



STADT ESSLINGEN AM NECKAR

Stadtverwaltung · Postfach 269 · 7300 Esslingen am Neckar

STADTPLANUNGSAMT

Den 8. März 1993

Begründung

zum Bebauungsplan Kies-/Kanalstraße
im Planbereich 02 "Innenstadt II"
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach dem Explosionsunglück vom 02.07.1984 im geplanten Erweiterungsgebiet der FHTE im sog. "Knäbel-Areal", bei dem eine Reihe von Instituten vollständig zerstört oder schwer beschädigt wurde, kam es, angesichts des erheblichen Ersatzbedarfs, zu neuen Überlegungen, die nicht nur die Wiederherstellung der zerstörten Einrichtungen sondern auch die Neukonzeption der Erweiterung und die Modernisierung der bestehenden Anlagen zum Ziel hatten. Dabei stellte es sich heraus, daß der ursprünglich geplante Erweiterungsumfang im Knäbel-Gelände wegen der erheblichen Einschränkungen der verfügbaren Neubauflächen durch die Erhaltungsforderungen des Denkmalschutzes und entsprechend veränderte städtebauliche Planungsziele für die bestehende Bebauung entlang der Obertor-, Mühl- und Neckarstraße nicht mehr realisierbar war.

Deshalb wurde nach verschiedenen Untersuchungen der glückliche Umstand, daß das Gelände nördlich des alten Hochschulgeländes bis zur Kiesstraße fast gleichzeitig frei wurde, genutzt und die Erweiterung statt nach Süden nach Norden vorgesehen.

Nach einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb, in dem auch die Zielvorstellungen für die Gestaltung der Südseite der Kiesstraße konkretisiert wurden, bestimmte das Finanzministerium die Ausführung des mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurfs.

Aus technischen Gründen wurden bei der Entwurfsplanung des Bauvorhabens im Detail verschiedene Überarbeitungen erforderlich, die aber die Grundzüge der Wettbewerbslösung nicht berührten. Das Ergebnis wird nun im Neubaubereich auch in den Bebauungsplan übernommen. Obwohl die vorhandenen älteren planungsrechtlichen Festsetzungen weder die Genehmigung des Baugesuchs noch die alsbaldige Realisierung des Bauvorhabens ausschließen, ist es sinnvoll, nicht nur für das Neubaugelände sondern auch für den bestehenden Hochschulbereich bis zur Mühlstraße neue, eindeutige Festsetzungen zu treffen, die der tatsächlichen und der beabsichtigten Nutzung sowie dem geltenden Planungsrecht entsprechen.

Damit soll vor allem für die Klärung verschiedener Grunderwerbsprobleme eine verlässliche Arbeitsgrundlage geschaffen werden, die keine Irrtümer und Fehleinschätzungen mehr zuläßt.

Zugleich sollen auch die bestehenden Gebäude westlich der Kanalstraße (außerhalb des Hochschulgeländes) und zwischen dem Roß-

neckar- und dem Wehrneckarkanal (Lorchgelände) planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem wird vorgeschlagen, die Freifläche neben dem Gebäude Obertorstraße 10 im Zusammenhang damit zur Ergänzung des Straßenbildes in ähnlicher Weise und mit entsprechenden Nutzungsfestsetzungen wieder zu bebauen.

Auch die Gestaltung der Verkehrsflächen der Kiesstraße wird in dem Abschnitt nördlich des Fachhochschulgeländes so ausgewiesen, wie es der Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch für die Erweiterung der Fachhochschule vorsieht.

Geltendes Recht, andere Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das bestehende Fachhochschulgelände als "Fläche für den Gemeinbedarf - Fachhochschule -" dargestellt. Die restlichen Flächen zwischen Roßnecker und Kiesstraße sind als gemischte Bauflächen vorgesehen und das "Lorchgelände" zwischen Roß- und Wehrneckarkanal erscheint als geplante öffentliche Grünfläche (Parkanlage).

Bei letzterem haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen durch die Erhaltung der Fabrikgebäude und die Umgestaltung zum Kultur- und Jugendzentrum geändert.

Dies und die Einbeziehung aller Neubauflächen in das Fachhochschulgelände sollte in einem Parallelverfahren auch im Flächennutzungsplan korrigiert werden. Dabei könnte auch die freie Fläche neben dem Gebäude Obertorstraße 10 dem Karmeliter-Wohn- und Geschäftsgebiet (MK) zugeordnet werden, das im Flächennutzungsplan teilweise noch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist und jetzt ganz als gemischte Baufläche - Bestand - dargestellt werden sollte.

Als verbindliche Bauleitpläne sind im Geltungsbereich mindestens in Teilbereichen noch rechtskräftig:

- die Ortsbausatzung aus dem Jahre 1930, die für die Flächen zwischen der Kiesstraße und der Fachhochschule, dem Wehrneckarkanal und der Obertorstraße I. Baustaffel, Altstadtgebiet und für die bestehende Fachhochschule bis zur Mühlstraße und die Kanalstraße südöstlich des Gebäudes Nr. 16 II. Baustaffel, Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet festsetzt,
- der Bebauungsplan Ringstraße, Blatt 5, aus dem Jahre 1961, in dem die später nicht mehr überplanten Flächen zwischen der Kiesstraße und der Fachhochschule weiter als I. Baustaffel Altstadtgebiet ausgewiesen sind,
- der Bebauungsplan Neue Neckarbrücke Stadtmitte aus dem Jahre 1963, in dem die Kanalstraße nordwestlich der Fachhochschule vom Gebäude Nr. 16 bis zur Kiesstraße und das Lorchgelände als Gemeinbedarfsfläche für ein Theater- und Konzerthaus festgesetzt

ist.

Im Nordosten grenzt an den Geltungsbereich das relativ neue Wohn- und Geschäftsgebiet beim Karmeliter, das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Kiesstraße/Obertorstraße im Planbereich 02 "Innenstadt II" errichtet wurde.

29 notwendige Stellplätze für dieses Gebiet werden im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Kies-/Kanalstraße an zwei Stellen auf der Erdgeschoßebene ausgewiesen und sollen teilweise von der geplanten Fachhochschülerweiterung überbaut werden. Diese Verzahnung wurde bereits bei der Planung der bestehenden Einkaufspassage am Karmeliter so vorgesehen.

Durch die Änderung der Verkehrsgrünflächen und der Fahrbahnteilung auf der Kiesstraße wurde hier auch eine Überlappung mit dem Bebauungsplan Kies-/Obertorstraße notwendig.

Planerische Konzeption, Erschließung

Die Erweiterungsplanung für die Fachhochschule stützt sich auf das Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes aus dem Jahre 1988, bei dem der mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf zur Ausführung vorgesehen wurde.

Danach soll entlang der Kiesstraße als neue Raumkante ein ca. 118 m langes dreigeschossiges Institutsgebäude entstehen, das zugleich die südlich anschließenden Freiflächen und weiteren Gebäude gegen die Verkehrsimmissionen der Ringstraße abschirmt und die auffällig ungeordnete Baulücke am Ortseingang schließt.

Südlich davon soll im Westen bis zum Roßneckarkanal und nach Süden bis zum alten Hauptgebäude ein Freiraum als sogenannter Campus entstehen, der sich über die Straßenfläche der Kanalstraße und künftig auch über die Grundstücke der Gebäude Kanalstraße Nr. 12 und 12/1 erstrecken wird. Im Osten wird dieser Freiraum begrenzt durch die neue Zentralwerkstatt und das neue Schwermaschinenlabor des Instituts für Produktionstechnik, die beide mit LKW anfahrbar sein müssen.

In der Mitte des Campus ist eine Grüninsel mit flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die auf einer kleinen Anhöhe liegen, und daneben ein offener Abgang in die darunterliegende Tiefgarage, der im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird.

Zwischen der Zentralwerkstatt und dem Institutsgebäude an der Kiesstraße soll parallel dazu eine Fußwegverbindung zur Karmeliterpassage offen bleiben, die durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert ist, das außerdem über den größten Teil der Campusfläche bis zum Roßneckar und zur Grüninsel ausgedehnt wird. Außerdem werden entlang den Leitungstrassen im Campusgelände Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger ausgewiesen.

Hier sollen jedoch keine privaten Zufahrten und Stellplätze mehr zulässig sein.

(Siehe auch Textteil Nr. 4.1)

Im Süden schließt sich bis zur Mühlstraße das bestehende Fachhochschulgelände an und westlich der Kanalstraße die Gebäude 14, 16 und 22, die ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Westlich des Roßneckars wird das Jugend- und Kulturzentrum Komma, das über die Maillestraße erschlossen ist, miterfaßt.

Die Erschließung des Neubaugebietes außer der darunterliegenden Tiefgarage erfolgt über die Kanalstraße, die über die Neckarstraße und die Ringstraße sowie über die Katharinenstraße mit dem gesamten örtlichen Verkehrsnetz verbunden ist.

Über die Vogelsangbrücke und über die Kurt-Schumacher-Straße und die Adenauerbrücke wird die B 10 und das überörtliche Verkehrsnetz erreicht. Eine Absperrung des Campus-Geländes läßt nur noch den Zuliefer-, Not-, Reparatur- und Anliegerverkehr passieren.

Die Tiefgarage der FHT mit ca. 206 Stellplätzen wird über die Zufahrt der Tiefgarage Kiesstraße in der Ritterstraße erschlossen, die über eine Durchfahrt im 1. UG mit der Tiefgarage der FHT verbunden wird.

Wer die B 10 über die Vogelsangbrücke verläßt, kann die Tiefgaragenzufahrt in der Ritterstraße über die Maillekreuzung erreichen. Das gleiche gilt für alle, die über die Ringstraße bzw. die Maillestraße aus allen Richtungen zufahren. Umgekehrt führt die Ausfahrt aus der Tiefgarage Kiesstraße in die Ritterstraße und über die Maillekreuzung nach allen Richtungen.

Der S-Bahnhaltepunkt Stadtmitte (Bahnhof Esslingen) ist in etwa 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Vor dem neuen Institutsgebäude an der Kiesstraße hält die Buslinie 105, die über den ZOB mit der S-Bahn und mit allen anderen innerstädtischen und überörtlichen Buslinien verbunden ist. Sie verkehrt außerdem zwischen Hedelfingen und dem Kinderkrankenhaus. Ferner halten hier (mit wenigen Fahrten) die Linien 108 und 110. Mehr direkte Verbindungen bieten die Haltestellen an der Maille- und der Neckarstraße, die jeweils in 3 Minuten zu erreichen sind.

So ist der Geltungsbereich über den öffentlichen Nahverkehr auch günstig mit den einzelnen Stadtteilen und Nachbarorten und über den Hauptbahnhof Stuttgart mit dem Fernverkehr verbunden.

Art der baulichen Nutzung

Gegenstand des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Festsetzung des bestehenden und geplanten Fachhochschulgebietes als Fläche für den Gemeinbedarf - Fachhochschule für Technik - in der die vorhandenen und die für die Erweiterung geplanten Nutzungen zulässig

sind. Zugleich werden auch die vorhandenen und möglichen Nutzungen in den Randbereichen, soweit sie erhalten bleiben oder zugelassen werden sollen, mitqualifiziert. So wird im ehemaligen Betriebsgelände der Firma Lorch das seit einigen Jahren bestehende Jugendhaus Komma mit den Einrichtungen des Stadtjugendringes als Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - ausgewiesen.

Ein freier Bauplatz neben der Obertorstraße Nr. 10, der heute als Parkplatz der FHTE dient, aber in ähnlicher Weise wie das Nachbargebäude ohne Grenzabstand bebaut werden könnte, wird mit entsprechenden Nutzungsfestsetzungen dem anschließenden Kerngebiet zugeordnet, um die Baulücken zu schließen.

Ebenfalls als Kerngebiet werden die städtischen Sozialmietwohngebäude Kanalstraße 14 und 16 mit ihrer hohen Nutzung auf minimaler Grundstücksfläche festgesetzt. In beiden Fällen sollen Tankstellen nicht zulässig sein, um die Wohnnutzung und den Charakter der baulichen Umgebung nicht zu beeinträchtigen.
(Siehe Textteil Nr. 1.2)

Das Gartengrundstück Flst. 543/2 mit dem vorhandenen Garagengebäude, das Bestandsschutz genießt, wird als private Grünfläche ausgewiesen (siehe auch Textteil Nr. 3.1) und das denkmalgeschützte Wohnhaus Kanalstraße 22 wird entsprechend den bestehenden Verhältnissen Teil eines besonderen Wohngebietes, das sich bei einer anschließenden Planung bis zur Neckarstraße fortsetzen würde. Hier sollen jedoch weder zentrale Einrichtungen der Verwaltung noch Vergnügungsstätten oder Tankstellen zugelassen werden.
(Siehe Textteil Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

Der bauliche Bestand der Fachhochschule nördlich der Mühlstraße wird mit einem Durchschnittswert (GRZ und BMZ) für den gesamten bisher bebauten Bereich als Maß der baulichen Nutzung so abgedeckt, daß für mögliche bauliche Veränderungen ohne wesentliche Änderung der vorhandenen Maßstäblichkeit genügend Spielraum gegeben ist. Ähnliches gilt für das Jugend- und Kulturzentrum Komma, in dem neben der GRZ eine entsprechende GFZ festgesetzt wird. Hier gilt auch die Textfestsetzung 2.1 für die vorhandenen Hallenräume (kommunales Kino und Werkstätten) deren Geschoßhöhe nicht für die Festsetzung der GFZ maßgeblich sein soll.

Die Festsetzung der GRZ als Ziffer im Nutzungsschema der Zeichnung (Planzeichen) richtet sich nach den Grundflächen der vorhandenen und geplanten Gebäude.
Für die Erfassung der versiegelten Freiflächen gilt darüber hinaus die Textfestsetzung Nr. 2.2.

Auch die Neubauf Flächen zur Erweiterung der Fachhochschule erhalten als Maß der baulichen Nutzung einen Durchschnittswert, der aus dem Baugesuch errechnet wurde und ebenfalls noch Spielraum für geringfügige Veränderungen enthält.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen richtet sich jeweils nach den vorhandenen und geplanten höchsten Gebäuden. Da die Geschöböhden relativ hoch sind, ist es sinnvoll, das Maß der baulichen Nutzung außerdem mit der BMZ zu begrenzen.

Die Gebäude Kanalstraße Nr. 14, 16 und 22 werden der bestehenden Nutzung entsprechend abgedeckt, weil hier in absehbarer Zeit keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen sind.

Die freie Fläche neben dem Gebäude Obertorstraße Nr. 10 erhält ein Nutzungsmaß, das ihre vollständige Überbauung mit einem Gebäude erlaubt, das die gleiche Höhenentwicklung wie das Nachbargebäude aufweist, um die Baulücke gegebenenfalls mit einer gleichwertigen Bau-masse schließen zu können.

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.
(Siehe auch Textteil Nr. 5.1)

Unter anderem sollte deshalb wenigstens bei den öffentlichen Einrichtungen der Anschluß an die Fernheizung angestrebt werden, wie dies für die Erweiterung der Fachhochschule bereits vorgesehen ist.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Wegen der hohen Verkehrslärmbelastung von der Kiesstraße und von der Maillestraße sind in den angrenzenden Gebieten bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die bei Neubauten von vornherein vorzusehen sind.

Bei bestehenden Gebäuden wird eine entsprechende Nachrüstung empfohlen.

(Siehe Textteil Nr. 6.1)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Verkehrsgrünflächen auf der Kiesstraße und nordwestlich des Jugend- und Kulturzentrums Komma wurden so abgegrenzt, wie sie in dem Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch für die FHTE-Erweiterung vorgesehen sind.

Das gilt im wesentlichen auch für die Grünflächen und Pflanzgebote innerhalb des Baugeländes und im Bestandsgebiet. Außerdem soll die Baumreihe zwischen Mailleweg und Wehrneckarkanal wieder vervollständigt werden.

(Siehe Textteil Nr. 7.1 und 7.2)

Um die klimatischen Auswirkungen der neuen Gebäude und der zusätzlichen versiegelten Flächen zu mildern sollen alle flachen und flachgeneigten Dächer soweit wie möglich begrünt werden.

(Siehe Textteil Nr. 7.3)

Pflanzbindung für Einzelbäume

Erhaltenswerte vorhandene Bäume werden mit einer Pflanzbindung belegt. Sie sind von den Eigentümern dauernd zu unterhalten und notfalls durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen.

(Siehe Textteil Nr. 8.1)

Soweit innerhalb der überbaubaren Flächen bestehende Bäume mit Pflanzbindung gesichert sind, gilt die Regel, daß sie dann, wenn ihr Standort bebaut wird, im Einvernehmen mit dem Grünflächenamt beseitigt werden können, wenn dafür auf dem Baugrundstück an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden kann.

(Siehe Textteil Nr. 8.2)

Baugrunduntersuchungen und Grundwassersicherungsmaßnahmen

Da es sich bei den Neubauvorhaben um Großprojekte handelt mit unterschiedlichen Bodenbelastungen werden vor der Ausführung entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

(Siehe Textteil Nr. 9.1)

Wesentliche Planungsaufgaben sind auch die Vermeidung von wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen des Grundwasserflusses und bauliche Vorkehrungen gegen Grundwassereinbruch.

(Siehe Textteil Nr. 9.2 und 9.3)

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Genehmigungen der Wasserrechtsgesuche für das Neubauvorhaben der Fachhochschule vom 08.11.1991 und vom 17.12.1992 verwiesen.

Kulturdenkmale

Das Fabrikantenwohnhaus Maillestraße 4 (Baujahr 1820), das Einzelhaus Kanalstraße 22 und das alte Hauptgebäude der Fachhochschule Kanalstraße 33 sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Sie werden deshalb mit dem Planzeichen D gekennzeichnet.

(Siehe auch Textteil Nr. 10.1)

Außerdem wird auf die Bestimmung des § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen, nach der Fundstücke, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, der Gemeinde oder der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden müssen. Das gilt auch für Reste baulicher Anlagen und andere größere Befunde.
(Siehe Textteil Nr. 11.1)

Örtliche Bauvorschriften

Um eine zwanglose Einfügung in die städtebauliche Situation und die vorhandene und geplante Umgebungsbebauung zu gewährleisten und um auch im Detail Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden bestimmte allgemeingültige Mindestanforderungen an die äußere Gestaltung der Gebäude und Freiflächen als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.
(Siehe Textteil Nr. 12.1 - 12.6)

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch die bestehenden Leitungen in den umgebenden Straßen gesichert. Auch der Anschluß an das Fernwärmenetz wird in absehbarer Zeit möglich sein.

Die Entsorgung des Abwassers ist ebenfalls über die vorhandenen Sammelkanäle in der Kies-, Kanal- und Mühlstraße möglich. Über das städtische Kanalnetz ist der Geltungsbereich mit dem Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen verbunden.

Die Müllabfuhr kann über die Kanalstraße und die Mühlstraße erfolgen.

Kosten

Der Neubau der Erweiterung der Fachhochschule und seine Erschließung ist ein Bauvorhaben des Landes Baden-Württemberg, das selbst keine nennenswerten Haushaltsmittel der Stadt Esslingen erfordert.

Geringfügige Grunderwerbskosten können bei der Neuabgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) entlang der Kiesstraße entstehen.

Der Erwerb der Gebäude Kanalstraße 12 und 12/1 ist aufgrund des ursprünglichen Entwurfs, der vom Finanzministerium zur Ausführung bestimmt wurde, und der ersten Baugesuchspläne Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Außenanlagen und damit ebenfalls Aufgabe des Landes.

