

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN SANIERUNGSGEBIET KESSELWASEN – INNENSTADTVERNETZUNG



AUFTRAGGEBER:

Stadt Esslingen am Neckar
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

AUTOREN:

URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl
Freie Architekten und Stadtplaner

Christine Keinath Dipl.-Ing. Freie Architektin und Stadtplanerin
Karl-Hans Keinath Dipl.-Ing. Freier Architekt und Stadtplaner BDA
Dr. Peter Dietl Dipl.-Ing. Freier Architekt und Bauhistoriker

Oberstdorfer Straße 20
70327 Stuttgart
Tel.: 0711/ 33 69 70-0
Fax: 0711/ 33 69 70-31
urba.keinath@web.de
urba.dietl@web.de

in Zusammenarbeit mit
Oberbaudirektor Frank Eberhard Scholz
Dr. Ing. Peter Hövelborn
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen

Esslingen am Neckar, Oktober 2004

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen/allgemeine Rahmenbedingungen	
1.1. Aufgabenstellung	6
1.2. Was sind Vorbereitende Untersuchungen	6
1.3. Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen	6
1.4. Durchführung der Untersuchungen/ Methoden	7
1.5. Untersuchungsgebiet	7
2. Bestandsaufnahme und Analyse	9
2.1. Typische Elemente Esslingens	9
Vier Stadtfelder:	
▪ Zentraler Bereich – repräsentatives Zentrum	
▪ Östliche Altstadt	
▪ Westliche Altstadt – historische Pliensauvorstadt	
▪ Innerstädtische Kanallandschaft	
2.2. Nutzungen	11
2.3. Vernetzung	15
▪ Gelenk und Fuge	
▪ Westentwicklung und neue Nutzungsschwerpunkte	
▪ Vernetzung der angrenzenden Stadtteile	
2.4. öffentlicher Raum Qualität	20
▪ einzelne Plätze	
▪ Stadteingänge	
2.5. Verkehr	22
2.6. Baubestand	25
▪ Eigentumsverhältnisse	
▪ Bausubstanz	
▪ Privater Baubestand	
▪ Öffentlicher Baubestand	
▪ Innerer Brücke	
2.7. Stadt am Fluss	27
2.8. Nutzer	27
▪ Anwohner	
▪ Gewerbetreibende	
▪ Einzelhändler	
3. Ergebnisse Beteiligung	28
3.1 Schlüsselpersonen	28
3.2 TÖBs	36

4. Sanierungskonzept und Maßnahmen	38
4.1. Öffentlicher Raum	38
4.1.1. Vernetzungen – Brücken	38
▪ Brücke Weißinger-Areal	
▪ Brücke Amtsgericht und Brücke Neckarwerke (alte Schwätzbrücke)	
▪ Brücke Allmandgasse (Zukunft)	
4.1.2. Strassen + Plätze	40
Platzfolgen	40
Platzgestaltung	42
Historische Plätze: Marktplatz, Rathausplatz, Schwörhof	42
▪ Schwörhof und angrenzende Hofeiche	
▪ Marktplatz	
▪ Straßenplatz Ritterstraße – von der Straße zum Raum	
Platzgestaltung Innerstädtische Neckarlandschaft	44
▪ Kesselwasen	
▪ Biergarten Palmscher Bau + Klein-Venedig, Umfeld Stadtarchiv	
▪ „Terrasse“ am Stadteingang Ritterstraße	
Umfeld Sanierungsgebiet/Stadteingänge	45
▪ Maille-Kreuzung	
▪ Vorfeld Feuerwache	
▪ Untere Beutau/Kleiner Markt/Zufahrt TG	
▪ Biergarten Palmscher Bau + Klein-Venedig, Umfeld Stadtarchiv	
▪ „Terrasse“ am Stadteingang Ritterstraße	
Straßenumgestaltungen	46
▪ Abt-Fulrad-Straße	
▪ Wehrneckerstraße	
▪ Roßmarkt	
▪ Innere Brücke – Brückensanierung	
4.1.3. Verkehrsführung/Parkierung	47
4.2. Sondergebiet Innerstädtische Kanallandschaft	47
4.3. Baubestand	48
Neue Nutzungen	
Öffentliche Bauten	
4.4. Begleitende Maßnahmen	50
4.5. Prioritäten	53
5. Sozialplan	53
6. Verfahren/Empfehlungen zur Durchführung	54
6.1. Abgrenzungsvorschlag	54
6.2. Wahl des Verfahrens	54
7. Kosten	56

Anhang:

Tabelle Plätze im Untersuchungsgebiet

Literaturliste

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite	
1	Untersuchungsgebiet	8
2	Stadtfelder	10
3	Erdgeschossnutzungen	12
4	Nutzungen: Kultur/Einkaufen	13
5	Nutzungen: Gastronomische Schwerpunkte	14
6	Verknüpfung Stadtfelder	16
7	Zentrumskonzeption vorher - nachher	18
8	Plätze und Platzfolgen	19
9	Denkmalpflegerischer Werteplan	23
10	Gebäudezustand	24
11	Neue Verbindungen / Aufwertung Verbindungen	39
12	Platzfolgen	41
13	Maßnahmen	51
14	Maßnahmen – zeitliche Abfolge	52
15	Abgrenzungsvorschlag	55

I. Vorbemerkungen/allgemeine Rahmenbedingungen

I.1. Aufgabenstellung

Die Entscheidung, im Zentrum der historischen Altstadt ein weiteres Sanierungsgebiet anzustreben, ist unmittelbar verbunden mit einer grundsätzlichen **strukturellen Problematik** der Esslinger Innenstadt in ihrer historisch gewachsenen Form. Mit dem Fortschreiten der Stadtsanierung in den angrenzenden Innenstadt-Gebieten wurde deren mangelhafte Verknüpfung mehr und mehr offensichtlich. In jüngster Zeit wurden die hieraus erwachsenden Probleme vor allem hinsichtlich der Östlichen Altstadt zunehmend akut. Entsprechend greift die mit der folgenden Untersuchung verfolgte Aufgabenstellung weit über das eigentliche Untersuchungsgebiet hinaus. Primäres Thema sind die Struktur der Innenstadt sowie die Vernetzung ihrer Teile zu einem funktionierenden Ganzen. Daraus ergibt sich der Untertitel des geplanten Sanierungsgebiets: „**Innenstadtvernetzung**“

Dem Gebiet selbst hatte man sich bereits bei der Erarbeitung des Rahmenplans Roßmarkt/Kesselwasen genähert. Von anderer Seite widmete man sich ihm unter dem Thema „Stadt am Fluss“. Letzteres wird parallel weiterverfolgt – eine Arbeit, die in eine Rahmenplanung für die Innerstädtische Kanallandschaft münden soll. Vor allem stellt das geplante Sanierungsgebiet aber auch eine Fortsetzung und Vervollständigung, die notwendige Konsequenz aus der erfolgreichen Arbeit im Umfeld dar. Das Untersuchungsgebiet ist umgeben von bestehenden bzw. abgeschlossenen Sanierungsgebieten.

I.2. Was sind Vorbereitende Untersuchungen?

Innerhalb des Besonderen Städtebaurechts regeln die Paragraphen 136ff BauGB die Vorbereitung, Förderung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Kernstück der von der Gemeinde zu leistenden Vorbereitung sind die in § 141 BauGB verankerten Vorbereitenden Untersuchungen.

Das Gesetz weist den Vorbereitenden Untersuchungen die Aufgabe zu, die „erforderlichen Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über

- „die Notwendigkeit der Sanierung,“
- „die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge“
- „die anzustrebenden allgemeinen Ziele“
- „die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen“

Damit sind die Vorbereitenden Untersuchungen Grundlage

- für die förmliche Festlegung eines für die Durchführung der Sanierung zweckmäßigen Sanierungsgebiets
- die Formulierung der Sanierungssatzung
- die Wahl des Sanierungsverfahrens
- die Definition der Sanierungsziele

I.3. Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen

Die Stadt Esslingen am Neckar ist mit dem Sanierungsgebiet „Kesselwasen“ 2003 in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg aufgenommen worden.

Mit Gemeinderatsbeschluss der Stadt Esslingen am Neckar vom 21.07.2003 wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen. Dies wurde am 14.08.2003 in der Esslinger Zeitung amtlich bekannt gemacht.

Die URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl wurde mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

I.4. Durchführung der Untersuchungen/ Methoden

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Untersuchungsgebiet eine gründliche Bestandserhebung durchgeführt.

Die Fragestellungen umfassten v.a.

- Baubestand und Bebauung – Zustand und Sanierungsbedarf
- Nutzungen – Bestand, Struktur, Leerstände
- Eigentümerstruktur
- städtebauliche Struktur
- Funktionsgerechtigkeit – sich aus Lage und Funktion der Stadtteile ergebende Aufgaben und deren Erfüllung
- Verkehr, Erschließung und Einbindung in das System der Innenstadt
- Potentiale – Geographie, Topographie, Städtebau, Baubestand und Historie

Daraus ergab sich eine Mängel- und Potentialanalyse. Darauf aufbauend wurde in der abschließenden Konzeptionsphase eine Ziel- und Maßnahmen-Definition durchgeführt und in Text und Plan umgesetzt.

Alle Phasen der Arbeit fanden in engem Kontakt mit Nutzern, Bewohnern und Öffentlichkeit statt. Angesichts der Aufgabenstellung und der Größe des Gebiets wurde auf Einzelgespräche mit allen Bewohnern verzichtet. Stattdessen fanden Gespräche mit für Nutzung, Funktion und Sanierung des Gebiets ausschlaggebenden Personen statt. Die große Bedeutung des öffentlichen Raumes sowie der Zentrumsfunktionen der Esslinger Innenstadt für das Sanierungsgebiet und seine Ziele spiegelt sich in den Gesprächspartnern:

- Bürgerausschuss
- Städtische Verwaltung
- Stadtmarketing, Wirtschaftsförderung und Kulturreferat
- Vertreter im Untersuchungsgebiet angesiedelter öffentlicher Institutionen wie des Stadtarchivs
- Einzelhandels- und Straßengemeinschaften
- Händler und Gewerbetreibende, Marktbeschicker
- Anbieter von Freizeitaktivitäten
- Vertreter der Denkmalpflege

Eine Liste der verwendeten Literatur findet sich im Anhang

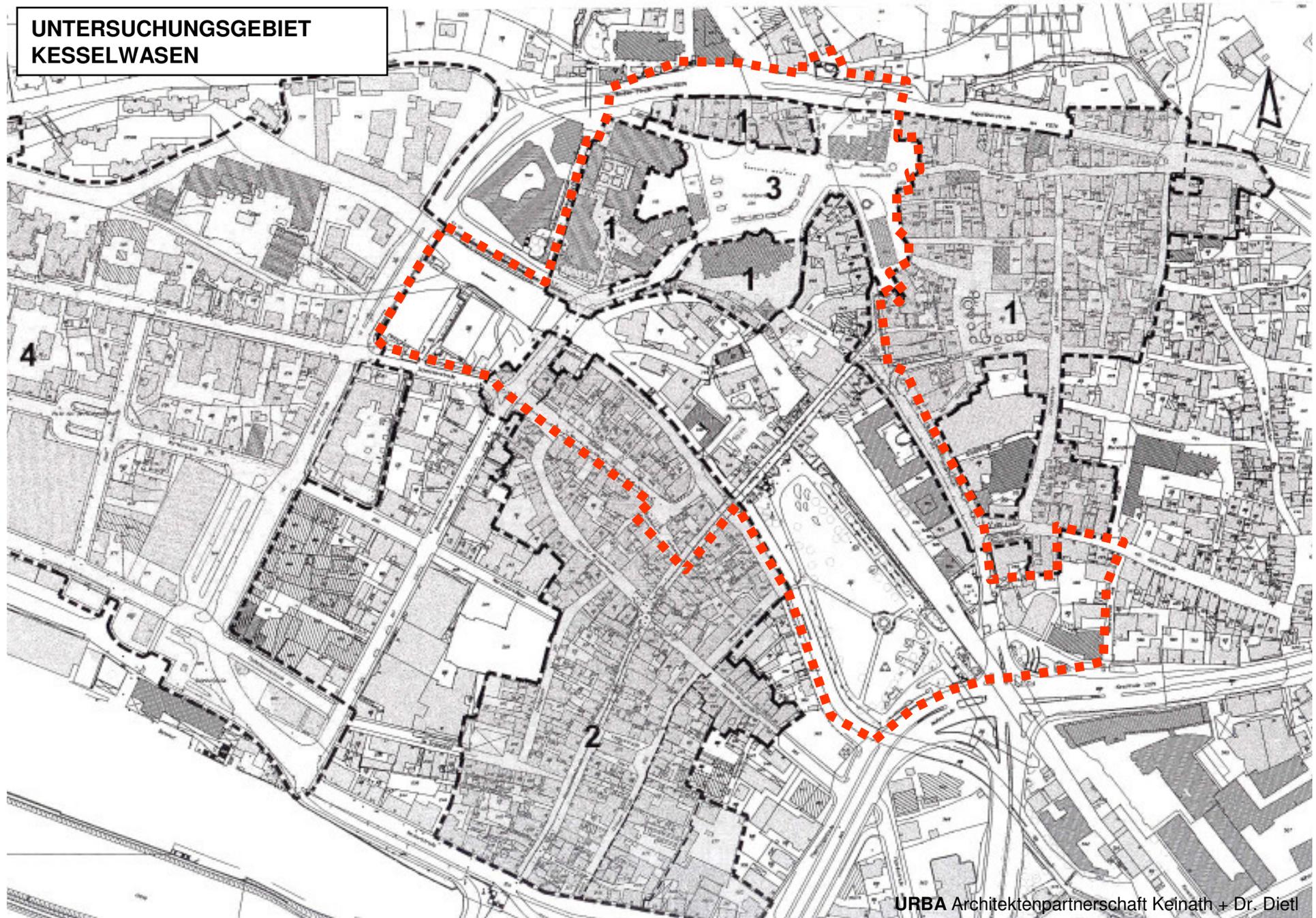
I.5. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Esslingen. Es ergibt sich aus der Lage zwischen den bestehenden und zum größten Teil abgeschlossenen Sanierungsgebieten 'Ehnisgasse/Sirnauer Straße/Roßmarkt', 'Hafenmarkt' und 'Marktplatz'.

Abb. 1, Untersuchungsgebiet

Es hat eine Größe von ca. 12 ha.

**UNTERSUCHUNGSGEBIET
KESSELWASEN**



2. Bestandsaufnahme und Analyse

Vorbemerkung

Das Sanierungsgebiet Kesselwasen ist kein „klassisches“ Sanierungsgebiet im Sinne einer Quartierssanierung. Die in dieser Untersuchung aufgeführten Probleme sind für die gesamte Innenstadt Esslingens relevant, die Untersuchung schließt somit auch angrenzende Gebiete mit ein.

Eine klassische Sanierung des historischen Baubestands steht hier nicht im Vordergrund, auch wenn dies im Einzelfall notwendig sein kann. Das Hauptthema ist die fehlende Vernetzung von unterschiedlichen Gebieten innerhalb der Esslinger Altstadt. Eine Verbesserung der Vernetzung hat Auswirkungen auf Gebiete außerhalb des eigentlichen Sanierungsgebietes. Alle Stadtgebiete innerhalb der Innenstadt profitieren von den Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Somit wurde für das Sanierungsgebiet der Untertitel „**Innenstadtvernetzung**“ gewählt, um dies deutlich zu machen.

2.1. Typische Elemente Esslingens

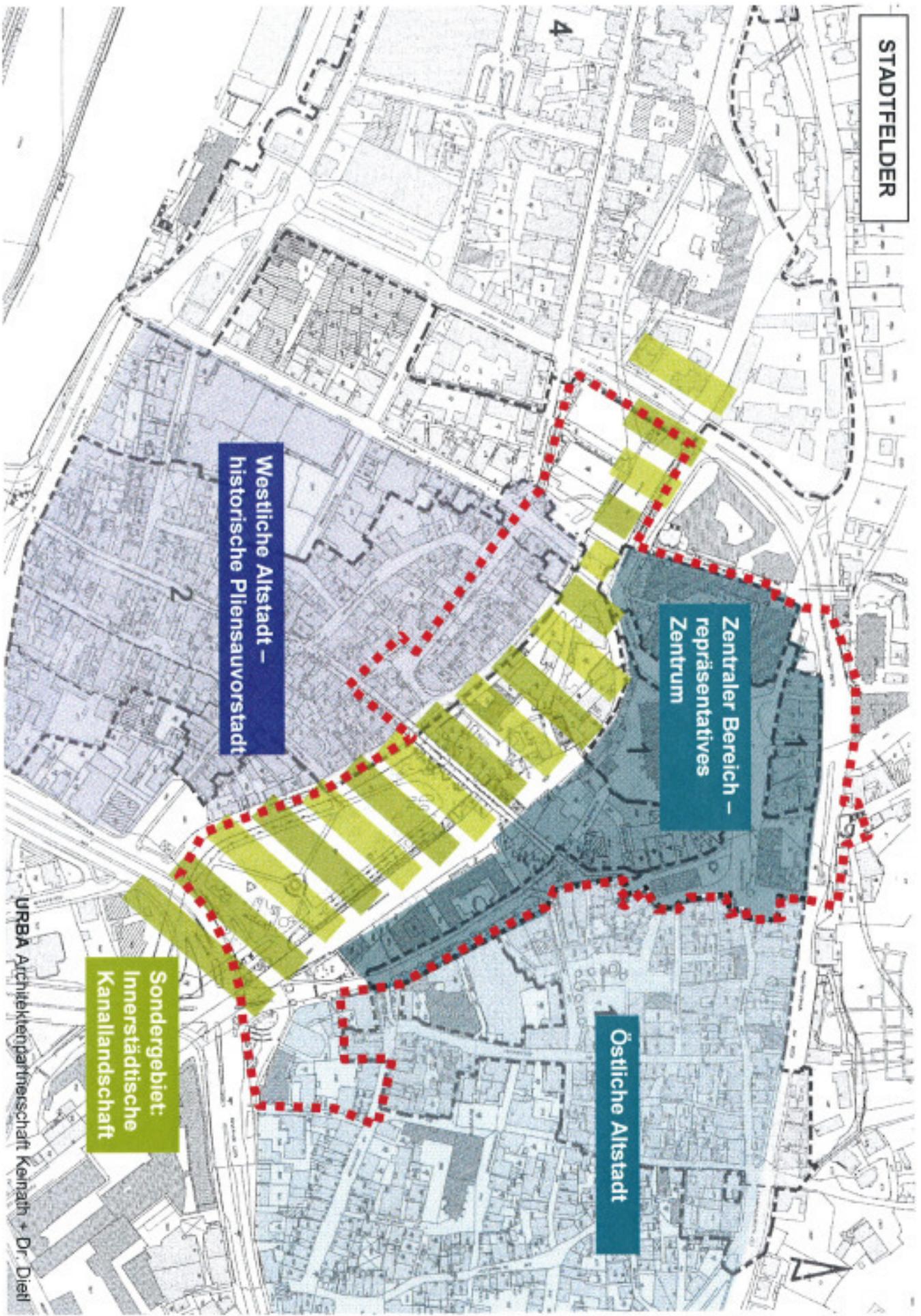
Vier Stadtfelder

Das Untersuchungsgebiet liegt im Schnittpunkt von 4 unterschiedlichen Stadtfeldern, die sich in ihrer Typologie, Geschichte und Funktion deutlich unterscheiden. Somit ist das Gebiet „Kesselwasen – Innenstadtvernetzung“ kein homogenes Gebiet; es ist geprägt durch all diese Gebiete. Das Zusammenspiel dieser verschiedenen Gebiete macht das Unverwechselbare des Stadtbilds von Esslingen aus. Bedingt durch die Topographie und die Geschichte der unterschiedlichen Stadtfelder gibt es auch Vernetzungsprobleme zwischen diesen Gebieten, die sich auf das gesamte Stadtzentrum auswirken.

Abb. 2, Stadtfelder

- **Zentraler Bereich – repräsentatives Zentrum**
Das Gebiet um Marktplatz, Schwörhof und Rathausplatz stellt mit Kirchen, Schwörhof und Rathäusern das **repräsentative Zentrum** von Esslingen dar. Es ist der älteste Teil der Stadt. Der repräsentative Bereich erstreckt sich nicht nur rund um den Marktplatz und Rathausplatz – wie üblicherweise oft angenommen – sondern zieht sich entlang des Rossneckars bis zur Ritterstraße. Das ehemalige reichsstädtische Rathaus und der Ritterbau sind Teil des repräsentativen Bereichs.
- **Östliche Altstadt**
Unmittelbar an den repräsentativen Bereich schließt sich das Gebiet der **Östlichen Altstadt** an. Auch dieser Bereich gehörte zur Kernstadt, der Schwerpunkt der Nutzung lag und liegt aber mehr im Wohnbereich sowie im gastronomischen und kulturellen Bereich. Beide Bereiche sind räumlich kaum voneinander getrennt, die Übergänge sind für den Besucher unmerklich.
- **Westliche Altstadt – historische Pliensauvorstadt**
Das Gebiet der **historischen Pliensauvorstadt** (nicht zu verwechseln mit der heutigen Pliensauvorstadt auf der anderen Seite des Neckars) ist eine ehemalige Vorstadt, liegt aber heute mitten im Handelszentrum der Stadt. Lange Zeit war die Pliensaustraße die Haupteinkaufs- und Haupteinzelhandlungsstraße Esslingens. Das alte Erschließungssystem von Süden über die Pliensaubrücke existiert nur noch für Fußgänger. Das neue Erschließungssystem – quer dazu – ist noch nicht ausreichend entwickelt. Das Handelszentrum von Esslingen verlagerte sich in letzter Zeit weiter in Richtung Westen, zur Bahnhofstraße und zum neuen Einkaufszentrum DAS ES. Dadurch gerät die Pliensaustraße immer mehr in eine Randlage.

STADTFELDER



**Zentraler Bereich –
repräsentatives
Zentrum**

Östliche Altstadt

**Westliche Altstadt –
historische Pilsenauvorstadt**

**Sondergebiet:
Innerstädtische
Kanallandschaft**

- **Innerstädtische Kanallandschaft**

Zwischen dem alten Stadtkern und der historischen Pliensauvorstadt liegt das **Sondergebiet der Innerstädtischen Kanallandschaft**. Es verläuft entlang des ursprünglichen Neckars und umfasst den Bereich zwischen Wehrneckar und Rossneckar sowie die dazwischen liegenden Inseln. Dieses Gebiet lag im Mittelalter außerhalb der Stadt beziehungsweise zwischen Kernstadt und Vorstadt, die nur durch die Innere Brücke verbunden waren. Es war ein wichtiger Gewerbestandort mit Mühlen und Gerbereien. Die Lage „außerhalb“ des eigentlichen Stadtgebiets wirkt sich bis heute aus. Obwohl sich das Gebiet im Mittelpunkt der heutigen Altstadt (innerhalb der umgebenden Ringstraße) befindet, liegt es im Bewusstsein der Bürger in einer Randlage.

Man kann heute noch diese verschiedenen Stadtfelder im Stadtgrundriss ablesen. Das Ziel der weiteren Stadtentwicklung soll sein, jedem dieser Gebiete seine unverwechselbare Identität zu bewahren oder diese zu verstärken. Gleichzeitig muss die Verbindung der verschiedenen Gebiete verbessert werden, denn die mangelhafte Vernetzung ist die Ursache vieler struktureller Probleme im Stadtzentrum.

2.2 Nutzungen

Abb. 3, Erdgeschossnutzungen

Abb. 4, Nutzungen: Kultur/Einkaufen

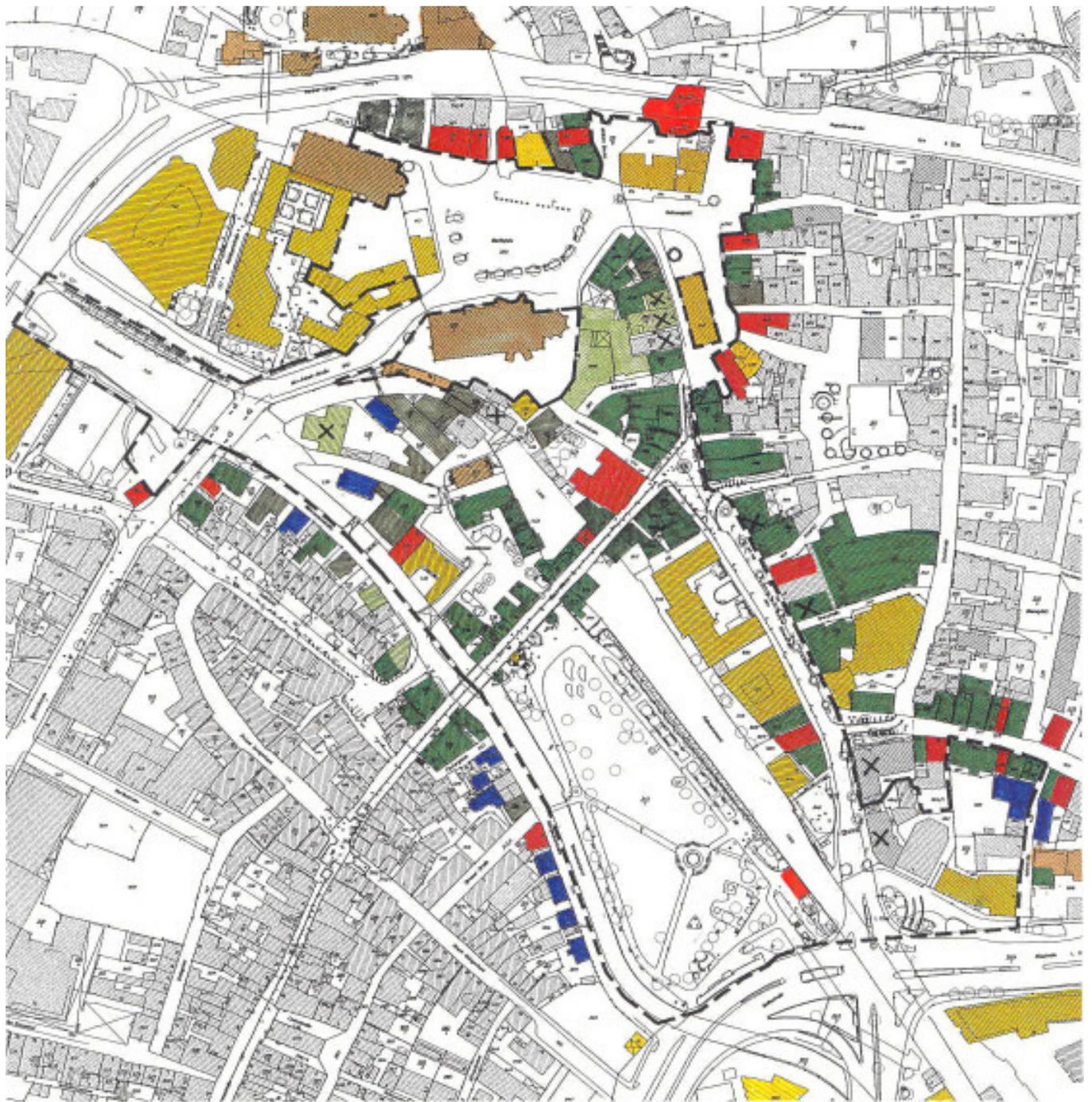
Abb. 5, Nutzungen: Gastronomische Schwerpunkte

Bei den Nutzungen ist eine starke Zweiteilung der Esslinger Innenstadt in einen östlichen und einen westlichen Teil zu sehen:

- In der Westlichen Altstadt – als heutigem Geschäftszentrum – ist der Schwerpunkt mit Pliensaustraße und Bahnhofsstraße eindeutig im **Einzelhandel** zu sehen, in den Randbereichen mit dem Einkaufszentrum „Das ES“ und dem Kaufhaus Karstadt auch im großflächigem Einzelhandel. Die Einzelhandelsbereiche sind in verschiedenen Straßen und dem Einkaufszentrum konzentriert.
- Im Zentralen Bereich finden sich konzentrierte Einzelhandelsnutzungen nur in wenigen Bereichen (z.B. Fischbrunnenplatz, Küferstraße). In der Östlichen Altstadt mischen sich **Einkaufen, Kultur, Kunsthandwerk und Gastronomie**. Eine gewisse Konzentration von Kunsthandwerkern ist in der Webergasse zu finden, aber das Typische ist die Verteilung über das ganze Viertel, das somit zum Flanieren und Entdecken einlädt.
- Die dazwischen liegende Innerstädtische Kanallandschaft war – bis auf die Maille – immer **gewerblich** genutzt. An die Innere Brücke schließen sich Einzelhandels- und Gastronomienutzungen an. Im westlichen Teil des Kesselwasens (Weißinger-Areal, Roth und Müller-Areal) bieten leerstehende Gebäude ein großes Potential für neue Nutzungen

Auffallend ist, dass sich der überwiegende Teil der **kulturellen Einrichtungen** in der Kernstadt (d.h. im Zentralen Bereich und in der Östlichen Altstadt) befinden. Die Kirchen sind rund um den Marktplatz angeordnet. Stadtbücherei, Stadtmuseum, Theater, Kleinkunst, Galerien, Jazzkeller sind fast alle in der Östlichen Altstadt zu finden. Zu den kulturellen Einrichtungen kann man auch Plätze und Grünanlagen als Veranstaltungsorte zählen, auch hier sind alle Plätze – mit Ausnahme von Kesselwasen und Maille – in der Kernstadt. Ebenso sind touristische Sehenswürdigkeiten eher in der Kernstadt zu finden als in der westlichen Altstadt, Marktplatz und Rathausplatz sind hauptsächliche Startpunkte für den Tourismus.

Wohnungen gibt es in der gesamten Altstadt, vorzugsweise in den Obergeschossen. Im Untersuchungsgebiet sind auffallend wenig Wohnungen, da die Anzahl der öffentlichen Gebäude wie Kirchen, Rathäuser, Amtsgericht etc. sehr groß ist.



NUTZUNGEN EG

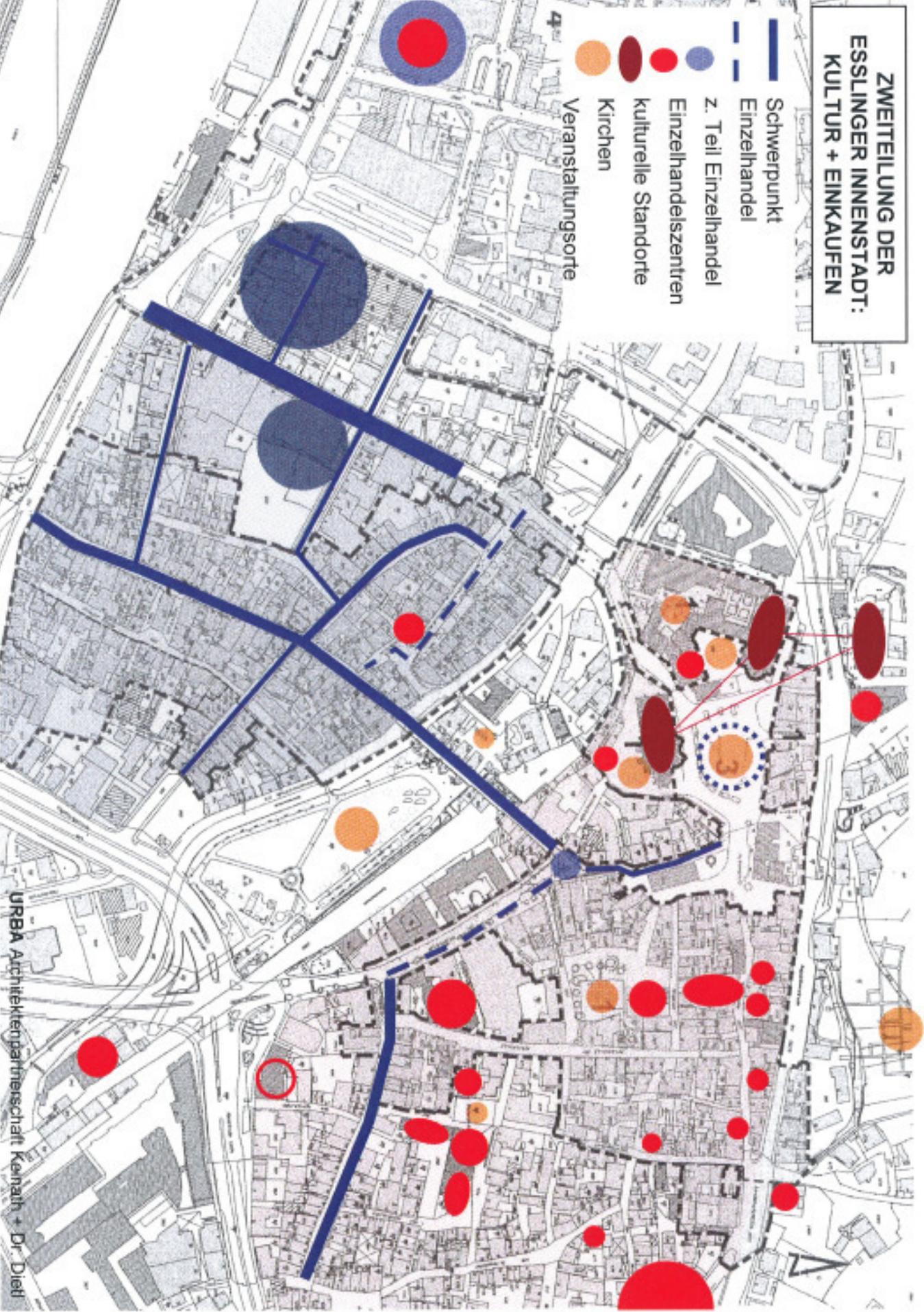
- Wohnen
- Einzelhandel
- Gewerbe/Handwerk
- Dienstleistung/Freie Berufe
- Gastronomie
- Öffentliche Einrichtungen
- Kirchliche Einrichtungen
- Nebennutzung: Lager Nebenräume, Garagen
- X Leerstände

NUTZUNGEN ERDGESCHOSS

Urba Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dießl

ZWEIFTEILUNG DER ESSLINGER INNENSTADT: KULTUR + EINKAUFEN

- Schwerpunkt
- Einzelhandel
- z. Teil Einzelhandel
- Einzelhandelszentren
- kulturelle Standorte
- Kirchen
- Veranstaltungsorte



GASTRONOMISCHE SCHWERPUNKTE

Marktplatz:
Belebung durch
Ausseingastronomie
Verstärkung durch
Konzentration

Ostliche Altstadt:
Weinstuben, kleine Kneipen,
traditionelle Kneipen

Weststadt:
Szene gastronomie

Rossmarkt/Bahnhofstr.:
Schnellgastronomie,
Kaffeebars

Bahnhof:
Bahnhofsgastronomie

Pfienzsauststraße:
Schnellgastronomie, Kaffeebars

**Innerstädtische
Kanallandschaft:**
Gastronomie und Kultur
am Wasser

Gastronomie findet sich in der gesamten Altstadt, aber in unterschiedlicher Ausprägung:

- In der Östlichen Altstadt sind Weinstuben, traditionelle Kneipen und Restaurants über das ganze Viertel verteilt, entsprechend der gemischten Struktur des Viertels. Auf den Plätzen des Zentralen Bereichs ist Gastronomie mit Außenbestuhlung präsent. Vor allem am Marktplatz wirkt dies prägend und belebend, hier ist durchaus noch Potential zu sehen.
- In der Westlichen Altstadt hingegen sind gastronomische Angebote eher im Bereich Tagesgastronomie, gehobene Schnellgastronomie, Kaffeebars etc. zu sehen, konzentriert auf einzelne Bereiche wie (obere) Bahnhofstraße, (untere) Pliensaustraße oder Oberen Metzgerbach.

Die Zweiteilung der Esslinger Innenstadt hinsichtlich der Nutzung ergibt zwei verschiedene Viertel, die sich in ihren Funktionen unterscheiden, aber ergänzen. Jedes Quartier sollte sein eigenes Profil weiterentwickeln und somit die Eigenheiten bewahren. Eine bessere Verbindung zwischen den Vierteln kommt allen zugute, es erleichtert zudem den Besuchern die Orientierung und ermöglicht auch übergreifende Besuche.

Nutzungsmängel gibt es im Untersuchungsgebiet nicht im nennenswerten Ausmaß, mit Ausnahme einiger Leerstände, vor allem im Bereich Kesselwasen oder in öffentlichen Gebäuden, für die z.T. auch neue Nutzungskonzepte entwickelt werden sollten.

Zu nennen sind fehlende publikumswirksame Erdgeschossnutzungen in der Ritterstraße. Die Ritterstraße ist die Verbindungsstraße für die Einkaufsbereiche Pliensaustraße/Innere Brücke und Küferstraße. Einzelhandelnutzungen gibt es nur auf einer Seite, die andere Seite wird fast vollständig vom Amtsgericht mit seinen beiden Gebäuden eingenommen. Diese Zweiteilung erschwert die Fortführung der Einkaufsbereiche.

Umso mehr kann durch eine Umgestaltung der Ritterstraße zu einem Straßenplatz diese zum verbindenden Element werden, das Repräsentation und Einkaufen zu einem Gesamterlebnis werden lässt.

2.3. Vernetzung

Ein zentrales Thema bei der Analyse des Untersuchungsgebietes ist die Vernetzung der einzelnen Stadtfelder für Fußgänger – untereinander, nach innen und nach außen. Da dies recht große Auswirkungen auf die Gesamtstadt, auf die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, auf den Einzelhandel, auf die wirtschaftliche Entwicklung etc. hat, haben wir diesem Thema einen großen Stellenwert eingeräumt.

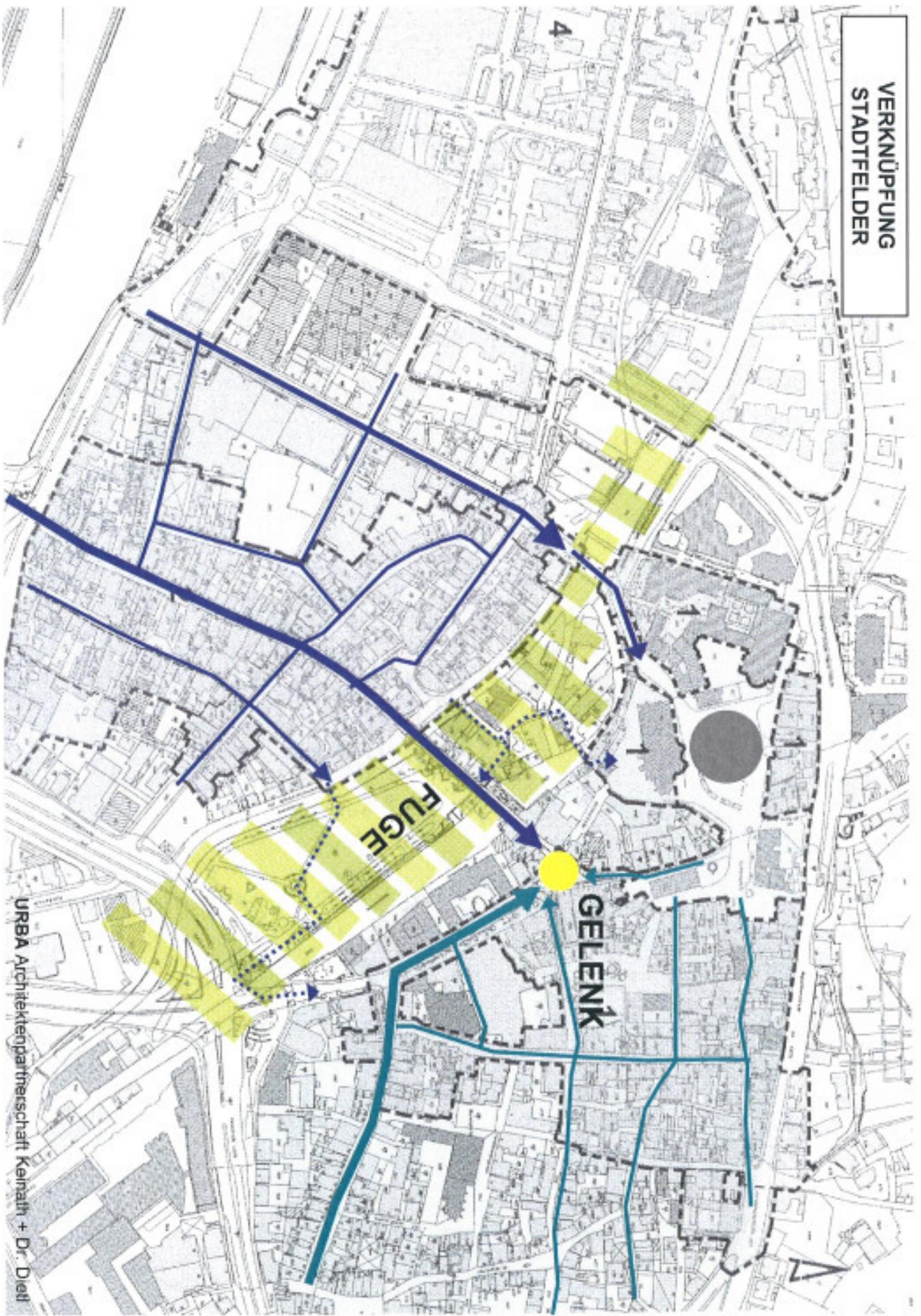
Gelenk und Fuge

Abb. 6, Verknüpfung Stadtfelder

Durch die Lage der Innerstädtischen Kanallandschaft vor den Toren der Stadt lag dieses Gebiet zu allen Zeiten trennend als **Fuge** zwischen der Östlichen und der Westlichen Altstadt. Verbunden waren beide Gebiete nur über die Innere Brücke – was ihr aber umso mehr Wichtigkeit gab. Sie war fast die einzige Möglichkeit, von der Östlichen Altstadt und dem Zentralen Bereich zur historischen Pliensauvorstadt zu kommen. (Untergeordnete Verbindungen gab es über den Kesselwasen – „Schleifberge“ – und über die Maille und die ehemalige Schwätzbrücke.)

Auch heute ist die Innere Brücke – neben der Achse Bahnhofstraße/Abt-Fulrad-Straße – die einzige sich unmittelbar anbietende Verbindung. Weitere, untergeordnete Verbindungen sind entweder wenig bekannt („Schleifberge“) oder unattraktiv (Maille – Maille-Kreuzung). Die Verbindung Bahnhofstraße/Abt-Fulrad-Straße liegt zudem ganz am westlichen Rand der Altstadt und ist somit für den Östlichen Altstadtbereich nicht relevant.

VERKNÜPFUNG
STADTFELDER



Somit ist der Fischbrunnenplatz die einzige Verbindung zwischen zwei Stadtfeldern mit unterschiedlichen Straßensystemen (Östliche Altstadt – Westliche Altstadt). Er bildet ein **Mini-Gelenk** zwischen diesen Stadtfeldern. Marktplatz und Rathausplatz liegen in einer Randlage und erfüllen keine Verbindungsfunktion.

Es besteht die Chance, über das Gebiet der Innerstädtischen Kanallandschaft eine Vernetzung und Verbindung der angrenzenden Stadtfelder zu ermöglichen. Gleichzeitig kann damit die Verteilerfunktion des Fischbrunnenplatzes deutlich auf die angrenzenden Bereiche erweitert werden.

Westentwicklung und neue Nutzungs-Schwerpunkte

Abbildung 7 *Zentrumskonzeption und Nutzungskonzeption vorher – nachher*

Drei neue Nutzungs-Schwerpunkte sind in den letzten Jahren geplant worden:

- Das **Einkaufszentrum** Das ES wurde zwischen Bahnstraße und Bahnhofplatz gebaut.
- Das **Kongresszentrum** „Neckar Forum“ ist im Moment im Bau.
- Im Bereich der Alten Feuerwache wird mittelfristig ein **Kulturelles Zentrum** geplant. Zusammen mit dem neuen Technischen Rathaus wird dieses den dritten Schwerpunkt bilden.

Alle drei Schwerpunkte liegen am Rande der Altstadt. Eine Vernetzung mit den umgebenden Stadtfeldern und auch untereinander ist dringend notwendig, sonst besteht die Gefahr, dass die Gebiete sich nicht zum Stadtzentrum hin orientieren und somit das Zentrum „auseinanderdriftet“ oder die Schwerpunkte sich isoliert entwickeln.

Die Haupteinkaufsbereiche Esslingens verlagern sich mit Bahnstraße und Das ES immer mehr in Richtung Westen. Die Pliensaustraße ist nicht mehr alleinige Haupteinkaufsstraße, wie noch vor einigen Jahren. Die Küferstraße gerät immer mehr ins Abseits.

Es besteht die Chance, durch eine Vernetzung der Innenstadtbereiche dieses Auseinanderdriften der Innenbereiche zu vermeiden und durch eine bessere Vernetzung mit der Östlichen Altstadt auch ein Gegengewicht zur verstärkten Entwicklung Richtung Westen zu schaffen.

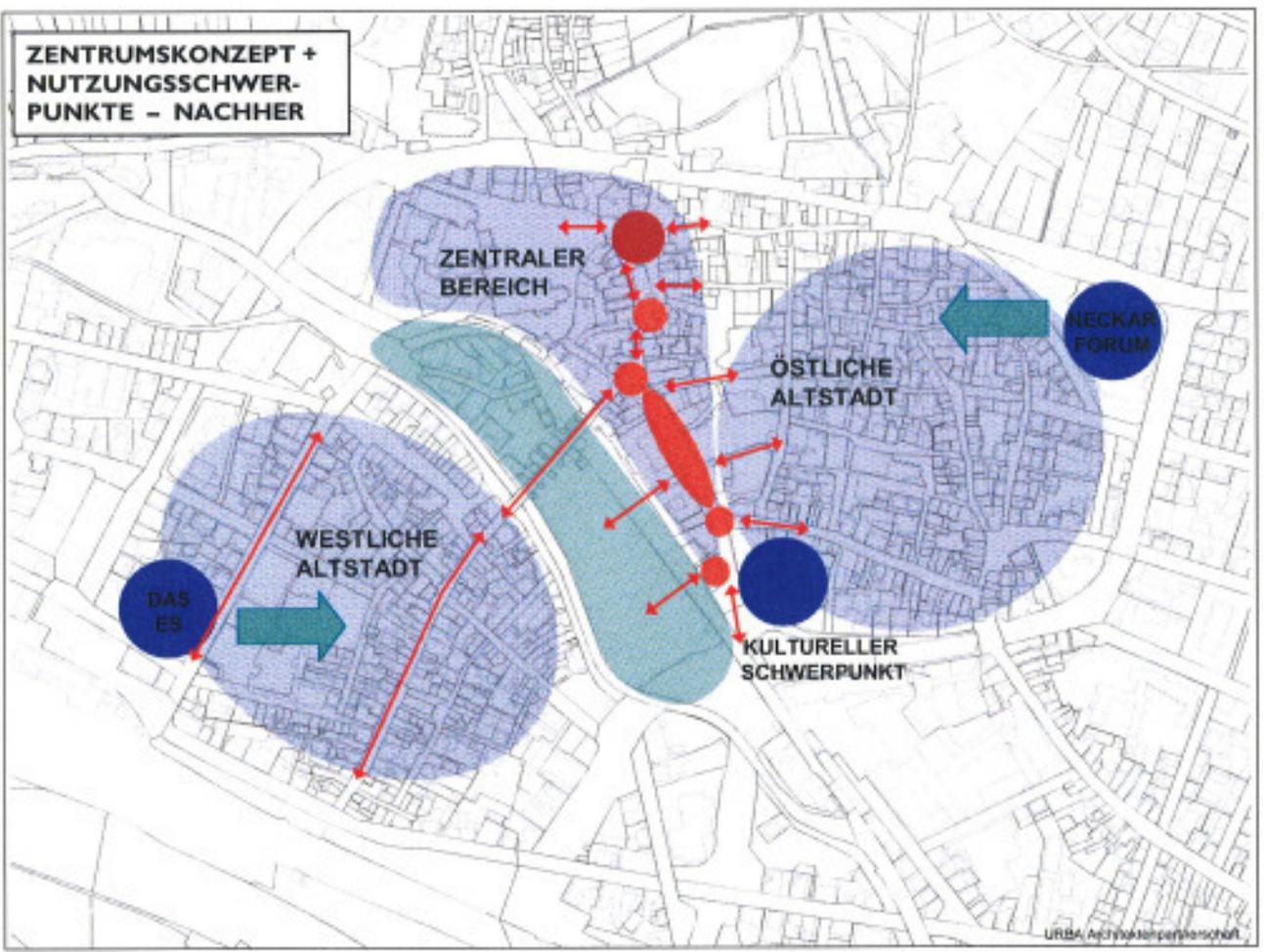
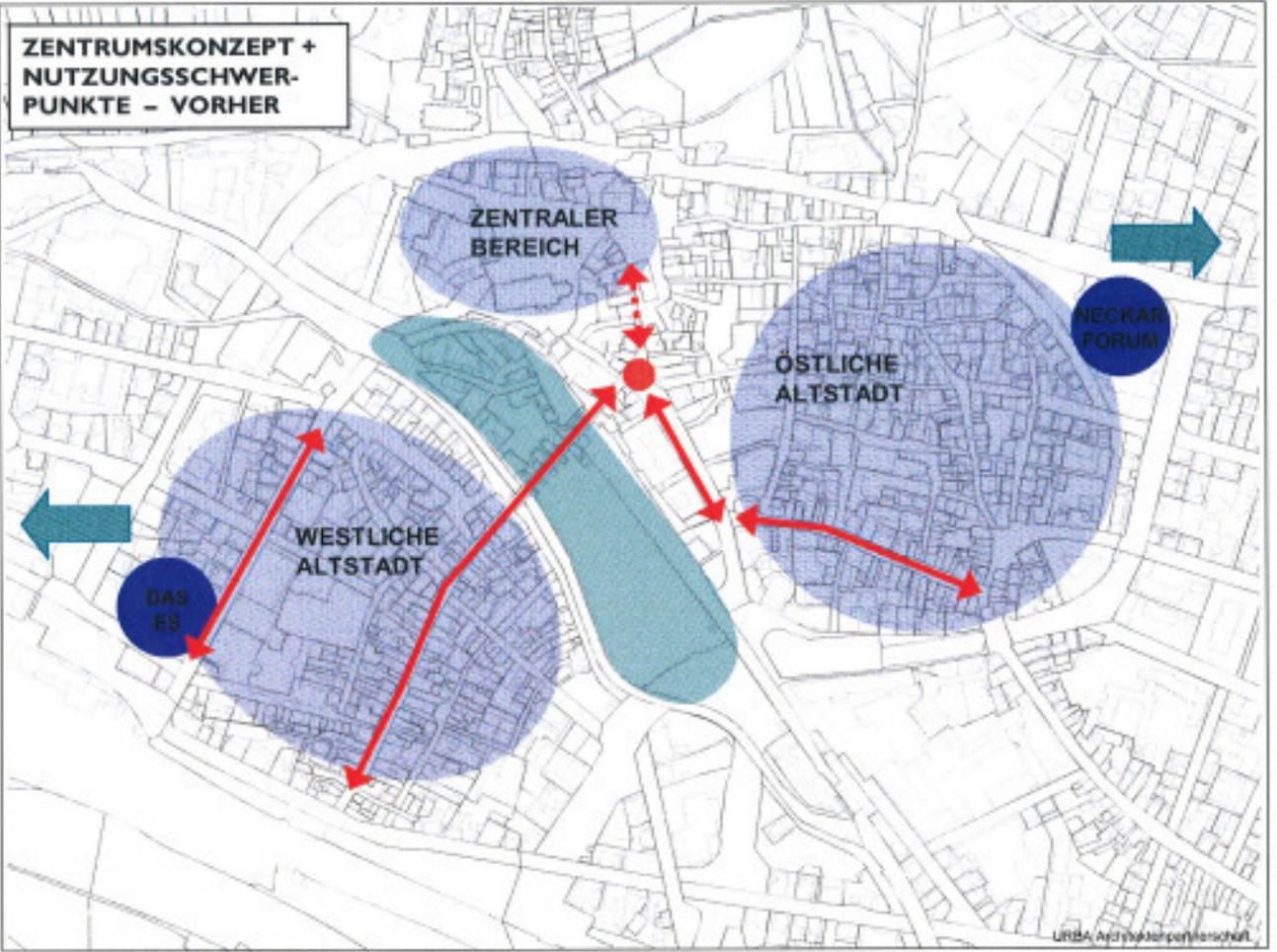
Darüber hinaus bedarf es auch innerhalb der Westlichen Altstadt eine Verbesserung der Querspangen, die Bahnhof- und Pliensaustraße miteinander verknüpfen. Dies gilt v.a. – aber nicht allein – für den Roßmarkt, dessen Umgestaltung bereits im Rahmen des Sanierungsgebiets 'Ehnisgasse/Sirnauer Straße/Rossmarkt'.

Der neue Schwerpunkt am Rande der Östlichen Altstadt muss auch mit der Innenstadt verknüpft werden. Hier droht sonst die Isolierung des Neckar Forums. Andererseits kann durch eine Vernetzung ein neuer Stadteingang von Osten her gewonnen werden, der der Innenstadt neue Chancen eröffnet.

Vernetzung der angrenzenden Stadtteile

Ein durchgängiger Weg für Fußgänger und Radfahrer entlang den Stadtneckarkanälen (Roßneckar, Wehrneckar, Hammerkanal) ist nicht nur für den Zugang zur Innerstädtischen Kanallandschaft wichtig (siehe Kap. 2.7.) Über diesen Weg ist es auch leichter möglich, die Altstadt an die angrenzenden Stadtteile – Weststadt, Oststadt – anzubinden.

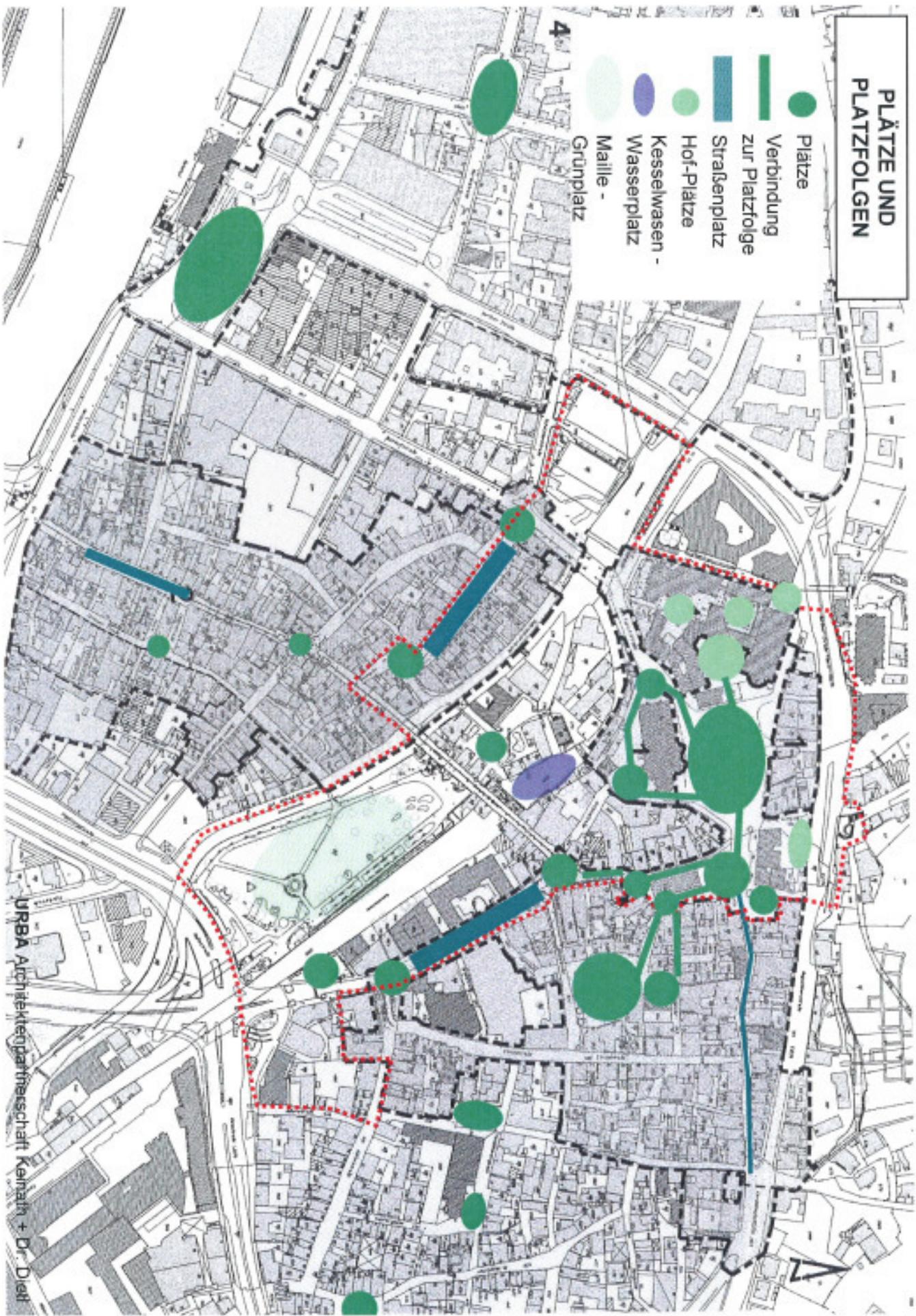
Eine weitere Vernetzung mit angrenzenden Stadtteilen erfolgt im Norden des Untersuchungsgebiet mit der Anbindung an die Beutauvorstadt. Hier ist ein nicht unerheblicher Anteil von fußläufiger Verbindung zu beobachten. Nördlich der Innenstadt wirkt die Ringstraße sehr trennend durch die erhöhte Lage gegenüber der Innenstadt. Hier besteht durchaus Handlungsbedarf im Bereich der Unterführungen, speziell der Unterführung Kleiner Markt. Es ist allerdings zu prüfen, ob diese Maßnahmen nicht den Rahmen des Sanierungsgebiets sprengen.



PLÄTZE UND PLATZFOLGEN

- Plätze
- Verbindung zur Platzfolge
- ▬ Straßenplatz
- Hof-Plätze
- Kesselwasen - Wasserplatz
- Maille - Grünplatz

4



2.4 öffentlicher Raum Qualität

Abbildung 8 Plätze + Platzfolgen

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Vielzahl von historischen Plätzen. Die meisten Plätze sind im Zentralen Bereich zu finden, ebenso im Bereich der Östlichen Altstadt. In der Westlichen Altstadt und im Bereich der Innerstädtischen Kanallandschaft gibt es nur wenige Plätze (Kesselwasen, Roßmarkt). Ein Sonderthema sind die Straßenplätze.

Eine Betrachtung der einzelnen Plätze kann hier nur kursorisch erfolgen. Hingewiesen wird auf die „Leitplanung Plätze und Stadteingänge für die Innenstadt“. Der Schwerpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen liegt auf dem Aspekt der Zugänglichkeit und Vernetzung. Deswegen wird hier vor allem das System der Plätze und nicht der individuelle Raum betrachtet. (eine stichwortartige Betrachtung der einzelnen Plätze siehe Anhang: Tab. Plätze im Untersuchungsgebiet)

Eine besondere Qualität haben die **Platzfolgen**, die vor allem im Zentralen Bereich von einem zum nächsten Platz führen, wobei sich hier immer wieder unterschiedliche Sichtbezüge eröffnen, und somit zum Spazierengehen animieren.

Diese sich immer wieder neu ergebenden Sichtverbindungen, ob als Einblick in die nächste Straße oder den nächsten Platz oder als Fernverbindung zu Kirchen, Rathäusern, Burg, Weinbergen etc. sind ein besonderes Charakteristikum, das den Reiz dieser mittelalterlichen Stadt ausmacht. Dies gilt es zu erhalten, bewahren und heraus zu arbeiten. Oft sind diese Sichtverbindungen nicht mehr präsent, sie wurden im Laufe der Zeit durch Grün oder andere Objekte verstellt, durch neue Bebauung verdeckt und verloren so an Bedeutung.

Auch die **Übergänge** zwischen den einzelnen Plätzen sind oft unklar. Zum Teil sind die Zugänge durch Bebauung, Grün, Parkplätze versteckt (z.B. Schwörhof), zum Teil wird durch eine zu starke Öffnung zwischen zwei Plätzen der Übergang nicht mehr deutlich (Marktplatz und Rathausplatz z.B.).

Neben den öffentlichen und repräsentativen Plätzen gibt es Plätze, die mehr **Hofcharakter** haben, beispielsweise Schwörhof, Agneshof und der Klostersgarten St. Paul. Diese sind auch öffentlich zugänglich, sind durch Bebauung stärker gefasst und haben einen sehr ruhigen Charakter. Es ist erstrebenswert, diese Plätze als „Ruhepol“ in der Stadt zu erhalten.

Gerade in Randbereichen (zum Beispiel entlang der Ringstraße, die die bestehende Struktur an einigen Stellen empfindlich störte) ist die **Gestaltung** der Plätze oft mangelhaft. Dazu zählen eine Menge kleiner Plätze, die gar nicht mehr richtig im Bewusstsein der Bevölkerung sind, so z.B. der Platz vor dem Eingang von St. Paul oder der Kleine Markt.

Aber auch so genannte „repräsentative“ Plätze wie Rathausplatz und Marktplatz bedürfen einer grundlegenden Erneuerung, selbst hier sind unklare Raumbezüge, uneinheitliche Gestaltung und Möblierung, unterschiedliche Bodenniveaus etc. vorherrschend.

Einzelne Plätze:

- **Ritterstraße**

Die Ritterstraße war in den letzten Jahren eine reine Verbindungsstraße. Sie verband den Einkaufsbereich Pliensaustraße und den repräsentativen Bereich um das Alte Rathaus mit dem Einkaufsbereich der Küferstraße. Erschwert wurde dies durch die für den Kundenstrom relevante einseitige Nutzung. Amtsgericht und Ritterbau waren jahrelang in der Modernisierung und somit fast die ganze Straßenseite „nicht existent“. Mit Abschluss der Modernisierungsarbeiten können diese Gebäude wieder eine repräsentative Funktion im Straßenraums übernehmen.

Vor allem die Östliche Altstadt, insbesondere die Küferstraße, hängen im Moment sehr von der Qualität und Zugänglichkeit der Ritterstraße ab. Es ist die einzige Verbindung von Westen her in die Küferstraße.

Die Funktion der Ritterstraße als repräsentativer Straßenplatz am ehemaligen reichsstädtischen Rathaus ist über die Jahre in Vergessenheit geraten. Das Sanierungsgebiet kann hier die Möglichkeit bieten, diesem Straßenplatz, im Herzen Esslingens gelegen, wieder die Bedeutung zuzuweisen, die ihm gebührt.

Marktplatz

Der Marktplatz nimmt in Esslingen eine Sonderstellung ein. Zum einen ist es nicht der historische Marktplatz, der Platz ist erst im 19. Jahrhundert durch den Abriss des Katharinenspitals entstanden.

Zum anderen hat er, bedingt durch seine Lage am Rand der Altstadt, nicht die Bedeutung, die ein Marktplatz als zentraler Platz in anderen Städten einnehmen kann. Seine Bedeutung liegt vor allem im touristischen Bereich, für die Bewohner Esslingens ist er vor allem als Veranstaltungsort und für den Markt selbst wichtig. Ohne Veranstaltungen wird er oft als zu leer empfunden.

Bei einer Neugestaltung müssen deswegen die Funktionen des Marktplatzes überdacht werden, um eine Gestaltung zu finden, die sowohl den besucherintensiven Veranstaltungen und Märkten wie auch den ruhigeren Zeiten gerecht wird.

Auch im Bereich der **Straßen** gibt es Handlungsbedarf. Hier liegt der Schwerpunkt – wie schon beschrieben – auf den Vernetzungsaspekten. Somit stehen vor allem fehlende Verbindungen im Vordergrund. Bei bestehenden Straßen ist eine Neugestaltung nicht so dringlich wie bei den Plätzen im öffentlichen Raum. Auf der Inneren Brücke ist eine Neugestaltung notwendig, vor allem durch den dringenden Modernisierungsbedarf des Brückenbauwerks bedingt.

Stadteingänge

Ein wichtiges Thema bei der Zugänglichkeit ins Stadtzentrum sind die Stadteingänge. Es gibt Stadteingänge, die von Autofahrern benutzt werden, Stadteingänge für den öffentlichen Nahverkehr und für Fußgänger und Radfahrer. Die Orientierung wird erleichtert, wenn Stadteingänge für mehrere Verkehrsarten zusammengelegt werden. Ein Nebeneinander von Bushaltestellen, Parkhäusern, Fahrradparkplätzen und fußgängerfreundlicher Erschließung kann die Bedeutung des Stadteingangs stärken und die Orientierung für die Besucher deutlich verbessern.

Ein wichtiger Stadteingang ist die **Maille-Kreuzung/Ritterstraße**, da sich dieser Stadteingang direkt von der B 10 kommend anbietet. Wenn man mit dem Auto ankommt, ist er der erste anfahrbare Stadteingang, das Parkhaus Küferstraße/Altstadt ist gleich daneben. Durch den Blick auf Burg, Kirchen ist auch die Orientierung in Richtung Stadtzentrum gleich gewährleistet. Somit ist dies auch der Stadteingang, an dem viele neue Besucher das erste Mal den Weg ins Stadtzentrum von Esslingen finden. Hier ist aber die Attraktivität und die Orientierung – gerade für auswärtige Besucher – durchaus noch verbesserungswürdig. Vor allem ist die Funktion der Ritterstraße als erste Repräsentation der Stadt Esslingen und als Verteiler in die jeweiligen Stadtfelder noch ausbaufähig.

Im Untersuchungsgebiet geht es vor allem um die Auftaktwirkung und Verteilerfunktion der Ritterstraße, inklusive des Vorfelds des Neckarwerke-Gebäudes. Die davor liegende Maille-Kreuzung bedarf auch dringend einer Umgestaltung, dieses komplexe Thema kann aber im Rahmen des Sanierungsgebietes“ Kesselwasen-Innenstadtvernetzung“ nicht behandelt werden. Exemplarisch sei hier nur auf die Lage der Bushaltestellen hingewiesen.

Durch eine Veränderung in den Nutzungen und in der Stadtstruktur können auch andere Stadteingänge im Laufe der Zeit wichtig werden. So ist das Kongresszentrum „**Neckar Forum**“ mit seinem angrenzenden

Hotel als ein neuer Stadteingang ins Stadttinnere zu sehen. Dementsprechend sind die Verbindungen dahin auch so zu gestalten, dass Besucher vom Neckar Forum angenehm ins Stadtzentrum finden können. Durch diesen neuen Stadteingang ergeben sich auch veränderte Wegebeziehungen, so wird der Zugang zum Rathausplatz von Osten über die Webergasse wichtiger werden.

Eine umfassende Betrachtung der Stadteingänge für die gesamte Altstadt würde hier den Rahmen der Untersuchung sprengen. Wir empfehlen aber eine Gesamt-Untersuchung aller Stadteingänge, vor allem auch mit einer Betrachtung der Gestaltung, Bebauung und Orientierung entlang der Ringstraße und ihrer Auswirkungen auf das Stadttinnere.

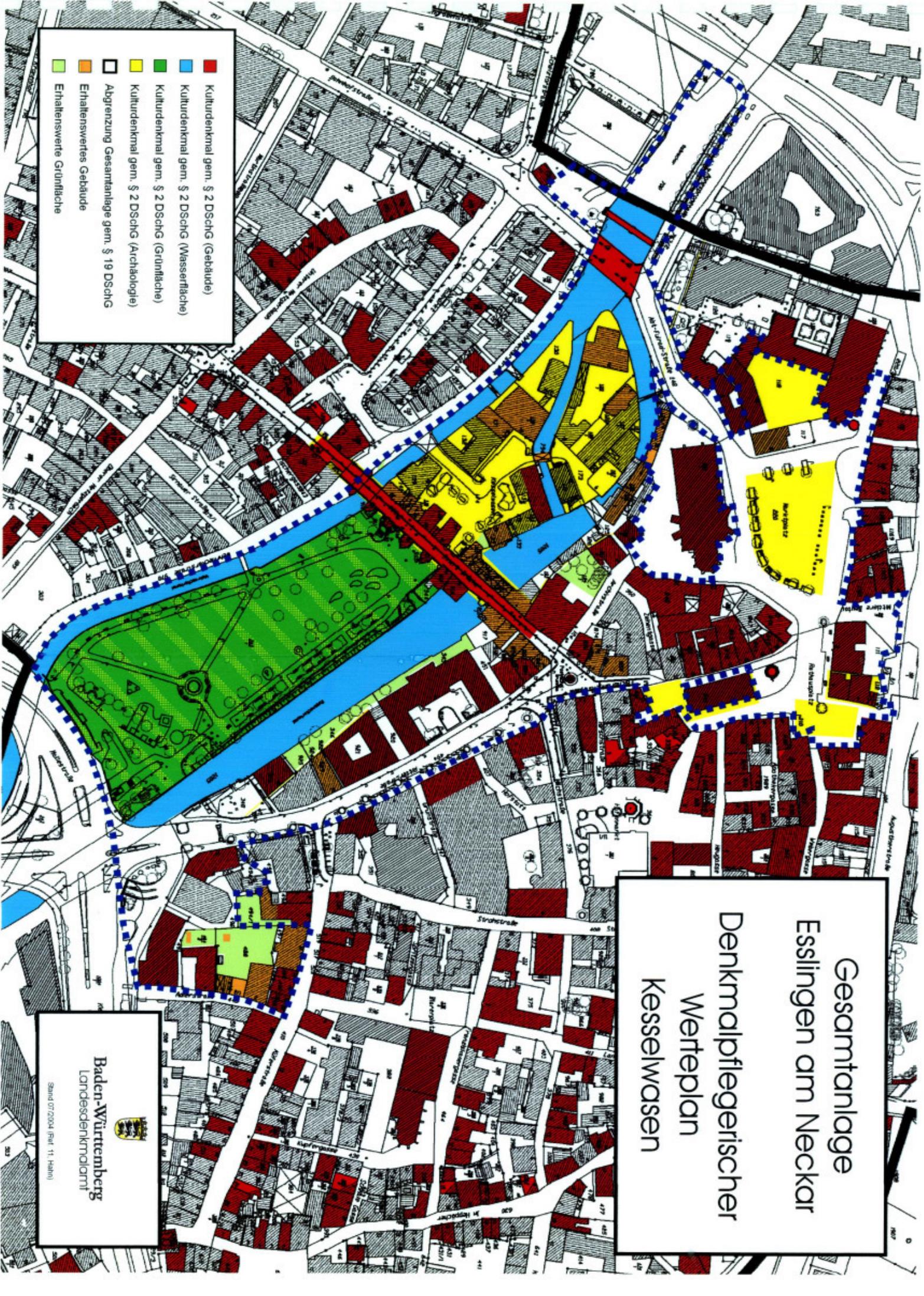
2.5 Verkehr

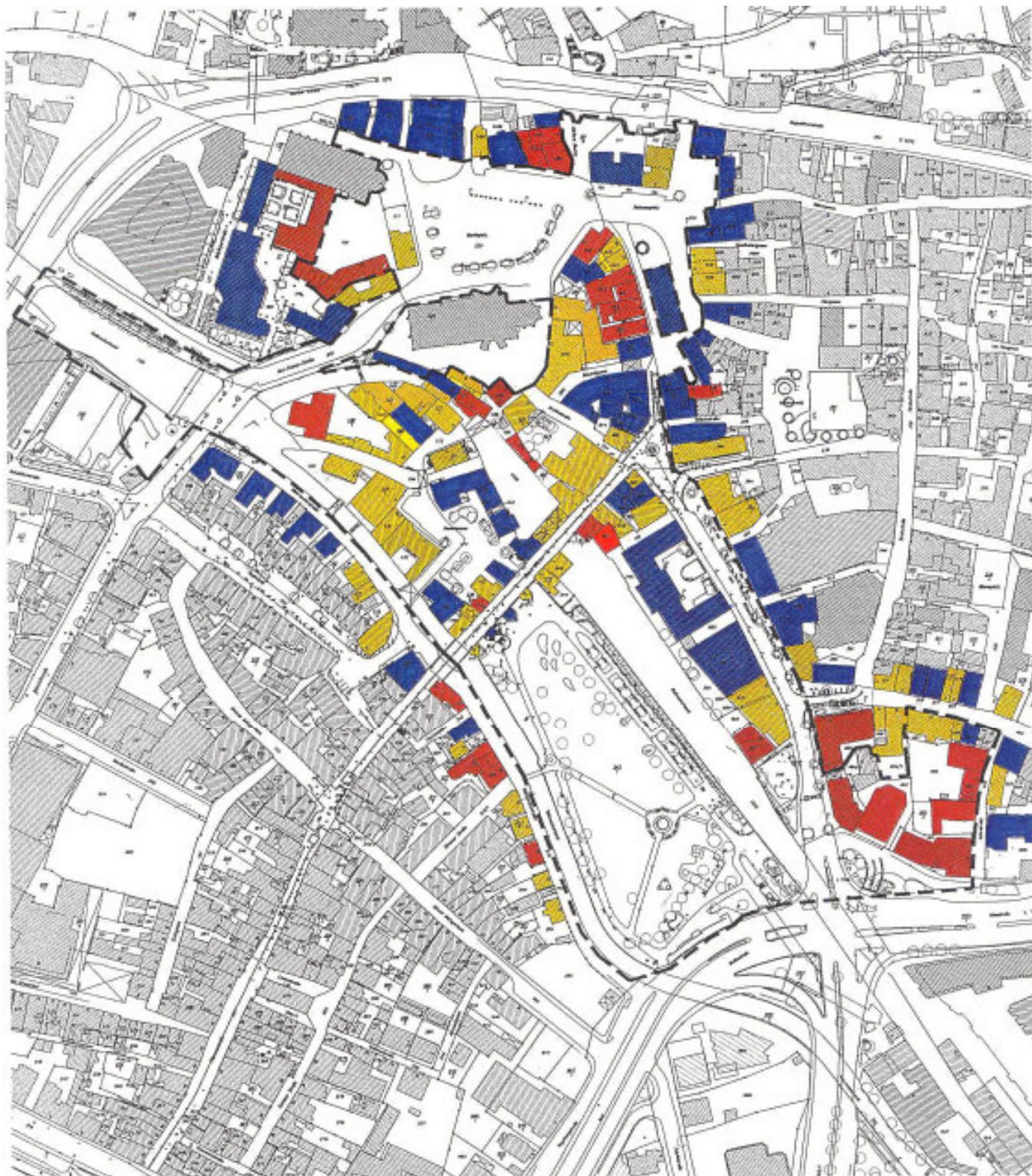
Über das schwerpunktmäßige Thema der fußläufigen Vernetzung hinaus gibt es noch weitere Probleme in der Verkehrsführung:

- Die derzeitige Verkehrsführung im Untersuchungsgebiet ist vor allem an einer Stelle als kritisch zu bezeichnen. Die Fußgängerzone **Küferstraße** endet im Westen an der Einmündung der Strohstraße. Damit kreuzt der motorisierte Verkehr die fußläufige Verbindung zwischen Ritterstraße und Küferstraße und schneidet die Fußgängerzone zusätzlich vom System der Fußgängerwege der Altstadt ab. Dies verschärft die vorhandenen Mängel bezüglich der Anbindung der Küferstraße zusätzlich.
- Auch der Verkehr auf der **Ritterstraße** steht in einem gewissen Widerspruch zur Funktion dieser Straße als Verteilerplatz für Fußgänger innerhalb der Altstadt. Im Hinblick auf die Erschließung der Östlichen Altstadt ist zudem die Möglichkeit, das Quartier über Ritter- und Milchstraße zu durchfahren, zumindest kritisch zu hinterfragen. Auch Schwierigkeiten ortsunkundiger Autofahrer bei der Orientierung in der Östlichen Altstadt sind festzuhalten. Dem steht gegebenenfalls der Anspruch der Anwohner auf gute Erreichbarkeit ihrer Wohnung gegenüber.
- Eine noch nicht abschließend geklärte Frage ist zudem die Verkehrsführung in **Roßmarkt** und **Wehrneckerstraße** mit der Zufahrt zum Kesselwasen. Auch hier treffen die Belange der fußläufigen Vernetzung (von Bahnhof- und Pliensaustraße), der Orientierung für Abholer, Kunden und Besucher sowie der Anwohner aufeinander.
- Auch bezüglich der **Parkplätze** und des damit verbundenen Parksuchverkehrs ergeben sich Fragen. Vor allem im Bereich Marktplatz und Rathausplatz stehen die Stellplätze in ihrer gegenwärtigen Anordnung einer Neukonzeption der öffentlichen Räume im Weg, auf dem Kesselwasen beeinträchtigen sie die Aufenthaltsqualität, um das Alte Rathaus führt der Verkehr zu Beeinträchtigungen. Gleichzeitig besteht Bedarf für Anwohner- und Kundenparkplätze.
- Die vorhandenen **Zufahrten zu Tiefgaragen** – an der Maille-Kreuzung ins Parkhaus „Küferstraße/Altstadt“, von der Ritterstraße in die Tiefgarage unter dem ehemaligen Neckarwerke-Gebäude sowie vom Marktplatz zu den Stellplätzen unter der Ringstraße – bereiten in ihrem derzeitigen Zustand ebenfalls Probleme. Die Zufahrten kreuzen den Fußgängerverkehr und sind gestalterisch ungenügend integriert. Letzteres gilt vor allem für die Ausbildung eines attraktiven Vorfeldes für Neckarwerke-Gebäude und Feuerwache einschränkende Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Kies. Gestalterische Mängel sind aber auch im Falle der Zufahrt zu den Stellplätzen unter der Ringstraße vom Marktplatz zu konstatieren.

Gesamtanlage Esslingen am Neckar Denkmalpflegerischer Werteplan Kesselwasen

- Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Gebäude)
- Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Wasserfläche)
- Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Grünfläche)
- Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Archäologie)
- Abgrenzung Gesamtanlage gem. § 19 DSchG
- Erhaltenswertes Gebäude
- Erhaltenswerte Grünfläche





GEBÄUDEZUSTAND

- keine sichtbaren oder geringe Mängel
- teilweise Mängel
- erhebliche Mängel

GEBÄUDEZUSTAND

Urba Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dielt

2.6 Baubestand

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind gekennzeichnet durch

- einen hohen Anteil öffentlicher Gebäude. Stadt, Land und Kirche besitzen ca. 25% der Gebäude
- eine kleinteilige Struktur privater Wohn- und Geschäftshäusern mit einzelnen Betriebsgebäuden

Von den privaten Gebäuden befinden sich

- ca. 66% in Einzel- oder Familienbesitz
- ca. 30% in Firmenbesitz
- lediglich ca. 4% der privaten Gebäude werden von einer größeren Eigentümergemeinschaft (≥ 5 Mitglieder) besessen.

Aus den Eigentumsverhältnissen sind folglich keine Behinderungen für die Realisierung der Sanierungsziele zu erwarten, zumal

- lediglich 5% der sich in Firmenbesitz befindenden Gebäude von Eigentümern gehalten werden, die nicht auch im Gebiet ansässig und wirtschaftlich tätig sind
- bei den Gebäuden im Besitz von größeren Eigentümergemeinschaften kaum Sanierungsbedarf besteht

Bausubstanz

Im Untersuchungsgebiet gibt es einen nicht unerheblichen Anteil an historischer Bausubstanz, schließlich ist der älteste Stadtkern Esslingens im Bereich um St. Dionys zu finden. Vor allem öffentliche Gebäude wie Rathäuser, Schwörhof, Amtsgericht prägen das Gebiet. Klassische mittelalterliche Baublocks mit privater Bebauung gibt es nur rund um den Marktplatz und rund um den Roßmarkt. Eine Sonderform ist die Bebauung der Inneren Brücke. Im Bereich Kesselwasen ist die Bebauung uneinheitlicher und aus späterer Zeit. (19. Jh. und 20. Jh.)

Abbildung 9 denkmalpflegerischer Werteplan

Abbildung 10 Gebäudezustand

Die Gebäude des Untersuchungsgebietes wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme durch Inaugenscheinnahme auf offensichtliche Sanierungsmängel untersucht. Deutliche Schwerpunkte mit schlechter Bausubstanz gibt es nicht, wenn auch im Einzelnen durchaus Handlungsbedarf besteht.

Privater Baubestand

Größere Mängel in der Bausubstanz sind in den Bereichen westlich des Alten Rathauses und am Kesselwasen zu sehen. In beiden Bereichen gibt es auch erheblichen Gebäudeleerstand.

- **Kessler-Häuser:**

Die Gebäude der Firma Kessler sind auch heute noch im Familienbesitz. Zur Stadtkirche und zum südlichen Platz davor befindet sich das den Platz prägende Gebäude des ehemaligen Speyrer Pflughofs. Die Produktion ist und bleibt im Erdgeschoß dieses Gebäudekomplexes, mit Zufahrt von der Zehentgasse aus. Zum Alten Rathaus hin steht eine Reihe schmaler mittelalterlicher Gebäude. In den Obergeschossen gibt es einen nicht unerheblichen Leerstand, erschwert durch ungenügende Belichtung und Zugänglichkeit. Die Firma Kessler plant, in absehbarer Zeit hier Maßnahmen zu ergreifen. Neue Nutzungen werden überlegt.

- **Weißinger-Areal**

Das Gebäude Kesselwasen II im Weißinger-Areal steht schon seit einiger Zeit leer. Neue Nutzungen werden für dieses Gebäude gesucht. Das Gebäude ist als erhaltenswert zu klassifizieren. Obwohl das Gebäude aus dem 20. Jahrhundert stammt (in historisierendem Stil), ist es für die Bevölkerung Bestandteil eine der prägendsten Stadtansichten, die es in dieser Form zu erhalten gilt.

Öffentlicher Baubestand

Öffentliche Bauten im Untersuchungsgebiet sind zu einem Teil frisch saniert, wie das Alte Rathaus und das ehemalige Reichsstädtische Rathaus samt angrenzendem Ritterbau.

Es gibt aber durchaus sanierungsbedürftige öffentliche Gebäude. Hier sind insbesondere zu nennen:

- **Stadtarchiv**

Das Stadtarchiv befindet sich in der von H. Schickhardt zum Archiv umgestalteten ehemaligen Allerheiligenkapelle, einem beeindruckenden, aber völlig unbekanntem Bau. Es geht darum, sowohl das Gebäude zu sanieren, wie auch Lösungen für die große Raumnot des Stadtarchivs zu lösen. Eine Erweiterung oder ein zweites Gebäude sollte sich in nächster Nähe befinden, um einen reibungslosen Betrieb zu ermöglichen. Eine Erweiterung würde zudem eine Öffnung und eine bessere Präsentation der Allerheiligenkapelle für eine breitere Öffentlichkeit ermöglichen und somit auch die Gelegenheit geben, die spätgotischen Wandfresken zeigen zu können.

- **Schwörhof**

Die Gebäude rund um den Schwörhof, Teil eines ehemaligen Dominikanerklosters, gehören mit zur ältesten Bebauung Esslingens. Das älteste Rathaus Esslingens befand sich im Schwörhaus. Heute ist im Erdgeschoss eine Galerie, die Obergeschosse und Keller stehen leer. Daran schließt sich das Gebäude der Waisenhofschule an. Beide Gebäude haben großen Sanierungsbedarf. Die stadthistorische Bedeutung des gesamten Komplexes, einschließlich des Schwörhofs ist enorm, die Bedeutung für Touristen und Bewohner ist im Moment eher gering. Hier stellt sich die Frage, wie das Gebäude des Schwörhofs neue Nutzungen aufnehmen kann um auch hier eine Öffnung des Gebäudes für die Bevölkerung zu ermöglichen. Eine Erweiterung des Schreibermuseums wird in Erwägung gezogen. Hier ist zu prüfen, inwieweit die Gebäude in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollten.

- **Neckarwerke-Gebäude**

Die Stadt Esslingen am Neckar hat das Gebäude von den NWS gekauft, um das Technische Rathaus dorthin zu verlagern. Es gab Überlegungen, das Gebäude von einem Investor sanieren zu lassen, momentan plant die Stadt Esslingen jedoch die Sanierung in Eigenregie. Das ehemalige Verwaltungsgebäude ist denkmalgeschützt, der Neubau bedarf dringend einer Fassadensanierung. Die Lage an einem der wichtigsten – wenn auch bisher vernachlässigten – Stadteingänge verleiht dem Projekt besondere Bedeutung. Hier besteht die Gelegenheit, den Stadteingang nicht nur im öffentlichen Raum neu zu gestalten, sondern diesen auch mit attraktiven Nutzungen zu besetzen. Auch als Auftakt zur Küferstrasse spielt das Gebäude eine wichtige Rolle. Ansprechende Eingangs- und Vorbereiche sowie ansprechende Nutzungen sind notwendig für die Verbesserung des Eingangs in die Küferstrasse.

Innere Brücke

Der größte Sanierungsbedarf besteht im Falle des Brückenbauwerks der Inneren Brücke. Eine Sanierung muss so rasch wie möglich erfolgen. Erschwert wird dies durch die Einzelhandelsnutzungen auf der Brücke. Eine Sanierung muss versuchen, die möglichen Auswirkungen auf die Einzelhändler so gering wie möglich zu halten.

2.7 Stadt am Fluss

Obwohl die Innerstädtische Kanallandschaft mit ihren Stadt-Kanälen mitten im Herzen Esslingens liegt, ist sie ziemlich in Vergessenheit geraten. Die ehemaligen Gewerbekanäle spielten ökonomisch zu allen Zeiten eine wichtige Rolle in Esslingen. Mühlenstandorte an der Bäckermühle, am Kesselwasen und am Lorch-Areal sind Zeugen der gewerblichen Nutzung.

Gebäude wie das ehemalige Reichsstädtische Rathaus nebst Ritterbau, sowie Jugendstilvillen entlang von Kanalstraße und Deffnerstraße sprechen ebenso vom Bezug zum Wasser wie auch die Anlage der Maille auf einer Flussinsel zwischen Wehrneckar und Roßneckar.

Heute sind diese Bezüge zum Wasser kaum noch existent. Es ist so gut wie nicht möglich, einen direkten Zugang zum Wasser zu bekommen. Selbst gute Sichtverbindungen sind nur spärlich. Die ehemaligen Zugänge sind mit Gittern abgesperrt. Entlang der Kanäle gibt es ein gestalterisch unbefriedigendes Sammelsurium von verschiedensten Geländern und Gittern. Die Sichtverbindungen werden durch Zäune, Mülleimer, Plakate etc. zugestellt.

Oftmals bildet Grün Barrieren zum Wasser. Auch von Seiten der privaten Hausbesitzer merkt man, dass die ehemals geschätzten Wasserseiten heute größtenteils nur noch als Müll- und Lagerplatz genutzt werden.

Doch bietet dieses Gebiet durch seine Lage mitten im Stadtgebiet große Potentiale. Durch die Verbesserung dieses Bereichs kann die Stadt Esslingen wieder ein Stück unverwechselbare Attraktivität zurückgewinnen. Eine Nutzung der Kanallandschaft kann eine Verbindung von Einkaufen, Tourismus und Naherholung schaffen.

2.8 Nutzer

Da im Untersuchungsgebiet nur rund 136 Bewohner wohnen, konzentriert auf einige wenige Bereiche, wurde auf eine ausführliche Sozialstrukturanalyse verzichtet. Die Bedürfnisse der Anwohner wurden jedoch ebenso berücksichtigt wie die Bedürfnisse der Einzelhändler, Gewerbetreibende, Besucher, Touristen etc. (ausführlich wird dies dokumentiert in den Schlüsselpersonengesprächen, siehe Kap. 3.1.)

- **Anwohner**

Wohnnutzungen sind im wesentlichen auf die Gebiete Innere Brücke, Kesselwasen und den Block westlich des Alten Rathauses beschränkt. Der Zustand der Wohnungen ist unterschiedlich, schwerwiegende Mängel sind nicht zu erwarten.

Problematisch für Anwohner sind die Parksituation sowie die Zufahrt in die Altstadt. Die Verkehrssituation ist daraufhin zu überprüfen und eine Neukonzeption zu erarbeiten. Es muss versucht werden, die unterschiedlichen Anforderungen von Anwohnern, Gewerbe und Einzelhandel bezüglich der Befahrbarkeit der Altstadt unter einen Hut zu bringen.

Des Weiteren sind Lärmbelästigungen durch Nutzungen im öffentlichen Raum für Anwohner schwierig. Hier kann aber auf die Erfahrungen der übrigen Sanierungsgebiete zurückgegriffen werden, Gespräche zwischen Ordnungsamt, Kulturreferat und den Anwohner führten zum Erarbeiten einer Satzung, die die Nutzungsdauer auf den öffentlichen Plätzen regelt.

- **Gewerbetreibende**

Das größte Problem für Gewerbetreibende ist die erschwerte Anlieferung ins Stadttinnere, vor allem zu Zeiten von Aktivitäten auf den Plätzen wie z.B. Weihnachtsmarkt, Theateraufführungen, Zwiebelfest etc. Insbesondere der Weihnachtsmarkt erschwert die Anlieferung, da hier gleich mehrere Plätze für den Autoverkehr komplett gesperrt sind.

- **Einzelhändler**

Die durchaus schwierige Situation der örtlichen Einzelhändler im Untersuchungsgebiet und in den umliegenden Gebieten gilt es zu beachten und mit ihnen gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Problematisch ist das Fehlen eines zusammenhängenden Einkaufsbereichs, vor allem in der Östlichen Altstadt, die Küferstraße ist nur schlecht an die restlichen Einkaufsbereiche angehängt. Hier können die schon erwähnten verbesserten Vernetzungen und auch die stärkere Profilierung der unterschiedlichen Altstadtbereiche hilfreich sein.

In Teilbereichen sind die Bodenbeläge nicht sehr gehfreundlich. Besonders fällt dies am Fischbrunnenplatz auf – dem Bereich, der durch die zentrale Lage die größte Fußgängerdichte aufweist.

Ein überaus positives Zeichen ist es, dass die Einzelhändler zum größten Teil bereit sind, sich in Interessensgemeinschaften zu organisieren und auch in der Sanierung Engagement zu zeigen. Nicht nur in der Bahnhofstraße und in der Pliensastraße haben sich Hausbesitzer und Einzelhändler an Umgestaltungsmaßnahmen finanziell beteiligt, auch von Einzelhändlern aus dem Untersuchungsgebiet wurde schon finanzielle Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

3. Ergebnisse Beteiligung

3.1 Schlüsselpersonen

Die vordringlich strukturelle Problematik stellt Themen der Zentrumsfunktionen der Altstadt, des Stadt- und Einkaufserlebnisses, des Einkaufsstandorts sowie der städtischen Repräsentation ins Zentrum. Erlebnis- und Aufenthaltsqualität, Attraktivität für Bürger, Kunden, Besucher sind zentrale Fragestellungen. Der öffentliche Bereich ist das primäre Arbeitsfeld. Entsprechend konzentrierte sich die Auswahl der Gesprächspartner auf Personen aus Bereichen mit Relevanz für die genannte Thematik. Bei insgesamt 18 Terminen mit Einzelpersonen oder kleinen Gruppen wurden Vertreter von Bürgerschaft, Einzelhandel, Gewerbe, Verwaltung und Behörden gebeten, ihre Gedanken zu Analyse und Konzeption beizutragen.

Die in diesen Gesprächen deutlich werdenden Problemstellungen, Fragen, Aufgaben und Lösungsansätze, Wünsche sowie Vorschläge für Maßnahmen und Ziele sind im Folgenden zusammengefasst.

GRENZE SANIERUNGS- GEBIET	<ul style="list-style-type: none"> • Wiederholt wurde der Wunsch nach Integration des Stadteingangs an der Maille-Kreuzung mit Neckarwerke-Gebäude und Feuerwache geäußert. • Der Bereich der westlichen Vogelsangstraße wurde als potentielles Erweiterungsgebiet ins Gespräch gebracht, hier könnte ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt entstehen. • Auch die Aufnahme des Schwörhofs mit Weißenhofschule und Schwörhaus in das Sanierungsgebiet war ein Thema.
PRIORITÄTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Diskussion der Prioritäten mit dem Bürgerausschuss erbringt Übereinstimmung dahingehend, dass Stadteingang, Maille und Brücken, Ritterstraße wichtiger sind als Markt- und Rathausplatz • Maßnahmen am Kesselwasen sollen parallel laufen, v.a. Maßnahmen, die zur Förderung privater Investitionen notwendig sein, sollten schnell ausgeführt werden. • Innerhalb der I. Priorität ggf. Terrasse, Kopf Küferstraße und Brücke NWS als erstes (ggf. inkl. Brücke Amtsgericht), dann Innere Brücke und Ufergestaltung Maille, Ritterstraße.

ÖFFENTL. RÄUME: PLÄTZE	
Schwörhof	<ul style="list-style-type: none"> • Verwiesen wurde auf das Entwicklungspotential des Schwörhofes als Veranstaltungsort oder Museumsstandort (Erweiterung Schreiber-Museum). • Deutlich wurde die räumlich-bauliche Problematik der derzeitigen Schulnutzung, welche eine Verlegung der Schule denkbar macht. • Auch das Schicksal des Späth'schen Hauses im Rahmen der geplanten räumlichen/baulichen Veränderungen der Stadtverwaltung ist offen.
Marktplatz	<ul style="list-style-type: none"> • Der grundsätzliche Handlungsbedarf am Marktplatz wurde einhellig betont. Wobei die Dringlichkeit der Maßnahmen im Vergleich mit anderen Aufgaben des Sanierungsgebiets als eher gering bezeichnet wurde. • Eine Bebauung des Platzes wurde größtenteils als unerwünscht oder zumindest unrealistisch betrachtet. Trotz gegenteiliger Stimmen sprach sich die Mehrheit für eine Beibehaltung der Marktfunktion aus. Dem Wochenmarkt wurde dabei eine Identifikationsfunktion zugeschrieben. Eine Verkleinerung der Fläche ist folglich nicht möglich. Die Marktbesucher könnten bei Sonderaktionen sogar zusätzliche Flächen belegen. • Als Veranstaltungsort wird dem Markplatz gleichermaßen zentrale Bedeutung zugemessen. In dieser Funktion stellt er für einzelne Befragte zwar nicht das Zentrum der Stadt, aber deren Herz dar. Daraus ergeben sich Forderungen nach einer Verbesserung der Infrastruktur für Veranstaltungen. • Die Konflikte zwischen Markt- und Veranstaltungsnutzung sind bekannt. Der hierfür entwickelte Kompromiss wird von beiden Seiten akzeptiert. Das zeitweilige Ausweichen des Marktes in die Bahnhofstraße hat sich als für die Umsätze nicht abträglich erwiesen. Rathausplatz, Fischbrunnenplatz und Ritterstraße wurden als alternative Ausweichflächen genannt. • Als eine dritte Funktion des Platzes wurde wiederholt die einer Ruhezone im Zentrum erwähnt. Hier spielen Kinder und fahren Rad, ältere Leute benutzen die vorhandenen Bänke. Seine "Leere" wurde ausdrücklich als Qualität erwähnt. Der Marktplatz wurde als "zweiter ruhiger Pol" neben dem lebendigen und lauten Einkaufszentrum bezeichnet. Eine Stärkung und Erweiterung der Gastronomie um den Platz wäre dem nicht abträglich und wurde wiederholt als Ziel genannt. • Dreh- und Angelpunkt ist der Marktplatz für den Tourismus. Dies verleiht seiner Gestaltung besondere Bedeutung für die Außenwirkung der Stadt. Der Ansiedlung der Stadtinfo hier in der Nähe des Rathauses misst die EST große Bedeutung zu. Die Anfahrbarkeit mit Reisebussen sowie die Bereitstellung von 3-6 Busstellplätze müssen aus ihrer Sicht erhalten bleiben. • Die von den befragten Personen geäußerten Zielvorstellungen gehen weitgehend davon aus, die Platzfläche in ihrer Großzügigkeit insgesamt zu erhalten, Aufenthaltsqualität und Infrastruktur aber zu verbessern. Immer wieder fiel dabei der Begriff eines "Parks", einer "parkähnlichen Situation" oder auch einer "Kur-Situation". Zusätzliches Grün wurde dabei zwar als denkbar erwähnt, eine Begrünung des Platzes aber abgelehnt. Vielmehr wurden Blumeninseln oder begrenzende Pflanzungen angeregt. Vordringliche Maßnahme ist der Belag. Dieser muss für die Marktfunktion geeignet, befahrbar etc. sein. Dabei wurde auch die Idee einer Abbildung des Grundrisses des Katharinenspitals angeregt. • Ob eine Reduzierung der Stellplätze möglich ist, darüber gehen die Meinungen auseinander. Einigkeit herrscht dahingehend, dass die Fläche vor dem Kiehmeyerhaus freigehalten werden sollte und der Platz vor diese Fassade "rücken" sollte. Zusätzliche Stellplätze auf der Südseite wurden zumindest teilweise für möglich gehalten. Zu beachten sind die sich aus der Anlieferung der Fa. Kessler ergebenden Anforderungen (auch während Veranstaltungen). Dieselbe meldet zudem einen Bedarf für Kundenparkplätze für den Verkauf an. Ihr Ziel ist eine Öffnung des Betriebs nach außen durch ebenerdige Räume für Führungen oder auch eine Gastronomie
Rathausplatz	<ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich der Dringlichkeit und Notwendigkeit einer Neugestaltung des Rathausplatzes bestehen unterschiedliche Ansichten. Auf die Komplexität der Anforderungen und die unmittelbare Verknüpfung mit den Plänen für den Marktplatz wurde ebenso verwiesen wie auf die Notwendigkeit einer Beteiligung der

	<p>Öffentlichkeit. Zudem wurde auf den Zeugnischarakter der Reste älterer Zustände im Belag hingewiesen. Entsprechend wird diese Maßnahme von der Mehrzahl der Befragten zeitlich eher am Ende der Laufzeit des Sanierungsgebiets angesiedelt. Die Auswirkungen des Neckar Forums auf Besucherströme und Funktion des Platzes können dann auch noch in die Planung mit einbezogen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Frage gestellt wird der vorhandene Brunnen, der den Krieg verherrliche und als solcher den Blick auf das Alte Rathaus störe. Seine Position wird allerdings als historisch belegt akzeptiert. • Geäußert wurde der Wunsch, den Verkehr vom Platz zu verbannen. Vor allem der Parksuchverkehr wird als störend empfunden. Dessen ungeachtet ist auch hier die Anlieferung der Geschäfte zu beachten. So wird die Rampe der Fa. Kessler in der Zehentgasse über den Rathausplatz angefahren.
<p>Ritterstraße</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Dringlichkeit der Umgestaltung der Ritterstraße wurde besonders betont. Große Bedeutung hat sie primär für die Küferstraße. Sie spielt eine wichtige Rolle bei der Verbindung von Pliensaustraße und Küferstraße bzw. von historischer Pliensauvorstadt und Östlicher Altstadt. Wichtig ist dabei v.a. der Umgang mit der Einmündung der Küferstraße in die Ritterstraße. • Angeregt wurde eine Integration des Hofes des Amtsgerichts und die Ausbildung einer vom Fischbrunnenplatz bis zur Einmündung der Küferstraße reichenden Platzfolge. Dabei sollten auch die Mängel des derzeit wenig fußgängerfreundlichen und kinderwagen- bzw. behindertengerechten, ausdrücklich als geschäftsschädigend bezeichneten Belags des Fischbrunnenplatzes beseitigt werden. Betont wird die zentrale Rolle dieses Platzes als Knotenpunkt im Netz der Einkaufsstraßen. Die Anlieger dringen auf eine vordringliche Erledigung dieser Maßnahme. Sie sind bereit, hierzu auch finanziell beizutragen. • Platz für Fußgänger ist die primäre Forderung an die gesamte Platzfolge. Dies wirft die Frage der Lösung des vorhandenen Verkehrs auf. Ein Verzicht auf die Befahrbarkeit der Ritterstraße ist den Befragten nicht vorstellbar. Dies gilt auch für den Anschluss der Küferstraße an Ritter- und Strohstraße. Stellplatzbedarf wird v.a. im Bereich des Fischbrunnenplatzes konstatiert. • Kritisch sind neben der Gestaltung der Straße die EG-Nutzungen auf der NO-Seite der Straße. • Mit wenigen Ausnahmen wurde eine große Wertschätzung für die geplanten Verbindungen der Ritterstraße mit der Maille über zwei neue Fußgänger-Brücken artikuliert. • Allgemein wird in der funktionsgerechten Umgestaltung dieses öffentlichen Raumes mit seinen Anschlüssen eine Aufgabe erster Priorität erkannt.
<p>Maille-Kreuzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Gestaltung des Stadteingangs Maille-Kreuzung ist ungemein wichtig. • Ideen für ein Zentrum mit kulturell-sozialen Funktionen wurden entwickelt. Angesprochen wurden eine soziale Einrichtung für alle Generationen (wie die Zehntscheuer in Deizisau) unter Einschluss des umgesiedelten "Komma" in der alten Feuerwache sowie eine Ansiedlung der "Dieselstraße" in dem damit freien Lorch-Areal. • Deutlich spricht aus den Äußerungen aber auch das Bewusstsein dafür, dass v.a. die damit notwendige Umgestaltung des Verkehrsknotens einen langen Atem verlangt.
<p>NWS-Parkplatz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Umgang mit dem derzeitigen Parkplatz vor dem ehemaligen Neckarwerke-Gebäude wurde selten ausdrücklich thematisiert. Die vorhandenen Stimmen belegen jedoch eine Ablehnung einer Bebauung dieser Fläche. • Es soll ein sich zu Rossneckar und Maille hin orientierender Platz entstehen. "Eingangssignale", etwas "Zeichenhaftes", ggf. auch eine "begehbare Skulptur" wären denkbar. Von Seiten der Denkmalpflege wäre beidseitig eine Treppenanlage zum Wasser zumindest nicht gänzlich ausgeschlossen. • Von den Befragten wurde hingewiesen auf die Notwendigkeit, das Vorfeld von Neckarwerks-Gebäude und Feuerwache, Neckarwerke-Parkplatz und Maille-Kreuzung planerisch im Zusammenhang zu sehen, zu bearbeiten und zu lösen.

ÖFFENTL. RÄUME: STRASSEN	
Innere Brücke	<ul style="list-style-type: none"> Die Notwendigkeit der Vernetzung der Einkaufsstraßen wurde allgemein betont. Dies betrifft nicht nur die Verbindung der Inneren Brücke mit der Küferstraße über eine umgestaltete Ritterstraße, sondern auch die bis dato noch unvollständige Umgestaltung des Rossmarkts, den ausstehenden Ausbau von Martinstraße und Ehnigasse sowie die Gestaltung des mit dem Bau der neuen Pliensaubrücke und der Verlegung der Neckarstraße auf Gleis I entstehenden Vorfeldes als Querverbindungen zur Bahnhofstraße. Kritisiert wurde in diesem Zusammenhang die bereits abgeschlossene Umgestaltung der Straße "Am Kronenhof" als unzureichend und wenig gelungen. Im Zusammenhang der anstehenden Sanierung der Inneren Brücke äußerten die Anlieger die Befürchtung, die Maßnahmen könnten sich "ruinös" für die hier angesiedelten Geschäfte auswirken. Eine sorgfältige Planung und Abstimmung der Arbeiten mit den Anliegern werden eingefordert. Die Möglichkeit, die Baumaßnahmen für Aktionen zu nutzen und so zur Attraktion zu machen, wird gesehen. Diesbezüglich werden Initiative und Hilfe von Seiten der Stadt, von Kulturreferat und Denkmalpflege sowie Stadtmarketing erwartet. Der Bürgerausschuss befürwortet einen durchgängigen Belag für die gesamte Straße und steht einer Differenzierung des Belags im Bereich des Brückenbauwerks kritisch gegenüber.
Küferstraße	<ul style="list-style-type: none"> Die mangelnde Anbindung ist für die Küferstraße ein immer ernster werdendes Problem. Neben der nachdrücklich geforderten Umgestaltung der Ritterstraße und v.a. der zwischen Fußgängerzone und Ritterstraße verbliebenen Partie werden die geplanten Brückenbauten sowie die anstehenden Umnutzungen von Feuerwache und Neckarwerke-Gebäude als Chance begriffen, erste Schritte zur Verbesserung der Anbindung der Straße zu unternehmen.
STADT AM FLUSS	
Beziehung zum Fluss/ Stadt am Fluss - Bewusstsein	<ul style="list-style-type: none"> Allgemein beklagt wird das fehlende Bewusstsein für das Element Wasser in der Stadt. Die Flussläufe wurden funktionalisiert, werden ignoriert. Vor allem der fehlende direkte Zugang zum Wasser wird kritisch vermerkt. Als bewusstseinsbildende Maßnahmen werden Aktionen auf dem Wasser vorgeschlagen, die Thematisierung des "Wassers" in Kulturarbeit und Stadtmarketing. Das Wasser soll als Veranstaltungsort entwickelt werden. Die Ideen reichen von einem Weinfest am Neckarufer am Pliensauturm über einen temporären "Strand" bis zu ÖPNV auf dem Wasser.
Innerstädtische Kanallandschaft	<ul style="list-style-type: none"> Betont wird die Schutzwürdigkeit der innerstädtischen Flussläufe als Gewerbekanäle. Der Denkmalcharakter der Gesamtanlage schließt lokale Eingriffe in die Uferfassungen (und vor allem vorhandene Ufermauern aus dem 20. Jahrhundert) aber nicht grundsätzlich aus. Treppenanlagen hinunter zum Wasser wären im Einzelfall nach Abstimmung mit den Behörden ggf. denkbar. Wasser-, Wasserbau- und Mühlentechnik zugänglich, sichtbar und bewusst zu machen, käme dem Anliegen der Denkmalpflege entgegen. Gleiches gilt für die Zugänglichkeit der Flussläufe. Angestrebt wird eine Ufergestaltung, die es erlaubt, bis ans Wasser zu gelangen. Barrieren wie der Zaun an der Maille sollen abgebaut werden. Die Vorschläge der Befragten gehen sehr weit, möchten teilweise gewisse Bereiche wie den so genannten "Amazonas" aber auch hiervon ausnehmen. Argumentiert wird diesbezüglich zum Teil auch mit Sicherheitsargumenten: Ein flaches Ufer erlaubt es auch, leicht aus dem Gewässer wieder ans Land zu gelangen. Deutlich wird bei allen Äußerungen, dass dem Bereich um Maille und Kesselwasen wegen seiner Lage im Herzen der Stadt, wegen seiner großen Frequenz auch bezüglich der Zugänglichkeit zentrale Bedeutung zukommt. Angeregt wird v.a. auch eine den Zugang zum Wasser ermöglichende Umgestaltung des Ufers des Roßneckars an der Maille. Dabei wird auch eine Aktivierung der gegenüber liegenden Uferzone

	<p>vor dem Amtsgericht (ehem. reichsstädtisches Rathaus und Ritterbau) angeregt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Einbindung der Innerstädtischen Kanallandschaft in das Netz der innerstädtischen Einkaufsstraßen-, Fuß- und Radwege wird allgemein als Ziel formuliert. Als wichtige konkrete Maßnahmen werden v.a. die geplanten Brücken am derzeitigen Parkplatz vor dem Neckarwerke-Gebäude und am Amtsgericht sowie die Schaffung eines durchgängigen Tallängs- oder besser Stadtneckarwegs, welcher die Altstadt an überörtliche Fahrradwege anbindet, erwähnt. • Zu den Funktionen der Innerstädtischen Kanallandschaft werden "Ruhe", Ausgleich und Rekreation gezählt. Auch das Wohnen am Wasser wird als höchst attraktiv bezeichnet. Dessen ungeachtet wird eine Entwicklung im Sinne des Ulmer Fischerviertels als denkbar und wünschenswert erachtet, die Ansiedlung von Gastronomie und Freisitzen am oder auch auf dem Wasser unterstützt. Großes Interesse besteht an der Umsetzung der Planungen zur Schaffung eines Platzes am Wasser im Bereich "Klein Venedig" unterhalb des Biergartens des "Palmschen Baus". Darüber, ob hier eine gastronomische Nutzung sinnvoll wäre, gehen die Meinungen allerdings auseinander. • Die Ergänzung der innerstädtischen Einkaufsstraßen durch die Maille wird sehr geschätzt, deren Aktivierung mit Gastronomie oder als Veranstaltungsort findet breite Unterstützung. • Als wichtiger Beitrag zur Aktivierung der innerstädtischen Flussläufe werden die bereits durchgeführten Kanufahrten erkannt. Die Befahrbarkeit ist allerdings eingeschränkt und sollte ausgebaut werden. Zu den geäußerten Wünschen zählen die für einen Bootsverleih unabdingbare durchgängige Befahrbarkeit mit Kanus. Kanuverleih und Bootsanlagen wären sowohl am Lorch-Areal als auch westlich der Inneren Brücke am Wehrnecker denkbar. Für Touristen wäre eine Anlege an der Agnesbrücke wünschenswert. Den Einsatz von Tretbooten verbietet zur Zeit teilweise die Strömung. • Schlüsselgrundstücke von ausschlaggebender Bedeutung für die Entwicklung der Innerstädtischen Kanallandschaft sind die Weißinger- und Gräßle-Areale. Hingewiesen wird zudem auf gestalterische Mängel im Umfeld des Kindergartens St. Agnes • Als Voraussetzung zu einem positiven Erlebnis wird schließlich eine verbesserte Beleuchtung der Kanallandschaft angemahnt.
<p>Kesselwasen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich des Kesselwasens wird durchgängig v.a. die fehlende Aufenthaltsqualität bemängelt. Gleichzeitig wird mehrheitlich die Bedeutung der Parkplätze sowie der hier gegebenen Möglichkeit zur Anlieferung/Abholung gelobt, wobei die derzeit gültige Verkehrsführung als unglücklich bezeichnet wird. Auch für Fußgänger fehlt die Vernetzung, die Transparenz zur Maille ist mangelhaft. • Die Ansiedlung von Gastronomie (am Wasser) würde von den Befragten begrüßt. Zusammen mit einem entwickelten Weißinger-Areal könnte der Kesselwasen nach einer Aussage zu einer "Kultur-Gastro-Ecke" werden. Auch der Gedanke eines großen Biergartens auf dem Platz wurde vorgebracht. • Bezüglich der Nutzbarkeit als Veranstaltungsort gingen die Meinungen deutlich auseinander. Der Bürgerausschuss warnt diesbezüglich zudem vor einer Konkurrenz zu vorhandenen Veranstaltungsorten. • Als Potentiale wurden die Brückenbögen der Inneren Brücke und deren Öffnung sowie eine Aufwertung der vorhandenen Wasserräder genannt. Auch eine weitere Begrünung wurde diskutiert, die Ideen reichten bis zu einem Durchziehen des Grüns der Maille unter der Inneren Brücke.
<p>Weißinger-Areal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Während über die Bedeutung des Weißinger-Areals für die Entwicklung des Gebiets Einigkeit besteht, gehen die Meinungen zu der anzustrebenden Konzeption auseinander. Die Vorschläge für geeignete Nutzungen reichen von Wohnen über ein Luxushotel mit Spitzengastronomie oder die Etablierung eines Kulturstandorts bis zu einer "Markthalle" bzw. Einzelhandel. Gleichzeitig werden Bedenken gegen deren Tragfähigkeit angemeldet. • Deutlich artikuliert wird der Wunsch, die einmalige Situation nach Möglichkeit der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Entsprechend finden die von der Verwaltung angedachte Brücke zur Abt-Fulrad-Straße sowie der diese erschließende Fußweg zum

Kesselwasen weitestgehend die Zustimmung der Gesprächspartner.	
HOCHBAUPROJEKTE	
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> • Von Seiten des Bürgerausschusses wird davor gewarnt, dass eine Förderung (öffentlicher) Hochbauprojekte die per se begrenzten Mittel für die Sanierung auffressen könnte. Es werden negative Beispiele aus der Vergangenheit angeführt. Entsprechend sollte die Förderung auf die steuerliche Abschreibung beschränkt werden. • Gebäude wie das ehemalige Neckarwerke-Gebäude oder die Feuerwache sollten lediglich dann in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden, wenn die Projekte von den Steuervorteile profitieren könnten. • Die sich aus dem Sanierungsrecht ergebenden Kontrollmöglichkeiten gegenüber Investoren wird vom Bürgerausschuss begrüßt.
Feuerwache	<ul style="list-style-type: none"> • Lediglich nachgeordnete Bedeutung für das geplante Sanierungsgebiet messen die Befragten der Umnutzung der Feuerwache zu. • Die Eignung des Standorts für Einzelhandel ist strittig. Die Vorschläge für eine Nutzung des Gebäudes reichen von Gastronomie über eine Markthalle mit Gastronomie, einem kleinen "Dallmeyer" oder "Mertz & Benzing" bzw. hochwertiger Feinkost bis zu einer öffentlichen Nutzung. In diesem Fall wird eine soziale Einrichtung für alle Generationen wie die Zehntscheuer in Deizisau favorisiert. Abgelehnt wird die Idee einer Bauernmarkthalle.
NWS-Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> • Auch die Umnutzung des Neckarwerke-Gebäude wird als nicht so bedeutend für das Sanierungsgebiet bezeichnet. • Ausdrücklich gefordert wird die Ansiedlung qualifizierten Einzelhandels an dieser Stelle.
Ritterstraße 16	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gebäude sollte nach dem anfänglich geplanten Umzug des Sozialamtes leerstehen. Wie sich die Situation mit der Verabschiedung von der großen Lösung für das Neckarwerke-Gebäude ändern wird, bleibt abzuwarten. • Der Bürgerausschuss betrachtet einen dann möglicherweise wieder anstehenden Verkauf des Gebäudes kritisch.
Stadtarchiv	<ul style="list-style-type: none"> • Der Handlungsbedarf ist im Falle des Stadtarchiv offensichtlich und wird allseits anerkannt. Das Stadtarchiv braucht unbedingt zusätzliche Flächen für die eingehenden Archivalien. Das vorhandene Gebäude bedarf darüber hinaus dringend der Sanierung. • Eine Lösung ist mit Vorzug in unmittelbarer Nähe des Altbaus zu suchen. Die zentrale Lage und die Historie des bestehenden Gebäude werden vom Stadtarchiv selbst als hohe Werte bezeichnet. Eine Verteilung auf mehrere Standorte ist in Anbetracht der sich damit erhöhenden Personalkosten abzulehnen. • Konzeptionell sollte sich die Institution repräsentativer und öffentlicher präsentieren. Vor allem der Eingangsbereich ist zu verbessern, um potentiellen Besuchern die Schwellenangst zu nehmen und eine Außenpräsentation zu erlauben. Wünschenswert wären eine Nutzung des Kapellenraums als Lesesaal und dessen Zugänglichkeit als Sehenswürdigkeit. Die Wünsche des Archivs umfassen daneben ein Café sowie Flächen für Präsentationen oder Ausstellungen.
MTAE/ ehem. Paulusheim	<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort der MTAE im ehemaligen Paulusheim wird derzeit überprüft. Verbleibt die Schule hier, stehen Außen- und Innensanierung an.
Stadthalle/ "Neckar Forum"	<ul style="list-style-type: none"> • Die derzeit errichtete neue Stadthalle – das "Neckar Forum" – mit Kongresshotel ist so nicht eingebunden in die Altstadt. Ihr fehlt in der derzeitigen Situation der Anschluss an die Altstadt. Hier besteht Handlungsbedarf. Dabei wird auch eine Umgestaltung des Landolinsplatzes ins Auge gefasst.

ÜBERGEORDNETE THEMEN	
Stadtfelder/ Gesamt- konzeption Altstadt	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Gesamtkonzeption für die Altstadt wird angemahnt. • Allgemein wird die Unterschiedlichkeit der die Altstadt bildenden Stadtfelder festgestellt. Übereinstimmung besteht dahingehend, die vorhandenen Charakteristika zu erhalten, die Profile zu schärfen. Unterschieden werden dabei vor allem zwei sich ergänzende, unterschiedliche Einkaufsbereiche. Für die östliche Altstadt sollen Kultur, Kunsthandwerk, Handel und "anderes Einkaufen" kennzeichnend bleiben. Zusammen mit dem Lorch-Areal könnte hier ein "Kultur-Karree" entstehen, gekennzeichnet durch Kultur und Gastronomie sowie abendliche Unterhaltung – im Gegensatz zum modernen wirtschaftlichen Leben in der historischen Pliensauvorstadt. • Die Zone dazwischen – Innerstädtische Kanallandschaft und repräsentatives Zentrum – werden als Schnittmenge, als Zone des Ausgleichs, der Rekreation und des historischen Erbes, des "Schönen" bezeichnet. • Die Kanallandschaft dient der Rekreation, das repräsentative Zentrum mit Archiv, Ausgrabungsmuseum, Schreibermuseum, Kirchen (als Veranstaltungsorten) ist gekennzeichnet durch Nutzungen, die sich in historischen Gebäuden mit der Historie auseinander setzen.
Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Esslingen sei keine Stadt zum Bummeln, ist eine der vorgebrachten Klagen. Die Notwendigkeit zur Verbesserung der Vernetzung innerhalb der Altstadt ist unbestritten. • Erkannt wird, dass diese im Interesse aller Straßen(-Gemeinschaften) ist. • Es sollen Rundläufe geschaffen bzw. ergänzt werden. Diesbezüglich werden primär neue Fußgänger-Brücken (am Amtsgericht, beim Parkplatz des Neckarwerke-Gebäudes, zum Weißinger-Areal) sowie eine Aufwertung der Ritterstraße mit ihren Köpfen und Anknüpfungspunkten gefordert. • Die Verwaltung betrachtet dies – zusammen mit der Erstellung des "Neckar Forums" – als ein notwendiges Gegenstück zu den gleichermaßen notwendigen und erfolgreichen Maßnahmen im Westen (Bahnhofstraße, "Das ES"). • Wie der Bürgerausschuss misst sie der Vernetzung sowie den damit zusammenhängenden Maßnahmen die erste Priorität zu.
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> • Als weitere Maßnahme gegen den zu beobachtenden Frequenzschwund in den Haupteinkaufsstraßen wird von der Wirtschaftsförderung die Schaffung von 4 Polen propagiert: "Das ES", Einzelhandels-Schwerpunkte an der Maille-Kreuzung (in Neckarwerke-Gebäude und Feuerwache) am Fischbrunnenplatz sowie auf dem Vogelsangareal sollen als Magnete den Einzelhandelsstandort stabilisieren. • Vom Einzelhandel wird vor allem eine funktionsgerechte Gestaltung des öffentlichen Raumes angemahnt. Die Verwaltung sieht genau dies als die Aufgabe der Kommune. Ihre Aufgabe ist es, Umfeld und Erschließung zu optimieren, während alles andere originäre Aufgaben des Einzelhandels selbst seien. • Im Sinne einer Stärkung der Mittelzentrumsfunktion der Stadt Esslingen ist die Stärkung des Einzelhandels- und Gastronomiestandorts für die Verwaltung eine das Sanierungsgebiet prägende übergeordnete Zielsetzung.
Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Meinungen zur Parksituation sind uneinheitlich. Sie reichen von Aussagen, es seien ausreichend Stellplätze vorhanden, bis zu Klagen über zu wenige, zu schlecht erschlossene und zu teure Stellplätze. Die Vorschläge für zusätzliche Tiefgaragen sind zahlreich. Als Standorte wurden genannt: unter der Maille, an der Kieselstraße neben der Feuerwache, unter dem Kesselwasen, unter der Ritterstraße. • Unter den vorhandenen Bedingungen ist dem Einzelhandel vor allem an einer guten Anbindung des Parkhauses im Kies an das Einkaufszentrum gelegen. • Eine bedenkenswerte Anregung bezieht sich auf den Umgang mit auswärtigen Parksündern. Ein freundlicher Hinweis auf Parkmöglichkeiten und eine nettes Schreiben (zum Strafzettel hinzu) würden sicher positiv wirken.

<p>Stadterlebnis</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das in Esslingen gegebene bauliche Ambiente wird von Verwaltung wie Einzelhandel als das große Plus des Standorts erkannt. Dieses Ambiente ist zu erhalten, zu pflegen, besser zugänglich zu machen und vor allem auch in der Region besser bekannt zu machen. • Die damit angesprochenen Erlebnisqualität sollten ergänzt werden durch Maßnahmen, die neben dem Einkauf einen Aufenthalt ohne Motiv stärken. Ähnliches gilt für die Zielgruppe der Jugendlichen und vor allem der Studenten, die bis dato vernachlässigt wurden. • Vor allem für das Stadterlebnis der Bürger versucht die städtische Kulturarbeit das – bis dato fehlende – Bewusstsein für Kontinuität und Stadt als Gesamtkunstwerk zu stärken. Ziel ist es, erweitertes Geschichtsbewusstsein und zeitgenössische Kultur als Gesamtgebilde verständlich zu machen.
<p>Tourismus</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bedeutung des Tourismus wird unterschiedlich eingeschätzt. Das Baudezernat misst ihm eher geringe Bedeutung zu, während einzelne Einzelhändler Touristen – oder auch die ausländischen Gäste örtlicher Firmen – durchaus als zu beachtende Kundengruppe bezeichnen. • Das Stadtmarketing betont die Notwendigkeit, sich als Stadt im bundesdeutschen und internationalen Tourismus zu positionieren. Der geplante Tallängsweg zur Anbindung der Altstadt an überörtliche Fahrradwege ist der EST v.a. für den Fahrradtourismus wichtig. • Die Vermarktungsstrategie der EST ist geprägt von einer Rangfolge der Themen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Historie und Atmosphäre 2. Kultur und Gastronomie ("Salz in der Suppe") 3. Einzelhandel (sekundär) Ob sich diesbezüglich mit dem Wechsel an der Spitze der EST etwas ändern wird, bleibt abzuwarten.

3.2 TÖBs

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

gem. § 139 Abs. 2 BauGB

TöB	Bedenken	Ggf. zu berücksichtigende Hinweise	Ggf. entstehender Handlungsbedarf
Bürgerausschuss			
Deutsche Telekom AG	nein	• ggf. Aufwendungsersatz	
Deutsche Post Bauen	keine Antw.		
EnBW	nein	ggf. Aufwendungsersatz	• Leistungsbedarf rechtzeitig bekanntgeben rechtzeitige Abstimmung
Stadtwerke	nein		• rechtzeitige Abstimmung, v.a. bzgl. Innerer Brücke
Landratsamt Esslingen	nein	Ökologische und gestalterische Aufwertung der Kanäle anstreben (WBA) Wasserrecht beachten, ggf. wasserrechtliches Verfahren notwendig (WBA) Hinweis auf Altlasten und altlastverdächtige Flächen (WBA) – Anfangsverdacht berücksichtigen und ggf. aufklären Schädlingsbekämpfung öffentliche Toiletten (für Touristen) naturnähere Gestaltung der Kanäle angeregt (Naturschutz-Behörde)	• frühzeitige Beteiligung an Planungen an Gewässern (WBA) Hinweis auf Grundwasserschutz in Satzung erwünscht (WBA)
Gewässerdirektion Neckar	nein	Keine weiteren Gebäude innerhalb von 5 m von Gewässern bei baulichen Maßnahmen in oder an Kanälen Abstimmung mit Wasserrechtsbehörde beim LRA, ggf. Wasserrechtsverfahren	
Polizeirevier Esslingen	keine Antw.		
BUND	keine Antw.		
Naturschutzbund	keine Antw.		
Landesnaturschutzverband	keine Antw.		
Landesamt f. Geologie und Rohstoffe (LGRB)	nein		• ggf. notwendige Erkundungen unterirdischer Hohlräume abstimmen vorh. Unterlagen zu Geißelbach und Keller Katharinenspital an LGRB
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	nein	Liste Kulturdenkmale, erhaltenswerte Bauten, archäologisch relevante Bereiche sowie Denkmalpflegerischer Wertepplan öffentl. Erhaltungsinteresse berücksichtigen	• Kulturdenkmale und Ortsanalyse in Planung übernehmen I Exemplar des Berichts über die VU zusenden
AKBW	keine Antw.		
Ev. Gesamtkirchenpflege	nein	berücksichtigen: Küferstr. 12-20 waren bereits in Sanierungsgebiet	
Kath. Gesamtkirchenpflege	keine Antw.		

TöB	Bedenken	Ggf. zu berücksichtigende Hinweise	Ggf. entstehender Handlungsbedarf
IHK	keine Antw.		
Handwerkskammer	keine Antw.		
VVS	keine Antw.		
Staatliches Vermögens- und Hochbauamt LB	nein	ggf. Verträglichkeit der Maßnahmen mit Ensemble Amtsgericht prüfen Beparkung des Ehrenhofs ausgeschlossen Einvernehmen von Stadt und Land bzgl. Steg über Roßneckar besteht	
RP Stuttgart	nein		<ul style="list-style-type: none"> • Verbindlicher Plan 1:2500 für Raumordnungskataster
Verband Region Stuttgart	nein		

4. Sanierungskonzept und Maßnahmen

Als Ergebnis der Untersuchungen, einschließlich der Anregungen, welche im Rahmen der Befragung der Schlüsselpersonen und der Bürgerbeteiligung vorgetragen wurden, lassen sich die folgenden wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen formulieren.

Zur Stärkung der Zentrumsfunktion der Esslinger Altstadt ist die Hauptaufgabe, die verschiedenen Gebiete der Esslinger Altstadt in ihrer jeweiligen Charakteristik zu bewahren, zu verstärken und weiter zu entwickeln:

- **Zentraler Bereich** – Repräsentatives und touristisches Zentrum mit Rathäusern, Kirchen, Marktplatz
- **Östliche Altstadt** – charakterisiert durch die Mischung von Kultur, Kunsthandwerk, kleinem gehobenen Einzelhandel und Wohnen
- **Westliche Altstadt** – Geschäftszentrum, geprägt durch großflächigeren Einzelhandel

Dies ist eine Aufgabe, die über das hier geplante Sanierungsgebiet deutlich hinausgeht – sowohl räumlich wie auch personell. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing, Stadtplanung und die verschiedenen Interessengruppen/Einzelhandelsvertretungen eng zusammen arbeiten.

Das Sanierungsgebiet „Kesselwasen – Innenstadtvernetzung“ kann aber wichtige Impulse dazu geben.

4.1. Öffentlicher Raum

Abbildung 11 Neue Verbindungen / Aufwertung Verbindungen

4.1.1 VERNETZUNGEN – BRÜCKEN

Ein zentrales Thema im Sanierungsgebiet ist die **Vernetzung** zu verbessern, neue Verbindungen zu schaffen und bestehende Verbindungen aufzuwerten, unter anderem durch den Bau von neuen Brücken.

Die Aufgabe dieser Verbindungen ist

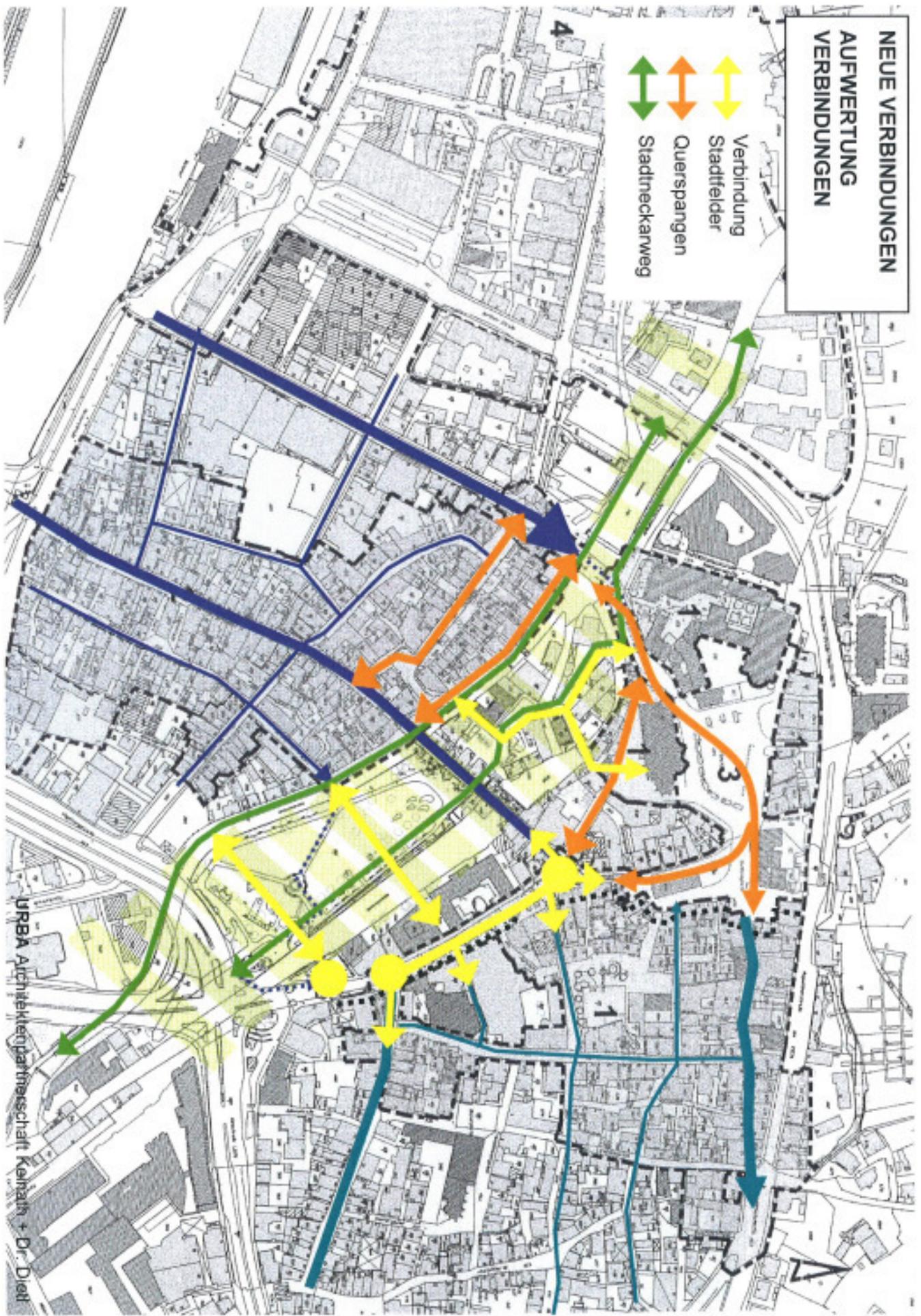
- die einzelnen, bisher ungenügend vernetzten Gebiete zu verbinden
- dadurch ein zusammenhängendes Einzelhandelsgebiet mit attraktiven Rundgängen zu ermöglichen
- die verschiedenen aber gleichwertigen Quartiere der Östlichen und Westlichen Altstadt zu verbinden,
- somit auch die Orientierung zu verbessern,
- eine Vernetzung bzw. Integrierung der verschiedenen Nutzungen Einkaufen, Kultur, Tourismus, Freizeit etc. zu ermöglichen
- die Innenstadt von Esslingen auf die neue Nutzungsschwerpunkte abzustimmen

Im einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

- **Brücke Amtsgericht und Brücke Neckarwerke (alte Schwätzbrücke)**
 - Beide Brücken dienen der Anbindung der Östlichen Altstadt an die zentralen Einkaufsbereiche in der Westlichen Altstadt.
 - Dadurch bieten sie auch eine bessere Verknüpfung des geplanten Kulturellen Schwerpunkts Neckarwerke – Alte Feuerwache mit der Altstadt.
 - Sie sind eine wichtige Voraussetzung für die Vernetzung von Freizeit, Einkaufen und Tourismus durch die bessere Verbindung der Einkaufsbereiche mit der Maille.
 - Insbesondere die Brücke Neckarwerke (alte Schwätzbrücke) verbessert, in Zusammenhang mit der Platzgestaltung, den Stadteingang Ritterstraße.

**NEUE VERBINDUNGEN
AUFWERTUNG
VERBINDUNGEN**

- Verbindung Stadtfelder
- Querspangen
- Stadtneckarweg



- **Brücke Weißinger-Areal**

mit dieser Brücke kann

- die Verbindung der Inneren Brücke mit dem Parkhaus Behördenzentrum verbessert werden,
- der Stadtneckarweg/Tallängsweg ergänzt werden
- und die Neuentwicklung des Weißinger- und Strömfeld-Areals unterstützt werden

- **Brücke Allmandgasse (Zukunft)**

Die – langfristige – Fortführung des Vernetzungskonzeptes sieht eine Brücke über den Wehrnecker in Verlängerung der Schwätzbrücke vor. Diese Brücke

- ergänzt die Vernetzung der Stadtfelder
- bindet das Vogelsangareal in die Gesamtvernetzung ein

4.1.2. STRASSEN + PLÄTZE

Die historisch, gestalterisch und funktional bedeutenden Straßen und Plätze im Untersuchungsgebiet sind in ihrer Gestaltung und Funktion zu überprüfen, und – soweit notwendig – neu zu gestalten, um die **Aufenthaltsqualität** und die **Identifikation mit der Stadt** zu verbessern.

PLATZFOLGEN

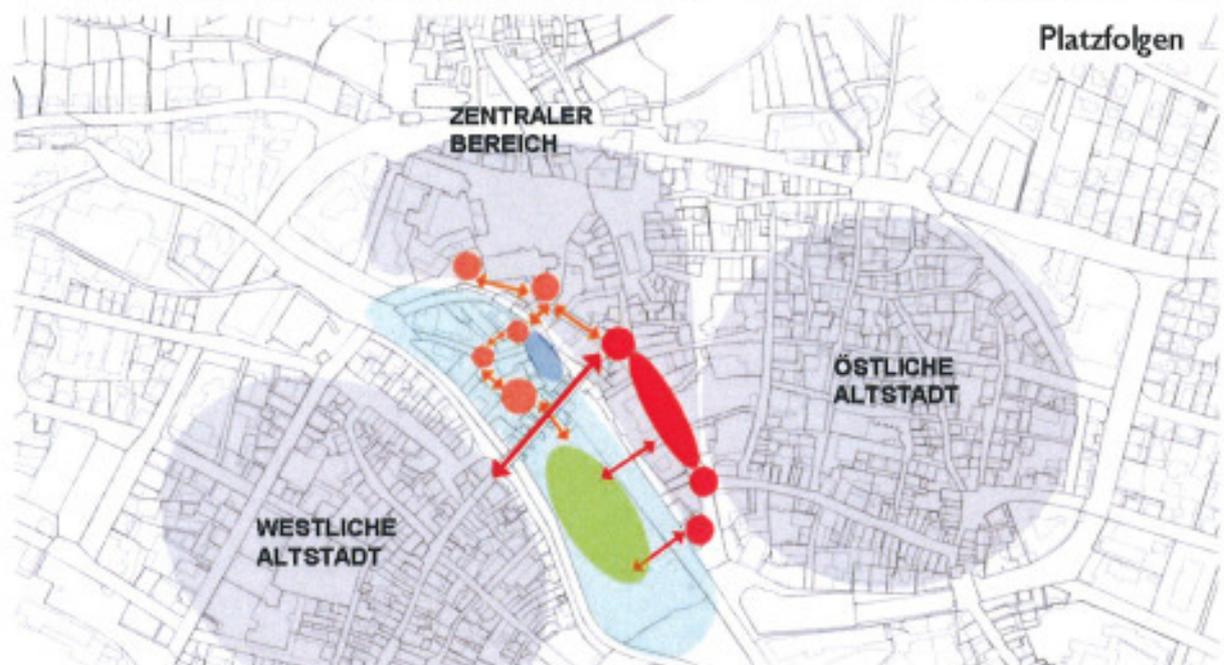
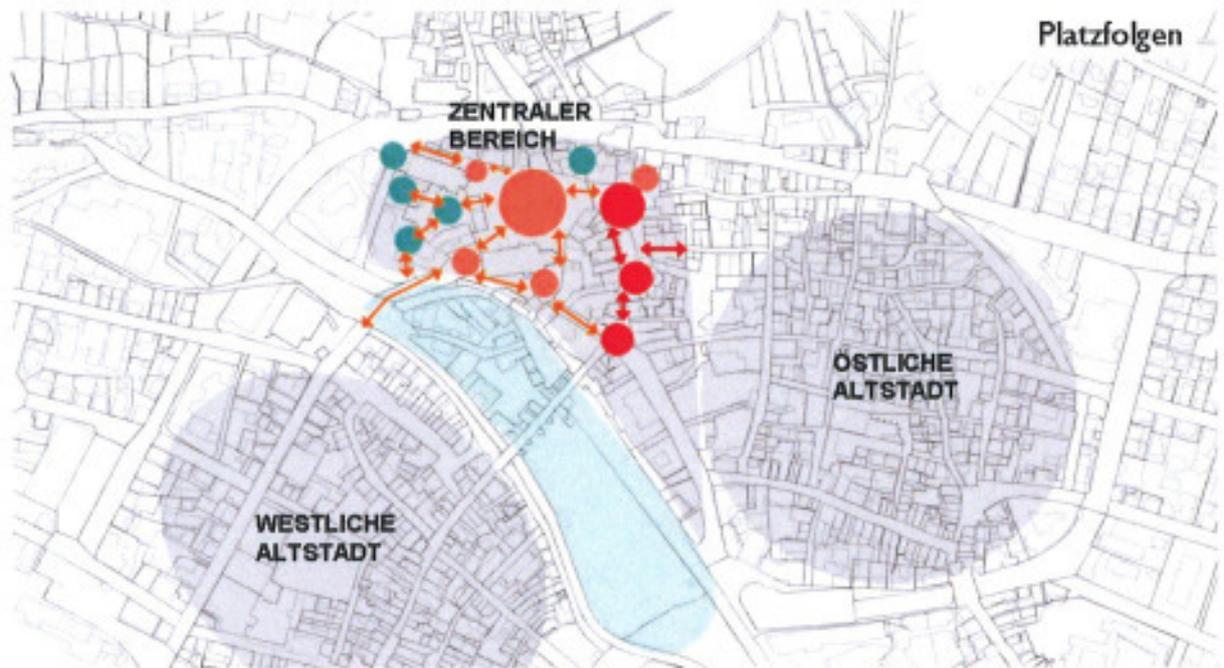
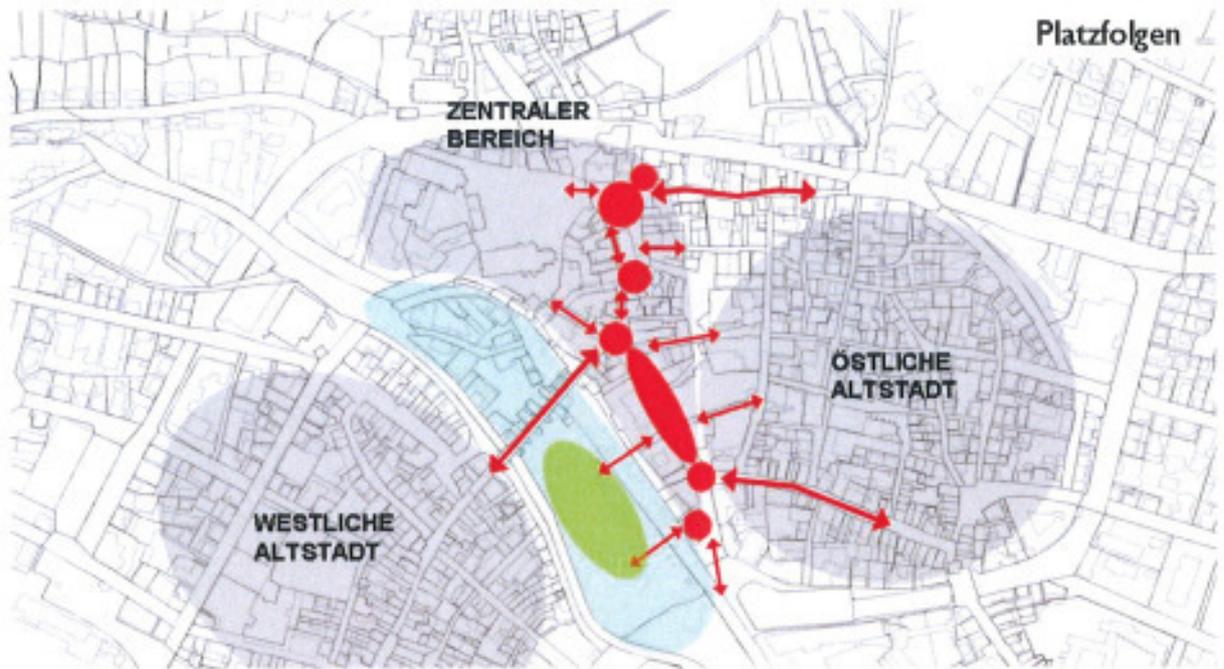
Das Ziel ist es, die vorhandenen Platzfolgen zu einem **zusammenhängenden System attraktiver Räume** (Platzfolgen und Straßen) zu vervollständigen. Die für die mittelalterliche Stadt charakteristische Ausbildung von Platzfolgen ist ein Potential der historischen Altstadt, das durchaus noch Verbesserungsmöglichkeiten bietet.

Somit dient auch eine Neugestaltung von öffentlichen Räumen der oben erwähnten Verbesserung der **Vernetzungen** (siehe Kap. 4.1.1.) Attraktive Rundgänge innerhalb des Stadtzentrums unterstützen auch den Einzelhandel. Sie machen das Einkaufen zum Erlebnis und sie erschließen dem Einzelhandel das Potential der Touristen.

Zum Teil geht es darum, bestehende Übergänge zu verbessern:

- **Sichtverbindungen** zwischen den Plätzen, die von einem Platz zum nächsten leiten können, sind von Barrieren und störenden Elementen zu befreien. (Bsp. Übergang Schwörhof – Marktplatz)
- Sichtverbindungen als **Fernverbindung** zu Kirchen, Rathaustürmen, Burg, Weinbergen dienen der Orientierung und der Identifikation mit der Stadt und sollten wieder verstärkt beachtet und bewahrt werden.
- Andere **Übergänge**, wie der Übergang Rathausplatz – Marktplatz, sind durch eine zu große Öffnung nicht mehr deutlich und der Raumeindruck dieser Plätze wird gestört.
- Auf die Gestaltung der **Bodenbeläge** ist bei den Platzfolgen großen Wert zu legen. Sie können Orientierung erleichtern oder erschweren, von einem zum nächsten Platz leiten oder Platzfolgen verunklaren. Ein einheitlicher Bodenbelag im gesamten Einkaufsbereich (Pliensaustraße, Fischbrunnenplatz, Ritterstraße, Küferstraße z.B.) hilft, diesen auch optisch und gestalterisch zu verbinden.
- Die Aufenthalts- und gestalterische **Qualität** sollte auf einem durchgängig hohen Niveau gehalten werden

Durch eine Verbesserung der Übergänge ist es möglich, bestehende Plätze in diese Platzfolgen einzubinden oder Lücken zu schließen. Die Plätze bestehen, aber die Verbindungen sind kaum genutzt – oft ist die fehlende Orientierung der Grund.



Eine Erweiterung vorhandener Platzfolgen ergeben sich vor allem in zwei Fällen:

- Die bekannte und auch häufig genutzte Platzfolge Marktplatz – Rathausplatz kann um die angrenzenden Plätze **Schwörhof**, **Vorplatz St. Dionys** und **Platz südlich der Stadtkirche** erweitert werden. Somit können Wegebeziehungen neu belebt werden. (siehe *Abbildung 12, Platzfolgen*)

So ist es auch möglich, das Geschäftszentrum mit dem repräsentativen Bereich besser zu vernetzen. Dies hilft, unterschiedliche Nutzungen wie Einkaufen und Tourismus zu integrieren. Eine Trennung in Bereiche zum Einkaufen für Einheimische und touristische Bereiche, nur für Touristen wird so vermieden. Vielfältige Wegebeziehungen machen das Spaziergehen in Esslingen zu einem Erlebnis. Gerade die Verbindung Bahnhofstraße, Vorplatz St. Dionys und von hier wahlweise über Marktplatz – Rathausplatz oder Platz südlich der Stadtkirche – Archivstraße dienen dieser Vernetzung.

- Bei Erweiterung der Platzfolge nördlicher Rathausplatz – südlicher Rathausplatz – Fischbrunnenplatz um eine umgestaltete **Ritterstraße** als Straßenplatz unter Einbeziehung der neuen Brückenverbindungen ist es möglich, die stark strapazierte Gelenkfunktion des Fischbrunnenplatzes (als einziger Verbindung zwischen den Stadtfeldern) auf die gesamte Platzfolge zu erweitern (siehe *Abbildung 12, Platzfolgen und Abbildung 7, Zentrumskonzeption*) Somit kann sich eine zentrale, repräsentative Achse entwickeln, an der – entlang der bestehenden und historischen Rathäuser – eine Vernetzung mit allen angrenzenden Stadtfeldern leicht möglich ist.

PLATZGESTALTUNG

Nicht nur die Übergänge zwischen den Plätzen sind neu zu überdenken, auch einzelne Plätze weisen durchaus Umgestaltungsbedarf auf. Zum Teil ergeben sich durch Strukturveränderungen neue Nutzungsanforderungen; die Funktionen der Plätze sind somit neu zu definieren. Dies gilt z.B. für den Marktplatz und die Ritterstraße. Andere Plätze bergen verdeckte Potentiale, wie der Schwörhof und seine angrenzenden Höfe. Ein neuer Platz und Stadteingang kann auf dem Parkplatz der Neckarwerke am Eingang der Ritterstraße entstehen.

Historische Plätze: Marktplatz, Rathausplatz, Schwörhof

Bei der Umgestaltung der historischen und „repräsentativen“ Plätze ist der Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der historischen Altstadt und veränderten Nutzungsanforderungen zu suchen. Die repräsentativen Plätze im Zentralen Bereich wie Marktplatz und Rathausplatz sind in Esslingen ja nicht identisch mit dem Geschäftszentrum. Über die Vernetzungsfunktionen hinaus müssen z.T. neue Nutzungen für die Plätze gesucht werden bzw. bisherige Nutzungskonzepte überdacht werden. Die Anforderungen sind zum Teil sehr komplex, die Bedürfnisse von Anwohnern, Touristen, Besuchern von Veranstaltungen, Denkmalschutz, Verkehr, Repräsentation müssen unter einen Hut gebracht werden.

Die Umgestaltung des öffentlichen Raums sollte an dieser Stelle auch unter enger Einbeziehung der Bürgerschaft geplant werden.

Auch hier kann – entsprechend der Analyse – nur auf einzelne ausgewählte Aspekte der Platzgestaltungen hingewiesen werden.

- **Schwörhof und angrenzende Hofbereiche**

Der Bereich westlich des Marktplatzes zeichnet sich durch eine ganz eigene Nutzungs-, Raum- und Stadtstruktur aus. Große zusammenhängende Komplexe mit öffentlichen, aber nicht kommerziellen Nutzungen umschließen Innenhöfe. Diese sind untereinander verbunden. Damit entstehen Folgenintimer, räumlich geschlossener, aber für die „eingeweihte“ Öffentlichkeit zugänglicher Räume. Der Schwörhof, der Agneshof und der ehemalige Kreuzgang des Dominikanerklosters mit seinem Kräu-

tergärtchen sind solche verschwiegenen, dennoch aber nicht privaten Zonen.

Besonders reizvoll ist dies heute im unmittelbaren Kontrast mit der großen Öffentlichkeit des Marktplatzes. Das Potential dieses Kontrastes gilt es zu nutzen. Der eigentümliche Reiz klösterlicher Kreuzgänge mag verdeutlichen, welche Qualitäten hier herausgearbeitet werden sollten. Bekannte Beispiele wie die Folgen intimer Räume in den College-Quads der Universitätsstädte Oxford und Cambridge oder aber die intern miteinander verbundenen Innenhöfe der Londoner Inns of Court kommen der hier vorliegenden Situation allerdings noch näher.

Die erhaltenen Gebäude von Dominikanerkloster, Alter Lateinschule und Schwörhaus deutlicher ins Bewusstsein von Bürgern und Bewohnern zu heben, würde dem Reiz der Situation zusätzlich seine – an sich sowieso gegebene – historische Dimension verleihen. Die Nutzung des Schwörhofes bei der jährlichen Schwörtags-Zeremonie macht diese nur zeitweise augenfällig.

Das Schwörhaus selbst bedarf dringend einer neuen Konzeption. Zu prüfen wäre, ob das Gebäude nicht im Zusammenhang mit dem Gebäude Abt-Fulrad-Str. 5 (dem ehemaligen „Conrectorats-Hauß“ der Lateinschule) sowie dem dazwischen liegenden Innenhof einer neuen Nutzung zuzuführen wäre und so direkt von der Abt-Fulrad-Straße zugänglich gemacht werden könnte. Direkt am wichtigsten Stadteingang für den Tourismus gelegen würde sich der Komplex möglicherweise als eine Art erweitertes Touristen-, Informations-, Empfangs- und Ausstellungszentrum der historischen Stadt eignen. Dies würde nicht nur dem Schwörhof selbst, sondern auch den Platz vor der Westfassade von St. Dionys zusätzliche, gänzlich neue Funktionen zuweisen.

- **Marktplatz**

Auf dem Marktplatz gilt es eine Synthese zu finden: An Markttagen oder Veranstaltungstagen ist der Platz sehr belebt und bietet einen prächtigen Rahmen für das Geschehen, an den restlichen Tagen erscheint er eher überdimensioniert.

Die Identifikation mit dem Marktplatz geht für die meisten Besucher vor allem über die darauf stattfindenden Veranstaltungen oder den Markt. Die Großzügigkeit des Platzes wird allgemein als positiv gesehen, diese sollte man erhalten. Das Besondere dieses Platzes ist die „Kulissenwirkung“, der Platz an sich wird gar nicht so wahrgenommen, es wird der Blick von hier auf Burg, Weinberge, Kirchen, Neues Rathaus (als Übergang zum Rathausplatz) etc. gelenkt. Insofern ist eine Bebauung des Platzes eher auszuschließen.

Bleibende Funktionen des Platzes sind die Marktnutzung, der Platz als freie Fläche für Veranstaltungen, der Startpunkt für den Tourismus und die Gastronomie. Parkplätze direkt auf dem Platz sind für die meisten dieser Funktionen wichtig. Es sollte aber geprüft werden, ob die Parkplatzflächen an eine andere Stelle verlagert werden können. Vor dem Kielemeyerhaus wirken sie als Trennung zwischen der Platzwand und dem eigentlichen Platz. Einkaufsnutzungen sind hier eher untergeordnet zu sehen. Die Gastronomienutzung belebt den Platz und kann durchaus intensiviert werden.

An Tagen ohne Veranstaltungen oder Markt kann der Marktplatz als Ruhezone mitten in der Stadt dienen. Durch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, eine Gestaltung als städtische, parkähnliche Situation (jedoch nicht begrünt, nur mit mobilem Grün) kann er diese Funktion besser wahrnehmen.

- **Straßenplatz Ritterstraße – von der Straße zum Raum**

Die Ritterstraße nimmt in der Neukonzeption des Sanierungsgebietes einen zentralen Platz ein. Bisher nur eine Verbindungsstraße zwischen zwei Einkaufsstraßen kann sie durch die Aufwertung zum echten Straßenplatz, dem Bau der neuen Brücken am Rossneckar und die Aufwertung des Stadteingangs die Verbindungsfunktion übernehmen, die im Moment nur vom Fischbrunnenplatz geleistet werden kann. Den repräsentativen Charakter der Straße, der im Laufe der Zeit verloren ging, kann sie so wiedergewinnen. Unterstützt wird dies durch die erfolgte Umgestaltung von Amtsgericht und Ritterbau.

Die Zweiteilung der Straße in eine repräsentative Seite und eine Einkaufsseite stellt sich für die Funktion der Straße als problematisch heraus. Die Verbindung der Einkaufsbereiche Pliensastraße, Fischbrunnenplatz und Küferstraße wird von der Ritterstraße nur einseitig wahrgenommen. Deswegen ist umso mehr auf die Art und Qualität der Läden auf der „Einzelhandelsseite“ zu achten. Verwaltungen und Banken sind auf dieser Seite problematisch. Weiter ist zu überlegen, ob auf der „repräsentativen Seite“ eine, wenn auch geringe Öffnung für den Publikumsverkehr möglich ist, z.B. durch Ausstellungsflächen im Amtsgericht oder durch eine öffentliche Cafeteria.

Umso mehr kann und muss die Straße als Platzraum das verbindende Element zwischen beiden Seiten sein. Ein niveaugleiches Bodenniveau über die gesamte Straßenbreite, ohne Aufteilung in Fahrspur, Gehspur und Baumreihe schafft die Verbindung zwischen beiden Seiten. Die Fußgänger können sich freier in der ganzen Straßenbreite bewegen.

Die Funktion der Bäume, die sehr trennend und linear im Straßenraum stehen und wichtige Sichtachsen verdecken, sollte noch mal überdacht werden.

Die Ritterstraße in ihrer Eigenschaft als Straßenplatz ist ein wichtiges Teilstück der neu betonten Platzfolge im Zentralen Bereich, vom Rathausplatz über den Fischbrunnenplatz, Ritterstraße, Einmündung Küferstraße und den neu geschaffenen Platz und Stadteingang am Neckarwerke-Parkplatz. (siehe *Abbildung 7 und 12*) Auftakt und Endpunkt der Ritterstraße sollten auf der einen Seite der Fischbrunnenplatz und auf der anderen Seite als Pendant dazu die Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Küferstraße als „Küferstraßenplatz“ sein. Beide Plätze setzen so deutlich markierte Endpunkte und wirken als Verteilerplätze in alle Richtungen. Eine neue Brunnenanlage oder Skulptur auf dem „Küferstraßenplatz“ – als Gegenstück zum Postmichelbrunnen – hilft durch die Betonung beider Endpunkte den Raum dazwischen deutlich zu markieren.

Deswegen sollte der Einmündungsbereich der Küferstraße in das festzulegende Sanierungsgebiet mit aufgenommen werden.

Eine gestalterische Einheit von Pliensastraße, Fischbrunnenplatz und Ritterstraße betont optisch die Fortführung und Einheit der Einkaufsbereiche Pliensastraße, Innere Brücke, Fischbrunnenplatz, Ritterstraße und Küferstraße. Dies sollte durch einheitliche Bodenbeläge aber auch Möblierung und Beleuchtung erreicht werden. Gehfreundliche Fußbodenbeläge, die dennoch mit der historischen Altstadt harmonieren sollten in allen Einzelhandelsbereichen vorhanden sein. Insbesondere am Fischbrunnenplatz besteht hier noch Handlungsbedarf.

Hinweis: Da die Ritterstraße und die Küferstraße schon im Sanierungsgebiet „Im Heppächer“ waren, muss geprüft werden, in welcher Form und ab wann eine Förderung möglich ist.

Platzgestaltung Innerstädtische Neckarlandschaft

Im Rahmen der Wiederentdeckung der Innerstädtischen Kanallandschaft kann auch an eine Umgestaltung und Verbesserung der Uferbereiche gedacht werden, können Platzbereiche am Wasser verbessert oder neu geschaffen werden.

- **Kesselwasen**

Der Platz am Kesselwasen ist im Übergangsbereich von Einkaufsbereich Pliensastraße/Innere Brücke und Innerstädtischer Kanallandschaft gelegen. Der Platz ist von der Inneren Brücke aus gut einsehbar. Einen direkten Kontakt zum Wasser hat er kaum (Ausnahme ist die Furt unterhalb des Gebäudes der Fa. Eberspaecher), aber er kann eine wichtige Zwischenstation entlang des Tallängswegs/Stadtneckarwegs (mit der Verbindung über die neue Brücke am Weißinger-Areal) sein.

Im Moment ist der Platz vor allem mit Parkplatznutzung besetzt. Ein Aufenthaltsbereich auf dem Platz

– unter dem großen Baum – kann geschaffen werden, ohne viele Parkplätze aufzugeben. Im weiteren Bereich kann eine wechselweise Nutzung als Parkplatz oder Festplatz vorgesehen werden. Zum Kanal hin sollte, wie entlang den ganzen Kanälen, auf eine ansprechende Gestaltung der Uferbereiche geachtet werden.

Wünschenswert wäre eine Öffnung der Brückenbögen. Dies sollte aber nur im Zusammenhang mit einer grundlegenden Umgestaltung des Platzes und einer entsprechenden Gestaltung der Durchgänge erfolgen. In diesem Fall sollte versucht werden, angemessenen Ersatz für die bis dato hier untergebrachten Nutzungen zu finden.

- **Biergarten Palmscher Bau + Klein-Venedig, Umfeld Stadtarchiv**

Durch den Abbruch der Gebäude unterhalb der Stadtmauer am Roßneckar (zwischen Palm'scher Bau und Stadtarchiv) ist es möglich, hier eine Terrasse am Wasser zu schaffen, die einen direkten Zugang zum Biergarten Palm'scher Bau und somit eine Verbindung des Biergartens zum Wasser bietet.

In Kombination mit einer etwas ansprechenderen Gestaltung des Umfeldes und der Reaktivierung der Wasserräder, die im Moment restauriert werden, kann hier ein attraktiver Wasserplatz entstehen.

- **„Terrasse“ am Stadteingang Ritterstraße**

Die Entscheidung, den Parkplatz des Neckarwerke-Gebäudes nicht zu bebauen, bietet eine große Chance, hier einen Platz direkt am Wasser zu gestalten. Dieser Platz ist gleichzeitig Stadteingang, Zugang zur Maille über die neue Brücke, Vorplatz des neuen Technischen Rathauses und Auftaktplatz in die Einkaufsbereiche Küferstraße und Ritterstraße.

Da der Stadteingang durch seine Lage gerade für Besucher von auswärts attraktiv ist, kann die Stadt Esslingen hier an einer Stelle mehrere wichtige Elemente ihrer Stadt präsentieren:

- Zugang in die historische Altstadt
- Blick auf Kirchen, Burg und Weinberge
- Einkaufsbereiche
- Maille als städtischer Park

Hier besteht auch die Möglichkeit, mit Terrassenanlagen oder Sitzstufen einen direkten Zugang zum Wasser zu bekommen. In Kombination mit Gastronomie am Wasser kann dies ein attraktiver Standort werden.

Umfeld Sanierungsgebiet/Stadteingänge

Problematische Bereiche am Rande des Untersuchungsgebiets haben durchaus Auswirkung auf das Stadttinnere. Empfehlungen für diesen Bereich würden den Rahmen der Untersuchung allerdings sprengen. Wichtig ist jedoch, diese Gebiete bei der weiteren Planung mit einzubeziehen bzw. aus der Planung der inneren Bereiche Aufgaben und Nutzungsempfehlungen für die Randbereiche mit zu entwickeln.

- **Maille-Kreuzung**

Obwohl bei der Maille-Kreuzung Verkehrsprobleme im Vordergrund stehen, wirkt sich die Kreuzung als wichtiger Stadteingang auf die gesamte Östliche Altstadt aus. Der neu zu gestaltende Stadteingang Ritterstraße steht in engem Zusammenhang mit dieser Kreuzung. So sollte bei einer Neugestaltung die Orientierung und Wegführung sowohl für Autofahrer, Fußgänger und ÖNPV-Nutzer eine große Rolle spielen.

Eine wichtige Rolle für die Fortführung des Stadtneckarwegs kann die Kreuzung bei einer Neugestaltung spielen. Aktuell ist die Fortführung der Neckarkanäle nur schwer ersichtlich. Eine Fortführung der Fußwege über die Kreuzung sollte so geplant werden, dass die fußläufige Wegführung attraktiv und leicht einsehbar wird. Wenn eine Wegführung direkt an den Kanälen nicht möglich ist, sollte dennoch eine optische Verbindung angestrebt werden.

Dieser Aspekt darf bei einer Neuplanung nicht vergessen werden.

- **Vorfeld Feuerwache**

Im engen Zusammenhang mit Stadteingang Ritterstraße und Maille-Kreuzung ist auch der Vorbereich der Feuerwache zu sehen. Im Moment ist diese Fläche vor allem von der Feuerwehr genutzt und gleichzeitig ein wenig attraktives Umfeld des Parkhauses „Küferstraße Altstadt“. Somit ist diese Fläche ebenfalls im engen Zusammenhang mit dem Stadteingang zu sehen. Im gleichen Kontext ist auch der Zugang/Ausgang des Parkhauses zu überdenken. Besonders betrifft dies die Orientierung zu Stadteingang und Innenstadt.

Eine Umgestaltung ist aber nur sinnvoll, wenn die zukünftigen Nutzungen der Feuerwache bekannt sind.

- **Untere Beutau/ Kleiner Markt/ Zufahrt TG**

Im engen Zusammenhang mit Marktplatz und Rathausplatz ist auch der Bereich Kleiner Markt und der Vorbereich der Tiefgarage Kleiner Markt zu sehen. Gerade weil sich im Bereich der Mittleren Beutau im Moment sehr viel verändert, ist eine Verbesserung der Anbindung zwischen Beutauvorstadt und Zentralem Bereich sehr wünschenswert.

Diese Verbesserung der Randbereiche übersteigt aber den momentanen Umfang der Maßnahmenplanung. Diese Maßnahmen sind somit eher in die langfristige Maßnahmenplanung aufzunehmen. In diesen Zusammenhang fällt auch eine etwaige Erweiterung der Tiefgarage Kleiner Markt. Zumindest muss die Anbindung nach Norden bei der Umgestaltung von Rathausplatz und Marktplatz mit bedacht werden.

Da das Thema der Zugänglichkeit zur Innenstadt an vielen Stellen weiter durchdacht werden muss, verweisen wir hier nochmals auf unsere Empfehlung, einen Rahmenplan Ringstraße in Auftrag zu geben.

Straßenumgestaltungen

Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt auf der Umgestaltung der Plätze und auf die Herstellung neuer Verbindungen. Einige Straßen bedürfen jedoch auch der Umgestaltung.

Einzelne Straßen sind dabei im Zusammenhang mit dem Neubau von Brücken oder der Umgestaltung der Neckar-Ufer zu sehen.

- Der Neubau einer Brücke am Weißinger-Areal kann zu Umgestaltungsbedarf entlang der **Abt-Fulrad-Straße** führen. Diese Straße gewinnt auch durch die zunehmende Attraktivität der Bahnhofstraße wieder an Wichtigkeit als Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Marktplatz.
- Im Bereich **Wehrneckerstraße** (von der Inneren Brücke bis zur Vogelsangstraße) ist im Zuge der Verbesserung der Neckar-Ufer die gelungene Gestaltung der nördlichen Wehrneckerstraße fortzuführen.

Sehr dringend ist der Umgestaltungsbedarf im Bereich **Roßmarkt**. Hier sollte die schon begonnene Umgestaltung des ersten Teils fortgeführt werden und die Verkehrsführung überprüft werden. Zur Zeit liegt diese Straße noch im Sanierungsgebiet 'Ehnigasse/Sirnauer Straße/Rossmarkt'. Somit kann sie nur als erste Erweiterung in das Sanierungsgebiet „Kesselwasen – Innenstadtvernetzung“ aufgenommen werden. Diese Erweiterung des Sanierungsgebietes sollte dringend im nächsten Jahr erfolgen.

Innere Brücke – Brückensanierung

Der größte Sanierungsbedarf besteht für das Brückenbauwerk der Inneren Brücke. Eine rasche Sanierung muss aber dennoch die Auswirkungen auf den Einzelhandel beachten. Durch die mangelnde Vernetzung sind die Einzelhändler auf der Inneren Brücke mit einer sanierungsbedingten Sperrung der Brücke vollkommen

vom Kundenstrom abgeschnitten. Eine Sanierung muss in enger Abstimmung mit den betroffenen Einzelhändlern erfolgen. Vor allem die Planung der Sanierungsabschnitte ist darauf abzustimmen.

Eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit in Abstimmung mit den Betroffenen, Informationen, Baustellenführungen, Aktionen etc. können diese Auswirkungen etwas abschwächen.

Auf die Bedeutung eines durchgängigen Bodenbelags wurde bereits verwiesen.

4.1.3. Verkehrsführung / Parkierung

Die Probleme der Verkehrsführung und der Parkierung sind im Analyse-Teil dargestellt.

Die Verkehrsführung ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele des Sanierungsgebiets vom Stadtplanungsamt bzw. dem Verkehrsplaner der Stadt umfassend zu untersuchen und in der Folge im Rahmen des Möglichen an die sich ergebenden aktuellen Erfordernisse anzupassen.

4.2. Sondergebiet Innerstädtische Kanallandschaft:

Das Thema „Stadt am Fluss“ ist ein Thema, das immer mehr an Bedeutung aber auch immer mehr an Beachtung gewinnt. Die weitgehend verborgenen Potentiale der Innerstädtischen Kanallandschaft gilt es wieder sichtbar zu machen. Das Ziel ist es, dem Gebiet eine unverwechselbare Identität zu verleihen und damit

- das Besondere dieser Kanallandschaft hervorzuheben,
- diese wieder mit der restlichen Stadtlandschaft zu verknüpfen,
- sie wieder mehr ins Bewusstsein der Bevölkerung zu heben,
- auf die Geschichte der für die Stadt zu allen Zeiten bedeutenden innerstädtischen Gewerbekanäle hinzuweisen
- und durch die Nutzung der Kanallandschaft eine Verbindung von Freizeitnutzung, Einkaufen und Tourismus zu ermöglichen.

Die Ziele der in Vorbereitung befindenden Konzeptionsplanung „Stadt am Fluss“ gelten für die gesamte Neckarkanallandschaft. Die Schwerpunkte dieser Planung sind im Sanierungsgebiet „Kesselwasen – Innenstadtvernetzung“ zu finden. Es ist sinnvoll, sich des Themas an der Stelle anzunehmen, wo die Konzentration der Besucher auch eine entsprechende Akzeptanz der Nutzungen gewährleistet.

Dazu gehört als erstes, die **Zugänglichkeit zum Wasser** und **Aufenthaltsqualität** am Wasser zu verbessern.

Die Gestaltung der Uferbereiche sollte es ermöglichen, Sitzmöglichkeiten direkt am Wasser zu schaffen, (möglichst ganz ohne Geländer) z.B. auch durch Abtreppungen, Sitzstufen, Plattformen im Wasser. Wichtig ist jedoch, die Ufergestaltung unter Beachtung und Beibehaltung der Charakteristik als städtische Kanaleinfassung zu gestalten. Bei der Neugestaltung ist auch auf eine einheitliche, nicht wahllose Gestaltung von z.B. Geländern, Bodenbelägen, Beleuchtung etc. zu achten.

- Eine Neugestaltung der Ufersituationen ist entlang den Ufern der Maille an Roßneckar- und Wehrneckar möglich. Treppenanlagen oder Bootsanlegestellen ermöglichen es, in direkten Kontakt zum Wasser zu kommen.
- Im Bereich der „Terrasse“ am Stadteingang Ritterstraße gibt es mit der Neugestaltung des Platzes auch hier die Möglichkeit einen Platz am und mit dem Wasser zu gestalten. Diese Gelegenheit, hier das Thema Wasser zu thematisieren, sollte nicht verpasst werden.

- weitere Platzgestaltungen am Wasser wie der Biergarten Palmscher Bau + Klein-Venedig mit Umfeld Stadtarchiv sowie der Kesselwasen sind im Kapitel Platzgestaltung Innerstädtische Neckarlandschaft schon erwähnt

Ein weiteres Ziel ist es, den **Stadtneckarweg (früher Tallängsweg)** – einen für Fußgänger und Radfahrer durchgehend begehbaren Weg entlang der Esslinger Kanäle – fortzuführen. Dieser Weg ist in großen Teilen vorhanden, es gibt aber durchaus Lücken und mangelhaft gestaltete Bereiche. Im Untersuchungsgebiet und den angrenzenden Bereichen sind hier vor allem zu nennen:

- die Verbesserung der Fortführung des Stadtneckarwegs über die Maille-Kreuzung
- der Bau der Brücke am Weißinger-Areal eines weiteren Armes des Stadtneckarwegs
- die Verbesserung der Agnespromenade im Zusammenhang mit der Fortführung des Stadtneckarwegs über das Boley-Areal – Vorhängen einer „Galerie“ vor die Ufermauer der Agnes-Promenade

Im Zusammenhang mit dem Tallängsweg sind auch die erwähnten Quervernetzungen zu sehen. Dies sind vor allem die neuen Brücken Amtsgericht und Neckarwerke. (siehe Kap. 4.1.1)

Um dem Gebiet eine unverwechselbare Identität zu geben, ist auch darauf zu achten, die Spuren der ehemaligen Gewerbenutzungen nicht zu verdecken. **Zeugnisse der Wirtschafts- und Technikgeschichte** Esslingens sind noch durchaus vorhanden, so z.B. einige Wasserräder am Kesselwasen und auf dem Lorch-Areal. Diese Zeugnisse sollten besser präsentiert werden. Ein Anfang wurde gemacht mit der Verpachtung und Restauration der Wasserräder unter dem Kindergarten St. Agnes am Kesselwasen. Es wäre schön, wenn weitere Besitzer von Wasserrädern diese der Öffentlichkeit wieder präsentieren würden (z.B. auf dem Strömfeld-Areal). Das Umfeld der Wasserräder sollte auch ansprechend gestaltet werden.

Die Bewahrung der Spuren der Nutzungsgeschichte steht in keinem Widerspruch zur Etablierung **neuer Nutzungen** im Bereich der Innerstädtischen Kanallandschaft. Das Bedürfnis Freizeitnutzungen am Wasser zu ermöglichen, kann man in vielen Städten beobachten. Der Bereich entlang der Neckarkanäle zwischen Weissinger-Areal und Lorch-Areal eignet sich hervorragend dazu, Nutzungen kultureller und gastronomischer Art unterzubringen und somit die gewünschte Verbindung von Einkaufen, Tourismus, Freizeit und Gastronomie am Wasser zu schaffen. Vorbild der Umgestaltung könnte das Fischerviertel in Ulm sein.

Insbesondere sind hier zu nennen:

- neue Nutzungen am Weißinger-Areal
- die Öffnung des Biergartens Palmscher Bau zum Roßnecker
- die Aufwertung des Freibereichs des Café „Uferlos“
- eine öffentliche Gastronomie im Amtsgericht

In den Bereich mit neuen kulturellen und gastronomischen Nutzungen sind auch das Lorch-Areal, die FHTE mit ihrem Campus sowie der langfristig geplante kulturelle Schwerpunkt an der Feuerwache einzubeziehen.

4.3. Baubestand

Die Sanierung des Baubestands steht nicht so sehr im Vordergrund der Maßnahmenkonzeption, auch wenn in einzelnen Fällen durchaus Sanierungsbedarf besteht. Der Erhalt der historischen Bausubstanz steht dabei eindeutig an erster Stelle.

In Anbetracht der knappen Fördermittel ist geplant, die Gelder vor allem für die Aufwertung des öffentlichen Raums zu verwenden. Ansonsten ermöglichen die Maßnahmen im öffentlichen Raum und insbesondere die verbesserte Vernetzung der Bereiche eine deutliche städtebauliche Aufwertung der privaten Grundstücke.

Neue Nutzungen

Das Einbringen neuer Nutzungen in vorhandene Leerstände birgt Chancen und Risiken. Dies gilt vor allem auch für das **Weißinger-Areal** und die **Kessler-Häuser**. Mit neuen Nutzungen können diese großen Einfluss auf die umliegenden Bereiche ausüben. Vor allem die neue Nutzung im leerstehenden Weißinger-Areal sollte öffentlichen Charakter haben. Deswegen sind zukünftige Nutzungen dort in enger Abstimmung von Besitzern, Sanierung und Stadtverwaltung zu entwickeln.

Durch gemeinsam entwickelte, auf die Sanierungsziele abgestimmte Nutzungskonzepte für bestimmte Bereiche kann die Attraktivität im Sanierungsgebiet wesentlich gesteigert werden.

Dies gilt besonders für die Entwicklung **spezifischer Gastronomiekonzepte** für einzelne Bereiche der Innenstadt. Eine gewisse Konzentration von gastronomischen Einrichtungen, die sich in ihrem Angebot und ihrer Ausrichtung auf unterschiedliche Zielgruppen ergänzen, bereichern den gesamten Stadtteil, erhöhen dessen Außenwirkung und öffentliche Akzeptanz. So kann es durchaus von Vorteil sein, eine Gastronomiekonzeption für Erlebnisgastronomie am Wasser – entlang den Neckarkanälen – zu entwickeln. Dies kann – als Gegengewicht zur Szenegastronomie in der Weststadt – die gastronomische Landschaft der Stadt bereichern. Ähnliches wäre für den Bereich Marktplatz denkbar. (siehe Abbildung 5 Nutzungen: Gastronomische Schwerpunkte)

Entsprechendes gilt für die Konzentration von **kulturellen Nutzungen** entlang der Neckarkanäle. Eine Ansiedlung entsprechender Institutionen in räumlichem Zusammenhang – schwerpunktmäßig Lorch-Areal, FHTE und zukünftiger Kulturschwerpunkt an der alten Feuerwache – erhöht die Attraktivität aller und schafft Identifikationsbereiche sowie das gewünschte Gegengewicht zur Westentwicklung.

Öffentliche Bauten

Zur Konzeption der öffentlichen Bauten wurde an anderer Stelle schon einiges gesagt. Es stellt sich vor allem die Frage, welche Gebäude ins Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollten. In Anbetracht der knappen finanziellen Ausstattung des Sanierungsgebiets sowie der von Seiten der Bürgerschaft geäußerten Befürchtungen bezüglich eines Abfließens der Sanierungsmittel in öffentliche Hochbauprojekte wird dringend empfohlen, die Zuwendungen auf die der Allgemeinheit dienlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum zu beschränken und Hochbaumaßnahmen von der Förderung auszuschließen. Eine Förderung derselben sollte lediglich über die sich im Sanierungsgebiet ergebenden steuerlichen Vorteile erfolgen.

- **Schwörhaus**

Das Schwörhaus steht in engem Zusammenhang mit dem Schwörhof und den angrenzenden Höfen/Plätzen. (siehe Kap. 4.1.2.) Es wird empfohlen, das Schwörhaus und den angrenzenden Schwörhof ins Sanierungsgebiet aufzunehmen. Die Waisenhofschule ist zwar dringend sanierungsbedürftig, da hier jedoch für die benötigten Sanierungsmittel eine Fachförderung möglich ist, wird auf eine Aufnahme ins Sanierungsgebiet verzichtet.

Die Nutzung des Schwörhauses selbst muss neu konzipiert werden. Im Moment sind Überlegungen im Gang, das Schreiber-Museum hier zu erweitern.

- **Technisches Rathaus NWS**

Da beim Umbau des ehemaligen Neckarwerke-Gebäudes zum Technischen Rathaus noch unklar ist, ob hier ein Investoren-Modell zum Zuge kommt, wird das Gebäude ins Sanierungsgebiet aufgenommen.

- **Stadtarchiv**

Auch wenn noch keine konkreten Planungen für die Erweiterung des Stadtarchivs vorliegen, ist der Handlungsbedarf hier so groß, dass wir empfehlen, es ins Sanierungsgebiet aufzunehmen.

- **Alte Feuerwache**

Eine neue Nutzung der Feuerwache als kulturellem Schwerpunkt ist ein langfristiges Ziel und hängt damit zusammen, was mit der Verlegung der Feuerwache an einen neuen Standort passiert. Der Hinweis, die dazugehörigen öffentlichen Räume im Zusammenhang mit dem Stadteingang Ritterstraße und der Maille-Kreuzung zu planen, wurde schon an anderer Stelle gegeben.

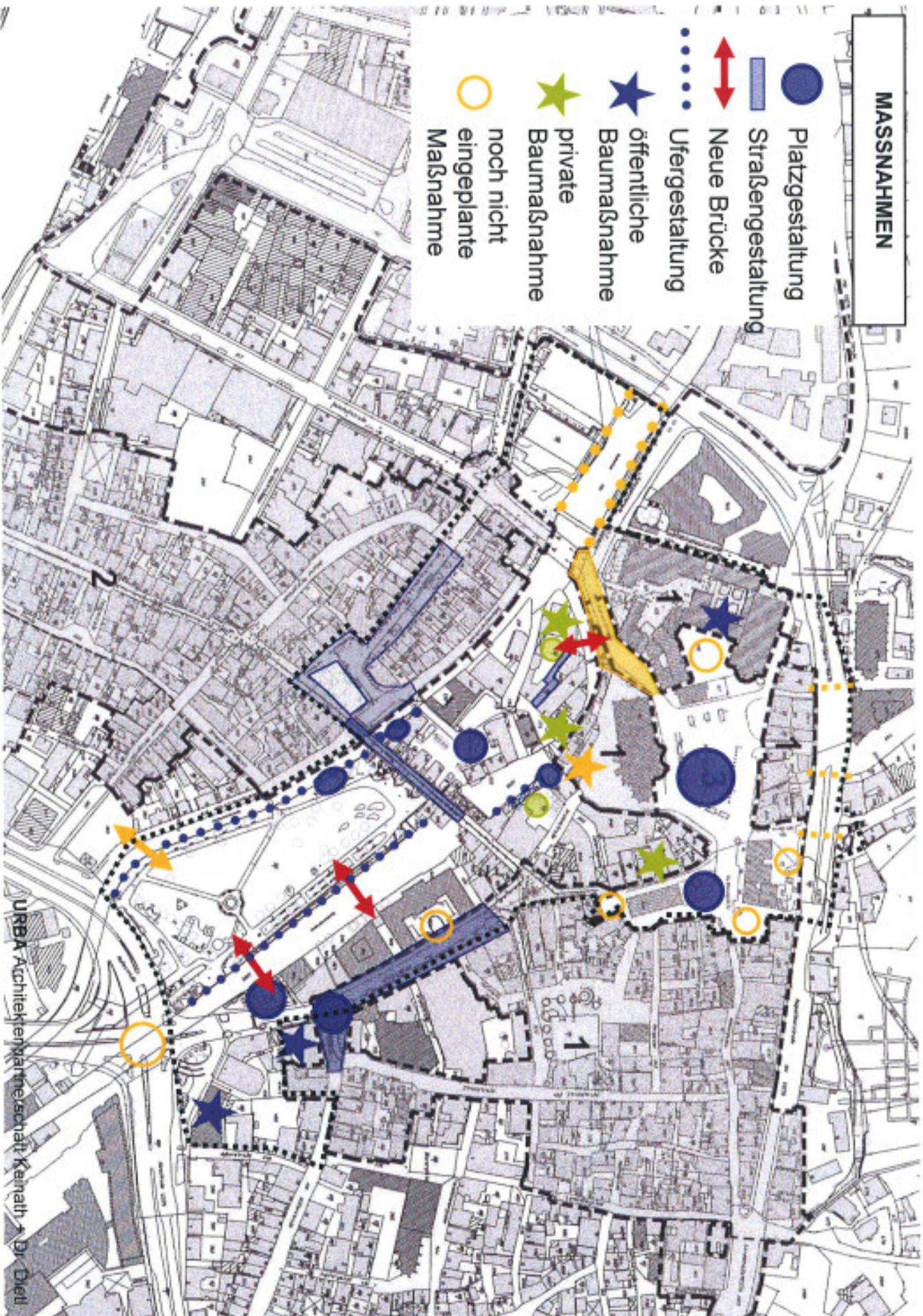
4.4. Begleitende Maßnahmen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen befassen sich unmittelbar mit dem – baulichen wie ideellen – Herzen der Stadt. Sie rühren zum einen an Identifikationsräume im Zentralen Bereich der Stadt. Hier sei nur auf die Platzgestaltungen am Rathaus- und Marktplatz verwiesen. Zum anderen setzt deren erfolgreiche Umsetzung einen Bewusstsein-Wandel in der Bürgerschaft voraus. Letzteres gilt vor allem hinsichtlich der Innerstädtischen Kanallandschaft, aber auch für die Ergänzung des Zentralen Bereichs um den Straßenplatz Ritterstraße ist diese Aussage gültig. Dies macht eine Vermittlung der verfolgten Konzepte an die Bürgerschaft unabdingbar. Hinzu treten Maßnahmen wie die Sanierung der Inneren Brücke, welche einzelne Gruppen der Bürgerschaft unmittelbar betreffen.

Die Durchführung der Sanierung ist infolgedessen in engem Kontakt mit Bürgerschaft und Interessengruppen zu realisieren. Sie ist mit Bürgerbeteiligung und einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten. Vor allem hinsichtlich des Themas „Stadt am Fluss“ kommt auch der städtischen Kulturarbeit eine entscheidende Rolle zu.

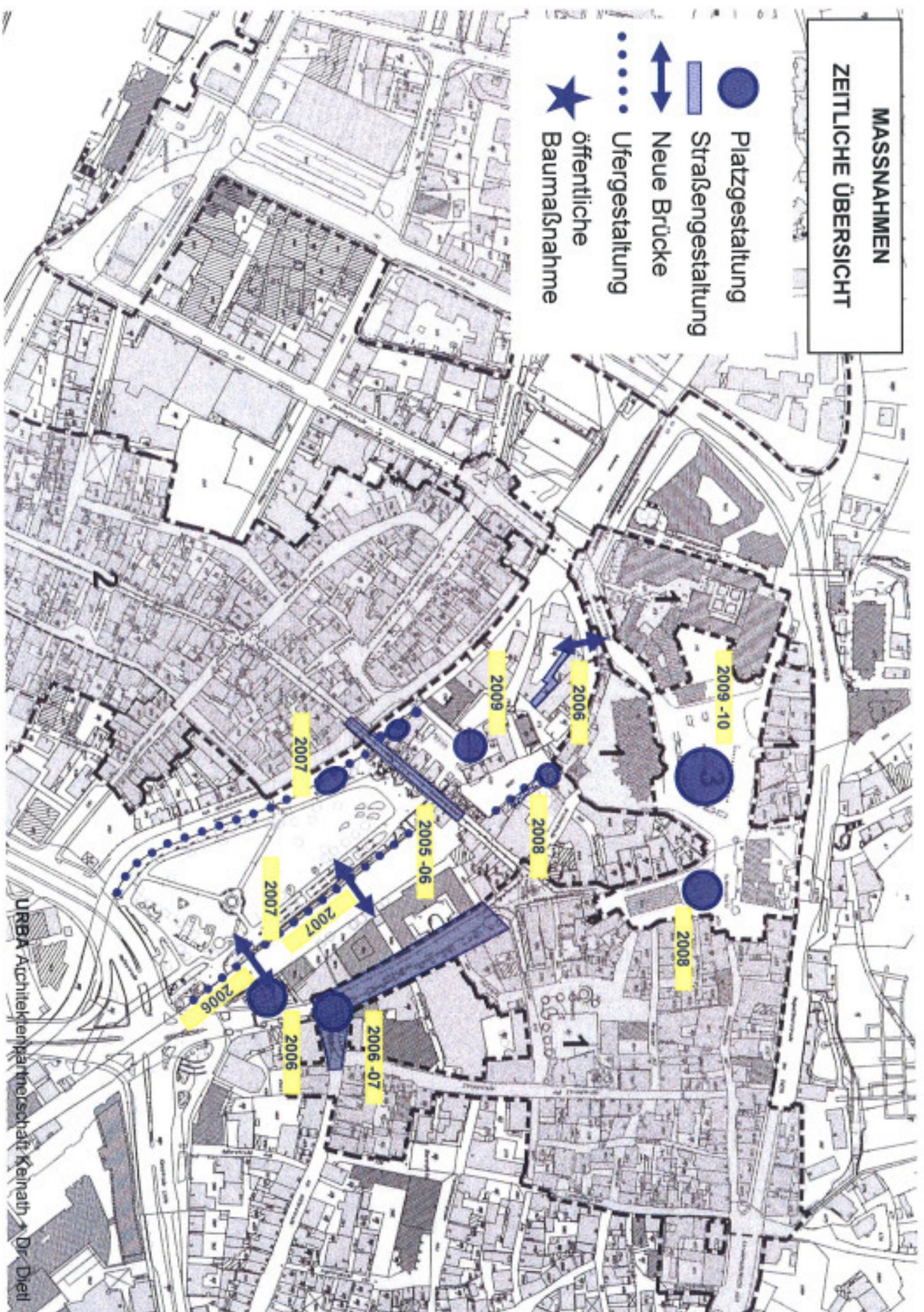
MASSNAHMEN

- Platzgestaltung
- ▬ Straßengestaltung
- ↔ Neue Brücke
- ⋯ Ufergestaltung
- ★ öffentliche Baumaßnahme
- ★ private Baumaßnahme
- noch nicht eingeplante Maßnahme



MASSNAHMEN ZEITLICHE ÜBERSICHT

- Platzgestaltung
- ▬ Straßengestaltung
- ↔ Neue Brücke
- ⋯ Ufergestaltung
- ★ öffentliche Baumaßnahme



4.5.Prioritäten

Abbildung 13 Maßnahmen

Abbildung 14 Maßnahmen – zeitliche Abfolge

Die Definition der Prioritäten erfolgte in Abstimmung mit Bürgerausschuss und Verwaltung. Unter Berücksichtigung der eingeschränkten zur Verfügung stehenden Mitteln ist danach die Realisierung der folgenden Projekte vorgesehen:

- | | |
|-------------|--|
| 2005 | Sanierung Innere Brücke (I) |
| 2006 | Sanierung Innere Brücke (II)
Umgestaltung Straße Innere Brücke
Platzgestaltung Ritterstraße (I) – Kopf an der Einmündung Küferstraße
Platzgestaltung Terrasse vor ehemaligem Neckarwerke-Gebäude
Neubau Brücke vom derzeitigen Parkplatz der Neckarwerke zur Maille
Grunderwerb und Gestaltung Weg über Weißingerareal
Neubau Brücke vom Weißinger-Areal zur Abt-Fulrad-Straße |
| 2007 | Platzgestaltung Ritterstraße (II)
Ufergestaltung Roßnecker Maille
Neubau Brücke vom Amtsgericht zur Maille
Sitzstufen am Wehrnecker östlich der Inneren Brücke |
| 2008 | Platzgestaltung Rathausplatz Nord
Gestaltung Wasserplatz unterhalb des Palm'schen Baus |
| 2009 | Platzgestaltung Marktplatz (I)
Platzgestaltung Kesselwasen inkl. Fläche um Kindergarten St. Agnes |
| 2010 | Platzgestaltung Marktplatz (II) |

5. Sozialplan

Nach § 140 BauGB gehören zu den Aufgaben der Gemeinde bei der Vorbereitung der Sanierung die Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplans.

Aufgrund der Zielsetzung und des Maßnahmenplans kann festgestellt werden, dass durch die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände absehbar sind, die durch die Aufstellung eines Sozialplans abgesichert werden müssten.

Die Ergebnisse der Gespräche mit Betroffenen sind bei den Ergebnissen der Schlüsselpersonengespräche notiert.

Da die meisten Maßnahmen im öffentlichen Raum stattfinden werden, lassen sich kaum negative Auswirkungen auf die Bewohner des Sanierungsgebietes erwarten.

Geplante und absehbare Maßnahmen sind vor allem in Gebäuden mit Leerstand geplant, auch hier sind somit keine Auswirkungen auf die Anwohner zu ersehen.

Bauliche Maßnahmen im Wohnbereich/Wohnumfeld sind im nur geringen Ausmaß zu erwarten. Hier werden die bewährten Ziele und Maßnahmen der übrigen innerstädtischen Sanierungsgebiete fortgeführt, Er-

fahrungen aus früheren Sanierungen werden übernommen. Bewährte Instrumente wie Mietpreisbindung, Belegungsrechte etc. können den Verbleib der bisherigen Bewohnerschaft sichern, eine Verdrängung der bisherigen Bewohner sollte nicht erfolgen. Auf eine Erhaltung der Wohnfunktion für alle Bevölkerungsgruppen wird geachtet.

Ein besonderes Augenmerk muss auf die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden und insbesondere der Einzelhändler im Untersuchungsgebiet gelegt werden. Maßnahmen im öffentlichen Raum sind daraufhin zu überprüfen, ob sie den Zugang zu Läden und Firmen erschweren oder erleichtern. Hier sind die geplanten Maßnahmen in enger Absprache mit den Betroffenen zu führen. Ein möglichst enger Kontakt mit der Gemeinde bzw. ihren Beauftragten und den Beteiligten, insbesondere den Einzelhändlern und vor allem deren Interessengemeinschaften ist beizubehalten und möglichst zu intensivieren.

Hier ist insbesondere die Sanierung der Inneren Brücke zu nennen, die auf die dort ansässigen Einzelhändler große Auswirkungen haben wird. Die Planung der Sanierungsmaßnahmen ist so zu gestalten, dass eine größtmögliche Zugänglichkeit zu den einzelnen Geschäften bleibt und die Maßnahmen sind frühzeitig mit den Einzelhändlern abzustimmen und auch in der Öffentlichkeit zu kommunizieren.

6. Verfahren/Empfehlungen zur Durchführung

6.1. Abgrenzungsvorschlag

Abbildung 15, Abgrenzungsvorschlag

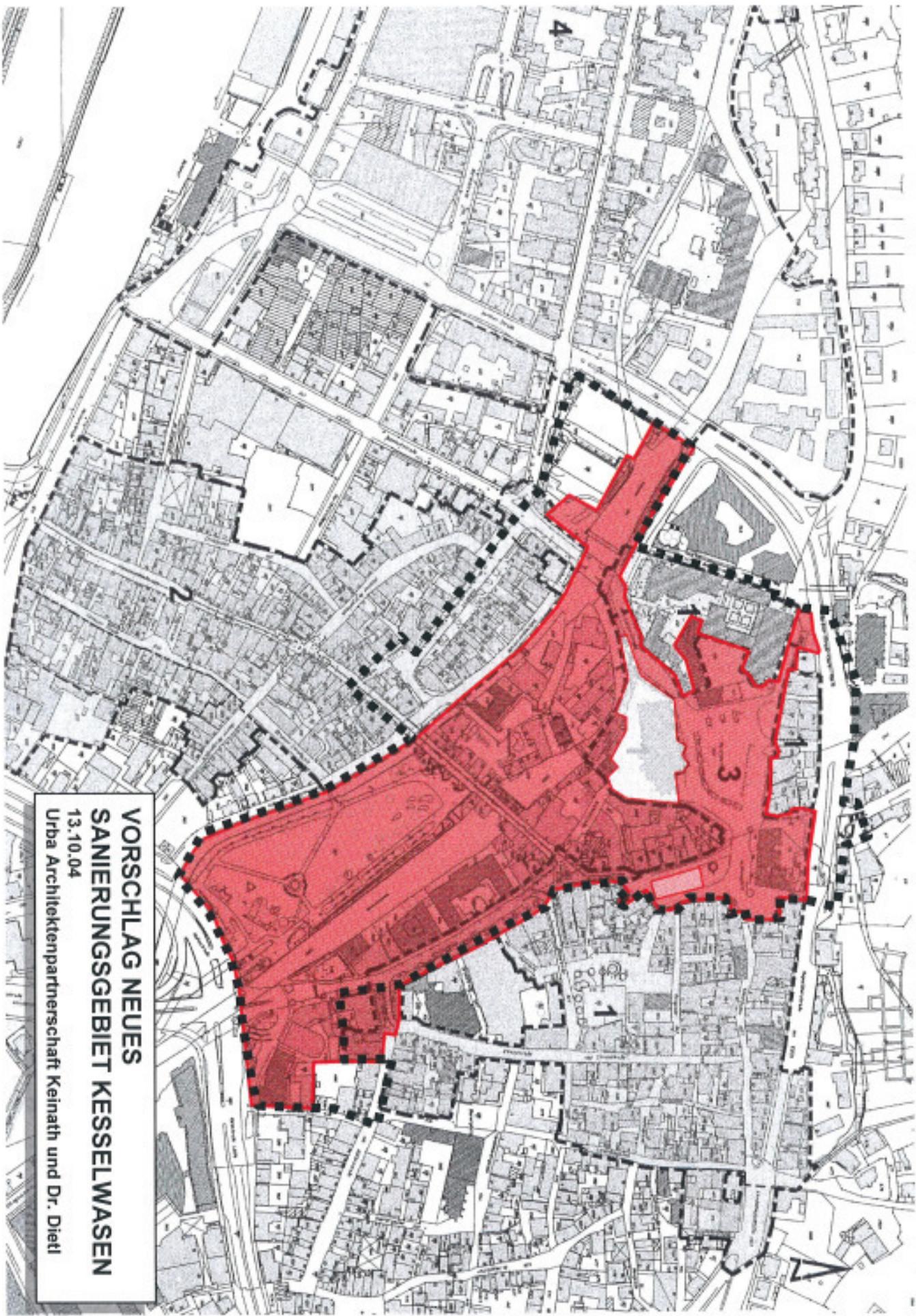
Es wird der Stadt Esslingen empfohlen, das in Abbildung 15 vorgeschlagene Sanierungsgebiet nach § 142(3) BauGB förmlich festzulegen.

6.2. Wahl des Verfahrens

Wie aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen ersichtlich wird, sind im Sanierungsgebiet „Kesselwasen - Innenstadtvernetzung“ umfassende Ordnungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung vorgesehen.

Da dieser Maßnahmenkatalog über eine reine Bestandspflege weit hinausgeht, ist damit zu rechnen, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eintreten, welche durch Ausgleichsbeträge abzuschöpfen sind. Deshalb wird vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahme unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) als umfassendes Sanierungsverfahren durchgeführt.

Sollte durch Gutachten belegt werden, dass die Bodenwertsteigerungen gering sind, so kann auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichtet werden.



**VORSCHLAG NEUES
SANIERUNGSGEBIET KESSELWASEN**
13.10.04
Urba Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dieltl

7. Kosten der Sanierung - Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht basiert auf der vorliegenden planerischen Konzeption in Abstimmung mit den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln. Die in dieser Untersuchung dargestellten Maßnahmen werden sich im Rahmen des derzeit bewilligten Förderrahmens nicht vollständig realisieren lassen. Dies hat Auswirkungen auf die vorgeschlagenen Fördermodalitäten. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die zur Verfügung gestellten Mittel ausreichen, um die wichtigsten Maßnahmen – vor allem im öffentlichen Raum – umzusetzen.

In der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die zur Erreichung des Sanierungsziels notwendigen, in der Terminplanung unter Punkt 4.5. erfassten Maßnahmen enthalten.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

I.	Kosten der Vorbereitenden Untersuchungen	35.000,- €
II.	Weitere Vorbereitung der Sanierung	240.500,- €
III.	Grunderwerb	38.000,- €
IV.	Ordnungsmaßnahmen (Abbruchkosten, Wertersatz, Erschließung)	2.152.000,- €
V.	Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandsetzung)	---
VI.	Sonstige Maßnahmen	---
VII.	Vergütungen	235.753,- €
Gesamtkosten		2.701.253,- €
VIII.	Einnahmen	
	Ausgleichsbeträge	190.000,- €
	Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	---
Gesamtförderrahmen		2.511.253,- €

ORT	CHARAKTERISIERUNG	MÄNGEL	ZIELE, MASSNAHMEN
Rathausplatz			Allgemein: <ul style="list-style-type: none"> •gesamter Platz als Einheit: Rathausplatz Nord, Süd, Ost und West („Rathausgasse“) zu einem einheitlichen Platzraum mit Altem Rathaus als eingestelltem Objekt
Nord	offizieller/repräsentativer Platz zwischen Altem und Neuem Rathaus	<ul style="list-style-type: none"> •Nutzbare Platzflächen liegen am Rand, Straße geht durch •Pflanzkübel schotten Randbereiche ab und zerstören räumlichen Zusammenhang •Bodenbelag erneuerungsbedürftig, uneinheitlich •Brunnen?? 	<ul style="list-style-type: none"> •repräsentativer Platz: Festsaal oder gute Stube? •einheitliches Niveau •einheitlicher Belag
Reichsstadt	„Piazzetta“ = geschützter hofartiger Bereich zur Kulisse der Nordfassade des Alten Rathauses hin geöffnet/orientiert	<ul style="list-style-type: none"> •Parkierung dominiert, liegt quer vor dem Freisitz des Restaurants Reichsstadt •Potenzial eines Platzes wird verschenkt 	<ul style="list-style-type: none"> •Gestaltung als „gemütliche Stube“ (oder auch Tribüne) neben dem „Empfangssaal“ des Rathausplatzes Nord
Süd	Verteilerfunktion östl. Altstadt/hist. Pliensau Vorfeld Südfassade Altes Rathaus	<ul style="list-style-type: none"> •illegale Parker 	
Ost	Gebäude der östlichen Platzwand ergänzen und verstärken Altes Rathaus Verteilerfunktion zur östl. Altstadt und zum Hafenmarkt		
West	eng, Charakter einer Gasse	<ul style="list-style-type: none"> •Keine attraktive EG-Nutzung 	
Marktplatz	<ul style="list-style-type: none"> •ist vor allem „Kulisse“: wichtige Sichtverbindungen zu Kirchen, Burg, Weinbergen •großer Veranstaltungsort, einzige große Freifläche in der Innenstadt •Identifikationsplatz vor allem für Touristen •für Esslinger nur zu Marktzeiten und bei Veranstaltungen •3-Kirchen-Platz???? 	<ul style="list-style-type: none"> •Übergang zu angrenzenden Plätzen unklar (Schwörhof, Rathausplatz) •Belag erneuerungsbedürftig, uneinheitlich •Gestaltung nicht attraktiv •sehr viele Autos, Parken v. a. vor Kielemeyer-Haus nicht ideal •ohne Veranstaltung ist „zu wenig los“, ist der Platz zu leer •zu wenig Grün? •Marktbrunnen?? 	<ul style="list-style-type: none"> •Platzerlebnis stärken, als Einheit erlebbar machen •neuer Belag •das Großräumige/ Großzügige erhalten/ stärken – keine Neubebauung, offener gestalten •Neuordnung der Parkierung ohne wesentliche Reduzierung •Charakter: <ul style="list-style-type: none"> ▪repräsentativ, aber nicht zeremoniell/offiziell ▪mit höherer Aufenthaltsqualität „Kursituation“ ▪öffentlicher Park (nicht begrünt)

ORT	CHARAKTERISIERUNG	MÄNGEL	ZIELE, MASSNAHMEN
			<ul style="list-style-type: none"> •Stärkung Identifikation •Außengastronomie zur Belebung •Kirchen/Klöster stärker ins Blickfeld rücken •evtl. Grundriss Katharinenspital sichtbar machen? •Sichtverbindungen bewahren
Platz vor Westfassade St. Dionys	<ul style="list-style-type: none"> • Eingang in mittelalterlichen Kern 	<ul style="list-style-type: none"> •im Moment kein richtiger Platz, nur Straße und Eingangsbereich Kirche 	<ul style="list-style-type: none"> •kann Auftakt Platzfolge werden
Platz südl. St. Dionys	<ul style="list-style-type: none"> •Von bedeutenden historischen Gebäuden umstanden •„steinerne“ Platz 	<ul style="list-style-type: none"> •vorh. Garagenbauten stören •Zugang/Umfeld Eingang Archiv unbefriedigend 	<ul style="list-style-type: none"> •
Schwörhof			allg.: abhängig von zukünftigen Nutzungen (Schwörhaus?)
Schwörhof	Schulhof historisch wichtiger aber unbekannter Platz	<ul style="list-style-type: none"> •Abgrenzung/Umzäunung? •Übergang Marktplatz/Schwörhof unklar: •Späth'sches Haus fasst den Raum ungenügend •von Marktplatz aus durch Parkplatz und Grün verstellt •Bäume, Überdachung? 	<ul style="list-style-type: none"> •
Agneshof	sehr ruhiger Platz	<ul style="list-style-type: none"> •kaum besucht, unbekannt 	<ul style="list-style-type: none"> •ideal für Veranstaltungen, da keine Anwohner
Klostergarten		<ul style="list-style-type: none"> •Garten verwahrlost aber reizvoll 	<ul style="list-style-type: none"> •als „Ruheoase“ erhalten
		<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> •
Ritterstraße		<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> •allg: ein Platz mit 2 Kopfpunkten: Fischbrunnenplatz und Einmündung Küferstraße
Fischbrunnen	wichtige Gelenkfunktion für Verbindung östl. Altstadt/ hist. PLV/Kernstadt	<ul style="list-style-type: none"> • 	
Ritterstraße	breiteste Straße – Straßenplatz Zweiteilung repräsentative Seite/Einkaufsseite kann später wichtige Verteilfunktion übernehmen	<ul style="list-style-type: none"> •Gestaltung unattraktiv •Sichtachsen durch Bäume zugestellt •fehlender Raumeindruck Straßenplatz durch Bäume •Bäume verstellen Sichtachsen •Pflanzinseln wirken sehr trennend 	<ul style="list-style-type: none"> •repräsentativer Straßenplatz, keine Aufteilung in Fahrspur, Gehweg, Baumreihe •niveaugleiche Pflasterung Straße/Fußgängerbereich •Bäume? •Verkehrsführung? •Parken reduzieren

ORT	CHARAKTERISIERUNG	MÄNGEL	ZIELE, MASSNAHMEN
		<ul style="list-style-type: none"> •Einkaufen nur auf einer Seite, zu wenig Erdgeschossnutzungen, die Kunden anziehen (vgl. Dresdner Bank, Verwaltung Theater etc.) •Möblierung unattraktiv •Amtsgericht: Sicht zum Wasser verstellt •kein Bewusstsein dafür, dass Straße entlang des Neckars verläuft 	<ul style="list-style-type: none"> •Sichtverbindungen/Zugänge zum Wasser verbessern •Sichtverbindung Kirchen/Burg verbessern (Bäume?) •Amtsgericht-Ehrenhof in Ritterstraße integrieren leichte (!!) Abtrennung durch niedrige Poller, Skulpturen, Windspiele, Gestaltung durch Kübelpflanzen, farbige Skulpturen •Brücken und Neugestaltung ermöglichen Erweiterung der Verteilfunktion von Fischbrunnenplatz auf ganze Ritterstraße
Einmündung Küferstraße		<ul style="list-style-type: none"> •unattraktiv, kein richtiger Auftakt der Fußgängerzone •ungenügende Sichtverbindung zur Küferstraße •viel Lieferverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> •frei räumen •Verkehr reduzieren, soweit möglich •Pendant zum Fischbrunnenplatz •Gelenk zwischen Stadteingang NW-Parkplatz, Küfer- und Ritterstraße
NWS-Parkplatz	Zugang zur Altstadt von Vogelsangbrücke/Maillekreuzung	<ul style="list-style-type: none"> •wenig attraktiv •Parkplätze! •Geländer •zu viel Abstandsgrün •zu viel Parkierung 	<ul style="list-style-type: none"> •wichtiger Stadteingang: Zugang zur historischen Altstadt, zum Wasser und zur Grünanlage •gleichzeitig Vorplatz Technisches Rathaus •keine Bebauung,, maximal Pavillons •Eingangstor oder Eingangsskulptur möglich •Platz am Wasser, Treppenanlage oder Plattform im Wasser: "Stadtterrasse" •Gastronomie •Brücke •Vorfeld NWS Gebäude/Vorplatz Feuerwache und Maille-Kreuzung in engem Zusammenhang bearbeiten!
Maille		<ul style="list-style-type: none"> •kein Zugang zum Wasser •Maschendrahtzaun nicht passend 	<ul style="list-style-type: none"> •Stärkung der Allee •Zugang zum Wasser •Bootsanlegestelle?
		•	•
Innere Brücke	Wichtiges historisches Bauwerk Haupteinkaufsstraße	<ul style="list-style-type: none"> •Bauliche Schäden, Sanierungsbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> •notwendige Umbaumaßnahmen mit viel Öffentlichkeitsarbeit kombinieren

ORT	CHARAKTERISIERUNG	MÄNGEL	ZIELE, MASSNAHMEN
Kesselwasen			
Kesselwasen/ Innere Brücke		<ul style="list-style-type: none"> •Platz von Innerer Brücke aus durch zu viel Grün kaum einsehbar •Dominanz der Parkierung •fehlende Aufenthaltsqualität •mangelnde Vernetzung 	<ul style="list-style-type: none"> •Grün reduzieren •Pflanz-/Hochbeete reduzieren •Zone(n) für Fußgänger schaffen •Fußweg und Brücke Kesselwasen-Weißingerareal-Abt-Fulrad-Straße
Kesselwasen/ „Klein Venedig“	„Wasserplatz“	<ul style="list-style-type: none"> •kath. Kindergarten störend •Wasserräder unattraktiv •geringe Zugänglichkeit des Wassers 	<ul style="list-style-type: none"> •Terrasse am Wasser durch Abbruch städtische Gebäude schaffen •Biergarten „Palm'scher Bau“ zu Terrasse/Wasser hin öffnen •Wasserräder öffnen (Strömfeld) •Attraktivere Gestaltung
Maille-Kreuzung		<ul style="list-style-type: none"> •Dominanz des Verkehrs •fehlende Orientierung •fehlende-Stadteingangs-Funktion 	<ul style="list-style-type: none"> •Verbindung Kulturelle Standorte über Maille-Kreuzung?? •Verlauf Stadtneckarweg über Maille-Kreuzung deutlich machen •Brückensituationen spürbar machen

Anhang:

Bei der Bearbeitung der Untersuchung wurden u.a. hinzugezogen:

● Literatur/Veröffentlichungen/Broschüren

- Leitplanung Plätze und Stadteingänge für die Innenstadt, Stadtbauatelier, Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt (Hrsg) unveröffentlichte Broschüre, Juni 2004
- Stadtplanungsamt Esslingen (Hrsg.), Neugestaltung des Marktplatzes, I. Stufe: Ideenwettbewerb, Esslinger Wettbewerbe, Heft Nr. 6, Esslingen 1990
- Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen, Modell Esslinger Innenstadt – Öffentliche Räume: Urbane Renaissance durch Vernetzung, unveröffentl. Broschüre, Esslingen
- Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen, Leitbild Innenstadt, unveröffentl. Broschüre von F.E. Scholz, Esslingen 2002
- Stadtplanungsamt Esslingen, Auslobung Städtebaulicher Ideenwettbewerb Neugestaltung des Marktplatzes in Esslingen am Neckar, Esslingen 1989
- Stadtplanungsamt Esslingen, Kolloquium zur Neugestaltung des Marktplatzes in Esslingen am Neckar, Esslingen 1989
- Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt, Baufibel für die Esslinger Altstadt, Esslingen 2000
- Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungsamt, Sanierung historische Innenstadt Esslingen am Neckar – Bilanz der Sanierungsgebiete Im Heppächer und am Hafenmarkt, Esslingen 2001
- Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt in Zusammenarbeit mit dem Baurechts- und Bauverwaltungsamt, Denkmalschutz und -pflege in Baden-Württemberg, dargestellt am Beispiel der Stadt Esslingen am Neckar, Esslingen 2001

● Dokumente

- Stadt Esslingen am Neckar, Antrag auf Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in das SEP-Programm, hier: Sanierungsgebiet „Kesselwasen“ in Esslingen am Neckar, 16.10.2003, mit Anlagen
- Stadt Esslingen, Sanierungsstelle, Zeitlicher Ablauf Sanierungsgebiet Marktplatz, März 1994
- Stadtplanungsamt Esslingen an Regierungspräsidium Stuttgart, 17.2.1994, betr.: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Marktplatz, Nachweis der Bekanntmachung der Satzung
- Sanierungsgebiet „Marktplatz“ – Förmliche Festlegung: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Marktplatz, in: Esslinger Zeitung, 29.1.1994, beurkundet von Stadtplanungsamt Esslingen
- Stadtplanungsamt Esslingen, Ausfertigung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Marktplatz“, Esslingen, 29.11.1993
- Regierungspräsidium Stuttgart an Bürgermeisteramt Esslingen, 7.10.1993, betr.: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Marktplatz, Erlaß RP
- Stadt Esslingen, Auszug Gemeinderatsprotokoll vom 3.5.1993, betr.: Sanierungsgebiet „Marktplatz“, hier: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Stadt Esslingen, Auszug Protokoll Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 24.3.1993, betr.: Sanierungsgebiet „Marktplatz“, hier: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Stadt Esslingen, Auszug Gemeinderatsprotokoll vom 29.3.1993, betr.: Sanierungsgebiet „Marktplatz“, hier: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Stadtplanungsamt Esslingen, Vorlage, Ausschuss für Technik und Umwelt, 16.2.1993, betr.: Sanierungsgebiet „Marktplatz“, hier: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Stadtplanungsamt Esslingen, Vorlage, Ausschuss für Technik und Umwelt, 16.9.1992, betr.: Neues Sanierungsgebiet „Marktplatz“
- Stadt Esslingen, Auszug Protokoll Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 9.10.1991, betr.: Neues Sanierungsgebiet „Marktplatz“
- Stadtplanungsamt Esslingen, Vorlage, Ausschuss für Technik und Umwelt, 16.9.1991, betr.: Neues Sanierungsgebiet „Marktplatz“