

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Maillestraße/Kiesstraße
im Planbereich 01 "Innenstadt I"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes deckt sich weitgehend mit dem Bearbeitungsgebiet des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Stadteingang Kiesstraße/Maille“, der von der Stadt im Frühjahr 2008 ausgelobt wurde und aus dem im Mai 2008 das Konstanzer Büro Braun + Müller Architekten als Sieger hervorging.

Anlass für diesen Wettbewerbs waren zum einen städtebauliche Mängel: Der Planbereich wird heute als Folge eines autogerechten Stadtumbaus in den 1970er-Jahren von mehrspurigen Straßen bestimmt (Ringstraße), die aus heutiger Sicht als überdimensioniert empfunden werden und von denen eine trennende Wirkung ausgeht.

Zum anderen stand die alte Feuerwache an der Ecke Kiesstraße/Adlerstraße seit dem Umzug der Feuerwehr in den Neubau Pulverwiesen leer und sollte einer neuen, privaten Nutzung zugeführt werden. Dabei wird auch eine bauliche Ergänzung im Vorfeld der alten Feuerwache („Pavillon“) in bisher öffentlicher Verkehrsfläche angestrebt. Des Weiteren beabsichtigt der benachbarte CVJM einen Anbau an sein Gebäude Kiesstraße 3, der ebenfalls in die vorhandenen Verkehrsflächen ragt.

Der genannte Ideenwettbewerb hatte die Aufgabe, einen städtebaulichen Entwurf zu liefern, der diesen wichtigen Eingangsbereich zur historischen Altstadt aufwertet und dabei prüft, ob und wie diese aktuellen Bauwünsche in die künftige Struktur des Plangebiets eingefügt werden können. Dabei waren u. a. die Aspekte Reduzierung der Verkehrsflächen, Fußgänger- und Radfahrerführung, Anbindung Tiefgarage Altstadt/Küferstraße, Anbindung Vogelsangareal, Maillepark, Neckarkanäle, Freiflächengestaltung, Eingang Ritterstraße, Raumkante Kiesstraße, Gesamtanlagenschutz und Kulturdenkmale in die Konzeption einzubringen.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt beschloss im Oktober 2008, den weiteren Planungen und Maßnahmen im fraglichen Bereich die Arbeit des Büros Braun + Müller (Überarbeitung des 1. Preises) zugrunde zu legen.

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der Maille - von verschiedenen Bebauungsplänen aus den Jahren 1964 bis 1999 überdeckt, die im Wesentlichen den heutigen Zustand planungsrechtlich vorbereitet haben bzw. abdecken. Um die bestehenden städtebaulichen Mängel zu beheben, die neue städtebauliche Konzeption planungsrechtlich umzusetzen und die genannten baulichen Erweiterungen zu ermöglichen, ist deshalb die Änderung des vorhandenen Rechts erforderlich.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Das Plangebiet ist, wie bereits erwähnt, weitgehend von bestehenden Bebauungsplänen überdeckt:

- der seit 1999 gültige Bebauungsplan Küferstraße/Milchstraße (796) setzt den Bereich östlich der Adlergasse und nördlich der Kiesstraße im Sinne einer Bestandssicherung als Mischgebiet fest
- der Bebauungsplan Kiesstraße/Kanalstraße (746) aus dem Jahr 1993 umfasst die öffentliche Verkehrsfläche der Kiesstraße im Umfeld der Fachhochschule
- der Bebauungsplan Kiesstraße/Obertorstraße (683) von 1988 betrifft den Bereich der Kiesstraße östlich der Fachhochschule
- der Bebauungsplan Kies-/Adlerstraße (673) trat 1986 in Kraft und setzt das Grundstück der (ehemaligen) Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche fest; seinerzeit wollte man den Erweiterungsbedarf der Feuerwehr am Altstandort ermöglichen
- der Bebauungsplan Neckar-/Ulmerstraße (618) von 1976 tangiert im vorliegenden Planbereich einen Teil der Verkehrsfläche der Maillestraße
- der Bebauungsplan Fabrikstraße I (595) von 1974 setzt den Bereich zwischen Fabrik- und Maillestraße als Kerngebiet (MK) fest
- der Bebauungsplan Innenstadtgebiet (488) von 1964 regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in der Innenstadt und umfasst dabei auch die Maille und Teile des Roßneckars, die in ihrem damaligen Bestand dargestellt werden
- der Bebauungsplan Kiesstraße/Kanalstraße (486) aus dem Jahr 1964 beinhaltet Teile der Verkehrsflächen der Rampe zur Vogelsangbrücke und der Maillestraße sowie der Ritterstraße.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 sind der Straßenzug Vogelsangbrücke-Kiesstraße und die Maillestraße als Hauptverkehrsstraßen dargestellt, die Maille als Grünfläche Parkanlage, die Bauflächen als Gemischte Bauflächen (M) und der seitherige Standort der Feuerwehr als Flächen für den Gemeinbedarf, Feuerwehr. Diese Gemeinbedarfsnutzung ist heute nicht mehr gegeben und soll entsprechend der Umgebung in Gemischte Bauflächen (M) geändert werden. Das bedeutet, dass der FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Neuplanung angepasst wird (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet liegt - mit Ausnahme der Teilfläche östlich der Vogelsangstraße und südlich des Wehrneckarkanal - im Bereich, für den der Gemeinderat der Stadt Esslingen zum Schutz des Orts-, Straßen- und Platzbildes der historischen Altstadt im Benehmen mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg eine Gesamtanlagenschutzsatzung beschlossen hat, die am 04.08.2001 in Kraft trat. Darin wird ausgesagt, dass das Orts-, Platz- und Straßenbild im Geltungsbereich als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt wird. An der Erhaltung der Gesamtanlage besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse.

Die historische Bedeutung des Planbereichs wird auch daran deutlich, dass mehrere Gebäude (Adlerstraße 4 und 6, Maille 3), die Parkanlage Maille sowie der Roßneckarkanal und der Wehrneckarkanal Kulturdenkmale sind und entsprechend den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen.

Des Weiteren gilt nördlich der Kiesstraße die 1994 in Kraft getretene Satzung über die Zulässigkeit von Antennenanlagen im Bereich der historischen Altstadt.

Planerische Gestaltung

Ziel der Planung ist eine städtebauliche Aufwertung dieses Stadteingangs. Dazu gehören der Rückbau von teilweise überdimensionierten Verkehrsanlagen, eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Ausbildung der Straßen und Plätze sowie eine ansprechende Gestaltung der vorhandenen und der neu entstehenden Freiflächen und Steigerung deren Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit.

Zu den verkehrlichen Maßnahmen gehört auch eine Verlegung der Zu- und Ausfahrt der öffentlichen Tiefgarage Küferstraße/Altstadt von der Einmündung Ritterstraße in die Kiesstraße.

Zugleich mit diesen mittel- bis längerfristigen Optionen sollte zeitnah konkret eine Umnutzung der ehemaligen Feuerwache zusammen mit einem Pavillon als bauliche Ergänzung sowie ein Erweiterungsbau des CVJM abgeklärt und ermöglicht werden.

Für das Areal der denkmalgeschützten ehemaligen Feuerwache hat ein privater Investor ein Nutzungskonzept entwickelt und mit der Stadt abgestimmt, das eine gemischte Nutzung aus Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen vorsieht und den bereits erwähnten Neubau eines „Pavillons“ im seitherigen öffentlichen Raum vor der Feuerwache einschließt.

- Die Umnutzung der ehemaligen Feuerwache wurde inzwischen realisiert. -

In den geplanten Pavillon wird auch der vorhandene Zugang zur Tiefgarage integriert. Diese bauliche Ergänzung war bereits Gegenstand der Ausschreibung zum eingangs erwähnten Städtebaulichen Wettbewerb „Stadteingang Kiesstraße/Maille“. Aus der Wettbewerbsüberarbeitung heraus war das planerische Ziel für den Vorbau definiert worden: Er soll die Platzfläche nicht teilen, sondern in der Gesamtplatzfläche lediglich als einbeschriebener Baukörper, architektonisch leicht und zurückhaltend, wirken. Dies soll durch eine zweigeschossige Ganzglasfassade ohne sichtbare Attikaausbildung und sichtbare Tragkonstruktion erreicht werden. Dabei soll die Glasfassade von innen von Einbauten, Überdeckungen und Nebenräumen frei gehalten werden und das Dach des Vorbaus mit einer extensiven Begrünung ausgeführt werden.

Die Grundfläche dieses Gebäudes beträgt nach der letzten Überarbeitung rund 300 qm, seine maximale Höhe wird auf 242,7 m begrenzt; sie liegt damit noch deutlich unter der Haupt-Traufkante der „Alten Feuerwache“.

Auch die Bauwünsche des CVJM waren Gegenstand und Lösungsaufgabe im Städtebaulichen Wettbewerb. Das Erweiterungsvorhaben des CVJM ist im Kontext mit der Umnutzung der „Alten Feuerwache“ mit seinem neuen Vorbau zu betrachten; beide Maßnahmen bedingen sich gegenseitig städtebaulich-räumlich und funktional.

Der städtebaulichen Wettbewerb hat ergeben, dass Neubebauungen entlang der Kiesstraße bis zum Wolfstor die Gebäudekante des Gebäudes Wolfstor 2 aufnehmen sollten, da erwartet wird, dass die Gebäude Kiesstraße 5-11 langfristig durch Neubauten ersetzt werden und der Rückbau der Kiesstraße eine neue Straßenrandbebauung an dieser Stelle ermöglichen wird.

Diese neu definierte Gebäudekante für Neubebauungen entlang der Kiesstraße endet gemäß städtebaulichem Wettbewerb östlich der „Alten Feuerwache“ in einem Vorsprung von ca. 10 bis 12 m. Um die angestrebte Ausbildung des CVJM-Erweiterungsbaus zu klären, wurde Ende 2009 eine Mehrfachbeauftragung von 4 Architekturbüros

durchgeführt, aus der im Januar 2010 die Arbeit des Büros Riemann, Lübeck, als Sieger hervorging. Im Protokoll des Beurteilungsgremiums zum Siegerentwurf wird u. a. ausgeführt:

„Die Lage des Erweiterungsbaus wird positiv und als städtebaulich richtig bewertet. Die Maßstäblichkeit des Neubaus ist angemessen und er fügt sich gut in das Gesamtensemble der Altstadt ein. Der Entwurf berücksichtigt die Bebauung der Grundstücke Kiesstr. 5-11 im heutigen sowie im zukünftigen Zustand und findet eine angemessene Lösung. Das Treppenhaus zur Kiesstraße wird als Gelenk zwischen dem Neubau und einer zukünftigen Bebauung positiv bewertet. Bei einer baulichen Erweiterung könnte das Treppenhaus zur Kiesstraße genutzt werden. Die Anbindung des Neubaus an den Altbau wird in der Adlerstraße mit dem Haupttreppenhaus gelöst, dass sich durch die Ausgestaltung in Größe und Materialität wie eine Fuge darstellt. Durch den Erhalt des Innenhofes bleibt die außenräumliche Qualität bestehen. Die vorgesehene Bedeutung des Gebäudes ist angemessen umgesetzt und entspricht den Anforderungen an den CVJM.“

Dieser Erweiterungsbau ist dreigeschossig und hat ein Satteldach mit ca. 49° Dachneigung, die Traufhöhe beträgt knapp 13 m, sein Giebel weist zur Kiesstraße. Die südliche Gebäudekante springt um etwa 11 m gegenüber der Alten Feuerwache vor. Mit diesem Ergebnis können nun auch die künftige Raumkante und die sonstigen Festsetzungen für die angestrebte Neubebauung an der Nordseite der Kiesstraße östlich der Adlerstraße definiert werden.

Mit der bereits angesprochenen Verlegung der Tiefgaragenzufahrt wird die Einmündung der Ritterstraße erheblich entlastet. Wenn dies realisiert sein wird, soll hier nur noch Anlieger- und Anlieferverkehr stattfinden und die heutigen Fahrflächen können weitestgehend zurückgebaut bzw. umgestaltet werden. Es entsteht dann ein platzartiger öffentlicher Raum, der nach den Vorstellungen der Preisträger durch einen viergeschossigen Neubau entlang dem Roßneckar gefasst werden könnte. Dieser mögliche Bau wird unter dem Arbeitstitel „Medienhaus“ geführt; denkbar wären hier u. a. verschiedenartige öffentliche Nutzungen. Die Realisierung dieses Gebäudes setzt allerdings voraus, dass die TG-Zufahrt verlegt ist, die Kanalbrücke samt Kiesstraße zurückgebaut ist und dass seine Finanzierung steht (privater Investor, Stadt?). Insoweit ist diese Baumöglichkeit als längerfristige Option zu sehen.

Auf dem Grundstück Fabrikstraße 3 plant ein Investor die Errichtung eines Studentenwohnheims. Dazu soll das vorhandene dreigeschossige Gebäude an der Kiesstraße umgebaut werden und durch einen rückwärtigen achtgeschossigen Flachdachanbau ergänzt werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Dieser Anbau korrespondiert in der Höhe mit dem Büroturm Fabrikstraße 1/1 und dem hohen Gebäudeteil der südlich angrenzenden Volksbank, so dass er sich sowohl in die Umgebung einfügt als auch eine gewisse städtebauliche Spannung auf diesem inselförmigen Baufeld erzeugt wird.

(Anmerkung: Auch dieses Projekt wurde mittlerweile realisiert)

Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt die Bauflächen der Innenstadt weitestgehend als Gemischte Baufläche (M) dar. Im Bebauungsplan Küferstraße /Milchstraße ist das Gebiet zwischen Küfer- und Kiesstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Nutzungsart ist für das gesamte vorliegende Plangebiet angemessen, um eine altstadtverträgliche, ausgewogene Mischung von Nutzungen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei

müssen einzelne im Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten, Anlagen, Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen werden, die mit den Nutzungen, die hier bestehend oder geplant sind, nicht verträglich sind und störend wirken könnten. Dies betrifft Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und der gewerblichen Unzucht dienende Betriebe (z. B. Bordelle) sowie Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen.

Zur Stärkung der östlichen Innenstadt mit Handel, Gewerbe und Dienstleistungen und zur Sicherung deren Entwicklungsmöglichkeiten, damit Kundenströme nicht unterbrochen werden und auch im Hinblick auf die hohe Verkehrsbelastung des Plangebiets wird außerdem festgesetzt, dass in den Erdgeschossen der Gebäude nördlich der Kiesstraße Wohnungen unzulässig sind. Für die beiden Neubauten „Vorbau Alte Feuerwache“ und „Medienhaus“ wird Wohnnutzung gänzlich ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Grundstück der Alten Feuerwache mit Adlerstraße 4 wird kein Nutzungsmaß festgesetzt. Die vorhandene Bebauung steht unter Denkmalschutz, so dass hier etwaige Veränderungen oder Ergänzungen nur in geringem Umfang und in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde möglich sind.

Für den geplanten Pavillon wird ein Baugrundstück ausgewiesen, das vollständig überbaut sein wird. Um den eineinhalb-geschossigen Baukörper abzudecken, wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt und die Gebäudehöhe auf N242,7 m über NN begrenzt, so dass er deutlich niedriger als die Haupttraufkante der alten Feuerwache (N244,9 m über NN) bleibt.

Das vorgeschlagene 4-geschossige „Medienhaus“ ist ringsum von öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Wasserfläche umgeben, so dass auch hier eine GRZ von 1,0 erforderlich wird. Mit der Festsetzung der maximalen Höhe von 253,0 m über NN kann das Gebäude ca. 16 m hoch werden.

Diese GRZ-Werte überschreiten zwar die Obergrenzen des § 17 (1) der BauNVO für Mischgebiete, sie sind aber erforderlich, um die städtebaulich erwünschte Struktur zu ermöglichen. Die Überschreitungen sind auch vertretbar, weil es hier umfangreiche Freiflächen gibt und weder allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden noch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind.

Für die neue Gebäudezeile Kiesstraße 3 bis 11 werden mit GRZ = 0,5, max. Traufhöhe = 249,5 m über NN und max. Firsthöhe = 256,0 m über NN Nutzungsmaße festgesetzt die gewährleisten, dass sich Neubebauungen verträglich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen.

Im Bereich Fabrikstraße 1 bis 3 wird wie seither eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Des Weiteren werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit N252,0 m über NN bzw. N260,5 m über NN so festgesetzt, dass die vorhandenen und die geplanten Gebäude abgedeckt sind. Auch eine Aufstockung des Gebäudes Fabrikstraße 1 wird so möglich. Da die überbaubaren Grundstücksflächen relativ eng abgegrenzt sind, sind weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht notwendig.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen können im Geltungsbereich oberirdisch kaum verträglich untergebracht werden. Städtebaulich unerwünscht ist die Reihung von Garagentoren oder Anordnung offener Stellplätze in den Erdgeschossen, weil damit das Ziel, Läden und andere gewerbliche Nutzungen in der Altstadt zu haben, in Frage gestellt wird.

Um zu verhindern, dass Stellplätze in Baulücken und den Lücken von Blockrandbebauungen eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Nutzung des Grundstücks verhindern, sind private Stellplätze und Garagen im Planbereich nur als Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche zulässig.

Verkehr

Wie eingangs festgestellt, ist das Plangebiet mit seiner Lage an den Hauptverkehrsstraßen Maillestraße (L 1150) und Kiesstraße (L 1199) sowie den weiteren Stadtstraßen - Ritterstraße, Fabrikstraße, Vogelsangstraße und Adlerstraße - nicht nur ausreichend erschlossen, sondern aus heutiger Sicht erscheint die Erschließung zumindest in Teilen überdimensioniert und dominant. Eine wesentliche Aufgabe des Städtebaulichen Wettbewerbs war es deshalb, aufzuzeigen, in welchem Umfang diese Verkehrsflächen auf ein verträgliches Ausmaß zurückgebaut und wie die dadurch entbehrlichen Flächen höherwertig genutzt werden können. Dies natürlich unter der Maßgabe, dass die notwendige Leistungsfähigkeit des Straßennetzes gewährleistet bleibt.

Insbesondere die Kreuzung Maillestraße/Kiesstraße/Ritterstraße mit ihren verschiedenen Abbiegespuren und Bypässen, großen Verkehrsinseln und der dreiarmligen Fußgängerunterführung übt auf den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer eine Trennwirkung aus und bietet Verbesserungspotenzial.

So schlägt auch der Wettbewerbssieger einen deutlichen Rückbau dieser Kreuzung vor. Ein entscheidender Baustein dabei ist die Verlegung der heutigen Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage Altstadt/Küferstraße von der Ritterstraße in die Kiesstraße. Im Bereich der Grundstücke Kiesstraße 9 - 11 soll demnach ein neuer Anschluss hergestellt werden. Dies ist aus fachlicher Sicht grundsätzlich möglich, setzt aber voraus, dass die dort vorhandene Bebauung Kiesstraße 7 - 11 erneuert wird, um den neuen TG-Anschluss per Rampe an die vorhandene Tiefgarage anzubinden. Gleichzeitig wäre in diesem Bereich eine Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage für den Stellplatzbedarf der Neubebauung denkbar.

Diese Lösung bedarf noch der intensiven Untersuchung und Abklärung mit den betroffenen Eigentümern, wozu das vorliegende Bebauungsplanverfahren den Anstoß geben soll.

Wenn die Ritterstraße vom Zu- und Ausfahrtsverkehr der Tiefgarage befreit wird, besteht die Möglichkeit, den Fahrverkehr auf der Ritterstraße auf Anlieger- und Lieferverkehr zu beschränken. Diesem reduzierten Bedarf kann eine etwas unkomfortablere Anbindung zugemutet werden: nämlich ausschließlich als Rechtsein- und Ausbieger. Dadurch können nicht nur in der dann verkehrsberuhigten Ritterstraße Fahrspuren entfallen, sondern auch in der Maille- und der Kiesstraße.

Die Wettbewerbspreisträger lösen deshalb die seither 4-armige Kreuzung auf in eine Einmündung, bei der der südliche Ast der Maillestraße - im Vergleich zu heute etwas nach Westen verschwenkt - in den Straßenzug Kiesstraße - Rampe Vogelsangbrücke mündet. Der bisher getrennt geführte Rechtsabbieger von der Vogelsangbrücke in die

Maillestraße (Bypass) wird zu einer gewöhnlichen Rechtsabbiegespur zurück gebaut. Aus allen Richtungen entfallen zumindest die bisher separaten Fahrspuren zur Ritterstraße.

Die nicht mehr benötigten Verkehrsflächen dienen nördlich des Straßenzugs Kiesstraße - Rampe Vogelsangbrücke zur Platzraumgestaltung im Umfeld der Alten Feuerwache und dem Technischen Rathaus sowie der Arrondierung des Mailleparcs, südlich dieses Straßenzugs entstehen insbesondere Flächenpotenziale für Grünanlagen mit Aufenthaltsqualität, die den Maillepark mit den Grünflächen am südöstlichen Arm des Wehrneckarkanal vernetzen.

Das von den Planern Braun + Müller vorgeschlagene Verkehrskonzept wurde im Auftrag der Verwaltung von einem Fachplaner überprüft und so modifiziert, dass mit der erarbeiteten Lösung aus fachlicher Sicht im nunmehr dargestellten Verkehrssystem eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Funktionalität gegeben ist.

Die wesentlichen Parameter der Verkehrslösung sind:

- von Rampe Vogelsangbrücke stadteinwärts:
Die beiden Linksabbiegespuren U-Turn und Abbiegespur in die Ritterstraße entfallen, es bleiben 2 Geradeausspuren, der separate Rechtsabbieger-Bypass zur Maillestraße entfällt zugunsten einer einfachen Rechtsabbiegespur;
- Maillestraße von Richtung Neckarstraße kommend:
Anstatt bisher 2 Linksabbiegespuren gibt es nur noch eine, die Geradeausspur in die Ritterstraße entfällt, der Rechtsabbieger-Bypass in die Kiesstraße wird verkleinert;
- Kiesstraße in Richtung Wolfstor:
Es bleibt bei durchgängig 2 Geradeausspuren, die partiell durch Linksabbiegespuren ergänzt werden: Die erste Linksabbiegemöglichkeit auf Höhe der Adlerstraße gibt Fahrzeugen aus westlicher Richtung die Möglichkeit zum U-Turn Richtung Vogelsangbrücke und Ritterstraße sowie zur Adlerstraße/Alten Feuerwache. Die zweite Linksabbiegemöglichkeit ist die neue Zufahrt zur Tiefgarage.
- Kiesstraße vom Wolfstor stadteinwärts:
Es bleibt bei durchgängig 2 Geradeausspuren. Die separate Rechtsabbiegespur in die Ritterstraße entfällt. In Höhe des Erweiterungsbaus des CVJM bietet ein U-Turn von der Linksabbiegespur eine Wendemöglichkeit für den ausfahrenden Verkehr des neuen TG-Anschlusses, für den nur eine Rechtseinbiegemöglichkeit in die Kiesstraße vorgesehen ist.
Im weiteren Streckenverlauf Richtung Vogelsangbrücke bleibt ein verkürzter Rechtsabbieger zur Erschließung des Bereichs Oberer Metzgerbach / Vogelsangstraße.
- Ritterstraße:
Die bisher 2 Spuren in der Zufahrt und 3 Spuren in der Ausfahrt werden aufgelöst, die Verkehrsflächen werden zu einem Verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet. Details hierzu bleiben der weiteren Planung vorbehalten.

Um die Belange der Fußgänger angemessen zu berücksichtigen, erhalten die Hauptverkehrsstraßen Maillestraße und Kiesstraße beidseitig Gehwege mit mind. 2,5 m Breite. Eine weitere Verbesserung des Fußwegesystems wurde durch den Bau eines neuen Fußgängerstegs über den Roßneckarkanal bei Gebäude Ritterstraße 16 erreicht. Damit wird die fußläufige Verbindung der östlichen Altstadt mit der Maille und der westlich anschließenden Innenstadt optimiert. Dieser Steg konnte dank einer Spende bereits

im Jahr 2011 gebaut und in Betrieb genommen werden und wird seither von Fußgängern und Radfahrern stark frequentiert.

Die vorhandene Fußgängerunterführung entfällt in der künftigen Planung zugunsten eines ebenerdigen Fußgängerüberwegs, der auf der Brücke über den Roßneckarkanal ausgebildet wird und die starken Fußgängerströme zwischen Ritterstraße/Maillepark und Kanalstraße/Kommunales Kino trichterförmig aufnimmt.

Grünflächen

Dem unter Denkmalschutz stehenden Maillepark kommt als größte innerstädtische Grünanlage eine hohe Bedeutung für die Stadtbevölkerung zu. Er ist eine grüne Lunge mit vielfältigen Funktionen: Frischluftproduktion, Erholung, Spielen, Aufenthalt, Gastronomie, Fußwegeachsen ..., wobei die flankierenden Kanäle den besonderen Reiz der Maille verstärken. Vor dem Bau der Ringstraße und der Vogelsangbrücke reichte der Park bis zum Gebäude Maille 5; der Straßenbau bewirkte hier einen spürbaren Eingriff. Der mit vorliegender Planung beabsichtigte Rückbau von Verkehrsanlagen ermöglicht es, zumindest teilweise den seinerzeitigen Eingriff abzumildern und sowohl die Maille etwas zu arrondieren als auch zwei neue nennenswerte Grünflächen anzulegen, die durch eine entsprechende Gestaltung von den Bürgern genutzt werden können.

Einige erhaltenswerte Einzelbäume werden mit einer Pflanzbindung belegt, darunter auch die markante Reihe der stattlichen Platanen in der Maille. Darüber hinaus hat die Maille weiteren herausragenden Baumbestand, der aber nicht im Einzelnen im Bebauungsplan fixiert werden muss. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bestand qualifiziert gepflegt und unterhalten wird. Ebenso werden die neuen Grünflächen eine angemessene Begrünung erhalten und so auch zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Ver- und Entsorgung

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

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 abzuleiten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Südlich des Wehrneckarkanals verbindet ein Fußweg den östlichen Arm der Maillestraße mit dem westlichen Arm der Maillestraße und der Fabrikstraße. Diese Wegeverbindung verläuft auf privatem Grund und wird mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Vorhandene Leitungen im Bereich des geplanten Medienhauses und an der Kiesstraße werden durch Leitungsrechte gesichert.

Ebenso sichern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Grundstück Adlerstraße 6 die entsprechenden Nutzungsanforderungen.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist insbesondere durch das starke Verkehrsaufkommen auf dem Altstadtring und der Vogelsangbrücke Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Während diese Orientierungswerte für ein Mischgebiet bei tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) liegen, beträgt gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte der am Rand der genannten Hauptverkehrsstraßen einwirkende Gesamtlärm tagsüber (6 - 22 Uhr) zwischen ca. 70 bis 75 dB (A), der Nachtlärm ca. 60 bis 65 dB (A).

Damit werden also die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts überschritten.

Da es sich um ein bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten; aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Deshalb wird im gesamten Geltungsbereich mit dem Planzeichen „i“ 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 je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

Hochwasserschutz

Für das Plangebiet besteht durch die Lage in der Nähe des Neckars eine gewisse Hochwassergefahr.

Nach § 80 (1) des Wassergesetzes (WG) von Baden-Württemberg gelten als hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt oder durchflossen werden und für die keine oder geringere als gegen hundertjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzmaßnahmen bestehen, oder die bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebiets, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt oder durchflossen würde.

Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist der Planbereich vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) geschützt und würde nur bei einem so genannten extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutet. Aufgrund der Nähe zum Neckar ergibt sich hier jedoch ein Druckwasserbereich und es ist nicht auszuschließen, dass sich bei einem HQ 100 ein relativ hoher Grundwasserspiegel einstellt. Vor dem Wehr am Wasserhaus in den Pulverwiesen wird der Wasserspiegel bei einem HQ 100 mit 236,56 m über NN prognostiziert. Bis zu dieser Höhe könnte in etwa auch der Grundwasserspiegel steigen. Damit sind zumindest die unterirdischen Teile von Gebäuden grundwassergefährdet.

Für den HQ 100 n-1-Fall wird eine Wasserspiegellage vom 238,4 m ü. NN prognostiziert.

Nach § 80 (3) WG gelten in hochwassergefährdeten Gebieten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

Zum Thema Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen gibt es vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen eine Hochwasserschutzfibel "Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten", auf die hingewiesen wird.

Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es mehrere Flächen, die auf Grund von früheren Nutzungen im Bodenschutz-Kataster des Landkreises Esslingen als so genannte B-Fälle auf Beweisniveau 1 mit Entsorgungsrelevanz klassifiziert sind („B-Fälle“: Grundstücke, bei denen im Falle einer Umnutzung oder bei Abbruch und Erdarbeiten ein Untersuchungsbedarf besteht):

- Kiesstraße 5 (Anbau an das Wohngebäude, Werkstattnutzung bis 1958)
- Kiesstraße 7 (ehemaliges Werkstattgebäude im rückwärtigen Hof, von 1914 bis 1977 Lackierbetrieb, Abriss ca. 1977, heute: Hofraum mit Doppelgarage)
- Kiesstraße 9 (Vorderhaus: Wohnhaus mit ehem. Werkstatt im EG, heute: Ladengeschäft. Ehem. Werkstattgebäude im rückwärtigen Hof, Abriss ca. 1976, heute: Hofraum mit Tiefgarage/Stapelgarage)
- ehem. Kiesstraße 30 (frühere Nutzung: Fe-Metallverarbeitung, Maschinenbau, heute Verkehrsfläche, Tiefgarage und FHTE)
- ehem. Kiesstraße 34 (frühere Nutzung: 1876 bis 1925 eisenschaffende Industrie, 1956 bis 1976 Gummierzeugung und -verarbeitung, heute Verkehrsfläche, Tiefgarage und FHTE)
- ehem. Vogelsangstraße 1 (frühere Nutzung: von 1936 bis 1959 Fe-Metallverarbeitung, Maschinenbau, von 1953 bis 1969 Baugewerbe, heute öff. Verkehrsfläche).

Geplante Umbaumaßnahmen in diesen Bereichen sind gutachterlich zu begleiten, damit evtl. anfallendes, nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und gesondert entsorgt werden kann.

Des Weiteren sind im Planbereich folgende Altstandorte auf Beweisniveau 1, Orientierende Untersuchung notwendig, klassifiziert:

- Adlerstraße 6 (ehemaliger Feuerwehrstandort, von 1952 bis 1987 Eigenverbrauchstankstelle)
- ehem. Kanalstraße 6 (frühere Nutzung: 1886 bis 1960 Chemische Reinigung bzw. Textilfärberei, heute öffentl. Verkehrsfläche).

Bei diesen altlastenverdächtigen Flächen sind unabhängig von einer geplanten Umnutzung weitere Untersuchungen erforderlich. Mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind frühzeitig die weiteren Untersuchungsschritte abzustimmen.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu informieren.

Ein weiterer Altstandort ist auf Beweisniveau 3, B-Gefahrenlage hinnehmbar, eingestuft:

- Maille 4, 5, 6, 7, 9 (frühere Nutzung: von 1807 bis 1984 Spinnerei/Weberei, heute u. a. Kommunales Kino).

Erhaltung baulicher Anlagen

Das grundsätzlich für die Altstadt wichtige Thema „Erhalt der Altstadtstruktur“ stellt sich im Planbereich etwas differenzierter dar. Hier ist zum Teil der Erhalt der vorhandenen Bebauung und Struktur gefordert, aber entlang der Kiesstraße auch eine teilweise Neuordnung in enger Anlehnung an überkommene Strukturelemente und an die benachbart vorhandenen mittelalterlichen Baustrukturen. Daneben sollen sich aber Neubauten wie der Pavillon und das Medienhaus bewusst als zeitgemäße Architektur vom Altbestand

abheben.

Der Bebauungsplan gibt hierfür die wesentlichen Vorgaben und differenziert dabei zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen (MI1, MI2 und MI3). Die Funktion des Gebiets als gemischt genutzter Bereich mit Dienstleistungen, Büros, Läden, nicht störendem Gewerbe und Wohnen mit 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 ihres Geltungsbereiches schützen.

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 baulicher 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.

Dabei werden an die Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des Altstadtrings (Mischgebiet 1) weitergehende Anforderungen gestellt als an die beiden Neubauten „Vorbau“ und „Medienhaus“ (Mischgebiet 2) und an die übrigen Bereiche (Mischgebiet 3).

Um die in der Innenstadt erwünschte bauliche Dichte und Kompaktheit zu ermöglichen, werden gemäß § 74 Abs.1 Nr.7 LBO geringere Größen der Abstandsflächen als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße zugelassen.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, sowohl im öffentlichen als auch im privatem Bereich.

Die beschriebene Umnutzung der Alten Feuerwache mit dem Neubau des Pavillons in bisher öffentlicher Verkehrsfläche, der Erweiterungsbau des CVJM ebenfalls unter Inanspruchnahme von öffentlicher Verkehrsfläche, die Neubebauung der Grundstücke Kiesstraße 7-11 mit neuer, vorgezogener Raumkante und neuem TG-Anschluss und der Bau des „Medienhauses“ sind Projekte, die eine enge, intensive Abstimmung zwischen den privaten Eigentümern/Investoren und der Stadt erfordern und die zu neuen Baugrundstückszuschnitten und -grenzen führen werden.

Auch die angesprochenen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Bereich - Rückbau der Verkehrsanlagen zugunsten von mehr Grün- und Wasserflächen - werden den Zuschnitt der tangierten Grundstücke verändern.

Dabei müssen auch in gewissem Umfang ober- und unterirdische Leitungen verlegt werden, u. a. Fahrdrähte und Masten des Oberleitungsbusses.

Kosten und Finanzierung

Die der Stadt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten lassen sich derzeit noch nicht abschätzen.

Klar ist, dass der Bebauungsplan Ziele darstellt, die nur schrittweise umsetzbar sind und die in den kommenden Jahren nach und nach im städtischen Haushalt finanziert werden sollten.

Umweltprüfung, Umweltbericht

Bei der Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist gemäß § 2a BauGB unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20000 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.

Die genannten Voraussetzungen liegen hier vor. Insbesondere dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung. Deshalb wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB weiter geführt.

gez. Daniel Fluhrer