

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Richard-Hirschmann-/Blumenstraße  
im Planbereich 02 ‚Innenstadt II‘  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das ehemalige Betriebsgelände der Firma Hirschmann (Antennen) an der Urban- und Richard-Hirschmann-Straße wurde nach der Aussiedlung des Gewerbebetriebes 1995 von der Diakonie Stetten e.V. übernommen.

Ziel ist die Schaffung einer Einrichtung zur dezentralen, wohnortnahen Unterbringung für Behinderte.

Das Nutzungsprogramm der Diakonie umfasst

- ein Wohnheim für erwachsene Behinderte
- einen heilpädagogischen Förderbereich
- einen Ausbildungsbetrieb für lernbehinderte Jugendliche
- ein "Kinderhaus Agapedia"
- betreute Altenwohnungen
- gewerbliche Fremdnutzungen.

Zur Umsetzung dieses Gesamtkonzepts werden die bestehenden Hauptgebäude umgenutzt. Nebengebäude sollen entfernt und durch bedarfsgerechte Neubauten ersetzt werden.

Konkret ist im Quartiersinneren der Bau von zwei dreigeschossigen Behindertenwohnheimen mit Tiefgarage vorgesehen.

Die Ortsbausatzung für Esslingen von 1930 weist den Bereich als "II. Baustaffel, gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet" aus. Hier sind gemäß dieser Satzung Hintergebäude in der Regel nur für gewerbliche Zwecke zulässig, wobei ihre Höhe höchstens 10 m betragen darf. Insofern weicht das Vorhaben der Diakonie vom überkommenen Baurecht ab. Auch wenn das Bauprojekt durch Befreiung von diesen einschränkenden Festsetzungen inzwischen genehmigt wurde, ist es angebracht, den alten Bebauungsplan durch neues Planungsrecht zu ersetzen, das den gewandelten Nutzungsverhältnissen Rechnung trägt.

## Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart, genehmigt durch Erlass vom 03.04.1984, stellt den Planbereich als gemischte Baufläche (M) dar.

Die nördlich der Urbanstraße anschließenden Flächen sind als Wohnbauflächen (W) dargestellt, das südlich der Richard-Hirschmann-Straße liegende Schulgelände als Gemeinbedarfsfläche.

Die bereits erwähnte Ortsbausatzung von 1930 setzt den Streifen zwischen der Urbanstraße und der Richard-Hirschmann-Straße als II. Baustaffel, gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet fest, die nördlich und südlich angrenzenden Bauflächen als III. Baustaffel, mehrstockiges Wohngebiet.

Im Rahmen des Wohnumfeldprogramms zur flächenhaften Verkehrsberuhigung, dessen Planungsbereich das Stadtgebiet zwischen Urbanstraße, Ulmer Straße, Altstadt-ring und Schorndorfer Straße umfasst, wurden Ende der 80er Jahre auch die quartiersbildenden Straßen des vorliegenden Bebauungsplanes umgestaltet. Die dabei erfolgten Maßnahmen im Straßenbereich (Gliederung der Geh-, Fahr- und Parkierungsflächen, Baumpflanzungen) sind in den Bebauungsplan übernommen worden und verdeutlichen die Bemühungen um die Verbesserung des Wohnumfeldes.

Die Gebäude Katharinenstraße 46, 48 und 48/1, Urbanstraße 36 sowie Blumenstraße 33, 41 und 43 sind in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen und unterliegen den entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

## Planerische Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in einem Stadterweiterungsbereich vom Anfang des 20. Jahrhunderts nahe der Esslinger Altstadt. Entlang der verkehrsberuhigten Katharinenstraße im Westen und Blumenstraße im Osten stehen einzelne Mehrfamilienhäuser aus der Zeit der Jahrhundertwende bis zu den 30er Jahren. Das Grundstück Blumenstraße 37 wurde 1995 mit einem Mehrfamilienhaus neu bebaut.

Entsprechend den Festsetzungen der II. Baustaffel stellt sich die Baustruktur entlang der Katharinen-, Urban- und Blumenstraße als homogene Straßenrandbebauung dar. An der Richard-Hirschmann-Straße steht auf dem einstigen Grundstück der Fa. Hirschmann zurückversetzt deren 5-geschossiges Verwaltungsgebäude, das sowohl von der Situierung (mit Vorzone) als auch der Höhe und Architektur her aus dem Rahmen fällt.

Im Innenbereich des Quartiers ist die bisherige bauliche Situation relativ ungeordnet. Ein- bis dreigeschossige Gebäude dienten Produktions-, Verwaltungs- und Lagerzwecken.

Für die neuen Nutzungsanforderungen der Diakonie sollen diese baulichen Anlagen abgerissen und durch bedarfsgerechte Neubauten ersetzt werden.

Zur Erlangung eines optimierten städtebaulichen Entwurfs hatte die Diakonie 1995 ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von vier Architekturbüros durchgeführt. Als Ergebnis dieses Verfahrens liegt nun eine Planung vor, die die bestehenden Hauptgebäude Urbanstraße 28/30 und Richard-Hirschmann-Straße 19 erhält und im Innenbereich zwei dreigeschossige Bauten mit einer Tiefgarage vorsieht.

Die planerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (Baulinien, Baugrenzen, Geschosshöhen, Trauf-, First-, Gebäudehöhen,...) sind so getroffen, dass die vorhandene Blockrandstruktur erhalten bleibt und der vorgegebene Maßstab gewahrt wird. Im Bereich des (bestandsgeschützten) ehemaligen Verwaltungsgebäudes Richard-Hirschmann-Straße 19 soll durch die festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen zumindest die Chance eröffnet werden, dass sich hier ein späterer Ersatzbau

besser in die Umgebung einfügt.

### Art der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Nutzungsmischung der altstadtnahen Bereiche von Gewerbebetrieben bzw. Fabriken und angelagerten Wohnhäusern hat sich in den vergangenen Jahren durch Betriebsverlagerungen oder -schließungen gewandelt. Immer mehr innenstadtnahe Quartiere entwickeln sich zu überwiegender Wohnnutzung hin. Dies ist auch im vorliegenden Planbereich der Fall. Nach dem Wegzug der Firma Hirschmann kommt der verbleibenden gewerblichen Nutzung im Quartier nur noch eine untergeordnete Rolle zu. Dieser Trend ist zwar unter dem Aspekt von gewerblichen Arbeitsplätzen nicht unproblematisch, im Hinblick auf die Entstehung von innenstadtnahen, dabei ruhigen und somit qualitativ guten Wohnlagen jedoch akzeptabel. Unter Würdigung dieser Sachlage wird das Quartier als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Zur weiteren Stützung der Wohnnutzung werden die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten, Tankstellen) ebenso ausgeschlossen wie Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen.

### Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung ist es, den Baubestand - soweit städtebaulich vertretbar - abzudecken und sicherzustellen, dass sich etwaige Neubauten entlang der Straßenzüge auch mit Rücksicht auf die vorhandenen Denkmäler maßstäblich einfügen. Bezüglich des Grundstücks der Diakonie soll außerdem die Realisierung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs ermöglicht werden.

Unter diesen Gesichtspunkten wird im überwiegenden Teil des Plangebiets eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 zugelassen. Wo diese Werte zur Abdeckung des Bestandes nicht ausreichen, werden sie entsprechend erhöht (bis zu GRZ = 0,7, GFZ = 2,8), auch wenn dabei die Höchstwerte von 17 BauNVO überschritten werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Straßen auf Z = IV beschränkt. Außerdem gelten minimale und maximale Trauf- und Firsthöhen, wodurch eine gewisse Einheitlichkeit des Stadtbildes gewährleistet werden soll. Im Quartiersinneren wird eine Geschosszahl von Z = III zugelassen, wobei die maximale Gebäudehöhe auf N251,0 m ü.NN beschränkt wird.

Mit diesem Wert liegt hier die Gebäudeoberkante ca. 11 bis 13 m über den quartiersbildenden Verkehrsflächen und damit ca. 4 - 6 m unter der Gebäudehöhe der Randbebauung. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Innenbereich deutlich niedriger als an den Quartiersrändern.

### Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet liegt zwar im Bereich des Wohnumfeldprogramms und in einer Tempo-30-Zone. Dennoch ist es - insbesondere aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Urbanstraße und dem naheliegenden Altstadtring - Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die die in der DIN 18005 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte überschreiten können. 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 bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern und durch die Orientierung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, erreicht werden.

#### Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßensystem verkehrlich ausreichend erschlossen; zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Im Zuge des Wohnumfeldprogramms zur flächenhaften Verkehrsberuhigung wurden die öffentlichen Verkehrsflächen in den 80er Jahren umgestaltet und teilweise begrünt. Sie sind Teil einer großflächigen Tempo-30-Zone. Soweit die vorhandenen Flächen es zulassen, sind öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Ebenso sind durchweg beidseitig Gehwege vorhanden.

Durch mehrere Buslinien mit Haltestellen in der Urbanstraße und am naheliegenden Altstadtring ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angeschlossen. Der Bahnhof Esslingen liegt etwa 1,2 km (Luftlinie) entfernt.

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Kommunikation, Wasser, Gas und Fernwärme ist durch die entsprechenden Leitungssysteme gesichert.

Die Entwässerung erfolgt über die Kanalisation in das Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen. Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Esslingen gewährleistet.

#### Grünflächen, Grünplanung

Im Straßenbereich befinden sich zahlreiche Verkehrsgrünflächen mit hochstämmigen Einzelbäumen. Südlich des Planbereichs liegen die Burgschule und die Wolfstor-Realschule mit gutem Grünflächenbestand, nordöstlich der Urban- und Blumenstraße befindet sich der parkartige Ebershaldenfriedhof. Insofern ist dieses Gebiet in überdurchschnittlichem Maße mit öffentlichem Grün versorgt.

Durch Festsetzung von Begrünungen innerhalb der privaten Bauflächen soll auch dort das Kleinklima günstig beeinflusst und das Umfeld verbessert werden.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan weist keine neuen Bauflächen aus. Im Vergleich zum seitherigen Baurecht werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Teilweise ist vorgesehen, seither versiegelte Flächen zu entsiegeln. Deshalb sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

#### Altlasten

Für das ehemalige Betriebsgrundstück der Fa. Hirschmann bestand aufgrund der ausgeübten Nutzung ein Altlastenverdacht. Deshalb wurde ein Fachingenieurbüro mit näheren Untersuchungen beauftragt (Ing.-Büro Dr. Jungbauer und Partner); dabei hat sich der Altlastenverdacht bestätigt.

Die belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen sind die vorhandenen Gutachten aufgeführt und ist das weitere Vorgehen festgesetzt.

### Örtliche Bauvorschriften

Um bei der künftigen baulichen Entwicklung des Planbereichs grobe gestalterische Mängel 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 harmonisieren.

### Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsverfahren erforderlich.

### Kosten

Da bei der vorliegenden Planung keine öffentlichen Maßnahmen vorgesehen sind, entstehen der Stadt keine Kosten.