

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Neckar-/Katharinenstraße (Östl. Teil)  
im Planbereich 02 'Innenstadt II'  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich zum einen auf die Bauflächen des Quartiers Katharinen-, Neckar-, Blumen- und Heilbronner Straße und den angrenzenden Baustreifen an der Nordseite der Neckarstraße, zum anderen auf den Schillerpark und die benachbarten Verkehrsflächen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die derzeit gültigen planungsrechtlichen Vorgaben so zu modifizieren, daß die teilweise untergenutzten Flächen sinnvoll bebaut werden können, Baulücken unter Beachtung des vorgegebenen Maßstabes geschlossen werden können und der Innenbereich des Quartiers schrittweise einer höherwertigen Wohnnutzung zugeführt werden kann.

Dazu ist es erforderlich, insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung differenzierter zu bestimmen, als dies das bisher gültige Planungsrecht vorsieht.

Gleichzeitig werden die heutigen Anforderungen an Begrünungsmaßnahmen, Umweltschutz, zulässige Nutzungsarten und notwendige Gestaltungsvorschriften in die Planfestsetzungen aufgenommen.

Die im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes durchgeführten Umbau- und Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen um Schillerplatz und Schilleranlage werden im Bebauungsplan dokumentiert.

Aufgrund eines Baugesuchs wurde der Bereich zwischen Neckar-, Katharinen- und Kanalstraße aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen, vorgezogen bearbeitet und durch Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 27.08.1988 rechtsgültig.

### Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart, genehmigt durch Erlaß vom 03.04.1984, stellt die Baufläche überwiegend als gemischte Bauflächen (M) dar.

Der Grundstücksstreifen Heilbronner Straße 5 bis Blumenstraße 9 ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt, ebenso die Bebauung südlich der Schillerstraße.

Diesen Darstellungen entsprechen auch die Festsetzungen der hier gültigen Bebauungspläne. Im wesentlichen Teil des Planbereichs ist noch der Bebauungsplan "Charlottenplatz" aus dem Jahr 1977 verbindlich. Hier sind die Bauflächen nördlich der Neckarstraße als MI mit  $Z = III$  bzw. IV,  $GRZ = 0,4$  und  $GFZ = 1,0$  bei offener Bauweise festgesetzt. Das Quartier südlich der Neckarstraße ist, wie oben beschrieben, als MI bzw. WA festgesetzt, wobei als Nutzungsmaße einheitlich  $Z = IV$ ,  $GRZ = 0,4$  und  $GFZ = 1,1$  bei offener Bauweise gelten.

Im Rahmen des Wohnumfeldprogramms zur flächenhaften Verkehrsberuhigung, dessen Planungsbereich das Stadtgebiet zwischen Urbanstraße, Ulmer Straße, Altstadttring und Schorndorfer Straße umfaßt, wurde in der 1. Ausbaustufe Ende der 80iger Jahre u. a. der Schillerplatz umgestaltet. Diese und die in den anderen Straßen des Planbereichs inzwischen durchgeführten oder noch vorgesehenen Umbauten sind in den Bebauungsplan übernommen und verdeutlichen die Bemühungen um die Verbesserung des Wohnumfeldes.

Wenn entsprechend der Zielsetzung des Wohnumfeldprogrammes auch die privaten Eigentümer Maßnahmen wie Begrünung der Innenhöfe, Fassaden und Dächer sowie Modernisierungen und Sanierungen der Gebäude durchführen, kann so die Wohnqualität des Gebietes nachhaltig weiterentwickelt werden.

### Planerische Gestaltung

Entsprechend dem vorhandenen Maßstab sieht der Bebauungsplan an der Neckarstraße und südlich davon eine viergeschossige Blockrandbebauung vor. An der Katharinenstraße wird diese zur historischen, kleingegliederten Obertorstraßenbebauung hin auf 3 Geschosse abgestuft.

Das nördliche Quartier ist insbesondere im Osten so schmal, daß zur Verbesserung der Wohnqualität eine Entkernung angestrebt werden muß. Diese hat allerdings dort ihre Grenzen, wo es notwendig scheint, vorhandene gewerbliche Nutzungen im Bestand zu sichern.

Das südlich der Neckarstraße gelegene Quartier ist groß genug, um eine Blockinnenbebauung aufzunehmen. Die hier bestehende Wohnnutzung kann mit der vorliegenden Planung schrittweise durch weitere Wohngebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen ergänzt werden. Dazu wäre teilweise die Aufgabe von bestehender gewerblicher Nutzung erforderlich, was für das Gesamtquartier sicherlich eine Aufwertung bedeuten würde. Zwingend ist dies allerdings nicht; Handwerksbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe können ebenfalls zugelassen werden.

Dem städtebaulichen Prinzip der relativ strengen Straßenrandbebauung mit geringen Gebäudeabständen entsprechend werden an den Blockrändern Baulinien festgesetzt und die notwendigen Abstandsflächen reduziert. Durch die Festsetzung von minimalen und maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit Sattel- oder Walmdächern wird sichergestellt, daß sich Neubauten in das vorhandene Straßenbild harmonisch einfügen.

Für die Bebauung des Quartiersinneren werden weniger strenge Festsetzungen getroffen; innerhalb der ausgewiesenen Baustreifen bleibt den Bauherren unter Beachtung von Maximalhöhen die Wahl der Dachform freigestellt. Mit Pflanzbindungen für wertvollen Baumbestand und verschiedenen Pflanzgeboten soll eine ansprechende Durchgrünung der Baugrundstücke erreicht werden.

Damit Kraftfahrzeuge möglichst nicht auf den privaten Freiflächen abgestellt werden, gibt der Bebauungsplan durch einen "Tiefgaragenbonus" den Anreiz zum Bau von unterirdischen Stellplätzen.

Gemeinsam mit den im öffentlichen Raum praktizierten Maßnahmen kann so ein attraktives Wohnumfeld geschaffen und dem Bedarf an innerstadtnahem, qualitativem Wohnen Rechnung getragen werden.

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist von einer gemischten Nutzung geprägt, bei der das Wohnen überwiegt.

Nach einer Bestandsanalyse vom April 1993 liegt etwa folgende Nutzflächenverteilung vor:

Wohnen	ca. 52 %
Büros, Praxen	ca. 18 %
Hotel, Gaststätten	ca. 10 %
Einzelhandel	ca. 10 %
Gewerbe, Lager usw.	ca. 7 %
Kino	ca. 3 %

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts und mit der Zielvorstellung, die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln, wird das Plangebiet nördlich der Heilbronner Straße als "besonderes Wohngebiet" (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt. Zur weiteren Stützung dieser Wohnnutzung werden die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorhandene Tankstelle (Neckarstraße 77/1) genießt Bestandsschutz.

Das Grundstück Schillerstraße 6 und die beiden Böschungstreifen entlang der Kurt-Schumacher-Straße werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um die hier seither als Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche entsprechend dem Bestand und dem Kataster teilweise als Bauland auszuweisen.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) werden sie den angrenzenden Flächen analog zugeordnet.



### Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung hat das Ziel, den vorhandenen Baubestand - soweit städtebaulich vertretbar - abzudecken und die Baulücken entlang den Straßenzügen maßstäblich zu schließen. Deshalb werden dort überwiegend vier Vollgeschosse zugelassen, wobei die GRZ 0,6 und die GFZ 1,6 betragen.

Für das noch stärker genutzte Grundstück Heilbronner Straße 13 sind sogar eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 erforderlich, um den erhaltenswerten Bestand abzudecken, da dieses Grundstück kaum über Freiflächen verfügt.

Für die an der Katharinenstraße zulässige 3-geschossige Bebauung wird die GRZ auf 0,5 und die GFZ auf 1,5 festgesetzt.

Für das Grundstück Schillerstraße 6 werden mit  $Z = IV$ ,  $GRZ = 0,5$  und  $GFZ 2,0$  die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten, um den Bestand abzudecken.

Die Blockinnenbebauung des Quartiers südlich der Neckarstraße soll sich im Vergleich zur Randbebauung deutlich lockerer darstellen. Deshalb werden hier maximal 3 Vollgeschosse zugelassen, wobei die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,1 festgesetzt werden.

Zusätzlich gelten in den Baugebieten Höchstwerte für Trauf- und Gebäudehöhen - teilweise auch Mindestwerte - um eine gewisse Einheitlichkeit des Stadtbildes zu gewährleisten.

Um den Bauherren einen Anreiz zum Bau von Tiefgaragen zu geben, darf die zulässige Geschoßfläche um bis zu 30 % erhöht werden, wenn die Stellplätze unterirdisch hergestellt werden.

Da die dichte bauliche Nutzung zwangsläufig zu einer starken Versiegelung führt, wird eine Erhöhung des Versiegelungsgrades nach § 19 Abs. 4 zugelassen.

### Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet liegt zwar im Bereich des Wohnumfeldprogramms, das wesentlich aus Verkehrsberuhigungsmaßnahmen besteht. Dennoch ist es erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, da sowohl der Straßenzug Neckar-, Kanal- und Kurt-Schumacher-Straße als auch die Ulmer Straße Hauptverkehrsstraßen sind und parallel zu letzterer die Eisenbahnlinie Stuttgart - Ulm verläuft. Deshalb kann davon ausgegangen werden, daß die in der DIN 18005 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte übertroffen 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.

### Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßen- und Wegenetz verkehrlich ausreichend erschlossen; zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes vorgesehenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Verkehrsflächen sind großteils bereits durchgeführt (insbesondere der Umbau des Schillerplatzes und der Neckarstraße), in der Schillerstraße und der Blumenstraße stehen sie noch aus. Für den ruhenden Verkehr sind in den Straßenräumen soweit als möglich mit Baumbeeten gegliederte Parkplätze eingerichtet. Damit die privaten Bauherren ihren Stellplatzbedarf möglichst in Tiefgaragen unterbringen, ist ein 30 %iger "Tiefgaragenbonus" vorgesehen.

Über die Merkelstraße, den Schillerplatz und die Heilbronner Straße verläuft eine wichtige Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Oberesslingen, für die in der Schilleranlage ein Fuß- und Radweg ausgewiesen ist.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellte Absicht, im Kreuzungsbereich Neckarstraße/Blumenstraße eine Fußgängerunterführung anzulegen, ist aus heutiger Sicht überholt und wird durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.

Das Plangebiet wird durch zahlreiche Buslinien gut erschlossen, die ihre Haltestellen in der Neckarstraße, der Kanalstraße, Kurt-Schumacher-Straße und am Charlottenplatz haben.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Flst. Nr. 1115/3 dient seit Jahrzehnten der inneren Erschließung des westlichen Teils des Quartiers zwischen Neckarstraße und Heilbronner Straße. Dafür bestehen bereits teilweise privatrechtliche Dienstbarkeiten. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser sinnvollen Erschließung wird hier ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist durch entsprechende Leitungssysteme gesichert. Die Entwässerung erfolgt über die Kanalisation in das Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen.

### Grünflächen, Grünplanung

Der Schillerpark stellt zusammen mit dem Schillerplatz eine der wichtigen innerstädtischen Grünanlagen dar. Mit ihrem wertvollen Baumbestand hat sie Aufenthalts- und Erholungsfunktion für die Bürger und trägt sie zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die straßenräumlich wirksamen Baumreihen entlang der Heilbronner- und Schillerstraße werden im Bebauungsplan durch Pflanzbindungen dokumentiert, vorhandene Lücken werden durch Pflanzgebote geschlossen. Es ist vorgesehen, den Park wieder nach historischem Vorbild zu gestalten.

Der zwischen Schillerstraße und Heilbronner Straße liegende Abschnitt der Blumenstraße wird dem Verkehr entzogen und dient nun als Kinderspielplatz.

Die im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes hergestellten oder noch herzustellenden Baumbeete sind im Bebauungsplan als Verkehrsgrünflächen mit Pflanzbindungen bzw. Pflanzgeboten für Einzelbäume festgesetzt.

Auch die auf den privaten Bauflächen vorhandenen Einzelbäume wurden erfaßt, bewertet und mit Pflanzbindung belegt, soweit ihre Erhaltung aus grünplanerischer Sicht geboten und möglich ist. Weitere Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen, der Fassadenflächen und ggfs. der Dächer sollen das Kleinklima günstig beeinflussen und dazu beitragen, daß die Einzelmaßnahmen in ihrer Gesamtwirkung eine ökologische Aufwertung darstellen und das Arbeits- und Wohnumfeld verbessern.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan keine neuen Bauflächen ausweist, die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum bestehenden Baurecht enger gefaßt werden und durch grünplanerische Festsetzungen die ökologische Situation langfristig verbessert wird, stellt die vorliegende Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind deshalb nicht erforderlich.

#### Altlasten

Für das Grundstück Neckarstr. 77/1 mit den Flurstücksnummern 559, 564/2 und 564/3 besteht auf Grund der Nutzung als Tankstelle ein Altlastenverdacht. In der Historischen Erhebung der Altlastenverdachtsflächen im Landkreis Esslingen wurde das Grundstück mit "B" bewertet.

Für 1997 sind im Zusammenhang mit einer Modernisierung der Tankstelle Bodenuntersuchungen vorgesehen. Deshalb wurde hier vorläufig von näheren Erkundungen abgesehen; die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind zu gegebener Zeit dem Landratsamt zur Bewertung zuzuleiten.

Die Böden der gekennzeichneten Fläche Neckarstraße 66 (Flst. Nr. 1110/3) sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Kenntnisstand über den Umfang der Bodenbelastungen ergibt sich aus den Gutachten "Historische Erkundung, geoplan 18.11.96; Orientierende Erkundung, geoplan 28.11.96; Zusatzbericht zur Orientierenden Erkundung, geoplan 27.01.97".



Die Böden der gekennzeichneten Fläche im Bereich Heilbronner Straße 11 (Flst. 1123/1) sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Kenntnisstand über den Umfang der Bodenbelastungen ergibt sich aus den Gutachten "Historische Erkundung, geoplan 18.11.96; Orientierende Erkundung, geoplan 28.11.96; Zusatzbericht zur Orientierenden Erkundung, geoplan 27.01.97".

Die Böden des Flst. Nr. 557/3 (Katharinenstraße 22) sind punktuell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Kenntnisstand über den Umfang der Bodenbelastungen ergibt sich aus den Gutachten "Orientierende Erkundung, geoplan 12.12.96; Zusatzbericht zur Orientierenden Erkundung, geoplan 27.01.97".

Die o. g. Bodenbelastungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand zwar nicht als erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB einzustufen, sollten aber andererseits nicht unbeachtet bleiben. Deshalb sind in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweise auf die vorhandenen Gutachten und die daraus abzuleitenden Maßnahmen enthalten. Außerdem sind die betreffenden Flächen der Grundstücke Neckarstraße 66, Neckarstraße 77/1 und Heilbronner Straße 11 im Plan als Hinweise gekennzeichnet.

#### 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 Neubebauungen mit dem vorhandenen Bestand und mit der gegebenen stadträumlichen Situation eine harmonische Verbindung eingehen.

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 Durchführung der Planung sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

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

