

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Kastenäcker
im Planbereich 21 „Sulzgries“
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Vorbemerkung

1.1 Erforderlichkeit der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete in Esslingen

Gemäß den gesetzlichen Anforderungen haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Dieser Grundsatz der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zielt auf eine langfristig ausgewogene Flächennutzung, die das Gesamtsystem der Stadt einschließlich der städtebaulichen Umwelt dauerhaft funktionsfähig erhält. Diesen Anforderungen stellt sich die Stadt Esslingen mit ihrer Wohnungsbaupolitik.

Im Folgenden werden die Aspekte

- der zu erwartenden demografischen Veränderungen bzgl. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt,
- der Aufgabe der Stadtplanung, die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum vor Ort sicherzustellen,
- des Bedarfs an Eigenheimen, der insbesondere von jungen Familien nachgefragt wird und der in den bestehenden Esslinger Wohngebieten aktuell nicht zu befriedigen ist,

näher erläutert.

Demografische Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert bis zum Jahr 2020 (ausgehend von den Bevölkerungsdaten im Jahr 2000) einen Bevölkerungsrückgang von

- ca. 450.000 (- 4,4 %) auf etwas über 10 Millionen für das Land
- ca. 130.000 (- 4,9 %) auf ca. 2,47 Millionen für die Region Stuttgart
- ca. 22.111 (- 4,4 %) auf ca. 475.715 für den Landkreis Esslingen
- ca. 7.862 (- 8,8 %) auf ca. 81.805 für die Stadt Esslingen am Neckar

(Quelle: Baden-Württemberg in Wort und Zahl 4/2002).

Mit dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang einher geht eine deutliche Verschiebung innerhalb der Bevölkerungsstruktur. Der Altersaufbau der Bevölkerung ist auch in der prosperierenden Region Stuttgart dem bundesweit zu beobachtenden Trend unterworfen, dass tendenziell immer mehr ältere Menschen tendenziell immer weniger jungen Menschen gegenüberstehen.

Auch in Esslingen gibt es eine Überalterungstendenz:

Der Anteil der unter 20 Jährigen in Esslingen, der im Jahr 2000 ca. 19 % der Gesamtbevölkerung ausmachte, geht bis 2020 auf ca. 16 % zurück, während der Anteil der über 60 Jährigen von derzeit ca. 24,6 % auf über 32,5 % ansteigt.

Zu diesen strukturellen Veränderungen treten

- die fortschreitende „Singularisierung/Individualisierung“ unserer Gesellschaft

(immer mehr ältere Personen bewohnen zu zweit oder nur noch alleine meist große Wohnungen, mehr berufstätige Singles benötigen eigene Wohnungen, die hohe Scheidungsrate erhöht die Wohnungsnachfrage, Partnerbeziehungen in getrennten Haushalten nehmen zu, die hohe berufliche Mobilität löst zusätzlichen Wohnungsbedarf (Fernpendler) aus)

- die wohlstandsbedingt wachsenden Ansprüche an die Wohnfläche und Wohnstandards

(in Esslingen stehen derzeit jedem Einwohner 38,02 qm Wohnfläche zur Verfügung. Diese individuelle Wohnflächeninanspruchnahme steigt seit Jahrzehnten stetig an und wird für den Prognosezeitraum 2020 deutlich über 40 qm/Einw. betragen),

die sich in der Summe auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Bei den o.g. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung bleiben die Wanderungen unberücksichtigt, d.h. die Prognosen berücksichtigen nur die Alterung der Bevölkerung, die Geburten und die Sterbefälle; nicht berücksichtigt sind demnach Zuzüge von außerhalb, die es aufgrund der wirtschaftlichen Prosperität der Region Stuttgart zumindest auf absehbare Zeit geben wird.

In der Region Stuttgart sind daher Entlastungseffekte bzgl. des Wohnungsbedarfs – trotz des langfristig prognostizierten Bevölkerungsrückgangs – kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten; im Gegenteil, aufgrund der fortschreitenden „Singularisierung/Individualisierung“, den wohlstandsbedingt wachsenden Ansprüchen an die Wohnstandards und der arbeitsplatzbedingten Nettozuwanderung in die Region Stuttgart rechnen die Vertreter der Wohnungswirtschaft und die Demografen mit einem weiteren Anstieg der Anzahl der Privathaushalte und der Wohnflächen!

Unbestritten ist jedoch, dass sich trotz der prognostizierten Bevölkerungszunahme auch in der Region Stuttgart der Altersaufbau massiv verändern wird.

Versorgung der Esslinger Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum vor Ort

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum war schon immer eine zentrale Aufgabe der Stadtplanung. Im Wohnungsbau ist in den letzten Jahren zusehends das Bedarfssegment „Eigenheimbau“ (insbesondere Doppel- und Reihenhäuser) in den Vordergrund gerückt, während man beim Geschosswohnungsbau derzeit wohl von einer gewissen Bedarfsdeckung ausgehen

kann. Ursache dafür ist der in Teilen der Gesellschaft zunehmende wirtschaftliche Wohlstand und der dadurch nun erfüllbare Wunsch nach einem Eigenheim – selbst in so teuren Regionen wie dem Großraum Stuttgart.

Viele Bauherren, die sich ein Familienheim leisten können und wollen, bevorzugen einen Bauplatz in der Stadt – sie schätzen die Vorzüge, die ihnen die Stadt bietet. Sie sind bereit, dafür Nachteile bei der Grundstücksgröße, bei der Dichte und (entsprechend ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit) beim Preis in Kauf zu nehmen. Doch wo lassen sich solche Wohnwünsche realisieren, wenn vor Ort in ausreichendem Umfang keine geeigneten und verfügbaren Flächen vorhanden sind? Für viele Familien - vor allem junge Familien - ist die Erfüllung dieses Wohnwunsches so wichtig, dass sie deshalb sogar einen Umzug in weiter entfernt liegende Orte in Kauf nehmen, wo diese Flächen offensichtlich zur Verfügung stehen (wobei sicher auch andere Gründe wie z.B. die niedrigeren Bodenpreise im Umland, Straßenlärm und schlechtere Luftqualität in der Stadt eine Rolle spielen).

Außenentwicklung als notwendige Ergänzung zur Innenentwicklung

Das planerische Leitbild und die Aufgaben der Stadtplanung der zurückliegenden Jahre standen unter dem Eindruck der Endlichkeit von Ressourcen, dem Gedanken, Freiräume zu schonen und zu schützen und dem Vorrang der qualitativen Entwicklung vor der quantitativen.

Innenentwicklung, Bestandspflege, Umfeldverbesserungen, Umnutzungen, Modernisierung und Sanierung bestimmten daher auch in Esslingen die Stadtentwicklung in den 80-iger und 90-iger Jahren. Freiflächen wurden weitgehend geschont – statt dessen wurden Baulücken geschlossen, Nachverdichtungen durchgeführt, Brachen entwickelt, Arrondierungen und Umnutzungen vorgenommen.

Diese Konzentration auf die Innenentwicklung fiel fast zeitgleich in die Phase einer starken Nachfrage nach Geschosswohnungsbauten – nicht zuletzt bedingt durch die Öffnung der damaligen Ostgrenzen und der damit verbundenen Zuwanderung in wirtschaftlich prosperierende Regionen wie Stuttgart - so dass dieses Segment des Wohnungsbedarfs in den ohnehin zu erneuernden innerstädtischen Quartieren befriedigt werden konnte. Insofern ergänzten sich der Wohnungsbedarf und die anstehenden Aufgaben der Stadterneuerung (Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen, militärische Konversionsflächen) in fast idealer Weise.

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Esslingen wird auch künftig weiterhin im Bestand liegen.

Insbesondere in den älteren Esslinger Wohngebieten aus den 50- iger und 60- iger Jahren (z.B. Zollberg, Gartenstadt, Lerchenäcker) steht ein Generationenwechsel an, den die Stadt mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln begleitet und unterstützt, um den günstigen Wohnungsbestand nachwachsenden Familien zugänglich und attraktiv zu machen. Hier gilt es - unter Wahrung der vorhandenen und Schaffung neuer Qualitäten - zu Fragen der Standards, verträglicher Dichten, einer stärkeren Berücksichtigung der sich verändernden Altersstruktur bis hin zu weiteren Reduzierungen des notwendigen Energiebedarfs für die Zukunft modellhafte Lösungen anzustoßen und zu fördern (z.B. Wärmepass).

Doch die daraus resultierende Erneuerung mit einem ausreichendem Angebot an freiwerdenden Wohnungen verteilt sich auf einen längeren Zeitraum, so dass die benötigten Wohnungen in ausreichender Zahl aktuell nicht zur Verfügung stehen. Mit der Umnutzung des Bauhofs Zollberg, der ehemaligen Kennedy-Schule in Oberesslingen und der Überbauung des sog. Schäfer-Areals (Hainbach-/Lessingstraße) war es in nennenswertem Umfang möglich, Grundstücke für Reihenhäuser auszuweisen, doch die Grenzen bei der Umnutzung oder Reaktivierung von Brachflächen sind offensichtlich: Bestandsentwicklung ist eine oft langwierige, teure und oft

wenig effiziente Angelegenheit.

In Esslingen gibt es zur Zeit ca. 10 ha innerstädtische, ehemals gewerblich oder anderweitig genutzter Flächen (meist mit problematischen Gebäudebestand), die seit längerem einer Nachfolgenutzung (Wohnen, Arbeiten) zugeführt werden sollen – bislang ohne befriedigendes Ergebnis. Zudem gibt es etwa 600 Baulücken im Bestand, in denen etwa 1500 Wohnungen neu errichtet werden könnten – wenn diese Baulücken einer Bebauung zugeführt werden könnten.

Letztendlich bedeutet dies, dass der größte Teil der Gebiete im Bestand – sofern sie unter städtebaulichen Aspekten betrachtet dafür geeignet sind – für diese Nachfrage nach Eigenheimen weder zeitlich noch eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Daher ist es notwendig, eine langfristig tragende Perspektive für die Befriedigung dieses Bedarfs, der vor allem von den für die Stadt wichtigen jungen Familien nachgefragt wird, zu schaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen hat deshalb die Verwaltung beauftragt, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Flächen

- Egert
- Hochwiesenweg
- Spitalwald
- Kastenäcker
- Mittlere Rosselen

als Wohnbaugebiete zu schaffen. Hier sollen auf etwa 11 ha Neubauland ca. 350 WE entwickelt werden.

Diese Flächen sind bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahre 1984 als geplante Wohnbauflächen dargestellt, wurden aber bisher nicht entwickelt, da die Stadtplanung in den zurückliegenden Jahren andere Schwerpunkte setzte und in ausreichendem Umfang andere Flächen zur Verfügung standen, die für eine Bebauung geeigneter waren.

1.2 Ziele der Wohnungsbaupolitik

Anhand der vorgenannten Ausführungen wird deutlich, dass eine dem Aspekt der Nachhaltigkeit genügende Orientierung der Esslinger Wohnungsbaupolitik notwendig ist. Neben der Innenentwicklung ist es deshalb in begrenztem Umfang erforderlich, neue Wohngebiete zu entwickeln.

Die angemessene Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb des Bestandes wird keine Trendumkehr bzgl. der Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur bewirken – sie soll aber dazu beitragen, die Geschwindigkeit der „negativen“ Entwicklung zu verlangsamen.

Als Grundsatz der Stadtentwicklung wird formuliert:

Auf Dauer muss die Versorgung der Esslinger Bürger mit

- qualifiziertem, differenziertem und angebotsorientiertem Wohnraum in einem ansprechenden, funktionsfähigen und gesunden Umfeld,*
- zukunftsfähigen und vielfältigen Arbeitsstätten,*
- leistungsfähigen (öffentlichen, technischen und privaten) Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen,*
- attraktiven Angeboten an Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen,*

- hochwertigen Naherholungs- und Landschaftsräumen bei geringem Ressourcenverbrauch und verkehrlichem Aufwand sichergestellt werden.
Diese Aufgaben kann die Kommune nur dann erfüllen, wenn sie eine stabile Einwohnerstruktur und eine verlässliche finanzielle Basis hat.

Entsprechend diesem Grundsatz nutzt die Stadt Esslingen ihre Gestaltungschancen und betreibt mit der Entwicklung der o.g. Wohnbaugebiete eine aktive, nachfrageorientierte Wohnungsbaupolitik mit folgenden Zielen:

Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung

Anders als vergleichbare Städte in der Region Stuttgart hat die Stadt Esslingen in den 90-iger Jahren Einwohner verloren. Diesem Trend muss entgegengewirkt und die Bevölkerungsentwicklung an die Entwicklung in der Region angepasst werden.

Stabilisierung der demografischen Struktur mit einer ausgewogenen Alters- und Sozialstruktur

Bevölkerungsanalysen zeigen, dass seit 1994 die „Elterngeneration“ der 30 bis 45 Jährigen und die 0 bis 16 Jährigen – also die Kinder – die Stadt verließen. Dieser Tendenz der Abwanderung junger Familien gilt es entgegenzuwirken und sie durch die Schaffung entsprechender Angebote in der Stadt zu halten.

Sicherung der finanziellen Basis der Stadt durch Verstetigung und Stabilisierung der Einwohnerentwicklung

Die mit einem Bevölkerungsrückgang verbundenen jährlichen Mindereinnahmen an Steuerzuweisungen bedeuten ein Finanzproblem für die Aufrechterhaltung der Angebote der öffentlichen Infrastruktur auf dem bestehenden Niveau. Trotz sinkender Einnahmen bei gleichzeitig steigenden Ansprüchen an das System Stadt muss die Stadt ihre Infrastruktur finanzieren. Die Bereitstellung und Unterhaltung öffentlicher Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, VHS, Büchereien, Straßen, Grünanlagen, ...) kostet Geld. Je weniger Einwohner Esslingen hat, desto höher werden die Kosten pro Einwohner, um das notwendige Infrastruktursystem zu betreiben. Um das Angebot und die Qualität der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen weiterhin zu finanzieren, muss Esslingen daher bei der Bevölkerungsentwicklung Maßnahmen ergreifen, die zu einer Stabilisierung führen.

Sicherung der Funktion Esslingens als Mittelzentrum

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ist Esslingen als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Mittelzentrum Esslingen hat Versorgungsfunktion für ca. 205.000 Einwohner.

Gemäß den Aussagen des Regionalplans (Kapitel 2.1.3.4) ist „zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion insbesondere der Siedlungsbestand zu entwickeln, zu pflegen und zu sichern.“

Dazu ist das Bereitstellen und der Ausbau von vielfältigen Arbeitsplätzen, Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und von Wohnungen erforderlich. Dieser regionalen Vorgabe muss sich Esslingen stellen!

Für den Zeithorizont 2010 sieht der Verband Region Stuttgart für Esslingen zur Erfüllung der zentralörtlichen Aufgaben eine jährliche Wohnbauleistung von ca. 330 bis 350 Wohnungen. Das entspricht in etwa dem langjährigen Esslinger Durchschnitt.

(Zur Erläuterung:

Diese durchschnittliche Bauleistung von 350 Wohnungen pro Jahr führt zu keinem Bevölkerungswachstum in Esslingen; damit soll das Ziel erreicht werden, die Einwohnerzahl annähernd auf dem heutigen Stand zu halten).

Die geplanten Wohnbaugebiete Spitalwald, Kastenäcker, Rosselen, Egert und Hochwiesen mit zusammen ca. 350 Wohnungen stehen in den nächsten 3 bis 5 Jahren zur Besiedelung an: pro Jahr somit bis zu 70 – 80 Wohnungen, das entspricht etwa 25 % der erforderlichen jährlichen Neubauleistung von 350 Wohnungen.

Der überwiegende Teil der jährlichen Wohnbauleistung wird wie bisher im Bestand als Innenentwicklung stattfinden.

Schaffung bedarfsorientierter Angebote im Wohnungsbau

Um die Bevölkerung nachhaltig mit attraktivem Wohnraum zu versorgen, müssen differenzierte Angebote gemacht werden. Esslingen legt dabei – entsprechend der Lage in der Region – den Schwerpunkt auf vielfältige Angebote in verdichteten Wohnformen.

Darüber hinaus gibt es aber auch eine Nachfrage nach Einfamilienhausformen – und zwar in Esslingen und nicht in den benachbarten Orten.

Für Esslinger Bürger, die diese Wohnvorstellung realisieren wollen, müssen daher Angebote bereitgestellt werden. Dabei achtet die Stadt auf die Entwicklung qualitätsvoller, flächensparender und ressourcenschonender Siedlungskörper.

Leistung eines Esslinger Beitrages zur Beeinflussung weiterer negativer Folgen des Suburbanisierungsprozesses an den Rändern der Region Stuttgart

Die Abwanderung von Wohnbevölkerung in das Umland hat – neben den o.g. finanziellen, infrastrukturellen und sozialen Folgen für die Stadt – weitere erhebliche negative Auswirkungen:

- Verkehr:

Die wegziehenden Haushalte belasten in zunehmenden Maße die bereits heute schon hochbelasteten Straßen der Region, um z.B. vom Wohnort zur Arbeitsstelle, zum Einkaufen oder zur Schule zu gelangen.

- Ökologie:

In Verbindung mit niedrigeren Baudichten in den Umlandgemeinden ist ein sehr hoher Verbrauch von Grund und Boden sowie verstärkte Emissionen und Immissionen durch die Pendlerbewegungen zu erwarten.

- Städtebau:

Die anhaltende Abwanderung in das Umland wird, wie schon in der Vergangenheit, zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft in Verbindung mit sehr niedrigen Bebauungsdichten und zu einer Verstädterung des Umlandes führen.

Mit jeder Baumöglichkeit, die die Stadt Esslingen im Rahmen ihres Potentials für

diese Bevölkerungsgruppe anbieten kann, leistet die Stadt auch einen Beitrag zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs an den Rändern der Region – und oft auch zur Verkehrsvermeidung.

1.3 Fazit

Es ist offensichtlich, dass sich ausschließlich mit der Konzentration auf die Innenentwicklung in Esslingen nicht alle aktuell anstehenden städtebaulichen Aufgaben bzgl. der Schaffung von Wohnraum lösen lassen.

Der Bundesgesetzgeber hat die Gemeinden in § 1 Abs. 5 BauGB ausdrücklich dazu verpflichtet, bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne insbesondere *„die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (...), die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung“* zu berücksichtigen.

Es ist auch klar, dass sich dieser Teil der Wohnungsbaupolitik – ganz im Sinne der geforderten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung - dem Spannungsfeld zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialem aussetzen muss und sich daher für jedes der geplanten neuen Baugebiete die Frage der Umweltverträglichkeit stellt. Dies ist selbstverständlich in dem jeweiligen Bebauungsplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Anforderungen umfassend zu klären.

„Nachhaltigkeit“ beschränkt sich jedoch nicht ausschließlich auf die Berücksichtigung ökologischer Belange, sondern der Begriff der Nachhaltigkeit bedeutet eine Balance von

- Sozialer Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlicher Nachhaltigkeit
- Ökologischer Nachhaltigkeit.

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Sinne soll die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an einen Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften, ausgewogenen Ordnung führen – insbesondere auch unter Berücksichtigung der angesprochenen Folgen eines großräumig zu betrachtenden weiteren Suburbanisierungsprozesses.

Wie die Ausführungen zeigen, führte der bisher sehr stark von der Bestandsentwicklung geprägte Esslinger Weg nicht zur Nachhaltigkeit in den Bereichen Bevölkerung/ Wohnen. Es muss ein ausreichendes und verfügbares Angebot an Flächen für Eigenheime bereitgestellt werden, um sowohl

- den Abwanderungsprozess von Familien mit Kindern in das Umland zu beeinflussen

als auch

- einen Zuzug von Wohnbevölkerung zu ermöglichen, damit z.B. die von der Stadt Esslingen angestrebte Modernisierung der heimischen Wirtschaft mit der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen qualifizierten Arbeitsplätzen auch mit der entsprechenden Bereitstellung von Wohnraum ergänzt wird.

Um zu gewährleisten, dass das Gesamtsystem „Stadt“ auch in Zukunft funktioniert, ist es daher notwendig, neben der Innenentwicklung - quasi als 2. Säule der Wohnungsbaupolitik - in begrenztem Umfang auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes neue Wohngebiete zu entwickeln – mit all den damit verbundenen Konflikten.

2. Übergeordnete Planungen/Raumordnung

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart von 1998 ist die Stadt Esslingen als Mittelzentrum ausgewiesen.

Gemäß den Aussagen des Regionalplans zu Zentralen Orten (Kapitel 2.1.3.4) ist *„der weitere Ausbau der zentralen Funktionen des Mittelzentrums Esslingen wegen der starken städtebaulichen, verkehrlichen und wirtschaftlichen Bindungen an den Regionskern auch unter dem Aspekt einer Ergänzung des Oberzentrums anzustreben. Zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ist insbesondere der Siedlungsbestand zu entwickeln, zu pflegen und zu sichern.“* (G)

Esslingen liegt an der Entwicklungsachse Stuttgart-Geislingen. Gemäß den Aussagen des Regionalplans zur Konzentration der weiteren Siedlungsentwicklung (Kapitel 2.2.3) ist *„die weitere Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart vorrangig auf die Entwicklungsachsen zu konzentrieren.“* (G)

Die gesamte Stadt Esslingen gehört gemäß Kapitel 2.3.5 des Regionalplans zu den Siedlungsbereichen, wo Siedlungstätigkeit stattfinden soll. (Z)

Gemäß den Aussagen des Regionalplans zur Ausformung der Siedlungsbereiche (Kapitel 2.3.3) ist *„bei der Ausformung der ausgewiesenen Siedlungsbereiche die weitere Siedlungstätigkeit im Rahmen des vorhersehbaren Bedarfs, sowohl in ihrem Umfang als auch nach Wahl ihres Standortes, in die überörtliche und örtliche Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur einzufügen. Der Siedlungszersplitterung und der vermeidbaren Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsflächen und siedlungsähnliche Nutzungen im Freiraum ausserhalb der Siedlungsbereiche soll entgegenge wirkt werden.“* (G)

Für die weitere Entwicklung Esslingens weist der Regionalplan in diesem Zusammenhang darauf hin, dass hierfür – neben geringen Neubauflächen – fast nur noch bereits vorhandene Siedlungen (Sanierung, Modernisierung, Baulücken, Ausbau, Umnutzung) zur Verfügung stehen.

Gemäß den Aussagen des Regionalplans zum Bauflächenbedarf in den Siedlungsbereichen (Kapitel 2.4.4) *„sind in Gemeinden mit Siedlungsbereichen Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung und aufgrund von Wanderungsgewinnen sich ergebenden Bedarf zulässig.“* (Z)

Dabei soll gemäß Kapitel 2.4.6 des Regionalplans *„bei der Bauflächeninanspruchnahme zunächst auf die in den Bauleitplänen der Gemeinden bereits ausgewiesenen geeigneten Flächen sowie auf die im Siedlungsbestand nutzbaren Flächenreserven zurückgegriffen werden.“* (G)

Gemäß Kapitel 2.4.8 des Regionalplanes ist *„zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme bei allen Neubebauungen eine angemessen hohe Siedlungsdichte festzulegen.“*
Für neu zu erschließende Wohnsiedlungsbereiche in Mittelzentren wird als Richtwert für die Siedlungsdichte 80 EW/ha vorgegeben. (G)

3. Planungsablauf

Das Gebiet "Kastenäcker" ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 als "Wohnbaufläche Bestand" dargestellt. Um die Nutzungs- und Qualitätsziele zu gewährleisten, wurde im Sommer 2000 die "Project GmbH", die zuvor schon die benachbarten Siedlungen Kornhalde I und Kornhalde II geplant hatte, mit der städtebaulichen Planung der Gebietsentwicklung in mehreren Alternativen beauftragt.

Dem entsprechend liegen diesem Bebauungsplan neben der fortgeschriebenen städtebaulichen Planung verschiedene technische Untersuchungen und Gutachten zu Grunde (Entwässerungskonzeption, Bodengutachten, Energiekonzeption, Klimagutachten, Besonnungsgutachten).

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet wird im Süden von der Bergstraße begrenzt. Nach Osten schließt es an die Bebauung der Kornhalde I (Kornhalde und Pfarrstraße) an und im Norden und Westen liegt es an der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es hat eine Größe von ca. 1 ha.

4.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Gelände steigt von 381 Meter üNN bis auf 388 Meter üNN von Nord-Osten nach Süd-Westen hin an. Es liegt an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet und bildet den Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Frei- und Naherholungsraum („Fläche für die Landwirtschaft“ im FNP) und soll künftig den Abschluss der Bebauung bilden. Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Der Boden weist nur eine geringe Versickerungsfähigkeit auf.

4.3 Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand (W) dargestellt.

Die vorliegende Planung ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan Kornhalde II aus dem Jahr 1972 sah für den vorliegenden Planbereich nördlich der Bergstraße eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten und öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz und Parkanlage) vor. 1977 trat der Bebauungsplan ‚Wendeplatte Bergstraße‘ in Kraft, der am Ende der Bergstraße eine Wendeplatte einrichtete und die angrenzenden Flächen neu ordnete. Entlang des westlichen und nördlichen Planbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Esslingen (Verordnung des Landratsamtes Esslingen vom 16.07.1990).

4.4 Sonstige Untersuchungen und Gutachten

Um dem Anspruch Rechnung zu tragen, ein Baugebiet mit hohen Standards in Bezug auf Energieverbrauch und Umweltbeeinträchtigungen zu erhalten, wurden verschiedene Untersuchungen und Gutachten in Auftrag gegeben. Deren Ergebnisse

sollen entweder im Bebauungsplan selbst oder in städtebaulichen Verträgen mit den Bauherren Eingang finden.

Entwässerungskonzeption für das Niederschlagswasser

Dem Bebauungsplan wird ein Mulden-Rigolen-System nach der Entwässerungskonzeption Szenario 2 (Planungsgruppe Ökologie und Information, Stand Mai 2002) zugrunde gelegt.

Voraussetzungen hierfür sind die extensive Begrünung der Dachflächen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Der anfallende Niederschlag steht der Vegetation zur Verfügung (Garten, Dachbegrünung) und wird nach Sättigung verzögert an offene Sammel- und Transportrinnen weitergeleitet. Von hier sickert das Wasser in darunter liegende Rigolen und wird zwischengespeichert. Ein Teil des Wassers versickert und erhöht die Grundwasserneubildungsrate. Reichen bei starken Regenereignissen oder Dauerregen die Transportmulden und Kieskörper der Rigolen nicht aus, so steht eine flächenhafte Mulde aus Rasen mit einer Fläche von insgesamt knapp ca. 170 m² zur Verfügung. Von hier aus wird das Wasser innerhalb Stunden oder Tagen verzögert über einen Überlauf an die Kanalisation weitergeleitet.

Bodenuntersuchungen

Die Ingenieurgesellschaft regioplus erstellte ein Bodengutachten, um Aussagen über die Beschaffenheit und Wasserleitfähigkeit der hier anstehenden Böden zu erhalten. Dies war Voraussetzung für die fachgerechte Projektierung des Entwässerungskonzeptes und die Dimensionierung der Anlagen.

Energiekonzeption

Das Steinbeis-Transferzentrum hat untersucht, wie und in welchem Umfang mit Vorgaben für die energetische Planung das Ziel „Reduzierung des fossilen Primärenergieverbrauchs“ erreicht werden kann, um insbesondere unter dem Aspekt der CO₂-Reduzierung ein tragfähiges und zukunftssträchtiges Energiekonzept für das Neubaugebiet zu entwickeln. Im Ergebnis wird eine zentrale Nahwärmeversorgung mit Holzpellets und Solaranlage empfohlen.

Klimagutachten

Das Gutachten des Stadtklimatologen Dr. Reuter befasst sich mit den klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung. Es besagt, dass die örtliche Kaltluftproduktion durch die Überbauung der Kastenäcker nur gering reduziert wird und die Planungsmaßnahme insgesamt klimatisch vertretbar ist.

Besonnungsgutachten

Um eine ausreichende Besonnung der geplanten Gebäude und den Einfluss dieser Bebauung auf die Besonnung der bestehenden Gebäude Kornhalde 21 und Pfarrstraße 26,28 und 30 beurteilen zu können, wurde vom Solarbüro Dr. Ing. P. Goretzki ein Gutachten gefertigt. Dieses zeigt auf, dass auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes Kastenäcker alle Wohnungen der o.g. Gebäude eine ausreichende Besonnungsdauer im Sinne der DIN 5034 erreichen und sich somit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ergeben werden.

5. Bebauungsplan

5.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll die qualitätsvolle Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet gesteuert und gesichert werden, damit hier mit bedarfsorientierten Angeboten im Eigenheimbereich neuer Wohnraum insbesondere für junge Familien errichtet werden kann. Dabei sollen die wirtschaftlich vertretbaren modernen Möglichkeiten zur Energie- bzw. Ressourceneinsparung und zur Minimierung der Umweltbelastungen genutzt werden.

5.2 Planerische Gestaltung

Die Wohnbebauung mit 1-bis 2 Vollgeschossen soll den Ortsrand staffelnd gliedern und somit zwischen dem Außenraum und der höheren Bebauung der „Kornhalde“ vermitteln. Die Siedlung selbst gliedert sich um einen grünen Anger mit der zentralen Erschließungsstraße. Im wesentlichen gibt es zwei Baufelder. Das westliche besteht aus 4 Reihenhauszellen, das östliche aus 6 Baufenstern mit Einzel- oder Doppelhäusern. Insgesamt können ca. 33 Wohngebäude erstellt werden. Die innere Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. An sie sind drei größere Tiefgaragen angebunden, die, unter die Reihenhäuser geschoben, die Stellplätze des gesamten Plangebiets aufnehmen. An der Ostgrenze des Plangebiets verläuft ein öffentlicher Fußweg, der die Bergstraße mit dem im Norden angrenzenden Wirtschaftsweg mit der Flst.Nr. 13478 verbindet. Ein weiterer öffentlicher Fußweg schließt in Verlängerung des verkehrsberuhigten Bereichs an diese Verbindung an. Die einzelnen Wohnhäuser werden über private Fußwege (Gehrechte) erreicht. Entsprechend dem Energiekonzept soll das Plangebiet von einer gemeinsamen Heizzentrale versorgt werden, die an der Nordwestecke des Planbereichs vorgesehen ist. Um sie an dieser markanten Stelle optisch einzubinden, wird eine Begrünung der Gebäudefassaden festgesetzt.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem zur Stützung der Wohnfunktion die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhen und der zulässigen Grundflächen sehr differenziert festgesetzt, damit die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gewährleistet ist. Die vier Reihenhauszellen werden in der Regel als Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen, die Dachaufbauten haben dürfen (WA 1). Nur bei einer Zeile sind Dachaufbauten unzulässig, weil hier entsprechend dem Energiekonzept eine Solaranlage installiert werden soll (WA 3). Die Einzelhäuser dürfen ebenfalls 2 Vollgeschosse haben, während die Doppelhäuser gegliedert sind in eingeschossige Gebäudeteile mit Flachdach und zweigeschossige Gebäudeteile mit Pultdach (WA 2).

Um zu gewährleisten, dass die vorgeschlagenen Haustypen unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße realisierbar sind, werden die Baufenster eng gefasst und absolute Werte für die zulässige Grundfläche festgesetzt (je nach Typ 65 –

105 m²).

5.4 Verkehrserschließung, Verkehrsflächen, Gehrechte

Das Plangebiet ist über die Bergstraße an das örtliche, bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt über eine Stichstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird. Der ruhende Verkehr wird in drei Tiefgaragen untergebracht. Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze gefordert, da die öffentlichen Verkehrsflächen keinen Raum für parkende Fahrzeuge bieten. Am Ende der Bergstraße ist für Besucher eine Parktasche mit 6 Parkplätzen vorgesehen.

Neben einem öffentlichen Fußweg an der Ostseite des Plangebiets ist in Verlängerung der Stichstraße ein weiterer Fußweg eingeplant. Zusammen mit den umgebenden Wirtschaftswegen ist damit eine fußläufige Verzahnung des Gebietes mit seiner Umgebung gewährleistet.

Die einzelnen Gebäudezeilen und –gruppen werden von privaten Fußwegen erschlossen, die mit Gehrechten zugunsten der jeweils betroffenen Anlieger belegt sind.

In ca. 350 m Entfernung des Plangebietes befindet sich an der Kelterstraße eine Bushaltestelle, die von den Buslinien 109 und 132 bedient wird. Es besteht eine direkte Verbindung zum Bahnhof Esslingen (ZOB). In einer Entfernung von ca. 400 Metern liegen die Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

5.5 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Wärme wurde vom Steinbeis-Transfer-Zentrum eine Energiekonzeption erarbeitet. Demnach soll eine zentrale Nahwärmeversorgung mit Holzpellets und einer Solaranlage eingerichtet werden. Deshalb ist an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets eine Versorgungsfläche als Standort für die Heizzentrale ausgewiesen. Außerdem ist vorgesehen, die Dächer der von der Bergstraße aus gesehenen zweiten Reihenhauszeile mit Solaranlagen auszustatten.

Gemäß der Entwässerungskonzeption der Planungsgruppe Ökologie und Information ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Regenwasser über ein Mulden-Rigolen-System abzuleiten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die übrigen Ver- und Entsorgungsleistungen (Wasser, Kanal, Elektrizität, Müllentsorgung) können von den jeweiligen Dienstleistungsunternehmen erbracht werden. Durch die Festsetzung von Leitungsrechten im Bereich der privaten Fußwege soll die Verlegung der notwendigen Leitungen hier gesichert werden.

5.6 Kindergartenplätze

Die Situation in Sulzgries bezüglich Kindergartenplätze erfordert für die geplanten Wohngebiete Hochwiesen und Kastenäcker zusätzliche Kindergartenplätze. Bei einem Schlüssel von 0,15 bis 0,2 Plätzen pro Wohnung ergibt sich für das Gebiet Kastenäcker ein Kindergarten-Platzbedarf von rund 8 Plätzen. Laut Vorlage-Nr. 50/256/2002 des Sozialamtes Esslingen a. N. gibt es in Sulzgries bereits heute einen Mangel an Kindergartenplätzen, der in Zukunft durch die Ansiedlung der beiden geplanten Neubaugebiete Kastenäcker und Hochwiesenweg noch verstärkt wird. Deswegen wird in dem Neubaugebiet Hochwiesenweg ein 2-zügiger Kindergarten vorgesehen.

5.7. Grünplanung, Eingriffsregelung

5.7.4 Öffentliche Grünfläche

Der zentralen Grünfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 1300 m² kommt eine Reihe von Aufgaben zu:

- Durchgrünung
- Grünachse mit Wegesystem
- Spiel- und Kommunikationsraum
- Fläche für Kaltluftproduktion
- Raum für Regenwasserrückhaltung (Mulden-Rigolen-System)

Durch den parallel zur Straße geführten Verlauf übernimmt die „grüne Achse“ die Aufgabe der optischen Einbindung, und heimische Laubbäume bilden das Gegenelement zur Dominanz der Baukörper (Tiefgarageneinfahrten und Gebäude). Fünf querende Fußwege (maximale Breite 2 Meter) gliedern die Grünanlage in einzelne Segmente und erschließen die Quartiere mit den zugeordneten Tiefgaragen.

Spiel- und Kommunikationsraum (Flächenangabe: ca. 880m²)

Im Bebauungsplan wird die künftige Ausstattung des Spielplatzes bewusst nicht konkretisiert. So kann die Lage von Spielflächen gemeinsam mit den Bewohnern festgelegt werden. Es sollen naturnahe Spielelemente im Vordergrund stehen. Im Westrand der öffentlichen Grünfläche werden Bäume und Sitzgelegenheiten vorgeschlagen, um den Höhenversatz (Tiefgarage) optisch abzumildern. Dieser Baumplatz übernimmt die Funktion eines Kommunikationsraumes für Bewohner und Spaziergänger. Der ganze Bereich erfährt eine Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern, Wiesen- und Rasenflächen.

Da der Grünanlage auch im Rahmen des Entwässerungskonzepts eine wichtige Funktion zukommt (Mulden-Rigolen-System, Versickerungsmulde), müssen die Kommunikations-, Aufenthalts- und Nutzungsansprüche auf die Entwässerungskonzeption abgestimmt werden.

Die Grünanlage mit ihren Wiesen- und Rasenflächen übernimmt Kaltluftproduktion und verbessert somit das Mikroklima.

Mulden-Rigolen-System-Element im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Im Bereich der Mulden ist nur eine vereinzelte Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen, der Standort eignet sich für Silber-Weiden. Die Versickerungsmulde kann nicht als konventionelle Spielfläche genutzt werden, da z.B. durch Ballspielen die Vegetationsschicht verdichtet und die Sickereigenschaften verschlechtert würden. Extensive Nutzungen wie Boccia, Kletterbaum oder eine Überspannung mit einer Hängebrücke sind jedoch denkbar.

5.7.2 Private Grünflächen

Dem Ziel der Durchgrünung des Gebietes, der Verbesserung des Kleinklimas, der Staubfilterung, des Temperatúrausgleichs und der Raumgestaltung dient die Pflanzung von Laubbäumen. Sie begleiten den Wirtschaftsweg und übernehmen somit zugleich die Raumbildung und Leitfunktion.

Eine weitere wichtige Aufgabe der privaten Grünflächen ist die Weiterleitung von Niederschlagswasser in das Mulden-Rigolen-System. Hierbei handelt es sich um

anfallendes Niederschlagswasser als auch um überschüssiges Dachflächenwasser (Dachbegrünung) und Wegeentwässerung. Die Zuführungselemente werden in der Regel als flache Rasenmulde ausgeführt, entlang von Wegen auch als integrierte Steinrinne. Die offene Regenwasserführung dient der Entlastung der Kanalisation. Alle Tiefgaragen werden mit 60 cm Substrat übererdet und gärtnerisch angepflanzt. Sie stehen als Garten- und Grünfläche zur Verfügung und übernehmen wie jede andere Vegetation die Funktion der Kaltluftproduktion und nehmen Niederschläge auf.

5.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan Kastenacker wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (Planungsgruppe Ökologie + Information, 17.05.2002)

Bei Betrachtung aller Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden und Topografie, Wasserhaushalt, Klima und Luft sowie Erholung und Landschaftsbild) und deren Bedeutung für den Naturhaushalt muss eine Bebauung mit hohem Nutzungsgrad – wie vom Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen – innerhalb des Geltungsbereiches als nicht ausgleichbar bilanziert werden.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Tabelle „Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen, Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ und beträgt 1.921 m².

Durch die geplante Bebauung entstehen folgende Eingriffe in die Schutzgüter:

Arten-/Lebensgemeinschaften:	208 m ²
Boden:	5.447 m ²
Wasser:	1.530 m ²
Luft:	1.530 m ²
Landschaftsbild/Erholung:	keine

Vermeidungsmaßnahmen: flächensparende Infrastrukturen und Bauweisen
Dachbegrünung, Tiefgaragendachbegrünung
Oberflächenwasserableitung über Mulden-Rigolen-System
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Nach Realisierung aller Vermeidungsstrategien verbleibt folgender Kompensationsbedarf: 2.540 m²

Ausgleichsmaßnahmen: Pflanzgebote
Entsiegelung

Bei Ausführung aller Ausgleichsmaßnahmen bleibt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bestehen. Zur Kompensation ist die Aufwertung einer Fläche von 1921 m² um eine Bewertungsstufe notwendig. Hierzu sind externe Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Ersatzmaßnahmen: E 1 und E 2 östlich des Stadtteils Neckarhalde
Umwandlung von intensiv genutztem Acker in extensiv bewirtschaftetes Grünland auf zwei städtischen Parzellen (Nr. 7338 und 7207) mit einer Gesamtfläche von 1.968 m²

Alle Maßnahmen sind zeitnah auszuführen.
Das Mulden-Rigolen-System ist Teil der Erschließungsmaßnahmen und wird in diesem Zuge erstellt.
Die Pflanzgebote für begrünte Dächer und Tiefgaragen sind unmittelbar nach deren Bauphase realisierbar.
Die Pflanzgebote der öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit Gestaltung und Ausführung der Freianlagen umsetzbar.
Die Ersatzmaßnahmen auf städtischen Parzellen sind zeitnah realisierbar, bei Vorliegen eines Pachtvertrags muss dieser entsprechend angepasst werden.

5.7.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, Nr. 18.7.2 (20000 m² bisherige Außenbereichsfläche) nicht erreicht wird.

5.8 Altlasten

Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt. Auf Grund der bisher ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung besteht auch kein Altlastenverdacht.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung, Realisierung

Die Flurstücke mit den Nr. 12110, 7076, 12107, 12107/3, 7358/1 und 7358/2 sind im Besitz der Stadt Esslingen, womit nahezu das ganze Gelände in städtischem Besitz liegt. Lediglich die Flurstücke 7400/1 mit 43 m² und 7400/2 mit 42 m² sowie die Stellplätze auf dem Teilflurstück 7080 und dem für die Erschließung benötigten Teil von 12084 sind in Privatbesitz.

Eine Baulandumlegung ist deshalb nicht erforderlich.

Da sowohl wegen des städtebaulichen Konzepts (Tiefgaragen), des Energiekonzepts (Heizanlage, Solaranlage) und des Entwässerungskonzepts zwischen den einzelnen Grundstücken und Nutzern Abhängigkeiten vorhanden sind, ist es erforderlich, die Wohnanlage „in einem Guss“ zu erstellen.

Die Siedlung soll deshalb von einem Bauträger entwickelt werden, der die entsprechenden Vorgaben erfüllt und die fertiggestellten Einheiten vermarktet. Zur Unterstützung der jungen Familien sind Fördermittel der Stadt (sowie von Bund und Land) vorgesehen.

7. Kosten

Die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten sind vom Bauträger zu übernehmen, so dass auf die Stadt keine Kosten zukommen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Bei einem Wohngebiet dieser Dichte ist eine einheitliche Gestaltqualität besonders wichtig. Insbesondere die Gestaltung der privaten Gärten und Freiflächen (Grünordnungsplan), ein geschlossenes Erscheinungsbild der Häuser und die Ausbildung des Ortsrandes (sowohl baulich wie pflanzlich) mit seiner landschafts-

bildenden Wirkung sind zu beachten. Die Wohnfolgeeinrichtungen, wie z.B. Standplätze für Müllbehälter, sind baulich oder durch Bepflanzung geordnet einzubinden, um den Charakter des Gebietes nicht negativ zu prägen. Bis auf das Dach mit den Sonnenkollektoren sind die gesamten Dächer des Gebietes als Gründächer auszuführen, Dachterrassen sind nicht zulässig.

9. Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB

Mit dem Erfordernis der Teilungsgenehmigung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Teilungsgenehmigung als ein Kontrollinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genutzt wird. Durch den Antrag auf Erteilung der Teilungsgenehmigung können frühzeitig Informationen gewonnen werden, mit denen städtebauliche Fehlentwicklungen, wie Be- oder Verhinderung in Aussicht genommener Planungen, ungewollte Grundstückszuschnitte, Konzentrationen oder Verdichtungen, rechtzeitig erkannt und umgelenkt werden können. Ferner wird für die Grundstückseigentümer Rechtssicherheit geschaffen. Auch kann die Gefahr abgewendet werden, dass Erschließungsanlagen von Baugrundstücken abgetrennt werden und damit die Erschließungsbeitragspflicht dieser Baugrundstücke verhindert wird.

