

Begründung

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

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das von Obertor-, Blumen-, Hindenburg- und Friedensstraße umgrenzte Gesamtquartier am Rande der einst mittelalterlichen Obertorvorstadt ist geprägt durch eine inhomogene Bebauung mit reinen Wohngebäuden, Wohn- und Geschäftshäusern und Gewerbebauten bis hin zu einer Kirche, aus unterschiedlichster Bauzeit zwischen Spätmittelalter und Nachkriegszeit und mit entsprechenden städtebaulichen Mängeln.

Die mit ca. 1/4 Flächenanteil größte zusammengehörige Grundstücksfläche in diesem Quartier - das Betriebsareal der früheren Möbelfabrik Schniepp und Albrecht - stand seit Anfang 1993 leer und sollte mit einer innerstädtisch kompakten Wohn- und Geschäftshausnutzung neu bebaut werden. Ein Investor hatte in Abstimmung mit der Stadt 1993 per Gutachten (mit 5 beteiligten Architekten) einen städtebaulich überzeugenden Bebauungsvorschlag ermittelt, der auch vom Ausschuss für Technik und Umwelt akzeptiert wurde und inzwischen weitgehend realisiert ist.

Zwischen dem vorhandenen Bebauungsplan und diesem neuen Projekt bestehen jedoch eine Vielzahl von z. T. gravierenden Differenzen. Deshalb soll zunächst für den neu überplanten Teilbereich des Quartiers - ca. 1/3 der Fläche des Gesamtquartiers - ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Geltendes Recht, andere Planungen

Im Flächennutzungsplan von 1984 ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt, teilweise benachbart von Wohnbaufläche bzw. Fläche für Gemeinbedarf.

Im bisher gültigen Bebauungsplan ist der Bereich als Mischgebiet mit unterschiedlichen Dichten - an der Obertorstraße zweigeschossig mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 und rückwärtig dreigeschossig mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0 - festgesetzt und mit einer Bau-

grenze bzw. Baulinie versehen, die den z. T. erheblich über diesen Werten liegenden ungeordneten Bestand relativ eng umfasst. Darüber hinaus weist dieser ältere Bebauungsplan relativ detaillierte Gestaltungsbestimmungen zum Schutze des Erscheinungsbildes der Obertorstraße auf.

Die Obertorstraße hat als Hauptachse der mittelalterlichen Obertorvorstadt ihr historisches Erscheinungsbild und darüber hinaus auch ihre denkmalgeschützte Bausubstanz bewahrt und ist deshalb vom Landesdenkmalamt als Schutzzone gem. § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vorgesehen. Außerdem liegt der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes im Bereich des Wohnumfeldprogrammes, das vor allem für den öffentlichen Raum verkehrsregelnde und gestalterische Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität vorsieht.

Planerische Konzeption, Erschließung

Ziel der Planung war die Aktivierung insbesondere des großen brachgefallenen Grundstückes für innerstädtische Funktionen (Handel, Dienstleistung und Wohnen) und die Neuordnung des etwas größeren Nachbarbereiches und damit auch eine bewusste und behutsame Stärkung des Einkaufsschwerpunktes um den Charlottenplatz bei gleichzeitiger Einfügung der Neubebauung in die örtliche Situation an der noch stark mittelalterlich geprägten Obertorstraße und der gründerzeitlich bestimmten Blumenstraße.

Die Neubebauung folgt den strukturellen Gegebenheiten der Ausgangssituation mit der Blockrandbebauung, wobei sie diese strafft und verdichtet und dabei zugleich im rückwärtigen inneren Bereich Freiraum vorsieht, der der Wohnnutzung ein angemessenes Stück innerstädtischer Wohnumfeldqualität vermitteln kann.

Im Randbereich an der Obertorstraße sind entsprechend der dort ausgeprägten Geschäftslage ebenerdig Ladenflächen entstanden. Auch im südlichen Teil der Blumenstraße ist noch gewerbliche Nutzung möglich, die jedoch in beiden Bereichen auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt ist. Die darüber liegenden Geschosse dieser beiden Bereiche sowie die rückwärtige Bebauung dienen dagegen ausschließlich der Wohnnutzung.

Mit dieser klaren städtebaulichen Anordnung und der ruhigen, maßstäblich angemessenen Baumassengliederung bietet diese Konzeption für die neuen Nutzungen optimale Dispositionsmöglichkeiten und zugleich die gewünschte städtebauliche Einfügung.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt straßenseitig, wobei für die rückwärtige Wohnzeile der von der Obertorstraße abzweigende Hof zum Wohnhof ausgebaut werden soll. Der ruhende Verkehr für die Gesamtanlage ist in einer großen, von der Blumenstraße her erschlossenen Tiefgarage vorgesehen. Oberirdische Stellplätze sind auf dem Baugrundstück deshalb ausgeschlossen.

Ein von Osten kommender Fußweg mittig zwischen Obertor- bzw. Plochinger Straße und Hindenburgstraße soll durch das Quartier hindurch in Richtung Innenstadt wei-

tergeführt werden und auch eine Anbindung an den genannten Wohnhof erhalten. Diese fußläufige Verbindung wird als Gehrecht für die Allgemeinheit im Plan festgesetzt und soll bei einer späteren Überplanung der westlich angrenzenden Flächen dort aufgenommen werden.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend ihrer innerstädtischen Funktion, der Flächennutzungsplanung und der neuen Nutzung werden die Bereiche an der Obertorstraße und der Blumenstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Um die dem Gebiet von jeher eigene wichtige Wohnfunktion zu festigen, sind hier ab dem 2. OG nur Wohnungen zulässig. Für die im Innenbereich liegende Bebauung wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wie dies auch für die westlich anschließende Wohnbebauung gilt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Straßenrandbebauung an der Obertor- und Blumenstraße kann bis zu vier Vollgeschosse aufweisen, wobei das oberste Vollgeschoss an der Obertorstraße im Dachbereich liegt. Deshalb beträgt die zulässige maximale Traufhöhe an der Obertorstraße 8,8 bis 9,3 m, an der Blumenstraße 12,0 m. Die GRZ beträgt an der Obertorstraße 1,0 (EG - Ladenzone!), die GFZ 2,5. An der Blumenstraße sind diese Werte mit GRZ 0,6 und GFZ 2,0 entsprechend niedriger.

Für die Wohnnutzung der rückwärtigen Zeile sind direkt zugeordnete Freiflächen von wesentlicher Bedeutung, woraus ein reduziertes Nutzungsmaß folgt.

Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss) mit Pult- oder Flachdach vorgesehen; dies erfordert zulässige Traufhöhen von 8,5 m und GRZ 0,4/GFZ 0,8.

Pflanzgebote

Im Hinblick auf die angestrebte Wohnqualität und die Aufenthalts- und Lebensqualität für die Nutzer, vor allem aber hinsichtlich der langfristig anzustrebenden Verbesserung der innerstädtischen Klimasituation, ist als wenigstens eingeschränkter Teilausgleich für diese intensive bauliche Nutzung eine Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen sowie insbesondere auch der Tiefgaragendecken, der flachen oder flach geneigten Dächer sowie der rückwärtigen Fassaden vorzusehen. Diese Maßnahmen können - zusammen mit einigen ebenfalls zu pflanzenden Bäumen - auch zumindest für eine gewisse Regenwasserrückhaltung und Verdunstung und damit für Kühlung, Staubbindung und Schattenbildung wirksam sein.

Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet ist bereits seit langer Zeit von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überdeckt und baulich intensiv genutzt. Durch die vorliegende Überarbeitung des Bebauungsplanes und die Neubebauung werden das vorherige Bauvolumen und der Versiegelungsgrad nicht erhöht, sondern die Begrünung des Gebiets wird anhaltend aufgewertet. Somit stellt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar; ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Blumenstraße und die Obertorstraße verkehrlich erschlossen. Auch dem von der Obertorstraße abgehenden Stichweg kommt eine gewisse Erschließungsfunktion zu.

Gehrechte für die Allgemeinheit auf den privaten Bauflächen sollen die fußläufige Erschließung des Plangebiets optimieren und eine Ost-West-Fußwegeverbindung durch die Quartiersmitte ermöglichen.

Für den ruhenden Verkehr ist bezüglich der Neubebauung eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Blumenstraße her vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Nahverkehr ist durch die zahlreichen Bushaltestellen am benachbarten Charlottenplatz gegeben. Die Entfernung zum Hauptbahnhof Esslingen beträgt ca. 1,2 km.

Altlasten

Im Zuge der Abbrucharbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Möbelfabrik Fa. Albrecht wurden Verunreinigungen der Bausubstanz und des Bodens festgestellt (Gutachten der Fa. WEHRSTEIN GEOTECHNIK vom 18.10.1994). Das verunreinigte Material wurde separiert und einer gesonderten Entsorgung zugeführt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass es im Plangebiet keine relevanten Altlasten mehr gibt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist durch die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßen gesichert. Da in der Hindenburgstraße eine Fernwärmeleitung liegt, wäre auch diese Energieform für das Plangebiet denkbar. Die Entsorgung des Abwassers ist über entsprechende Kanäle ebenfalls möglich. Über das städtische Kanalnetz ist der Geltungsbereich mit dem Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen verbunden. Die Müllabfuhr kann über die vorhandenen Straßen erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften

Da die Obertorstraße - wie bereits gesagt - Teil der historischen Altstadt ist, sind bei der Errichtung von Neubauten wie beim Umbau bestehender Gebäude entsprechende Rücksichten zu nehmen. Dies betrifft insbesondere die Maßstabsstruktur bzgl. Gebäude- oder Fassadenbreite und Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe, die Gebäudestellung, Dachform und -neigung, Dachrandausbildung, Außenwandgestaltung, Fensterformate und Farbgebung.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Kosten

Begleitend zu der Fertigstellung der Neubauten entlang der Blumenstraße wurden der Gehweg und der Parkplatzstreifen in diesem Abschnitt erneuert und entsprechend den Zielen des Wohnumfeldprogrammes mit Baumbeeten (5 Bäumen) versehen. Weitere Kosten entstehen der Stadt bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht.

B e g r ü n d u n g

zur 1. vereinfachten Änderung
gemäß § 13 Baugesetzbuch
Bebauungsplan Obertor-/Blumenstraße
im Planbereich 02 ‚Innenstadt II‘

Der Bebauungsplanentwurf mit Lageplan und Begründung vom 08.03.1995 war vom 10.04.1995 bis 12.05.1995 öffentlich ausgelegen. In diesem Entwurf war das städtische Grundstück Obertorstraße 55/1 (Flst. Nr. 582/1) der Fläche für Gemeinbedarf (Kirche) zugeordnet worden. Damit sollte der Kirche die Möglichkeit gegeben werden, ihr Areal zu gegebener Zeit zu arrondieren und dadurch die bisher beengten Verhältnisse auf lange Sicht zu verbessern.

Die bisherigen Nutzer des Gebäudes befürchten jedoch durch diese Festsetzung eine Beeinträchtigung ihrer Position und haben sich gegen diese Planung ausgesprochen. Deshalb soll das fragliche Grundstück wie seither als allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan ausgewiesen bleiben.

Gleichzeitig wird seitens der Stadt der Kirche ein Vorkaufsrecht eingeräumt, so dass im Falle eines Verkaufs die Kirche ihre Entwicklungsmöglichkeit wahrnehmen kann.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfs betrifft die Festsetzung von Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 581/4 (Obertorstraße 61/2). Hier hat es sich im Rahmen der Realisierungsplanung gezeigt, dass aus eigentumsrechtlichen Gründen eine Neubebauung nur abschnittsweise erfolgen kann. Um einen ersten Baukörper funktional sinnvoll erstellen zu können, sollte die nördliche Baugrenze um ca. 2 m verschoben werden. Der dann vorhandene Abstand zum nördlich anschließenden, bereits erstellten Gebäude beträgt dann immer noch ca. 7 m, so dass diese Änderung vertretbar ist. Die zwischen diesen Beiden Häusern früher vorgesehene stegartige Verbindung entfällt; entsprechend werden die "Baugrenzen im 2. OG" nicht mehr festgesetzt.

Beide Planänderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.