

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Heu-/Landolinsgasse
im Planbereich 01 'Innenstadt I'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt im wesentlichen die Quartiere, die im 1980 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Hafenmarkt liegen. Ausgedehnt wurde der Geltungsbereich dort, wo die Abgrenzung des Sanierungsgebiets Baublöcke durchtrennt bzw. wo die Abrundung des Gebiets aufgrund einheitlicher Bebauung sinnvoll erscheint und die Fläche damals nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen wurde, weil keine Erforderlichkeit dafür vorlag. Im Geltungsbereich herrscht jetzt nach Abschluß der Sanierung ein einheitliches Niveau was die funktionale und wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie die altstadtgerechte Gestaltung der Häuser und Plätze anbelangt.

Die Miteinbeziehung der außerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Quartiere des "Hafenmarktes" in den Bebauungsplan ist insofern richtig; nur so kann sich dieser Teil der Altstadt künftig als Einheit vom erreichten Niveau aus weiter entwickeln.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach 19 Jahren Sanierung des Gebiets Hafenmarkt kann heute eine erfreuliche Bilanz dieser gemeinsamen Anstrengung von Bund, Land, der Stadt und ihren Bürgern gezogen werden. Die getroffenen Maßnahmen haben die vorgefundenen Mißstände behoben, so daß das Gebiet als umfassend erneuert bezeichnet werden kann.

Der zur Verfügung gestellte Förderrahmen mit 19,5 Mio DM floß in die Erneuerung von Straßen und Plätzen (Webergasse, Strohstraße, Heugasse, Hafenmarkt) und in zahlreiche private Baumaßnahmen und Modernisierungen (z. B. am Rathausplatz, am Marktplatz, in der Webergasse, am Hafenmarkt ...).

Mit den zur Zeit erhobenen Ausgleichsbeträgen werden zum Abschluß der Sanierung noch einzelne Maßnahmen gefördert (u. a. Umgestaltung Fischbrunnenplatz sowie 2 umfangreiche Modernisierungsvorhaben in der Weber- bzw. Landolinsgasse), danach stehen keine Gelder mehr zur Verfügung, d. h. das Gebiet ist dann ausfinanziert.

Die strukturellen Ziele der Sanierung konnten mit den durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen verwirklicht werden:
Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die wirtschaftliche Basis

der wertvollen historischen Gebäude ist so durchgreifend verbessert und stabilisiert worden, daß mit den heute erzielbaren Mieten für Gewerbe und Läden und für die modernen Wohnungen der Erhalt der Häuser langfristig gewährleistet ist.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit, d. h., die Fähigkeit zum Selbsterhalt, konnte wieder erreicht werden. Das bedeutet, daß die Sanierung kein Luxus war, sondern eine gemeinsame Kraftanstrengung, um seit der Jahrhundertwende geschehene Versäumnisse und Fehlentwicklungen auszugleichen.

Für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit sowie Kultur gehört auch dieser Teil der historischen Innenstadt heute somit wieder zu den "gefragten Adressen"!

Die Sanierung kann also abgeschlossen werden.

Das Sanierungsgebiet Hafenmarkt wird daher bald aufgehoben werden; danach gelten aber die alten Baulinienpläne aus den Jahren um die Jahrhundertwende zusammen mit der Ortsbausatzung von 1930 und dem Kerngebietsplan von 1964 für die Beurteilung von baulichen und baugestalterischen Vorhaben. Dieses alte Recht ist mit seinen überholten Festsetzungen (z. B. Straßendurchbrüche) nicht mehr in der Lage, die heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, so wie sie im Baugesetzbuch ausdrücklich gefordert wird, zu erfüllen.

Das alte Ortsbaurecht kann nicht verhindern, daß der hohe Nutzungsdruck, der auf diesem Teil der Altstadt liegt, sehr schnell zu falschen Nutzungs- und Bauvorstellungen führt, die sich nicht mit der Umgebung vertragen und - entgegen den erzielten Sanierungsergebnissen - eine erneute "Erosion" einleiten würden. Nach einigen Jahren stünde das ehemalige Sanierungsgebiet wieder vor den gleichen Problemen wie am Anfang der Sanierung: Die erzielbaren Mieten sind wegen des schlechten Umfeldes wieder so gering, daß die Gebäude nicht instandgehalten werden können.

Um diese Entwicklung zu verhindern, muß die Gemeinde die mit hohem öffentlichen und privaten finanziellen Aufwand erreichten Ergebnisse der Sanierung mit einem geeigneten Bebauungsplan absichern. Diesem Zweck wird der Bebauungsplan Heu-/Landolinsgasse dienen.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart sind im Geltungsbereich gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (jeweils als Bestand) dargestellt.

Nach der Ortsbausatzung der Stadt Esslingen am Neckar von 1930 ist "Altstadtgebiet - Baustaffel I" festgesetzt. Im Kerngebietsplan vom 13.03.64 werden Nutzungen nach § 7 Baunutzungsverordnung (kerngebietstypische Nutzungen wie Büro- und Geschäftsgebäude, wobei Wohnungen auch zulässig sind) festgesetzt. Im Bebauungsplan Strohstraße/Heugasse (641) werden Nutzungen nach § 7 BauNVO MK (Kerngebiet) festgesetzt. Im Bebauungsplan - Innenstadt - Ausschuß von Gast-

stätten (782) sind Festsetzungen zu Schank- und Speisewirtschaften getroffen.

Baulinienpläne aus den Jahren um die Jahrhundertwende regeln Baufluchten und sehen Straßenverbreiterungen vor.

Das noch geltende Sanierungsrecht verliert seine Gültigkeit mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich grenzt an heute schon vorhandene Bebauungspläne in der Altstadt:

- Nr. 673: Kies-/Adlerstraße
- Nr. 644: Grunstraße/Strohstraße
- Nr. 549: Ringstraße Nord

Das alte Recht - ohne Sanierungsrecht - reicht nicht aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der historischen Baustruktur und der wirtschaftlichen Nutzungsdichte zu ermöglichen. Es ist daher erforderlich, für den vorliegenden Geltungsbereich neue rechtliche Festsetzungen zu treffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird damit der schon eingeschlagene Weg weiter beschritten, planungsrechtliche Sicherheit im Gebiet der historischen Innenstadt zu erreichen.

Planerische Gestaltung

Der Bebauungsplan geht vom grundsätzlichen Erhalt der Altstadtstruktur hinsichtlich der Größe und Lage von Parzellen, Straßen, Wegen und Plätzen aus, wobei Korrekturen im Einzelfall möglich sind. Erhalten werden auch Gebäudeformen, deren Orientierung und Zuordnung untereinander sowie vorhandene Nutzungsstrukturen und Nutzungsmischungen.

Die vorhandene städtebauliche Struktur hat sich seit Jahrhunderten bewährt und bedarf keiner durchgreifenden Änderung mehr, nachdem mit der Sanierung negative Entwicklungen korrigiert werden konnten. Lediglich die Überbauung einzelner Baulücken und die Neuordnung einzelner Parzellen, deren Zuschnitt heute eine erforderliche Bebauung verhindert, stehen noch aus. Auch hier regelt der vorliegende Bebauungsplan in Übereinstimmung mit der Struktur der Altstadt die künftige bauliche Nutzung.

Die Altstadt als besonderer Versorgungsschwerpunkt mit Wohnungen, Läden, Büros und Gewerbebetrieben und einer ganz ausgeprägten typischen Erscheinungsform mit charakteristischer Erlebnis- und Aufenthaltsqualität wird erhalten.

Dieses Ziel wird mit der Erhaltungssatzung nach dem BauGB erreicht, die ganz speziell die städtebauliche Eigenart dieses Bereichs schützt.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden "Mischgebiete" und "Besondere Wohngebiete" festgesetzt.

Die Mischgebiete entlang der Haupteinkaufsachsen sichern das gleichberechtigte Neben- und Miteinander verschiedener altstadtverträglicher Nutzungen.

Entlang der wichtigen Einkaufsachsen Innere Brücke, Ritterstraße, Fischbrunnenstraße, am Rathausplatz sowie am Hafenmarkt dürfen im Erdgeschoß zu diesen genannten Straßen bzw. Plätzen keine Wohnungen liegen, damit der Kundenstrom nicht abgerissen wird.

Im besonderen Wohngebiet liegt der Nutzungsschwerpunkt mehr auf dem Wohnen. Die heute durch Wohnen geprägten Quartiere, z. B. in der Landolinsgasse oder Heugasse, sollen mit dieser Festsetzung ihren gegenüber den Einkaufsachsen und Plätzen abweichenden, ruhigeren Charakter behalten. In den Erdgeschossen sind gewerbliche Einrichtungen und Läden möglich, die auf den besonderen, durch Wohnen geprägten Charakter dieser Quartiere Rücksicht nehmen.

Ein wichtiges Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die altstadtverträglich ausgewogene Mischung von Nutzungen zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln. Dabei muß die Zunahme von Nutzungen verhindert werden, die das empfindliche Gleichgewicht zwischen den Altstadtnutzungen beeinträchtigen und stören können. Andererseits darf aber auch die Funktion der historischen Innenstadt als urbanes und geschichtliches Zentrum der Stadt nicht unzumutbar eingeschränkt werden.

Seit dem Beginn der Sanierung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans (und in der übrigen Altstadt) die Kollision der Nutzungen "Wohnen" und "Gaststätten" beobachtet, wobei beide Nutzungen ihre Berechtigung in der Altstadt haben; allerdings haben im Laufe der Sanierung, während der die Ansiedlung neuer Gaststätten räumlich verträglich gesteuert bzw. beeinflusst werden konnte, die Probleme abgenommen.

Das in der Sanierung erfolgreiche Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Gaststätten hat sich bewährt und wird im Bebauungsplan übernommen, um die bekannten negativen städtebaulichen Auswirkungen von Gaststätten auf das Wohnen und andere Nutzungen weiterhin zu minimieren.

Dabei wird zwischen Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken zum überwiegenden Verzehr auf der Straße unterschieden. Diese sogenannten "Straßenlokale" potenzieren im Vergleich mit der konventionellen Wirtschaft die negativen städtebaulichen Auswirkungen.

Durch die Konzentration von Schank- und Speisewirtschaften und besonders von "Straßenlokalen" kann sich das Erscheinungsbild und Image von Straßen und Plätzen nachteilig verändern und einen städtebaulichen Erosionsprozeß einleiten:

- die Wohnnutzung wird durch Lärm bis spät in die Nachtruhe gestört; in der Folge sinkt der Wohnwert, das Wohnen in der Altstadt (ein wichtiger Bestandteil des Nutzungsgemisches) wird unattraktiv und in Frage gestellt.
- die Nutzungsvielfalt und Qualität des Standorts wird durch die Verdrängung vorhandener erwünschter Nutzungen (Läden) gefährdet, weil vor allem "Straßenlokale" erheblich höhere Mieten bezahlen können als z. B. der spezialisierte, altstadttypische Einzelhandel.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, entsprechend den bisher erreichten Zielen der Sanierung, muß daher die Ansiedlung von Gaststätten räumlich gesteuert werden:

Die Neuerrichtung von Schank- und Speisewirtschaften ist an den Straßen und Plätzen möglich, die eindeutig zu den bedeutenden Orten urbaner Kommunikation gehören und an denen solche Nutzungen zu Recht erwartet werden können.

Dagegen sind Rückbereiche von Mischgebieten, z. B. Höfe, in denen das Wohnen einen Schwerpunkt bildet, geschützt; d.h. es sind - als Ausnahme - nur solche Schank- und Speisewirtschaften zulässig, deren Betrieb spätestens um 20.00 Uhr geschlossen wird. Das können z.B. Tagescafes, Restaurants innerhalb von Einzelhandelsbetrieben oder Eisdielen sein.

In den besonderen Wohngebieten sind ebenfalls nur solche Schank- und Speisewirtschaften als Ausnahme zulässig, die ihren Betrieb spätestens um 20.00 Uhr beenden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes eignet sich nicht für die Aufnahme weiterer Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken überwiegend zum Verzehr auf der Straße. Das gilt vor allem für die Fußgängerbereiche am Hafenmarkt, am Fischbrunnenplatz sowie an der Ritterstraße.

Ausschluß bestimmter Nutzungen:

Im "Mischgebiet" und im "Besonderen Wohngebiet" sind aus städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten und der gewerblichen Unzucht dienende Betriebe (z. B. Bordelle) ausgeschlossen.

Beide Nutzungen passen mit ihren konkreten Auswirkungen auf ihr räumliches Umfeld und wegen ihrer Verdrängungseffekte weder in das Nutzungsgefüge der Einkaufs- und Fußgängerstraßen, der öffentlichen Plätze noch in die durch Wohnen besonders geprägten Quartiere der Altstadt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen aufgrund ihrer speziellen städtebaulichen und räumlichen Anforderungen ebenfalls nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Das vorhandene, in Jahrhunderten gewachsene Stadtbild bedarf einer besonderen Pflege und Sicherung. Festsetzungen von Bebauungsplänen, mit der Absicht, zu vereinheitlichen, werden dieser Aufgabe nicht gerecht. Daher wurde von den technischen Möglichkeiten einer Erfassung der Höhenverhältnisse aller Gebäude des Planungsgebietes Gebrauch gemacht. Das Ergebnis ist ein exakter Plan, der die Höhenverhältnisse der Gebäude selbst und untereinander erfaßt.

Ausgehend vom Erhaltungsgedanken der Altstadt wird das Maß der baulichen Nutzung über die Traufhöhe bzw. der Firsthöhe mit einer Abweichungsmöglichkeit von 1,0 m über und 0,5 m unter der Bestandshöhe vom 23.09.1998 laut Höhenplan der Fa. Geoplana festgesetzt. Damit sind Veränderungen im Rahmen der Verträglichkeit mit der städtebaulichen Struktur möglich. In einigen Bereichen werden davon abweichend Höhenangaben bzw. Vollgeschoßzahlen festgesetzt. Damit wird erreicht, daß hier wo der Bestand nicht maßgebend ist, altstadtverträgliche Maßnahmen eine geordnete Entwicklung ermöglichen.

Besondere Regelungen für die Baugebiete

Stellplätze und Garagen:

Stellplätze und Garagen können in der vorhandenen Struktur des Geltungsbereichs oberirdisch nicht untergebracht werden.

Die Erd- bzw. Untergeschosse vorhandener Gebäude eignen sich oft schon aus Gründen des Denkmalschutzes oder wegen der vorhandenen Baukörperabmessungen und Gebäudestruktur nicht für die Aufnahme von Garagen.

Städtebaulich unerwünscht ist die Reihung von Garagentoren oder Anordnung offener Stellplätze in den Erdgeschossen, weil damit das Ziel, Läden und Gewerbe in der Altstadt zu haben, in Frage gestellt wird.

Das Zufahrtsverbot an der Augustinerstraße wurde - über das oben genannte hinausgehend - festgesetzt, weil von dieser stark belasteten Straße (sie gehört zum sogenannten Altstadttring) aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht direkt auf die Grundstücke gefahren werden kann. Aufstellflächen auf den Grundstücken sind aus faktischen Gründen (Topographie, Flächengrößen, Bebauung) nicht möglich. Zufahrten würden deswegen den Verkehrsfluß gefährlich behindern.

Um zu verhindern, daß Stellplätze in Baulücken und den Lücken von Blockrandbebauungen eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Nutzung des Grundstückes verhindern, sind Stellplätze oder Garagen ausdrücklich nur als Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche zulässig!

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:

Damit Blockinnenbereiche, die eine wichtige Funktion für Wohnungen in der Altstadt haben, nicht planlos mit Schuppen und Nebengebäuden aufgefüllt und die in der Sanierung durchgeführte Entkernung wieder zunichte gemacht wird, dürfen die privaten Grünflächen nicht mit solchen Nebengebäuden bebaut werden.

Baulinien und Baugrenzen:

Mit den Baulinien werden bestehende Baufluchten, Straßenräume und Plätze, die ein wesentliches Gestaltelement der Altstadt sind, beibehalten. In den Rückbereichen lassen die Baugrenzen einen größeren Gestaltungsraum, weil von dem rückwärtigen Verlauf der Fassaden im vorgegebenen Rahmen stadtstrukturelle Belange weniger betroffen sind.

Flächen für Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich liegen verschiedene öffentliche Einrichtungen: Verwaltungen und Stadtbücherei. Die im Bewußtsein der Öffentlichkeit fest verankerten und im städtebaulichen Gefüge eingepaßten Einrichtungen werden planungsrechtlich gesichert.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Verkehrs- und Erschließungsnetz ist vorhanden und wird nicht geändert. Die bestehenden Fußgängerzonen werden planungsrechtlich gesichert, um die Bedeutung der Einkaufsbereiche zu unterstreichen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, die Entsorgung des Mülls und des Abwassers ist über die bestehenden Netze und Systeme sichergestellt. Mehrbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die bestehenden Umformerstationen (Geb. Ritterstraße 5, Flst. 349, und unter der privaten Grünfläche Archivstraße, Flst. 124/1) wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Entlastung des Abwassernetzes erfolgt im kleineren Umfang über die Entsiegelung von Flächen und über die Festsetzung von Flachdachbegrünungen, was zur Verdunstung von Regenwasser beiträgt, anstatt es als Abwasser abfließen zu lassen.

Grünflächen

Die privaten Grünflächen in den Blockinnenbereichen sollen dazu beitragen, den Wohnungen in der engen Altstadt ein attraktives Umfeld zu geben bzw. zu erhalten. Ziel ist die Schaffung von ruhigen, begrünten Wohnhöfen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Flächen über den Tiefgaragen sind gärtnerisch zu gestalten, um eine qualitätvolle Begrünung mit kleinen Bäumen, Sträuchern und Hecken zu ermöglichen.

Positive Auswirkungen auf die Wohnqualität, das Kleinklima und den Wasserhaushalt ergeben sich durch die vorgesehenen Dachbegrünungen auf Flachdächern und auf rückwärtigen Laden- oder Betriebserweiterungen.

Erhaltenswerte Einzelbäume werden mit einer Pflanzbindung belegt. Bäume, an deren Standort eine Nachpflanzung unzumutbar ist, wurden von der Pflanzbindung ausgenommen.

Das Plangebiet ist bereits hochverdichtet bebaut. Gegenüber den bisherigen Rechtsgrundlagen sollen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Die Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG ist deshalb nicht anzuwenden.

Altlasten

In der Historischen Erhebung der altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Esslingen (1996) sind zahlreiche Grundstücke auf Beweismiveau 0 und 1 mit "B" und "E" bewertet. Auf Grund von früher ausgeübten Nutzungen besteht der Verdacht, daß der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Eine erhebliche Belastung oder eine Gefahr für das Grundwasser oder den Menschen ist wegen der Art und Größe sowie wegen der räumlichen Beschränkung der ehemals im Gebiet vorhandenen Handwerksbetriebe nicht anzunehmen.

Bei Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen Erkundungs- und ggfs. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Aussagen zu sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen, wie z. B. Wasserflächen, Flächen für die Verwertung von Abfällen usw., werden im Bebauungsplan wegen fehlender Erforderlichkeit nicht getroffen.

Erhaltung baulicher Anlagen

Zu der Vorschrift über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Altstadt sind im Absatz "Planerische Gestaltung" die grundsätzlichen Überlegungen zum Erhalt der vorhandenen Altstadtstruktur aufgeführt. Es wird angestrebt, die baulichen Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Bild der Altstadt prägen, aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Die Regeln des Bebauungsplanes zur Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen sind aus den historischen baulichen Vorgaben abgeleitet und im Sinne einer geschichtlichen Kontinuität weiterentwickelt worden.

Die Gestaltung soll eine Ordnung zugunsten der mit wenigen Formen, Farben und Materialien aufgebauten Altstadt erfahren.

Mit den Gestaltungsregeln soll erreicht werden, daß das typische Erscheinungsbild der Esslinger Altstadt als Wert für die Stadt, für den Handel und ansässiges Gewerbe sowie für die Region erhalten bleibt. Die mittelalterliche Esslinger Altstadt hat über die Stadtgrenzen hinaus eine Bedeutung als eine der wenigen großen, von Kriegseinflüssen verschont gebliebenen Stadtanlagen; auch daraus ergibt sich die Aufgabe zur Pflege, zur Entwicklung und zum Erhalt der Eigenart der Altstadt.

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Grunderwerb, Freilegung (Abbruch), Ausbau der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie andere Maßnahmen z. B. zur Verbesserung der Infrastruktur, die von der Kommune oder öffentlichen Versorgungsträgern durchzuführen wären, sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen, Enteignungen, Vorkaufsrecht usw. sind nicht erforderlich.

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan) sind aus der Sachlage heraus nicht erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Planungsschäden entstehen keine.

Für die Stadt entstehen mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

