

B e g r ü n d u n g

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

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der seither rechtskräftige Bebauungsplan Ebershalden-Grabbrunnen-Hauffstraße (Saalbau, Kindertagesstätte und Arbeitsamt) aus dem Jahr 1964 weist die Bauflächen des Planbereichs als Flächen für den Gemeinbedarf aus und war planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Stadthalle in der Mitte der sechziger Jahre. Der repräsentative und vornehme Bau leidet jedoch unter seiner Randlage und seinem unzulänglichen Vorfeld, die zusammen mit Schwächen im Bereich der ergänzenden Einrichtungen zu einer unzureichenden Auslastung und zu wirtschaftlichen Problemen geführt haben.

Als Mitte der 80er Jahre das Arbeitsamt seinen Neubau an der Plochinger Straße bezog und das seitherige Dienstgebäude an der Ebershaldenstraße frei wurde, ergaben sich neue Dispositionsmöglichkeiten.

Der Gemeinderat hatte deshalb bereits am 28.06.1987 beschlossen, die Stadthalle mit einem Hotel zu einer Tagungsstätte zu ergänzen. Das Hotel sollte dabei neben der Verbesserung der Hotelversorgung in Esslingen eine Aktivierung der Stadthalle bewirken.

Die damaligen Bestrebungen scheiterten jedoch immer wieder an der Frage nach einem Hotelbetreiber; die potentiellen Interessenten waren nicht bereit, sich mit der funktional problematischen Stadthalle zu arrangieren.

Deren Mängel bestehen insbesondere aus folgenden Faktoren:

- die zentrumsferne Lage am äußersten Ende der Altstadt;
- das nicht sehr attraktive Umfeld,
- das beengte Grundstück,
- die deshalb notwendige Stapelung der Funktionen, (Foyer, Toiletten und Küche unten, Saal oben)
- das Restaurant quasi im Keller und ohne Freiterrasse,
- der ungenügende Parkraum,
- die problematische Orientierung (vor allem nach außen zum Ring bzw. auf die etwas langweilig-weitläufige Urban-/Milchstraße als Zugang vom Stadtzentrum),
- der nicht realisierte Ausbau der Milchstraße zur attraktiven Verbindungssachse.

Zusätzlich drohte der Halle eine extrem teure Asbestsanierung.

Andererseits stand der Bedarf für eine repräsentative Stadthalle im Stadtkern (trotz der bestehenden Hallen in Berkheim und Zell) nie in Frage: Für kulturelle, gesellschaftliche und politische Veranstaltungen und für solche der Wirtschaft benötigt Esslingen eine vielseitig nutzbare Halle mit etwa acht- bis zwölfhundert Plätzen. Die rege örtliche Wirtschaft fordert darüber hinaus für ihre Gäste schon lange ein repräsentatives Hotel. Daneben wächst der Markt der kleinen und mittleren Kongresse und Fortbildungsveranstaltungen. Und schließlich ist Esslingen mit seiner Altstadt und mit rund 800 Kulturdenkmälern ein in der Region einzigartiges und noch immer wenig bekanntes Juwel, das mit einem namhaften Hotel auch für den Tourismus erschlossen werden kann.

Dies alles hat die Verwaltung und den Gemeinderat schließlich dazu bewogen, einen Schritt weiter zu gehen als bisher: Unter Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes - Stadthalle, Kindergärten, ehemaliges Arbeitsamt - soll nun das gesamte Quartier für ein neues Kongresszentrum aus Hotel und Stadthalle mit zugeordneten Konferenzräumen und Gastronomie zur Verfügung stehen. Damit bieten sich gute neue Dispositions- und Orientierungsmöglichkeiten für die angestrebte Gesamtanlage.

Mit diesen Vorgaben und Zielsetzungen hatte die Stadt im vergangenen Jahr das Projekt europaweit ausgeschrieben und Bewerbungen von Bietergruppen aus Investor, Hotelbetreiber und Architekt gefordert, um in der komplexen Situation auch wirklich realistische Vorschläge zu bekommen.

Die eingegangenen Angebote wurden ausgewertet und nach einer Überarbeitungsphase einer Entscheidung zugeführt. Anfang Mai 2002 sprach sich der Gemeinderat für das Angebot des Investors Public Consult mit den Architekten Project GmbH und archimedialab und dem Hotelbetreiber Best Western aus.

Dieses Planungskonzept soll nun möglichst zügig umgesetzt werden. Dazu ist die Anpassung des bisherigen Planungsrechts an die künftige Nutzung notwendig. Das Bebauungsplanverfahren dient dabei auch der angemessenen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an diesem wichtigen Vorhaben.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart entspricht mit der Darstellung von Fläche für Gemeinbedarf den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Ebershalden-Grabbrunnen-Hauffstraße" aus dem Jahr 1964. In vorliegendem Bebauungsplan ist beabsichtigt, abweichend hiervon die Bauflächen als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel und Stadthalle auszuweisen, da die geplante Hotelnutzung kein Gemeingebrauch ist und

die Kombination Hotel/Tagungsstätte/Stadthalle eine sehr spezielle und für die Infrastruktur der Stadt herausragende Nutzungsart darstellt. Damit wird neben der Überarbeitung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (Parallelverfahren).

In den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fallen außerdem Teile der Bebauungspläne Ringstraße von 1961 und Fußgängerunterführung Grabbrunnen-/Urbanstraße von 1976.

Während die in ersterem Plan festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der Ebershaldenstraße im wesentlichen auf den Bestand reduziert und auf die Hotelplanung abgestimmt werden, wird die im zweiten Plan dargestellte Fußgängerunterführung aufgehoben, da sie aus heutiger Sicht weder finanzierbar noch verkehrstechnisch unabdingbar ist und bei der Bevölkerung eher auf Ablehnung stoßen würde.

Nordöstlich des Gebäudes Hauffstraße 5 (Kindergarten) hat sich ein ca. 40 m langer Rest der mittelalterlichen Stadtmauer (z. T. erneuert) als rückwärtige Hofbegrenzung erhalten. Er gehört zu den wenigen noch bestehenden Relikten der im 13. Jh. angelegten Stadtbefestigung. Da aus heimatgeschichtlichen Gründen öffentliches Interesse an der Erhaltung dieses Mauerwerks besteht, ist er im Entwurf der Denkmalliste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg enthalten und genießt den entsprechenden Schutz.

Mit der Realisierung des Kongresszentrums kann diese Mauer allerdings nicht erhalten werden. Deshalb wurde mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt, dass das Steinmaterial sorgfältig abgebaut und bis zu einer angemessenen Weiterverwendung gelagert wird. Außerdem wird der Baugrubenaushub im Hinblick auf mögliche archäologische Funde begleitet; eventuelle Funde werden dokumentiert.

Planerische Gestaltung

Der Planbereich stellt einen für das Stadtbild relativ empfindlichen Standort dar, da er, am östlichen Altstadtring liegend, von der Burg und den umgebenden Höhen her gut einsehbar ist.

Der engere Bereich um den Standort ist weitgehend freiplastisch geprägt und wird heute bestimmt durch die repräsentativ angelegte Stadthalle, die trotz ihrer funktionalen Mängel eine hohe architektonische Qualität aufweist, und einen beachtlichen Baumbestand. Das Gelände fällt von der Ebershaldenstraße im Norden zur Urbanstraße im Süden um rund 5 m ab.

Das vorliegende Planungskonzept wird den gestellten Ansprüchen in hohem Maße gerecht.

Die neue Stadthalle wird im Westen des Areals platziert und rückt damit näher an die Innenstadt. Mit seiner kleinmaßstäblichen, unkonventionell-dynamischen Formensprache und mit seinen differenzierten Raumbildungen wirkt der Komplex als eigenständiges städtebauliches Merkzeichen.

An der Ostseite des Grundstücks, entlang der Grabbrunnenstraße, wird der Hotelneubau entwickelt. Er gliedert sich in zwei zueinander versetzte und verschwenkte Körper, die auch in der Höhe gestaffelt sind und damit trotz ihrer Dimension differenziert wirken.

Zwischen Stadthalle und Hotel sind die Konferenzräume situiert. Dabei wird der Höhenunterschied zwischen der Ebershalden- und der Hauffstraße geschickt genutzt: Die Decke der Konferenzräume liegt knapp über dem Niveau der Ebershaldenstraße und bildet einen Platz, an dem auch der obere Eingang der Stadthalle liegt.

Der Haupteingang der Stadthalle mit Foyer und Garderobe und die Eingangsebene der Konferenzräume liegen eine Etage tiefer und sind der Hauffstraße mit den dortigen Freiflächen zugeordnet.

So entsteht eine Gesamtanlage mit innen und außen abwechslungsreichen und attraktiven Raum- und Platzfolgen mit hoher architektonischer Qualität.

Die ca. 280 Stellplätze für diese Anlage werden in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Deren Zufahrt liegt an der Urbanstraße. Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt im nordwestlichen Teil der Hauffstraße. Die Anlieferzone der Halle (Bühne) liegt baulich integriert an der Ebershaldenstraße.

Im Vorfeld des Hotels an der Grabbrunnenstraße ist dem Haupteingang eine zweispurige Hotelvorfahrt mit einigen Kurzzeitparkplätzen vorgelagert.

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Sondergebiet (SO) festgesetzt, wobei die zulässigen Nutzungsarten auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes und auf Anlagen für kulturelle Zwecke einschließlich deren spezifischen und verträglichen Dienstleistungseinrichtungen beschränkt werden. Damit soll die Realisierung des geplanten Nutzungskonzeptes (Hotel mit Restaurant, Stadthalle, Konferenzräume) ermöglicht und gesichert werden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wird das geplante Bauvorhaben abgedeckt.

Da die Außenanlagen nutzungsbedingt zu großen Teilen versiegelt sein werden, kann die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu ermitteln-

de Grundfläche eine Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten. Deshalb wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Ein gewisser ökologischer Ausgleich hierfür wird in der Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sowie den Vorschriften für die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen gesehen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von zulässigen Höchstwerten der Gebäudehöhen begrenzt, die sich an der aktuellen Planung orientieren. Auf die Festsetzung von Geschosshöhen und Geschossflächen wird verzichtet, da diese Werte bei den relativ hohen und sehr unterschiedlichen Geschosshöhen (Stadthalle !) praktisch keine Aussagekraft hätten.

Ebenso wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, da sich auf diesem Baugrundstück die Frage von seitlichen Grenzabständen nicht stellt.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die gesamte Baufläche des Geltungsbereiches ist mit dem Planzeichen "i" gekennzeichnet, weil aufgrund des starken Verkehrsaufkommens mit hohen Lärmimmissionen zu rechnen ist. Laut Schallimmissionsplan 1995 liegt der Mittelungspegel an der Ebershalden- und Grabbrunnenstraße tagsüber (6 - 22 Uhr) bei ca. 70 - 75 dB (A), nachts (22 - 6 Uhr) bei 60 - 65 dB (A).

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) hier aus gestalterischer Sicht nicht in Frage kommen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen bestimmte Lärmpegelwerte nicht überschritten werden.

Dies kann u. a. durch die Orientierung der Aufenthaltsräume und den Einbau von lärm-dämmenden Fenstern und sonstigen Bauteilen erreicht werden. Hinsichtlich der zulässigen Innenschallpegel von Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2917 hingewiesen.

Verkehrerschließung, Verkehrsfläche, Gehrecht

Der Planbereich liegt an der Nordostecke der Ringstraße, die hier durch die Grabbrunnen- und die Ebershaldenstraße gebildet wird; neben diesen Hauptverkehrsstraßen wird das Baugrundstück durch die Urban- und die Hauffstraße begrenzt. Durch diese Lage ist das Projekt hervorragend an das Straßennetz angebunden.

Die Zufahrt der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 280 Stellplätzen ist an der Urbanstraße vorgesehen; sie ist damit aus allen Richtungen auf kurzem Weg erreichbar. Ihre Ausfahrtsrampe liegt im oberen Bereich der Hauffstraße. Um eine zügige Leerung der

Tiefgarage nach Veranstaltungen in der Stadthalle zu gewährleisten, werden separate Links- und Rechtsabbiegespuren aus der Hauffstraße in die Ebershaldenstraße eingerichtet. Möglicherweise wird hier auch eine Ampelanlage erforderlich. Die Anlieferung für die Stadthalle (Bühne) ist in einem Vorbau an der Ebershaldenstraße geplant.

Die an dieser Stelle bisher befindliche Bushaltestelle muss deshalb nach Westen in Richtung Landolinsplatz verschoben werden. Auch der straßenbegleitende Gehweg muss hier der Neuplanung angepasst werden.

Um die an der Grabbrunnenstraße liegende Hotelvorfahrt gestalterisch und funktional aufzuwerten ist es sinnvoll, den bisherigen straßenbegleitenden Gehweg aufzulösen und die Fußgänger auf dem ohnehin erforderlichen Weg zwischen Hotelgebäude und Vorfahrt zu führen. Dadurch werden Konflikte zwischen den Fußgängern und dem Zu- und Ausfahrtsverkehr der Hotelvorfahrt vermieden und die entlang der Grabbrunnenstraße zu erhaltenden Bäume können in großzügigen Beeten in die Freiflächengestaltung integriert werden. Die planerische Sicherung des Fußweges erfolgt durch die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit.

Im Hinblick auf die Bedeutung des Projekts ist es erforderlich, die gesamten Straßenräume der Ebershaldenstraße von der Grabbrunnenstraße bis zum Landolinsplatz und der Hauffstraße im Zusammenhang mit der künftigen Erschließung des Kongresszentrums und seiner Freiflächen neu zu gestalten, damit sie ihren künftigen funktionalen und gestalterischen Ansprüchen gerecht werden. Dies ist jedoch nicht im Detail Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern ist im Rahmen der Durchführung zu klären.

Der Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestellen an der Ebershaldenstraße gewährleistet. Wenn das in Planung befindliche Projekt zur Beschleunigung und Optimierung des Esslinger Busliniennetzes mit seinem integralen Taktfahrplan umgesetzt wird, wird es auch hier noch eine deutlich bessere Anbindung geben.

Der Bahnhof Esslingen (S-Bahn, Zentraler Omnibusbahnhof) ist vom Plangebiet ca. 1 km Luftlinie entfernt.

Die fußläufige Verknüpfung von Hotel und Stadthalle zur Innenstadt ist durch die zahlreichen Gassen und Altstadtstraßen gegeben.

Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um ein Bestandsgebiet handelt, sind die Belange der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Müll) durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. die Stadt gesichert.

Allerdings sind gewisse Anpassungen in den Versorgungsnetzen erforderlich. An der Ecke Ebershaldenstraße/Grabbrunnenstraße sind Gas- und Wasserleitungen aus dem Baugrundstück heraus zu legen. Die vorhandene Trafostation kann nach der aktuellen Prüfung durch die Neckarwerke Stuttgart AG ersatzlos entfallen. Sollte sich in der Zukunft einmal die Notwendigkeit für eine Umformerstation im Plangebiet ergeben, kann diese in der Verkehrsgrünfläche an der Einmündung Hauffstraße/Ebershaldenstraße errichtet werden. Eine entsprechende Option ist im Bebauungsplan dargestellt.

Zur Sicherung der im bisherigen Gehweg an der Westseite der Grabbrunnenstraße vorhandenen Leitungen wird im Plan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Pflanzgebote, Pflanzbindung

Der Planbereich verfügt über einen wertvollen Baumbestand sowohl entlang der Straßenränder als auch im Umfeld des Kindergartens und der ehemaligen Kindertagesstätte. Diesem Baumbestand kommt neben der stadtbildprägenden Komponente eine wichtige stadtökologische Bedeutung zu. Deshalb werden diejenigen erhaltenswerten Bäume, die nicht aufgrund der projektierten Neubebauung aufgegeben werden müssen, durch Pflanzbindung in ihrem Bestand geschützt. Desweiteren ist mit dem Investor die Neupflanzung von 20 Einzelbäumen auf dem Baugrundstück vereinbart. Daneben sind in Verkehrsinseln in der Ebershaldenstraße Pflanzgebote für 13 weitere Einzelbäume festgesetzt. Dies stellt zumindest einen teilweisen Ersatz für die notwendigen Eingriffe dar.

Desweiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Freiflächen der Baugrundstücke soweit wie möglich als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind und Flachdächer von Gebäuden zu begrünen sind.

Altlasten

In der "Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Esslingen" (1995/96) wurde das ehemalige Grundstück Hauffstraße 11 auf Beweisniveau 0 in "A" vorklassifiziert (A= archivieren / ausscheiden). Das Gelände wurde von 1946 bis 1964 als Steinmetzbetrieb genutzt.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Plangebiet ist bereits seit langem von rechtverbindlichen Bebauungsplänen überdeckt. Durch die jetzt vorgesehene Änderung wird keine höhere bauliche Nutzung ermöglicht als vorher. Somit stellt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, Nr. 18.7.2 (20 000 m² bisherige Außenbereichsfläche) nicht erreicht wird.

Örtliche Bauvorschriften

Die zusätzlich zum Bebauungsplan erlassene Satzung über örtliche Bauvorschriften bezüglich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, über Werbeanlagen, Antennen und Niederspannungsfreileitungen soll gewährleisten, dass sich die Neubauten und ihre Umgebung gut in das Stadtbild einfügen und gestalterische Missstände vermieden werden.

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Zur Realisierung des Projekts wurden im November 2002 vertragliche Vereinbarungen mit dem Investor abgeschlossen.

Die Freimachung des Geländes ist derzeit im Gange.
Die seitherigen Nutzer des ehemaligen Arbeitsamtes (Asylbewerber) wurden in andere Quartiere verlegt.
Für den Kindergarten wurde bis zur Realisierung einer endgültigen Lösung ein provisorischer Ersatzbau auf dem Gelände des Altenheims Obertor erstellt und in Betrieb genommen.
Hinsichtlich der künftigen Gestaltung und Funktion der öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld des Kongresszentrums sind noch entsprechende Planungen zu fertigen und umzusetzen.

Kosten und Finanzierung

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Kongresszentrums entstehen der Stadt verschiedene einmalige Kosten (Neubau und Provisorium Kindergarten, Straßenbau, ...) sowie laufende Kosten während des Betriebs.

Diese Kosten sind teilweise bereits entstanden (z. B. Provisorium Kindergarten), teilweise in diesem und dem nächsten Jahr anfallend, teilweise auch danach bzw. laufend. Sie sind entsprechend von den zuständigen Fachämtern in die Haushaltspläne einzustellen.

Zur Deckung der laufenden Kosten (Miete) der Stadthalle wurde ein Fonds über 15 Millionen Euro eingerichtet, dessen Ertrag zusammen mit einem Zuschuss in Höhe der seitherigen Kosten den Abmangel der neuen Stadthalle finanzieren soll.

