

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Plochinger-/Reutlinger Straße  
im Planbereich 02 'Innenstadt II'  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das durch die Plochinger-, Bismarck-, Hindenburg- und Reutlinger Straße begrenzte Quartier.

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Planbereich befindet sich das Betriebsgelände der Meßwerkzeugfabrik Carl Mahr GmbH & Co.

Im Zuge von Produktionsverlagerungen und Umstrukturierungen werden große Teile des Betriebsgeländes frei und können anderen Nutzungen zugeführt werden. Nach der zwischen Stadt und dem seitherigen Nutzer sowie dem künftigen Investor abgestimmten Konzeption soll eine gemischte Nutzung vorgesehen werden, bei der auch weiterhin ein möglichst hoher Anteil als Arbeitsstättenfläche genutzt wird.

Diese Flächen sollen vorwiegend entlang der Plochinger Straße und im Eckbereich Reutlinger-/Hindenburgstraße liegen, während im Innenbereich Wohngebäude entstehen sollen. Dabei soll auch das frühere Betriebsgrundstück der Fa. Wettstein (Bismarckstraße 45/1) einbezogen werden, das schon im Besitz des Investors ist.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan für den Planbereich die "Baustaffel II", gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet, festsetzt, die im Blockinneren keine Wohnbaunutzung zuläßt, wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

### Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Der angesprochene Bebauungsplan ist die Ortsbausatzung Esslingen aus dem Jahr 1930. Im gemischten Wohn- und Geschäftsgebiet sind hier die Vordergebäude entlang der Plochinger Straße mit vier Geschossen, sonst mit drei Geschossen zulässig. Hintergebäude sind in der Regel nur für gewerbliche Zwecke zulässig und dürfen höchstens 10 m hoch sein.

Diese Festsetzungen korrespondieren nicht mit den vorgesehenen Nutzungen und müssen deshalb überarbeitet werden.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt den Planbereich als gemischte Baufläche (M) dar. Die im vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung von Mischgebiet (MI) und allgemeinem Wohngebiet (WA) ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes liegt außerdem im Bereich des Wohnumfeldprogrammes, das vor allem für den öffentlichen Raum verkehrsregelnde und gestalterische Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität vorsieht, die teilweise bereits realisiert sind.

### Planerische Gestaltung

Das Quartier ist bisher zum einen durch die Gewerbebetriebe der Firmen Mahr und Wettstein, zum anderen durch die gründerzeitlichen Wohngebäude geprägt. Diese Wohnnutzung soll mit vorliegendem Bebauungsplan gestärkt werden, indem die bisher gewerblich genutzten Gebäude im Innenbereich abgeräumt und durch Wohngebäude ersetzt werden.

Entlang der Plochinger Straße soll ein Neubau die Flucht der bestehenden Eckbebauungen aufnehmen und den Blockrand schließen.

Mit vier Vollgeschossen und einem weiteren Satteldachgeschoß nimmt es den Maßstab der Nachbargebäude auf und schirmt den Kern des Quartiers ab. So entsteht hier eine innenstadtnahe Zone mit hohem Wohnwert.

Der Investor plant, in den vorgesehenen dreigeschossigen Gebäuden altengerechte Appartements zu bauen, denen verschiedene Dienstleistungsangebote angegliedert werden, die von den Bewohnern je nach Bedarf in Anspruch genommen werden können.

Sowohl in Nordsüd- als auch in Ostwestrichtung soll die fußläufige Offenheit des Quartiersinnern durch Verbindungswege mit Gehrechten für die Allgemeinheit gesichert werden.

Die Stellplätze für die Neubebauung sollen überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Lediglich im nordwestlichen Mischgebiet ist vorgesehen, zusätzlich auf der Tiefgaragendecke ca. 18 oberirdische Stellplätze anzulegen.

Ansonsten sollen die Tiefgaragendecken begrünt werden. An mehreren Stellen werden Pflanzentröge mit Erdschluß hergestellt, so daß hier Bäume gepflanzt werden können. Zusammen mit weiteren Einzelbaumpflanzungen und den Begrünungen der Flach- und Pultdächer ergibt dies ein Maßnahmenbündel, welches sich positiv auf das Kleinklima auswirkt und das Wohnumfeld aufwertet.

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung und dem Bestand werden die Bereiche an der Plochinger Straße und an der Ecke Reutlinger-/Hindenburgstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die übrige bestehende gründerzeitliche Wohnbebauung und die geplanten Wohngebäude im Inneren werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der oben geschilderten Konzeption werden die Nutzungsmaße der verschiedenen Teilbereich differenziert festgesetzt.

Die Straßenrandbebauung an der Plochinger Straße kann bis zu vier Vollgeschosse aufweisen und ein zusätzliches Satteldachgeschoß als Nichtvollgeschoß erhalten, so daß die zulässige Traufhöhe von N255,5 m ü. NN ca. 15,5 m über der Plochinger Straße liegen wird.

Um das städtebaulich erwünschte Bauvolumen realisieren zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Der bestehenbleibende Winkelbau an der Ecke Reutlinger-/Hindenburgstraße weist ebenfalls vier Vollgeschosse auf, wobei das oberste Vollgeschoß im Dachbereich liegt. Um hier den Bestand und die geplanten Anbauten abzudecken, sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,2 erforderlich. Auch für die bestehenden Wohngebäude entlang der Reutlinger-, Bismarck- und Hindenburgstraße müssen mit GRZ 0,5/GFZ 1,5 Nutzungsziffern festgesetzt werden, die über den Höchstwerten des § 17 BauNVO liegen, um die vorhandene Struktur zu sichern.

Die geplanten Baukörper im Innenbereich können drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß erhalten; dabei sollen die Dächer als begrünte Flach- oder Pultdächer ausgeführt werden. Mit GRZ 0,4 und GFZ 1,2 können hier die Höchstwerte von § 17 BauNVO eingehalten werden.

## Bauweise

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen. Die bestehenden Gebäude weisen Grenzabstände auf, die mit den heute üblichen Regelungen nicht erfaßt werden können. Für die geplanten Baukörper sind die Baugrenzen so eng gefaßt, daß die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich ist. Deshalb kann in vorliegender Planung darauf verzichtet werden.

## Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe

Die hohe Luftbelastung im Neckartal wirkt sich besonders in der Innenstadt und vor allem bei austauscharmen Wetterlagen für viele Menschen gesundheitsschädlich aus. Deshalb sind alle Möglichkeiten zu nutzen, die geeignet sind, weitere Schadstoffemissionen zu begrenzen oder ganz zu vermeiden. Unter anderem sollte deshalb der Anschluß an die Fernheizung angestrebt werden.

Feuerstätten für Gas und Heizöl sind zulässig, wenn sie mit dem Umweltzeichen ausgezeichnet sind und damit sichergestellt ist, daß der Schadstoffausstoß gewisse Grenzwerte einhält. Die gelegentliche Verbrennung von Holz ist nur in eingeschränktem Umfang zulässig.

## Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Plochinger Straße ist eine Hauptverkehrsstraße mit einer Verkehrsmenge von tagsüber rund 9 000 Kraftfahrzeugen. Dies führt dazu, daß hier die in der DIN 18005 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) nicht möglich sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den Aufenthaltsräumen ein Dauerschallpegel von tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschritten wird.

## Altlasten

Auf dem Gelände der Fa. MAHR sind die Böden teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (Gutachten der Fa. Aqua-Geo GmbH vom 07.02.94). Bevor eine Neubebauung erfolgt, muß sichergestellt sein, daß eine Gefährdung für die künftige Nutzung ausgeschlossen ist. Weitere Ausführungen sind im Textteil als Hinweis enthalten. Die Frage der Erheblichkeit der Bodenverunreinigungen ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären.

## Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist durch die vier quartiersbildenden Straßen verkehrlich erschlossen. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird auch weiterhin durch beidseitiges Längsparken an diesen Straßen abgedeckt. Dabei werden, entsprechend den Zielsetzungen des Wohnumfeldprogrammes, die bestehenden Baumpflanzungen ergänzt. Die für den privaten Stellplatzbedarf vorgesehenen Tiefgaragen werden durch Rampen an der Plochinger Straße und an der Bismarckstraße angedient; die im nordwestlichen Mischgebiet geplante Tiefgarage mit zusätzlichem Stellplatzdeck wird von der Reutlinger Straße aus angefahren.

Die fußläufige Erschließung des Innenbereiches wird durch Gehrechte für die Allgemeinheit sichergestellt, wobei zusätzliche Privatwege die einzelnen Gebäude anbinden.

Die Erschließung des Gebiets durch den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien mit Haltestellen an der Plochinger Straße gesichert. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt ca. 1,5 km, zum Bahnhof Oberesslingen (S-Bahn) ca. 1,0 km.

## Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Fernwärme ist durch die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßen gesichert. Die Entsorgung des Abwassers ist über entsprechende Kanäle ebenfalls mög-



lich. Über das städtische Kanalnetz ist das Plangebiet mit dem Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen verbunden. Die Müllabfuhr kann über die vorhandenen Straßen erfolgen.

### Grünplanung

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung wird seither gewerbliche Nutzung in weniger störende Wohnnutzung umgewandelt. Der Versiegelungsgrad wird verringert.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden werden gärtnerisch angelegt, wobei die festgesetzten Pflanzgebote eine vielfältige Grüngestaltung mit Rasenflächen, Stauden, Sträuchern und Bäumen sichern. Zusätzlich werden die festgesetzten Dachbegrünungen das Kleinklima günstig beeinflussen und dazu beitragen, daß die geplanten Maßnahmen insgesamt eine ökologische Aufwertung darstellen und das Arbeits- und Wohnumfeld im Quartier verbessert wird. Auch die im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Baumpflanzungen sind ein Beitrag im Sinne dieser Zielsetzung.

### Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

### Kosten

Der Stadt entstehen bei der Realisierung der Planung keine unmittelbaren Kosten.

Erst im Rahmen des Ausbaus der Verkehrsflächen können Kosten auf die Stadt zukommen.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Schulz' or similar, written in a cursive style.