

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Zwerchstraße/Heugasse (südlicher Teil)
im Planbereich 01 "Innenstadt I"
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst am nordöstlichen Rand der Altstadt den von Heugasse, Hauffstraße, Urbanstraße, Milchstraße und Im Heppächer umschlossenen Bereich und teilweise auch die umgrenzenden Straßen.

Er deckt damit einen bisher noch nicht auf neueres Planungsrecht umgestellten Randbereich der Altstadt ab, der aufgrund seiner Abseitslage bisher wenig Entwicklung erfahren hat und folglich auch manche besondere Eigenart bewahrt hat.

Erfordernis der Planaufstellung

Der genannte nordöstliche Randbereich der Altstadt war bei deren Sanierung seit den 80er Jahren genauso wie schon in der Frühzeit, im Mittelalter, etwas im Abseits gelegen. Hier im baulich schwach genutzten Bereich mit z. B. um 1824 (Urkataster) noch größeren Gartenflächen hatten sich die Grundstücks- und Erschließungsstrukturen eher zufällig und ungeordnet entwickelt.

Seit der beginnenden Industrialisierung hatten sich hier nach und nach kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe, aber ebenso auch Wohnhäuser, auch freistehend mit Garten, angesiedelt, ohne dass dafür das Straßen- und Wegenetz durchgehend verändert werden musste. Lediglich die Urbanstraße wurde von Osten her mit ihren Fluchtlinien in die Altstadt herein verlängert. Und nach dem Abriss der Stadtmauer konnte der einstige nördliche Hauptteil der Zwingerstraße zur heutigen Hauffstraße erweitert werden. Deren Bebauung erfolgte allerdings erst im 20. Jahrhundert.

Heute ist dieser Bereich mit seinen Eigenarten und Besonderheiten ein erhaltenswerter Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Altstadt (der Grundriss ist das Gedächtnis der Stadt) und bedarf daher bei seiner Weiterentwicklung besonderer Sorgfalt.

Die auf diese Weise langsam entstandenen Strukturen wurde auch durch die Mitte der 1960er Jahre benachbart – und beengt – entstandene erste Stadthalle nicht wesentlich beeinflusst.

Mit dem nach deren Abbruch 2003 – 2005 angrenzend an die Altstadt neu und großzügig entstandenen Kongressbereich des Neckar Forums ist im Gebiet eine gewisse Aufbruchstimmung entstanden. Zahlreiche Eigentumswechsel, Hausrenovierungen und auch Neubauten bzw. Bestrebungen hierzu verdeutlichen dies.

Der Erwerb dreier zusammenhängender, brach gefallener Grundstücke durch einen örtlichen Investor zwecks Neubebauung war daher Anlass, für diese Bauaufgabe nach einer möglichst guten Lösung zu suchen. In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt hat er infolgedessen 5 Architekten mit Lösungsvorschlägen beauftragt. Das Ergebnis dieser Mehrfachbeauftragung ist in den Plan eingeflossen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine entsprechende Entwicklung des Bereiches bei Wahrung dieser Eigenarten zu gewährleisten.

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 von 1930 ist im westlichen Bereich 1. Baustaffel – Altstadtgebiet – und im östlichen Bereich, 3. Baustaffel – mehrstockiges Wohngebiet – festgesetzt. Im Kerngebietsplan (488) vom 13.03.1964 wurden Nutzungen nach § 7 BauNVO (kerngebietstypische Nutzungen wie Büro- und Geschäftsgebäude, wobei Wohnungen auch zulässig sind) festgesetzt.

Baulinienpläne aus dem 19. und 20. Jahrhundert regeln Baufluchten und Straßenverbreiterungen und sehen einen Kurzschluss zwischen Heugasse und Wagnerstraße vor.

Seit dem 04.08.2001 ist der Bereich gemäß Denkmalschutzgesetz Teil der geschützten „Gesamtanlage Esslingen“. Dieser Schutz dient der Erhaltung des historischen Orts-, Platz- und Straßenbildes, woran aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

Planungsziele

Oberstes Ziel bei der Entwicklung dieses Bereiches ist gemäß der Satzung für diese Gesamtanlage die Erhaltung des Orts-, Platz- und Straßenbildes. Das bedeutet in erster Linie Erhaltung und Erneuerung vorhandener baulicher Substanz. Daneben steht, wenn dies nicht möglich oder zumutbar ist, eine Revitalisierung durch Neubauten und ferner – im Einzelfall – auch eine Schließung von Baulücken.

Bebauung:

Bei Neubau und ggfls. möglicher Verdichtung ist großer Wert zu legen auf eine der Altstadtstruktur entsprechende Maßstäblichkeit. Und im Sinne der Stärkung der lokalen Identität ist dabei die gewachsene Eigenart des Stadtgrundrisses zu wahren.

Als Nutzungsziel ist für den Bereich vorrangig Wohnen vorgesehen, wobei untergeordnet nicht störende gewerbliche Nutzung durchaus erwünscht ist.

Als Bauform empfiehlt sich eine kleinteilige Struktur aus Stadthäusern in ortsüblicher Gestalt mit Satteldach; Hauseingang möglichst straßenseitig und jedenfalls nicht rückseitig. Ansonsten sei auf die „Baufibel für die Altstadt Esslingen“ verwiesen.

Verkehr:

Hinsichtlich motorisierten Individualverkehrs ist der Bereich mit den vorhandenen Altstadtgassen zwar nicht gut, aber doch ausreichend erschlossen. Diese z. T. engen und verwinkelten Gassen sollen in ihrer Führung und Dimensionierung aus den genannten Gründen erhalten bleiben. Auch die Anlieferung ist ausreichend gewährleistet.

Der Bereich ist insgesamt verkehrsberuhigt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in der kleinteiligen Altstadtstruktur allerdings als Problem zu sehen, das besondere Beachtung erfordert. Zusätzliche offene Stellplätze und Garagen belasten das Straßenbild bzw. reduzieren die knapp bemessenen Freiflächen. Bei Neubauvorhaben sind möglichst Tiefgaragen vorzusehen.

Hinsichtlich Öffentlichem Personennahverkehr ist das Gebiet in seiner Kernstadtlage gut versorgt.

Freiflächen:

Den Freiflächen kommt im engeren Altstadtbereich ebenfalls besondere Bedeutung zu: Öffentliche Platzflächen gibt es im Geltungsbereich des B-Planes zwar nicht. Aber für die direkt angrenzende Fläche der Hauffstraße ist ein großzügiger Ausbau vorgesehen, der das Vorfeld des Kongresszentrums (Neckar-Forum) fußgängerfreundlich erweitert und dessen Besucher in die Altstadt einführt.

Für die Qualität der Wohnungen hat vor allem ein möglichst wohnungsbezogener Frei- und Grünraum wesentlichen Einfluss. Er muss folglich besonders sorgfältig geplant werden. Das gilt insbesondere für die wünschenswerte Bepflanzung auch mit größeren Bäumen. Mit ihren positiven Auswirkungen durch Verdunstung, Kühlung, Schattenbildung und Staubbindung und der Entspannung für das Auge sind sie ein nicht zu unterschätzender Faktor. Für Großbäume ist ggfls. in Tiefgaragen eine Pflanzgrube etwa in der Größe eines Stellplatzes auszusparen. Ansonsten ist eine Erdüberdeckung von mind. 0,6 m vorzusehen. Die Geländeoberfläche ist mit möglichst natürlichem Bezug zu den Nachbargrundstücken zu gestalten. Die o. g. Sorgfaltsforderung gilt darüber hinaus insbesondere auch für die Gestaltung von Kinderspielplätzen.

Und Müllbehälterstellplätze sind nicht störend unterzubringen und nach Möglichkeit im Gebäude zu integrieren.

Infrastruktur:

Das Erfordernis der Neuansiedlung von speziellen öffentlichen oder privaten Infrastruktureinrichtungen ist im Planungsgebiet derzeit nicht gegeben. Der Bereich ist als Teil der Kernstadt diesbezüglich gut versorgt. Darüber hinaus lässt die vorgesehene Art der Nutzung: Mischgebiet bzw. Besonderes Wohngebiet ausreichend Spielraum.

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Kommunikation und Gas und die Entsorgung von Abwasser und Müll sind über die bestehenden Netze und Systeme sichergestellt.

Planungsrechtliche Festsetzungen**Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wurden für die bereits vorhandene Bebauung die Höhenverhältnisse aller Gebäude ermittelt. Das Ergebnis ist ein exakter Plan (Höhenplan der Fa. Geoplane vom 20.04.1999), der die Höhenverhältnisse der Gebäude selbst und untereinander erfasst. Für die vorhandene Bebauung wurde das Maß der baulichen Nutzung über die Traufhöhe bzw. Firsthöhe mit einer Abweichungsmöglichkeit von 1,0 m über und 0,5 m unter der Bestandshöhe festgelegt. In einigen Bereichen werden davon abweichend Höhenangaben festgesetzt.

Das vorhandene Stadtbild bedarf besonderer Pflege und Sicherung. Ausgehend vom Erhaltungsgedanken der Altstadt wird das Maß der baulichen Nutzung auch für Neubauten über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (Firsthöhe) definiert. Damit und mit den ergänzenden Vorgaben zu Dachform und -gestaltung sind Veränderungen im Rahmen der Verträglichkeit mit der städtebaulichen Struktur möglich.

Stellplätze und Garagen

Zusätzliche Stellplätze und Garagen sollen im Geltungsbereich oberirdisch möglichst nicht untergebracht werden. Sie stören das Straßenbild, erschweren die wünschenswerte ebenerdige Ansiedlung höherwertiger Nutzungen, führen zu störendem Verkehr in den Gassen und anonymisieren im Gebäude ggfls. die Erdgeschoßzone.

Baulinien und Baugrenzen

Mit den Baulinien werden wichtige Raumkanten als wesentliche Gestaltungselemente festgeschrieben. Dabei soll innerhalb der Altstadt der starre Charakter von Fluchtlinien vermieden werden. Die rückseitigen Baugrenzen lassen vor allem in den Bestandsbereichen größeren Gestaltungsspielraum.

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Damit die knapp bemessenen Freiflächen, die für die Wohnqualität und auch ökologisch bedeutsam sind, nicht mit Nebengebäuden etc. bebaut und folglich entwertet werden, dürfen die privaten Frei- und Grünflächen nicht überbaut werden.

Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es mehrere Flächen, die aufgrund von früheren oder aktuellen Nutzungen im Bodenschutzkataster der Landkreises Esslingen als „U-Fälle“ bzw. als „B-Fälle“ klassifiziert sind („U-Fälle“: Grundstücke bei denen ein Untersuchungsbedarf besteht; „B-Fälle“: Grundstücke bei denen im Falle einer Umnutzung oder bei Abbruch und Erdarbeiten ein Untersuchungsbedarf besteht).

- Im Heppächer 1
- Milchstraße 15/17
- Wagnerstraße 4
- Wagnerstraße 5

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen inwieweit die einzelnen Grundstücke als „U-Fälle“ oder „B-Fälle“ einzustufen sind.

Erhaltung baulicher Anlagen

Die Gesamtheit der Altstadt von Esslingen ist das wohl prägendste Element der lokalen Identität dieser Stadt und ihre Erhaltung und Pflege ist ein ganz zentrales Anliegen. Dieses mittelalterliche Stadtgefüge hat über die Region hinaus 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.

Die Stadt hat mit diesem Ziel u. a. die Satzung über die geschützte historische Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“ nach § 19 DSchG und die Erhaltungssatzung nach dem BBauG (§§ 172 ff) erlassen, die beide den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einschließen. Das besondere öffentliche Interesse aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen wurde oben bereits genannt.

In diesem Sinne dient auch die „Baufibel für die Esslinger Altstadt“ dazu, die im Bebauungsplan enthaltenen Rechtsbegriffe so zu interpretieren, dass sie auch auf die formalen Belange der angestrebten 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 diesen Gestaltungsregeln soll erreicht werden, dass das typische Erscheinungsbild der Esslinger Altstadt als Wert für die Stadt, für den Handel und das ansässige Gewerbe sowie für die Region erhalten bleibt.

Die von der Stadt Esslingen am Neckar entwickelte und oben bereits genannte Baufigel für die Altstadt gibt erläuternde Hinweise für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen.

Realisierung

Entsprechend der zu erhaltenden Bestandssituation ergeben sich für die Stadt nur minimale Erfordernisse zur Realisierung der Planung: Kleine Grenzkorrekturen - privat – öffentlich - im Eckbereich Milchstraße/Wagnerstraße.

Kosten

Da bei der vorliegenden Planung keine öffentlichen Maßnahmen vorgesehen sind, entstehen der Stadt keine Kosten.

Eingriffsregelung, Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring

Das Plangebiet war bereits in der Ausgangssituation relativ hoch verdichtet. Gegenüber der bisherigen Rechtsgrundlage werden folglich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die Eingriffsregelung nach § 1 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG ist daher nicht anzuwenden.

Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist ebenfalls nicht erforderlich.

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20 000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Zwerchstraße/Heugasse (südlicher Teil) im Planbereich 01 „Innenstadt I“ sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich.