daß die Schadstoffkonzentrationen im unauffälligen Bereich liegen. Deshalb sind hier keine weiteren Untersuchungen mehr erforderlich. Solange bei den Baumaßnahmen kein neuer Verdacht auftritt, kann das Aushubmaterial auf gewöhnliche Erd- und Bau-schuttdeponien verbracht werden.

Auf dem bebauten Grundstück Olgastraße 5 (Flst. Nr. 1401) wurden dagegen trotz Versiegelung flächenhafte Verunreinigungen mit CKW und sehr hohen Schwermetallbelastungen festgestellt, deren vertikale und horizontale Ausdehnung noch nicht abgegrenzt werden konnte. Deshalb kann eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden und es sind weitere Untersuchungen, vor allem eine Sondierung zur Erkundung der Grundwasserbeschaffenheit bis in die gesättigte Bodenzone erforderlich. Auch der Aushub müßte bei Baumaßnahmen unter Aufsicht eines Gutachters teilweise als Sondermüll entsorgt werden. Deshalb mußte das Flst. Nr. 1401 auf dem vor einigen Jahrzehnten ein Galvanik-Betrieb situiert war, als Fläche gekennzeichnet werden, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Zugleich wurde aber auf mündliche Anfrage von der Unteren Wasserbehörde entschieden, daß gegen die planungsrechtliche Ausweisung als Wohnbaufläche keine Einwendungen bestehen (siehe Textteil Nr. 9.1).

Nach den Bestimmungen des Wasserrechts dürfen keine dauernden Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind genehmigungspflichtig und müssen dem Landratsamt gemeldet werden (Textteil Nr. 10.1).

Bodenfunde, die möglicherweise aus wissenschaftlichen, künstlerischen, heimat- oder kulturgeschichtlichen Gründen erhaltenswert sind, sollen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Technisches Rathaus, Landratsamt) oder einer städtischen Dienststelle angezeigt werden (siehe Textteil Nr. 11.1).

Gebäude, die als Kulturdenkmale in der Denkmalliste aufgeführt sind, werden im Bebauungsplan durch besondere Schraffur und mit D gekennzeichnet. Sie unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und sind in ihrem Bestand zu erhalten (siehe Textteil Nr. 10.2). Erhaltenswerte Gebäude, die zum gleichen Ensemble gehören und nicht wesentlich verändert werden sollen, werden durch eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB gesichert (siehe Textteil Nr. 12.1)

Örtliche Bauvorschriften

Um beim Ersatz einzelner Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, oder bei Veränderungen im Detail grobe formale Fehlentwicklungen auszuschließen und um äußere Verunstaltungen z. B. durch Werbeanlagen abzuwenden und einheitliche Vorgaben für die Gestaltung der unbebauten Flächen durchzusetzen, werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die gewährleisten sollen, daß die wertvollen Gestaltungsmerkmale der bestehenden Bebauung erhalten bleiben und daß sich auch Neubauvorhaben zwanglos in diesen Rahmen einfügen (siehe Textteil Nr. 13.1.1 bis 13.5.1).

Einzelne Befreiungen von diesen Festsetzungen sind nur möglich, wenn die gestalterischen Ziele und die übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht verletzt werden.

Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist im öffentlichen Bereich vor allem durch die Maßnahmen des Wohnumfeldprogrammes im wesentlichen abgeschlossen. Die geplanten Neubaumaßnahmen sind auf privaten Grundstücken vorgesehen.

Deshalb sind für Baumaßnahmen keine nennenswerten Haushaltsmittel mehr erforderlich.

