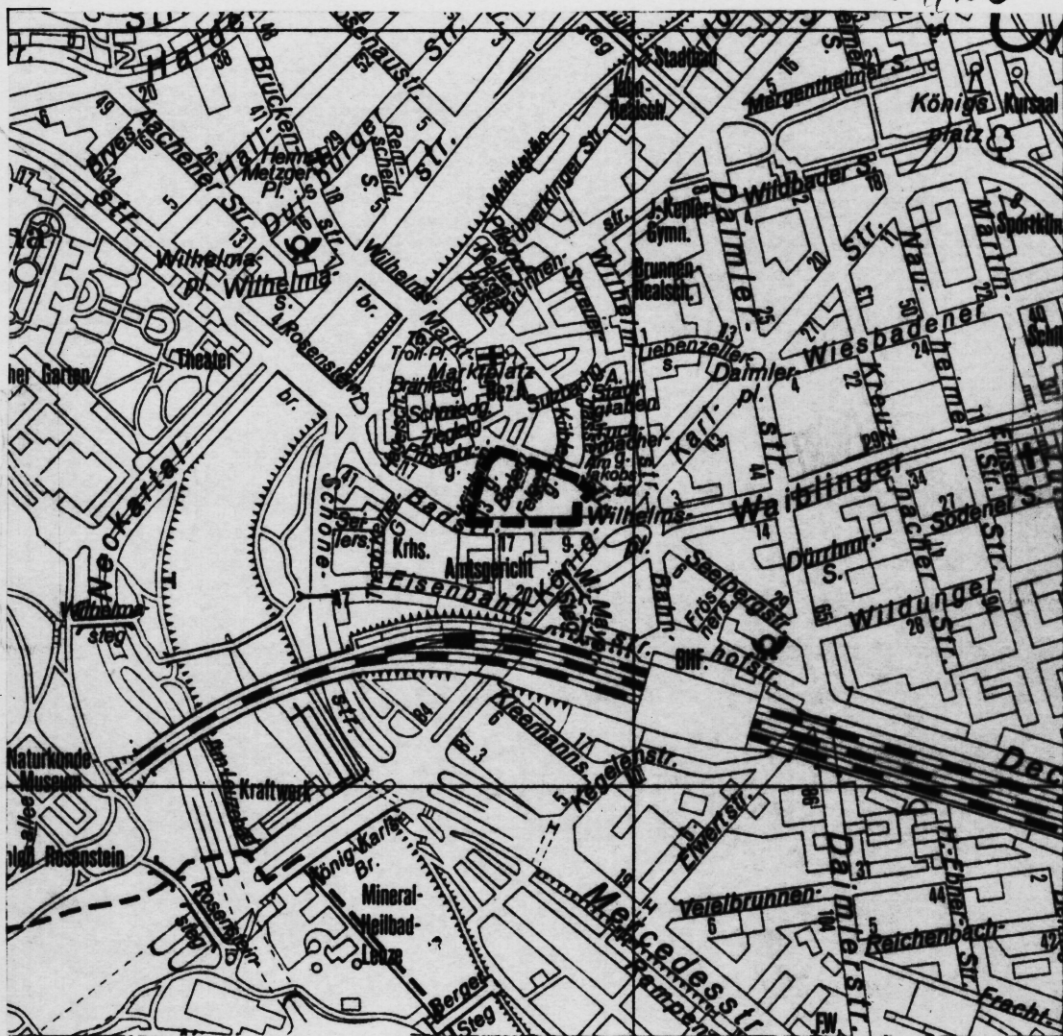


Felger - Badergasse Bad Cannstatt Ca 211

Begründung

1994/10



Stadtplanungsamt
Stuttgart, den 7. Juni 1993 / 24. Aug. 1993

Ackermann
Stadtdirektor



1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

In der Altstadt von Bad Cannstatt sind für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mehrere Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Für den Bereich zwischen Marktstraße, Wilhelmsplatz, Badstraße und Kühlbrunnengasse werden Blockentkernung, bauliche Neuordnungen, Verlagerung störender Betriebsteile sowie die Herstellung von Fußgängerverbindungen zwischen Marktstraße und Badstraße über Felbergasse und Badergasse angestrebt. Mit der Bereitstellung von Fahr- und Fußgängerverbindungen wird eine umfassende bauliche Neuordnung bewirkt. Nach den Sanierungsfortschritten in anderen Teilen der Cannstatter Altstadt sollen weitere Bemühungen verstärkt dem Bereich Felger-/Badergasse gelten.

2. Geltendes Recht, andere Planungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend Baustaffel 1 der Ortsbausatzung Stuttgart 1935 festgesetzt. Baulinien am Blockrand entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind teils obsolet, teils in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen worden. Im östlichen Bereich gegen den Wilhelmsplatz liegen Flächen der Kaufhof AG mit Festsetzungen aus 1975.

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Altstadtbereich Bad Cannstatt gemischte Baufläche dar mit dem Zusatz: Zentrale Lage für Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche.

Neben Einzelobjekten des Denkmalschutzes gehören Teile des Geltungsbereichs zur "Gesamtanlage Marktstraße in Bad Cannstatt" gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt bleiben eine Reihe weiterer Verordnungen und Satzungen.

3. Planerische Gestaltung

Die verhältnismäßig große Blocktiefe von ca. 90 m zwischen Markt- und Badstraße erfordert innenliegende Erschließungsflächen. Auf der Grundlage eines Architektengutachtens werden im Blockinnern Fußgängerverbindungen angeboten, die neben der Belebung der Altstadt-Randlage dem Anschluß der Badstraße an den Einkaufsbereich Marktstraße dienen. Während der Kaufhof außerhalb der ehemaligen Stadtmauer und mit deutlichem Abstand hierzu erstellt wurde, können Neubauten entlang der Badstraße in ihrem rückwärtigen Bereich den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer aufnehmen.

Die planerische Gestaltung baulicher Anlagen orientiert sich für Fassaden und Dachgestaltung entlang Kühlbrunnengasse, Marktstraße, Badergasse und Felbergasse vorrangig am Erscheinungsbild des Bestands. Änderungen oder weiterentwickelte Gestaltungsmerkmale werden insbesondere im Bereich der Gesamtanlage nur in Übereinstimmung mit der denkmalschützerischen Zielsetzung möglich sein.

Eine wesentliche Forderung besteht darin, die Anschaulichkeit des mittelalterlichen, ummauerten Stadtkerns und des klassizistischen Ringboulevards auf dem früheren Stadtgraben nicht zu beeinträchtigen. Deshalb soll die Neubebauung vor der Stadtmauer mit Bauwichen und geradlinigen Baufluchten ohne Neubauten an die Ummauerung erfolgen. Neubauten innerhalb der Ummauerung können an diese unmittelbar anschließen, sollten das überlieferte Wegenetz im Altstadtkern mit Stichstraßen und platzartigen Querverbindungen aufnehmen und haben sich im Volumen deutlich den Hauptgebäuden an der Marktstraße unterzuordnen. Höchstgrenzen für Traufhöhen und die Höhe baulicher Anlagen tragen dieser Forderung Rechnung.

4. Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Um den Charakter der Gassen und Straßenräume in der Altstadt zu bewahren, sollen öffentliche Verkehrsflächen nach Lage und Ausdehnung möglichst unverändert bleiben. Verkehrsflächen sollen nur dem unumgänglich notwendigen Anlieger- und Erschließungsverkehr dienen und als mehrfach genutzte Flächen vorrangig Fußgängern vorbehalten bleiben.

Für den ruhenden Verkehr können notwendige Stellplätze und Garagen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen hergestellt werden. Garagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, während notwendige Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden können. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans Stellplatzbeschränkungsbereich Stuttgart-Bad Cannstatt (Ca 1985/012) muß im Baugebiet auf nicht notwendige Stellplätze und Garagen verzichtet werden. Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze sind besondere (in der Regel niedrigere) Richtzahlen zugrunde zulegen (Kernbereich I). Das vorhandene Angebot an S-Bahnen, Stadtbahnen, Straßenbahnen und Buslinien rechtfertigt diese Maßnahmen für den Altstadtbereich.

5. Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die bauliche Neuordnung durch Verlagerung, Modernisierung und Instandsetzung sichergestellt. Im Plangebiet sollen der Versorgung dienende, das Wohnen nicht wesentlich störende, Gewerbebetriebe zulässig sein. Im wesentlichen wird für die künftige Nutzung vom vorherrschenden Mischungsverhältnis Wohnen / Gewerbe auszugehen sein. Wegen des zentralen Standorts werden überörtliche Versorgungsfunktionen sowie Läden und Dienstleistungen an das Erdgeschoß gebunden. Um einen Wohnanteil von ca. 40 % zu ermöglichen, werden Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zugelassen* Zur Sicherung und Verbesserung des Wohnumfelds wird auf die Einschränkungen des Bebauungsplans "Verfügungseinrichtungen und andere" (Ca 1989/006) verwiesen.

Um Störungen und unerwünschte Beeinträchtigungen auszuschließen, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zugelassen werden.

* Im Teilbereich MK₂ sollen oberhalb des 2. Vollgeschosses aus gleichen Gründen nur noch Wohnungen zugelassen werden.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Zielsetzung gesunden Wohnens und Arbeitens bei gleichzeitiger Bewahrung des historischen Stadtbilds von Bad Cannstatt macht notwendig, beim Maß der baulichen Nutzung Ausnahmen zuzulassen, die über die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 hinausgehen. Die Entscheidung hierüber wird im jeweils anstehenden Einzelfall in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu treffen sein (§ 17 (3) BauNVO).

7. Besondere Regelungen für das Baugebiet

Überbaubare Flächen sind überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Die Abgrenzung der mittelalterlichen Stadt durch eine Stadtmauer ist in Bad Cannstatt bis heute sichtbar geblieben und wird im Bereich noch bestehender Ruinengrundstücke mit einer Baulinie gesichert. Aus gleichen Gründen ist auf der Innenseite der ehemaligen Stadtmauer von Flst. 42/3 bis Flst. 27/2 Grenzbau festgesetzt.

Im eng bebauten Bestand des Altstadtbereichs sind Aussagen über die Bauweise entbehrlich, weil sich Bauvorhaben nach den bauordnungsrechtlichen Abstandregelungen zu richten haben.

8. Einrichtungen der Infrastruktur

In der Altstadt und deren Nachbarschaft sind für die Versorgung des Plangebiets notwendige Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Als zentrale Stelle für Dienstleistungen im größten Stuttgarter Stadtbezirk wurden rings um den Wilhelmsplatz mehrere Neubauten errichtet oder sind in Vorbereitung. Nachdem Fußgänger die Badstraße vom S-Bahnhaltepunkt und Stadtbahnhalte Bad Cannstatt kreuzungsfrei über Stege erreichen können, werden attraktive Verbindungen für Fußgänger bis zur Marktstraße entstehen.

9. Umweltschutz

Luft/Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbands als Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen bezeichnet. Um einer Verschlechterung der lufthygienischen Bedingungen entgegenzuwirken, erfaßt die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (Ca 1991/013) den gesamten Stadtbezirk Bad Cannstatt. Aus gleichen Gründen wird bei 1-geschossigen Gebäuden extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

Lärm

Im Geltungsbereich werden insgesamt die Schallpegelwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) deutlich überschritten. Von Badstraße und Wilhelmsplatz ist mit Lärmwerten von 70 - 75 dB(A) tags und 60 - 65 dB(A) nachts zu rechnen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Kerngebiet als Fläche gekennzeichnet, bei der an Gebäuden bauliche Vorkehrungen gegen

Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Die zusätzlich festgesetzten Maßnahmen wie Einbau von Schallschutzfenstern, verkehrsabgewandte Anordnung des Grundrisses u. ä. sollen sicherstellen, daß vorgegebene Dauerschallpegel in den zum Aufenthalt bestimmten Räumen nicht überschritten werden.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Gas und Strom ist gesichert. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung aus. Sie erfolgt zum Klärwerk Mühlhausen. Eine Reinigungsleistung ist unter 20 mg/BSB 5/l ist dort gesichert.

11. Künftige Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Die zentrale Lage und das gesteigerte Interesse am Erhalt der Altstadt von Bad Cannstatt hat bereits vielfältige Maßnahmen der Modernisierung, Instandsetzung oder Bebauung erwirkt. Viele Sanierungsziele finden auf privaten Bauflächen statt und erfolgen durch private Eigeninitiative als Einzelmaßnahmen.

Der Stadt entstehende Kosten für Maßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB enthalten.

Neben der Satzung zur Sanierung gem. § 142 BauGB sind Teile des Geltungsbereichs von der Umlegung Badstraße/Felgergasse (Bad Cannstatt 26) erfasst.

12. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Sollten sich bei Verwirklichung des Bebauungsplans im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen herausstellen, müssen Vorstellungen mit den Betroffenen erörtert werden, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Im Bedarfsfalle wäre darüber gesondert zu berichten und zu beschließen.

Geändert :

Zusatz * Seite 3

Stuttgart, den 24. Aug. 1993

