

Begründung

zum Bebauungsplan Oberer Metzgerbach/Vogelsangstraße
im Planbereich 01 „Innenstadt I“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst den Teilbereich der Altstadt, bzw. genauer: der historischen Pliensauvorstadt, um den das 1989 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Roßmarkt, Ehnisgasse, Sirnauer Straße 1996 erweitert wurde, sowie die nördlich angrenzenden Restflächen. Er reicht damit vom hinteren Rand der Grundstücke an der Sirnauer Straße nach Osten bis zur Vogelsangstraße und von der Neckarstraße nach Norden bis zur Wehrneckerstraße, wobei die Bebauung am Oberen Metzgerbach ausgenommen bleibt.

Damit deckt er im wesentlichen jenen südöstlichen Randbereich der Altstadt ab, der einst vor allem durch Gärten und die Stadtmauer mit Graben geprägt war, und dem in der Gründerzeit nach Abbruch der Stadtmauer von Osten her eine offene Bebauung entlang der Fluchtlinie der Vogelsangstraße vorgelagert wurde. Die Miteinbeziehung von Flächen außerhalb des Sanierungsgebietes, also beiderseits der Allmandgasse, beiderseits des Oberen Metzgerbaches und westlich der Vogelsangstraße in den Bebauungsplan ist erforderlich, um eine einheitliche qualitätvolle Weiterentwicklung des Gesamtgebietes zu gewährleisten.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der mit dem oben genannten Geltungsbereich erfasste Teil des Stadtgebietes ist schlecht erschlossen, ohne räumliche Struktur und gestalterisch diffus - wobei die funktionslosen und nicht sanierbaren Bauten inzwischen teilweise abgerissen wurden.

Hier ist eine Neuordnung erforderlich, um diesen Bereich als funktional vollwertigen Teil auch mit der notwendigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit und mit überzeugendem Erscheinungsbild wieder in den Stadtorganismus einzufügen. Dabei sind wichtige Vorbedingungen für die Neuordnung des Gebietes mit dem Bau des Parkhauses Pliensauturm und der Umwidmung des an den Bebauungsplan angrenzenden Teils

der Neckarstraße in einen Busboulevard (im Zuge eines ersten Schrittes zur Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs) bereits erfolgt. Und der Neubau der Seniorenwohnanlage an der Ecke Krämerstraße/Allmandgasse ist weit gediehen.

Ergebnisse der Sanierung

Nach zwölf Jahren Sanierung des Gebietes Roßmarkt, Ehnisgasse, Sirnauer Straße kann heute eine erfreuliche Bilanz dieser gemeinsamen Anstrengung von Bund, Land und der Stadt und ihren Bürgern gezogen werden. Die getroffenen Maßnahmen haben die vorgefundenen Missstände weitgehend behoben, so dass nach der künftigen Aufhebung des Sanierungsgebietes deutlich sein wird, dass das Gebiet umfassend erneuert wurde.

In den Neunziger Jahren hat die Konkurrenz der Zentren der Städte untereinander, sowie vor allem die Entwicklung auf der "grünen Wiese" auch den Einkaufsschwerpunkt der historischen Innenstadt von Esslingen negativ beeinflusst. Diese Entwicklungen fanden statt trotz der Sanierungsaktivitäten; sie wirken auf die Stadt von außen und bestätigen die Erfordernisse und die Leistungen der Sanierung. Andererseits wird durch diese Prozesse deutlich, dass die Sanierung allein diesen Vorgängen nicht abhelfen kann, sondern durch andere Aktivitäten unterstützt werden muss. Hierzu zählt insbesondere die Verbesserung der Rahmenbedingungen des Standortes der Stadt Esslingen am Neckar als Ganzes.

Der zur Verfügung gestellte Förderrahmen mit 9,97 Mio. Euro floss in die Erneuerung von Straßen und Plätzen (Unterer und Oberer Metzgerbach, Wehrneckerstraße, Roßmarkt im Bereich des Schelztorturmes, Am Kronenhof und Pliensaustraße) und in zahlreiche private Baumaßnahmen und Modernisierungen (z. B. Am Athleteneck, in der Pliensaustraße und der Inneren Brücke sowie im Bereich der Metzgerbäche...).

Als weitere Maßnahme steht nun insbesondere noch die Neuordnung des mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfassten Bereiches zwischen Allmandgasse und Vogelsangstraße, sowie zwischen Oberem Metzgerbach und Neckarstraße an.

Die strukturellen Ziele der Sanierung werden mit den durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung weitgehend verwirklicht sein. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die wirtschaftliche Basis der wertvollen historischen Gebäude wird so durchgreifend verbessert und stabilisiert sein, dass mit den dann 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 zur Selbsterhaltung wird also nach Abschluss der Sanierung wieder erreicht werden. Damit ist die Sanierung kein Luxus, sondern eine sinnvolle gemeinsame Kraftanstrengung, um die insbesondere seit dem 2. Weltkrieg eingetretene Situation, die Unterlassungen und Fehlentwicklungen bei der Erneuerung der Bausubstanz und der Straßen auszugleichen. Gleichzeitig dient sie der Pflege des besonderen Charakters der historischen Altstadt und der Stärkung der lokalen Identität.

Im Sanierungsgebiet werden Ausgleichsbeträge erhoben, mit welchen bis zum Abschluss der Sanierung weitere einzelne Maßnahmen gefördert werden. Insbesondere sollen hiermit auch noch weitere Modernisierungsvorhaben in die Wege geleitet werden.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart sind im Geltungsbereich gemischte Bauflächen (als Bestand) dargestellt.

Nach der Ortsbausatzung der Stadt Esslingen am Neckar von 1930 ist "Altstadtgebiet - Baustaffel I" festgesetzt. Im Kerngebietsplan (488) vom 13.03.1964 werden Nutzungen nach § 7 BauNVO (kerngebietstypische Nutzungen wie Büro- und Geschäftsgebäude, wobei Wohnungen auch zulässig sind) festgesetzt.

Im Bebauungsplan Innenstadt - Ausschluss von Gaststätten (782) sind Festsetzungen zu Schank- und Speisewirtschaften getroffen.

Baulinienpläne aus der Zeit um die Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert) regeln Baufluchten und sehen Straßenverbreiterungen vor.

Das noch geltende Sanierungsrecht verliert seine Gültigkeit mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes. Um die Ziele der Sanierung zu sichern, ist es daher erforderlich, für den vorliegenden Geltungsbereich neue rechtliche Festsetzungen zu treffen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt vorhandene Bebauungspläne in der Altstadt:

- Nr. 825: Pliensaustraße/Sirnauerstraße
- Nr. 782: Innenstadt - Ausschluss von Gaststätten
- Nr. 488: Nutzung im Innenstadtgebiet
- Nr. 486: Neue Neckarbrücke Stadtmitte rechtes Neckarufer

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine konsequente Fortsetzung des mit der Sanierung eingeschlagenen Weges und gewährleistet planungsrechtliche Sicherheit in seinem Geltungsbereich.

Außerdem liegt der Bebauungsplan voll im Geltungsbereich der geschützten historischen Gesamtanlage Esslingen am Neckar gemäß Denkmalschutzgesetz.

Ziele der Planung

Neben den für die gesamte Altstadt geltenden Zielen:

- der Erhaltung und notfalls nachhaltigen Erneuerung ihrer Substanz, ihres Formenreichtums und ihrer kleinmaßstäblicher Strukturen,
- der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Nutzungsmischung zwischen Wohnen und wohnverträglichen anderen Nutzun-

- gen wie Einzelhandel, Dienstleistungen etc.,
- der Verbesserung der Sozialstruktur durch Eigentumsbildung,
- der Aufwertung des Stadtbildes und Stärkung der lokalen Identität und
- der Stärkung der Wirtschaftskraft

gelten für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes insbesondere die Ziele:

- einer generellen Neustrukturierung,
- der Verbesserung der Erschließungssituation und der Verkehrsverhältnisse,
- der funktionalen Ergänzung der Altstadt und
- der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum.

Planungskonzeption

Dementsprechend sieht dieser Bebauungsplan für seinen Bereich, in dem sich die Strukturen 150 Jahre lang teilweise zufällig und ungeordnet entwickelt haben, eine Neuordnung vor, mit dem Ziel, die Situation des mittelalterlichen Stadtrandes wieder deutlich zu machen und ihn gegen die gründerzeitliche Bebauung der Vogelsangstraße mit einem schmalen Freiraum, der etwa dem einstigen Stadtgraben entspricht, abzusetzen.

Der innerhalb der einstigen Stadtmauer gelegene Bereich, soll dabei entsprechend dem bewährten Block- und Straßenraster von Ehnisgasse, Pliensaustraße und Sirnauer Straße ergänzend strukturiert werden. Eine neue Gasse am rückwärtigen Rand der Grundstücke der Sirnauer Straße und ein Fußweg im Bereich der einstigen Stadtmauer, mit zwei neuen Häuserzeilen dazwischen, ergänzen dieses Raster und schaffen zusammen mit der Verlängerung der Krämerstraße nach Osten bis zur Vogelsangstraße, in diesem verkehrlich benachteiligten Bereich, eine ausreichende neue Erschließungsstruktur.

Die Allmandgasse wird geringfügig verbreitert. Die gründerzeitliche Bebauung an der Vogelsangstraße wird mit Bezug auf den Grünraum des ehemaligen Stadtgrabens neu und kammartig offen strukturiert, wobei die städtebauliche Bedeutung der Ecke Oberer Metzgerbach/Vogelsangstraße bei einer Neubebauung besonders zu beachten ist (Stadteingang!).

Bebauung

Für das o.g. Gestaltungsthema des alten Stadtrandes sollen die einstige Reithalle (der Sirnauer Kaserne, ehemals Kloster, Neckarstraße 27, ein potentiell identitätsstiftendes Gebäude) und die denkmalgeschützten Häuser Metzgerbach 28 und 30 zu markanten Köpfen werden, zwischen denen sich, der einstigen Stadtmauer folgend, künftig eine lockere Häuserreihe spannt.

Für die Neubebauung im Altstadtbereich wird eine kleinteilige sozial stabile Parzellen-, Gebäude- und Eigentümerstruktur angestrebt. Mit individuellen Gebäudegestaltungen in traditionellen Grundformen (Satteldach mit Dachüberstand und Lochfassade mit stehenden Öffnungsformaten) bei zeittypischen Detailausbildungen soll der

bewegte Charakter der o. g. Altstadtgassen aufgenommen werden. Der serielle Eindruck heutiger Reihenhausbauungen soll dabei vermieden werden!

Die östlich davon im Randbereich der Vogelsangstraße durch den genannten Freiraum abgesetzte Bebauung kann durch Zwischenbauten zu einem gewissen Lärmschutz gegen die Vogelsangbrücke weiterentwickelt werden. Wichtig ist dabei jedoch die kammartige Offenheit gegen den Freiraum/Grabenbereich.

Für den Fall, dass das markante Gebäude der Kreissparkasse (Vogelsangstraße 4) durch einen Neubau ersetzt werden soll, ist an diesem, für die erste Wahrnehmung der Stadt wichtigen Bereich, eine besonders sorgfältige gestalterische Ausformung erforderlich.

Verkehr

Die Erschließung des Bereiches ist, wie eingangs festgestellt, ungenügend. Schon die äußere Erschließung zwischen Altstadt, Maille, Vogelsangbrücke und Busboulevard Neckarstraße ist nicht unproblematisch: er ist folglich für Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen mit sich bringen, nicht geeignet.

Die Neckarstraße im Süden ist im angrenzenden Bereich Busboulevard mit einer künftig so hohen Belastung, dass hier zusätzlicher Andienungsverkehr zu gravierenden Störungen führen würde. Der für moderne Bushaltestellen heute erforderliche 18 Zentimeter hohe Bordstein macht dabei die Zu- oder Ausfahrt für normale PKW auch technisch unmöglich. Die Neckarstraße ist folglich für die Gebietserschließung ungeeignet.

Von Westen, von der Sirnauer Straße her, ist die Zufahrt ins Gebiet dadurch eingeschränkt, dass die Krämerstraße an der Kreuzung mit der Sirnauer Straße nur etwa 3.50 Meter breit und damit für LKW kaum anfahrbar ist.

Von Norden, vom Oberen Metzgerbach her, gilt ähnliches für die Einmündung in die Allmandgasse; auch sie ist für LKW nur sehr eingeschränkt befahrbar.

Folglich bleibt für das Gebiet nur die Erschließung von Osten von der Vogelsangstraße her, wobei auch diese nur als Einbahnstraße von der Maillekreuzung her angefahren werden kann (und als Schleife auch nur dorthin wieder ausmündet). Von hier aus sind zwei - bzw. mit dem Oberen Metzgerbach drei Zu- und Ausfahrten ins Gebiet vorgesehen, an die die notwendigen Tiefgaragenzufahrten anzuschließen sind.

Für die innere Erschließung sind folgende neuen Elemente vorgesehen: Zum einen soll die Krämerstraße wie gesagt nach Osten bis zur Vogelsangstraße durchgeführt werden. Ihr kommt zentrale Bedeutung für die Erschließung des Gebietes zu. Sie verbindet die Allmandgasse mit der neuen Gasse und gewährleistet für beide eine ausreichende Anfahrbarkeit mit Müllfahrzeug, Möbelwagen und Notverkehr, sowie die Zufahrt zu den notwendigen Tiefgaragen.

Zum Zweiten ist südlich davon und parallel dazu eine kurze Sticherschließung vorgesehen, die als Fahrrecht den südlichen Teil der Neubebauung mit seiner Tiefgarage und einer eventuellen Anlieferung erschließt.

Zum Dritten ist am Westrand im südlichen Teil des Planungsgebiets die bereits genannte neue Gasse von Norden nach Süden vorgesehen, die auch die tiefen Grundstücke der Sirnauer Straße rückseitig erschließt, aber nur als Sackgasse von Norden her befahrbar ist.

Zum Vierten ist im Zuge der Stadtmauer, bzw. des Stadtgrabens ein Privatweg vorgesehen, der den Freiraum des ehemaligen Stadtgrabens erfahrbar macht und vor allem Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnhäuser hat.

Die Ausgestaltung der Straßen und Gassen im Altstadtbereich ist bereichstypisch vorgesehen ohne Fluchtlinien, ohne Vorgärten und im gesamten Bereich als Mischfläche ohne Trennung in Fahrbahn und Gehweg.

Freiflächen

Der zwischen dem historischen Altstadtbereich und der gründerzeitlichen Bebauung verbleibende Freibereich, der Bereich des einstigen Stadtgrabens, soll der städtebaulichen Konzeption entsprechend (s. o.) als privates Gartenland erhalten und als für das innerstädtische Kleinklima und für Anwohner und Passanten wichtiger, Stadt- und Wohnqualität verbessernder Frei- und Grünbereich angelegt und genutzt werden.

Mit der Ausweisung der Freifläche zwischen Oberem Metzgerbach und Wehrneckarstraße als Freispielfläche für den Agneskindergarten soll dem entsprechend nicht nur diese Funktion, sondern auch die für das Stadtbild wichtige Freihaltung dieser Ergänzungsfläche neben der Maille, gesichert werden.

Auch der kleine Garten hinter der denkmalgeschützten Mauer bei Krämerstraße 14 soll als letzter Rest der einstigen Allmandflächen bzw. des Klostergartens von Bebauung freigehalten werden.

Pflanzbindungen für besonders wichtige bestehende Bäume und Pflanzgebote für weitere wünschenswerte kräftige Grünelemente ergänzen die Freiflächenplanung.

Nutzungen und Infrastruktur

Ein wichtiges Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, auch hier innerhalb der einstigen Altstadt die entsprechende altstadtverträgliche ausgewogene Mischung von Nutzungen zu etablieren. Dabei gilt es, stabile kleinteilige Eigentumsstrukturen auf kleinen Grundstücken mit kleinstrukturiertem und wohnverträglichem Gewerbe entsprechend den heutigen ökonomischen Zwängen zu wieder verstärkter beruflicher Eigenständigkeit zu ermöglichen.

Gleichzeitig muss die Zunahme von Nutzungen verhindert werden, die das Wohnen z. B. durch nächtlichen Lärm oder sonstige negative Wirkungen stören, wie z. B. Straßenlokale mit ihren umsatzbedingten hohen Mietumsätzen und entsprechenden Verdrängungseffekten oder auch Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken zum überwiegenden Verzehr auf der Straße mit entsprechendem Müllaufkommen.

Die Ansiedlung insbesondere von Gaststätten muss daher räumlich gesteuert wer-

den. Sie ist folglich nur an den Straßen und Plätzen möglich, die eindeutig zu den wichtigen Bereichen urbaner Kommunikation gehören und an denen solche Nutzungen zurecht erwartet werden können, also an der Neckarstraße und am Oberen Metzgerbach. Dagegen sind Rückbereiche, z. B. Höfe in denen das Wohnen einen Schwerpunkt bildet, geschützt; d. h. dort sind als Ausnahme nur solche Gaststätten zulässig, deren Betrieb spätestens um 20.00 Uhr geschlossen wird. Das können z. B. Tagescafes sein.

Für den südlichen Abschluss des inneren Neubaubereiches an der Neckarstraße wird die Erhaltung der alten Reithalle angestrebt, die als Identität stiftendes Gebäude hier z. B. mit einer attraktiven Gastronomie einen direkten Bezug zur Altstadt vermitteln könnte. Der daneben an der neuen Gasse zu erstellende Neubau bietet sich mit seinem Erdgeschoss als Verkaufsfläche oder für Dienstleistungen an, wobei die Anlieferung über die Vogelsangstraße erfolgen müsste. Auch für die Obergeschosse sind hier vor allem gewerbliche Nutzungen sinnvoll.

Der Randbereich zur Vogelsangstraße und -Brücke hin eignet sich vor allem für gewerbliche Nutzungen. Wohnen ist hier höchstens mit gut wirksamem Schallschutz vertretbar.

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Kommunikation und Gas, die Entsorgung des Mülls und des Abwassers ist über die bestehenden Netze und Systeme nur teilweise sichergestellt. Sie sind entsprechend den neuen Verkehrselementen (auch Leitungsrechtsflächen) zu ergänzen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Im Geltungsbereich werden Mischgebiete festgesetzt. Die Mischgebietsausweisung soll das gleichberechtigte Neben- und Miteinander verschiedener altstadtverträglicher Nutzungen sichern. Im Mischgebiet 2 sind aus den o. g. Gründen jedoch Schank- und Speisewirtschaften und Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken unzulässig.

Im Mischgebiet 1 und 2 (MI 1 und MI 2) sind aus städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten und der gewerblichen Unzucht dienende Betriebe (Bordelle) ausgeschlossen.

Beide Nutzungen passen mit ihren konkreten Auswirkungen auf ihr räumliches Umfeld und wegen ihrer Verdrängungseffekte nicht in das Nutzungsgefüge dieser innerstädtischen Lage.

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

Maß der baulichen Nutzung:

Das vorhandene, in Jahrhunderten gewachsene bzw. auch das hier entsprechend zu entwickelnde 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 von 1998 selbst und untereinander erfasst.

Ausgehend vom Erhaltungsgedanken der Altstadt wird das Maß der baulichen Nutzung, vor allem für Neubauten, über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (Firsthöhe) definiert.

Damit sind Neubauten und Veränderungen im Rahmen der Verträglichkeit mit der städtebaulichen Struktur möglich.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen in der neuen Struktur des Geltungsbereiches oberirdisch nicht untergebracht werden. Sie verhindern die wünschenswerte ebenerdige Ansiedlung höherwertiger Nutzungen, führen zu störendem Verkehr in den Gassen und anonymisieren im Gebäude ggf. die EG-Zone.

Kraftfahrzeuge bzw. Stellplätze dafür müssen folglich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Baulinien und Baugrenzen

Mit den Baulinien werden wichtige Raumkanten als wesentliche Gestaltungselemente, festgeschrieben. Dabei ist innerhalb der Altstadt der starre Charakter von Fluchtlinien zu vermeiden. 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, die von Bebauung freizuhalten sind:

Damit die wenigen Freiflächen, die eine wichtige, die Wohnqualität steigernde Funktion haben, nicht mit Schuppen und Nebengebäuden bebaut und damit diesem Zweck entzogen werden, dürfen die privaten Grünflächen nicht überbaut werden.

Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet war in der Ausgangssituation bereits relativ hoch verdichtet. Gegenüber den bisherigen Rechtsgrundlagen werden folglich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG ist daher nicht anzuwenden.

Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da bei den festgesetzten Neubaumöglichkeiten die entsprechende Flä-

chengröße gemäß Anlage 1 UVP-G Nr. 18.7.2 (20 000 qm bisherige Außenbereichsfläche) nicht erreicht wird.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mehrere altlastenverdächtige Flächen bekannt:

- Krämerstr. 5, Flst. 293 (ehem. Siebmacher „A“)
- Krämerstr. 14, Flst. 277 (ehem. Lederfabrik/Gerberei „E“)
- Neckarstr. 25, Flst. 280 (ehem. Metallbearbeitung, Galvanik, Öllagerung „E“)
- Neckarstr. 29, Flst. 281 (Druckerei „B“)
- Vogelsangstr. 2, Flst. 947/1 (ehem. Baugeschäft, Sägemühle „B“)

Je nach Art der Gefährdung und Dauer der relevanten Nutzungen sind die Grundstücke vorwiegend in „B“ (Belassen) und „E“ (Erkunden) klassifiziert. Ein Grundstück ist in „A“ eingestuft (Ausscheiden, Archivieren).

Der Abriss von Gebäuden sowie Erdarbeiten und Bodenaushub sind jeweils gutachterlich zu überwachen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) einvernehmlich abzustimmen.

Der Schadensfall „Neckarstr. 23-25/Krämergasse 14“ wurde im Rahmen des Gebäudeabbruchs weitgehend saniert. Der noch verbliebene CKW-Schaden ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Erd- und Aushubarbeiten auf dem Areal „Neckarstr. 23-25/Krämergasse 14“ sind weiterhin bis zum Abschluss der Sanierung in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen gutachterlich zu überwachen. Die Sanierungsarbeiten sind ebenfalls in enger Abstimmung mit dem Landratsamt durchzuführen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz).

Erhaltung baulicher Anlagen

Das grundsätzlich für die Altstadt wichtige Thema: Erhalt der Altstadtstruktur stellt sich in diesem Bereich in etwas veränderter Form: Hier ist eine Neuordnung in enger Anlehnung an überkommene Strukturelemente und an die benachbart vorhandenen mittelalterlichen Baustrukturen bzw. eine Weiterentwicklung vorhandener gründerzeitlicher Strukturen beabsichtigt. Die ins Planungsgebiet zu erweiternde Altstadtstruktur hat sich seit Jahrhunderten bewährt und die gründerzeitliche Bebauung muss vor allem auf die Emissionsproblematik hin optimiert werden.

Der Bebauungsplan gibt hierfür die wesentlichen Vorgaben. Die Funktion des Bereiches als gemischt genutzter kleinstrukturierter Bereich mit Wohnungen, Dienstleistungen, Büros und nichtstörendem Gewerbe und mit einer ausgeprägten typischen Erscheinungsform und entsprechender Erlebnis- und Aufenthaltsqualität wird erhalten und weiterentwickelt.

Dieses Ziel wird mit der Erhaltungssatzung nach dem BauGB (§§ 172 ff) und mit der Satzung über die geschützte historische Gesamtanlage "Esslingen am Neckar" nach § 19 Denkmalschutzgesetz erreicht, welche ganz speziell die städtebauliche Eigenart

dieses Bereiches schützen.

An der Erhaltung der Gesamtanlage besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse.

Weiterhin dient die „Baufibel für die Esslinger Altstadt“ dazu, die im Bebauungsplan enthaltenen Rechtsbegriffe so zu interpretieren, dass diese auch auf die formalen Belange der angestrebten baukünstlerischen Gestaltung übertragen werden können.

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 der Bauten soll eine Ordnung zu Gunsten 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 Altstadt hat über die Stadtgrenzen hinaus Bedeutung als eine der wenigen großen von Kriegseinflüssen verschont gebliebenen Stadtanlagen; auch draus ergibt sich die Aufgabe zur Pflege, zur Entwicklung und zum Erhalt der Eigenart der Altstadt.

Die von der Stadt Esslingen am Neckar entwickelte und oben bereits genannte Bau-fibel für die Altstadt gibt erläuternde Hinweise für die Erhaltung und Gestaltung bauli-cher Anlagen.

Bodenordnende und Sonstige Maßnahmen

Für die Realisierung der Neuordnung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in wesentlichen Teilen auch eine Neuordnung der Grundstücksflächen erforderlich.

Aus den städtischen Flächen sind zunächst die Grundstücksteile für die neue Gasse am Westrand auszuscheiden. Dabei ist für die neue Gasse zusätzlich der Erwerb einer schmalen Zwickelfläche von den Parzellen 276 und 278/1 erforderlich. Die Grundstücke im Bereich westlich der Reithalle sind entsprechend noch zu klärender Nutzungsbedürfnisse abzugrenzen; nördlich anschließend ist für die beiden Stadt-hauszeilen die oben bereits angesprochene kleinteilige und möglichst unterschiedli-che Parzellierung in Baugrundstücke von ca. 200 - 300 qm für jeweils sechs bis acht Einzeleigentümer vorzunehmen.

Das bestehende große Haus, Krämerstraße 14, soll die östlich davon liegende Frei-fläche als Gartenfläche zugeteilt bekommen.

Entlang der Krämerstraße ist auf deren Nord-Seite ein schmaler Grundstücksstreifen für den Ausbau dieser Straße erforderlich, um eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit in die neue Gasse zu schaffen.

Bei den Grundstücken der Kreissparkasse sind zunächst, zumindest Teilflächen, durch Abbruch freizulegen: insbesondere das Provisorium an der Ecke Metzgerbach/Vogelsangstraße, der rückwärtige Anbauteil von Vogelsangstraße 4 auf Parzelle 946/1 und möglichst auch das Gebäude Allmandgasse 1 auf Parzelle 943 sowie das Gebäude Allmandgasse 3 auf Parz. 946/2 sollten fallen.

Damit könnten die für den Ausbau der neuen Erschließungselemente notwendigen Flächen inklusive eines Streifens an der Allmandgasse der Stadt übertragen werden, so dass die auch für die Neubaumaßnahmen erforderlichen Straßen (natürlich einschließlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen) gebaut werden können.

Kosten und Finanzierung

Für die Stadt entstehen mit der Umsetzung des Bebauungsplans Kosten in Höhe von 640.000.- Euro.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Straßenbau: ca. 370.000.- Euro

Entwässerung: ca. 270.000.- Euro

Die Kosten für den noch zu tätigen Grunderwerb können voraussichtlich durch Verkaufserlöse innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.