

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Kanal-/Merkelstraße
im Planbereich 02 'Innenstadt II'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war eine Bauanfrage der Wohnungseigentümergeinschaft Kanalstraße 36/38, die im Hofbereich hinter den Gebäuden Kanalstraße 36 und 38 und Merkelstraße 19 anstelle der vorhandenen begrünten Freifläche 27 Kfz-Stellplätze neu anlegen will.

Einer solchen Parkierungsanlage konnte nicht zugestimmt werden, weil sie den vorhandenen Wohnungen, deren Wohnwert durch die Verkehrsimmissionen der Kanalstraße schon stark beeinträchtigt ist, auch die ruhigere Südwestseite nehmen, die begrünte Hoffläche versiegeln und mit Lärm und Abgasen erfüllen würde.

Außerdem würde sich die Nutzungsänderung auch sehr nachteilig auf die Freifläche des städtischen Kindertagesheims Merkelstraße 19 auswirken, das einen Teil der beanspruchten Fläche gemietet hat und heute noch nutzt. So würde das Spielen im Freien auf die verbleibende Restfläche des städtischen Grundstückes beschränkt und durch die enge Nachbarschaft der Parkplätze so ungesund werden, daß es fraglich würde, ob ein Kindertagesheim in dieser Situation überhaupt noch bestehen bleiben könnte.

Spürbare Nachteile würden sich auch für die übrigen Wohngrundstücke in diesem Quartier ergeben, deren Lage durch die unmittelbare Nachbarschaft zu einer versiegelten Parkplatzfläche ebenfalls erheblich verschlechtert würde.

Dabei handelt es sich auch um wertvolle Einzelanlagen im Landhausstil, die mit ihren Gärten das Stadtbild am Hammerkanal gegenüber der Jugendstilbebauung an der Deffnerstraße prägen und bereichern.

Es muß als besonderer Glücksfall bezeichnet werden, daß sich dieses Ensemble bis heute erhalten hat. Deshalb soll diese Situation für die Zukunft durch eine Erhaltungssatzung gesichert werden. Zugleich werden die Gebäude gekennzeichnet, die als Kulturdenkmale in die Denkmalliste aufgenommen wurden.

Andererseits ist der Stellplatzbedarf für die in diesem Quartier vorhandenen Wohnungen nicht zu leugnen. So mußte ein Weg gesucht werden, der beide Forderungen erfüllt: mindestens einen Stellplatz pro Wohneinheit vorzusehen und doch den begrünten Innenhofbereich

zu erhalten, der das Wohnen in dieser Situation trotz der hohen Verkehrslärmbelastung von der Kanalstraße gerade noch erträglich macht und einen besonders reizvollen innerstädtischen Bereich vor fortschreitender Verödung bewahrt.

Nachdem das Angebot, in einem ca. 250 m entfernten Nachbarquartier (Schillerschule) bereits vorhandene, öffentlich geförderte Tiefgaragenstellplätze zu erwerben, weder von den Bewohnern noch von den Eigentümern der Häuser Kanalstraße 36 und 38 angenommen wurde, gab es nur noch die Lösung, den privaten Bau einer Tiefgarage in diesem Quartier vorzuschlagen und planungsrechtlich zu ermöglichen. Dabei war es besonders wichtig, die Anlage so zu planen und abzugrenzen, daß die vorhandenen hochstämmigen Bäume an ihrem Standort unberührt bleiben und weiterwachsen können. Sie werden außerdem durch die Festsetzung von Pflanzbindungen planungsrechtlich gesichert. Durch 60 cm Erdüberdeckung soll auch die Begrünung der Tiefgaragendecke und das Anpflanzen von Sträuchern ermöglicht werden.

Wenn die Tiefgarage für Doppelparkanlagen ausgelegt wird, dürfte sie für den absehbaren Stellplatzbedarf in diesem Quartier ausreichen. Sie nimmt deshalb auch Teile von Nachbargrundstücken und des städtischen Grundstückes in Anspruch und wäre nur als Gemeinschaftsanlage aller Eigentümer zu realisieren.

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans wird der noch gültige Baulinienplan aus dem Jahre 1938 durch Festsetzungen ersetzt, die dem heute geltenden Planungsrecht entsprechen. Damit soll für alle Beteiligten die Planungs- und Rechtssicherheit verbessert werden.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Der Baulinien- und Bebauungsplan Schillerplatz aus dem Jahre 1938 setzt für den Geltungsbereich "Mehrstockiges Wohngebiet" (III. Baustaffel der Ortsbausatzung von 1930) mit einem 3,50 m breiten Vorgartenstreifen auf der Nordseite der Merkelstraße und einer dreieckigen ca. 190 m² großen Grünfläche als Vorgarten an der Einmündung der Kanalstraße in die Neckarstraße fest.

Das wurde mit dem Bebauungsplan Badstraße (Änderung) vom 02.03.1962 durch eine von der Straßenfront der Neckarstraße ca. 3 - 5,5 m zurückverlegte, bis zur Nordostecke des Gebäudes Neckarstraße 32 durchgehende Baulinie aufgehoben, aber in der Folgezeit nicht verwirklicht.

Ein verbreiteter Ausbau der Neckarstraße wurde mit dem Bebauungsplan Fachhochschule Esslingen I im Planbereich 02 "Innenstadt II" vom 22.03.1973 festgesetzt, der aber auch nicht realisiert wurde. In diesem Bereich orientiert sich die Neuplanung wieder an dem bestehenden Ausbau.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird trotz der hohen Belastung durch Verkehrsimmissionen von der Kanal- und Neckarstraße noch ganz überwiegend zum Wohnen genutzt.

Das Gebäude Neckarstraße 46 hat im Erdgeschoß einen Laden. Die Villa Merkelstraße 19 ist das städtische Kindertagheim und wird deshalb mit den heute genutzten Freiflächen als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Der gesamte übrige Geltungsbereich wird wegen seiner zentralen Lage und hohen Lärmbelastung als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB) mit bestimmten Einschränkungen festgesetzt.

Die Einschränkungen betreffen die Ausnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO (zentrale Verwaltungseinrichtungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen), die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollen (Textfestsetzung Nr. 1.1).

Außerdem werden Betriebe ausgeschlossen, die der gewerblichen Unzucht dienen (Textfestsetzung Nr. 1.2).

Darüber hinaus wird gemäß § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, daß in den Gebäuden ein Anteil von 60 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Damit wird auch für die Zukunft der Vorrang der Wohnnutzung festgeschrieben (Textfestsetzung Nr. 1.3).

Da außer dem Bau der Tiefgarage und der Wiederherstellung und Verbesserung des Wohnumfeldes keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind, wird das Maß der baulichen Nutzung dem Bestand entsprechend festgesetzt. Das gilt auch für die Begrenzung der Gebäudehöhen durch die Festsetzung der Traufhöhen (TH) mit Mindest- und Höchstmaßen über Gehweg und der Gebäudeoberkante (OK) als Höchstmaß (in der Regel Firsthöhe) über dem vorhandenen Gelände.

Im Besonderen Wohngebiet (WB) darf die zulässige Grundfläche für den Bau der Tiefgarage auf den davon betroffenen Grundstücken in dem dafür erforderlichen Umfang gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erhöht, höchstens aber um 50 % überschritten werden.

Da ein besonders großer Teil der Gemeinbedarfsfläche von der Tiefgarage unterbaut würde, kann die hier festgesetzte GRZ für diesen Zweck bis auf 0,7 erhöht werden (siehe Textfestsetzung Nr. 1.4).

Stellplätze und Garagen

Mit dem Bau der Tiefgarage sollen die Hof- und Gartenflächen vom Parkierungsverkehr befreit werden. Deshalb läßt die Zielplanung in diesem Bereich keine weiteren Garagen und Stellplätze zu (Textfestsetzung Nr. 2.1).

Solange die Tiefgarage noch nicht realisiert ist, wird eine Übergangslösung notwendig, die das wilde Parken im Hofbereich ordnet und begrenzt, die vorhandenen Bäume schützt und die Freispielfläche des Kindertagesheims nicht wesentlich einschränkt.

Die Übergangslösung wird durch geringfügige Änderungen der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche und des Grundstückes der WEG Kanalstraße 36/38 (Flurstück 1103/3) ermöglicht, die über eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in die Planung eingearbeitet wurden.

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich ist über die Neckar-, Kanal- und Merkelstraße sowie den Schillerplatz und die Karl-Schumacher-Straße sehr günstig mit dem örtlichen und überörtlichen Straßenverkehrsnetz verbunden. Anschlüsse an die B 10 sind sowohl über die Vogelsang- als auch über die Adenauerbrücke fast gleich schnell zu erreichen, ebenso die Aufstiegsstraßen auf die Filderebene und zum Flughafen.

Die nächsten Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe an der Neckar- und Kanalstraße sowie am Schillerplatz. Der Bahnhof Esslingen als Haltepunkt für Eilzüge und S-Bahnen verbindet mit den Nachbarstädten, dem Hauptbahnhof Stuttgart und dem Fernverkehr und ist in knapp 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Über die Leitungen in den angrenzenden Straßen ist der Geltungsbereich mit Wasser, Gas und Elektrizität versorgt.

Die Abwasserversorgung ist über die Leitungen in der Kanalstraße, das städtische Kanalnetz und den Hauptabwasserkanal zum Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen gewährleistet.

Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe

Um die Luftverschmutzung durch Heizanlagen im ohnehin hoch belasteten Stadtzentrum in Zukunft in Grenzen zu halten, die dem Stand der Technik entsprechen, werden an Errichtung und Betrieb von Feuerstätten sowie an die zu Heiz- und Feuerungszwecken und zur Warmwasserbereitung verwendbaren Brennstoffe bestimmte Anforderungen gestellt (siehe Textfestsetzung Nr. 3.1).

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Wegen der hohen Verkehrslärmbelastung von der Neckar- und Kanalstraße sowie auch von der 80 - 140 m entfernten Ulmer Straße und der stark befahrenen Bundesbahnstrecke Stuttgart - Plochingen sind im gesamten Geltungsbereich bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich, die besonders auch nachts ausreichende Wohnruhe gewährleisten (Textfestsetzung Nr. 4.1).

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Da die Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Gärten und begrünten Innenhöfe ein wesentliches Ziel dieser Planung ist, wird besonderer Wert auf den Schutz des vorhandenen Baumbestandes gelegt. Deshalb werden die vorhandenen Bäume und Baumgruppen planungsrechtlich durch Pflanzbindungen gesichert (Textfestsetzung Nr. 5.4).

An einzelnen Stellen, besonders an der Kanalstraße, werden zur Ergänzung des vorhandenen Bestandes neue Baumstandorte mit Pflanzgeboten festgesetzt (Textfestsetzung Nr. 5.1).

Die Freispielfläche des Kindertagheims wird mit einem Gehölzstreifen zu den Wohnhöfen hin abgesichert.

Dies wird planungsrechtlich durch die Festsetzung eines flächenhaften Pflanzgebotes für geschlossenen Gehölzbestand und freiwachsende Hecken gesichert (Textfestsetzung Nr. 5.2).

Für die Tiefgaragendecke, soweit sie nicht für Erschließungszwecke oder als Freispielfläche genutzt wird, ist eine 0,6 m starke Erdüberdeckung vorgesehen, die gärtnerisch anzulegen, ins Gelände zu entwässern und mit bestimmten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Damit sollen die begrünte Hoffläche wiederhergestellt und negative Folgen für den Wasserhaushalt minimiert werden (Textfestsetzung Nr. 5.3).

Das gleiche Planungsziel wird auch für die übrigen Freiflächen mit der örtlichen Bauvorschrift, Textfestsetzung Nr. 8.4.1 angestrebt (siehe dazu den Hinweis im Textteil Nr. 9.1).

Erhaltung baulicher Anlagen und Kulturdenkmäler

Das reizvolle Ensemble von Einzelhäusern und Gärten im Landhausstil am Hammerkanal soll mit dem Eckgebäude an der Neckarstraße und der Villa mit dem städtischen Kindertagheim in der Merkelstraße in der bestehenden Form auch für die Zukunft erhalten werden, weil es insgesamt eine besonders wertvolle städtebauliche Situation bildet, die keine wesentliche Veränderung verträgt. Deshalb wird für die rot umrandete Gesamtanlage und die vier Einzelgebäude, von denen drei bereits als Kulturdenkmale in die Denkmalliste aufgenommen wurden, eine Erhaltungssatzung festgesetzt, nach der die Genehmigung für Abbruch, Errichtung, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch das beabsichtigte Vorhaben beeinträchtigt wird (Textfestsetzung Nr. 7.1).

Die Kulturdenkmale sind mit dem Planzeichen "D" gekennzeichnet und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Textfestsetzung Nr. 6.1).

Örtliche Bauvorschriften

Bei baulichen Veränderungen vor allem bei den Gebäuden entlang der Kanalstraße sind außer den bisher genannten Festsetzungen in Zeichnung und Text auch örtliche Bauvorschriften zu beachten. Sie sollen eine äußere Gestaltung der Gebäude und Freiflächen gewährleisten, die mit der unmittelbaren baulichen Umgebung abgestimmt ist (siehe Textfestsetzungen Nr. 8.1.1 bis 8.4.4).

Dazu gehören auch Vorschriften für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen, die bei einer möglichen gewerblichen Nutzung (maximal 40 % der Geschoßfläche) maßgeblich sind (Textfestsetzung Nr. 8.2.1).

Hinweise

Neben den Einzelfestsetzungen für Bepflanzungen sollten auch die allgemeinen Hinweise des Stadtplanungsamtes beachtet werden. Wenn keine bestimmten Pflanzenarten festgesetzt sind, gilt die Pflanzenliste "Heimische Gehölze für den Hausgarten" als zulässige Auswahl (Textteil Nr. 9.1).

Für den Bau der Tiefgarage wird gegebenenfalls eine hydrogeologische Erkundung und sehr wahrscheinlich auch ein Wasserrechtsverfahren erforderlich (Textteil Nr. 9.2).

Kosten

Da der Geltungsbereich vollständig überbaut und voll erschlossen ist, entstehen keine wesentlichen Erschließungskosten. Der Längsparkstreifen an der Kanalstraße könnte im Zuge von laufenden Unterhaltungsarbeiten realisiert werden und würde mit drei weiteren Bäumen und Baumbeeten ausgestattet ca. 60 000 DM erfordern.

Die Kosten für den Erwerb der Freispielfläche, die noch nicht im Eigentum der Stadt ist, sind vom Liegenschaftsamt zu ermitteln.

Der Bau der geplanten Tiefgarage müßte von den Eigentümern gemeinsam finanziert werden. Dabei hätte sich die Stadt gegebenenfalls entsprechend ihren Stellplatzverpflichtungen für das Kindertagheim zu beteiligen.

