

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Egert
im Planbereich Zell
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- 1. Vorbemerkung**
 - 1.1 Erforderlichkeit neuer Wohnbaugebiete**
 - 0.2 Ziele der Wohnungsbaupolitik**
 - 0.3 Fazit**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Planungsablauf**
 - 2.1 Vorgeschichte**
 - 2.2 Wettbewerb**
 - 2.3 Wettbewerbsergebnis**
 - 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Bürger**
 - 2.5 Weitere Planungen**
- 4. Angaben zum Planungsgebiet**
 - 3.1 Lage und Abgrenzung**
 - 3.2 Beschreibung**
 - 3.3 Planungsrechtliche Situation**
- 5. Städtebauliche Planung**
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption**
 - 4.2 Bebauung**
 - 4.3 Verkehr**
 - 4.4 Freiflächen**
 - 4.5 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**
- 6. Umweltschutz und ökologische Fachplanungen**
 - 6.1 Allgemeines**
 - 6.2 Lärmsituation**
 - 5.3 Erdmassenausgleich**
 - 5.4 Altlasten**
 - 5.5 Energiekonzept**
 - 5.6 Freiflächenkonzept**
 - 5.7 Entwässerungskonzept**
 - 5.8 Grünordnungsplanung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**
- 7. Planungsrecht, Bauordnungsrecht und Umweltrecht**
- 8. Kosten und Finanzierung**
- 9. Teilungsgenehmigung**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf Egert
im Planbereich Zell
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 Ge-

schosswohnungsbau 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 Nachbarkommunalverbands 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 Ver-

sorgungseinrichtungen,

- 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 ent-

wickeln, 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 ent-

sprechenden 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 zum Baugebiet Egert

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

3.1 Vorgeschichte

Die Stadt Esslingen kam mit der Eingemeindung von Zell in den Besitz der Flächen des Egert. Der war schon zu Zeiten der damals noch selbständigen Gemeinde Zell als Wohnbaureserveland vorgesehen. Seit den 50-er Jahren war dort im Außenbereich in der privilegierten Randsituation zwischen Hochfläche und Hanglage auch bereits ein erster Siedlungsansatz mit 6 sehr großen Landhäusern entstanden. Die isolierte Lage bewirkte jedoch zusammen mit einer bisher nur eingeschränkt tauglichen Erschließung und der vor allem auf Innenentwicklung gerichteten Baupolitik der 80-er und 90-er Jahre, dass diese Entwicklung nicht weiter ging.

Die vor dem oben umrissenen Problemhintergrund erfolgte teilweise Neubestimmung der Esslinger Baupolitik brachte die ca. 5 ha umfassende Wohnbaulandreserve trotz ihrer problematischen Insellage wieder auf die politische Agenda:

Die jedenfalls unter Biotop-Aspekten nicht sehr hochwertige Ackerfläche soll zu einem attraktiven städtebaulich-ökologisch anspruchsvollen Neubaugebiet entwickelt werden.

Das Kernproblem dieses neuen Baugebietes ist seine städtebaulich isolierte Lage auf der Hochfläche ohne Sichtbezug zum Ortskern und ohne direkte Anbindung an den Siedlungskörper. Für die künftigen Bewohner bedeutet das, dass sie in ihrer Siedlung so gut wie keine Infrastruktur haben werden und folglich alle Dinge des täglichen Bedarfes unten im Ortskern oder weiter entfernt besorgen müssen. Daraus resultieren erhöhte Anforderungen an die Mobilität (in der Regel 2 Autos für jeden Haushalt) und eine höhere Verkehrsbelastung im Ortskern.

Eine im Sommer 1999 vorbereitend durchgeführte erste Untersuchung (Neddermann) führte die Ergebnisse früherer Erhebungen vor allem zum Landschaftsrahmenplan, zum Klimaatlas und zu einer vergleichenden Bewertung aller Esslinger Baulandreserven mit neueren städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen zusammen. Sie zeigte für und wider einer Bebauung auf und erbrachte erste Planungshinweise und eine Potentialabschätzung.

Eine darauf aufbauende städtebauliche Untersuchung (Shadow April 2000) brachte anhand alternativer Planungskonzepte weitere Konkretisierungen für die planerische Zielsetzung und diente zusammen mit ökologischen Zielvorgaben der Politik als Grundlage für die Entwicklung einer Aufgabenstellung für den Architektenwettbewerb.

3.2 Wettbewerb

Der so vorbereitete Wettbewerb wurde im Herbst 2000 als beschränkt offenes Verfahren unter insgesamt 40 Teilnehmern ausgelobt. Ziel der Stadt war (und ist) es in einem Baugebiet mit Modellcharakter möglichst vielen Familien den Bau eines eigenen Hauses zu ermöglichen. Dabei sollte dem Gebiet mit einer prägnanten städtebaulichen Ordnung und mit individueller Ausformung von Teilbereichen eine

eigene Identität verliehen werden, um so Nachteile der isolierten Lage wenigstens teilweise auszugleichen. Geschosswohnungsbau war unerwünscht; stattdessen wurde eine möglichst große Vielfalt unterschiedlicher Haus- und Wohnformen mit einem attraktiven Wohnumfeld aus gut nutzbaren privaten Grundstücken und qualitativ hochwertigen öffentlichen Räumen angestrebt. Grundstücks- und Erschließungskosten sollten minimiert werden, um kostengünstiges Bauen zu begünstigen.

Ökologische Rahmenbedingungen wie Regenwasserrückhaltung, Kaltluftabfluss und Luftaustausch bei Schwachwindwetterlage sollten möglichst wenig beeinträchtigt werden. Besonderen Stellenwert hat vor dem Hintergrund der globalen klimatischen Veränderungen darüber hinaus die Zielsetzung eines sparsamen und effizienten Energieeinsatzes.

2.3 Wettbewerbsergebnis

Der Wettbewerb brachte mit dem ersten Preis (Architekten Albers und Cerliani, Zürich mit Hesse, Schwarze u. Partner Landschaftsarchitekten Zürich) einen brillanten, sehr strengen städtebaulichen (Vor-) Entwurf für insgesamt zunächst 107 Einfamilienhäuser. Ein klares Erschließungssystem gliedert den Gesamtbereich in mehrere Baufelder, die gruppenweise mit unterschiedlichen Haustypen bebaut werden sollen. Damit bietet der Entwurf die Chance zur Entwicklung eines kleinen urbanen Wohngebietes mit ausgeprägter eigener Identität. Das Gebiet soll also kein übliches Baugebiet der gestalterischen Beliebigkeit werden, sondern mit seiner besonderen Identität das Zusammengehörigkeitsempfinden der Bewohner stärken.

3.4 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Auf der Grundlage der Arbeit des Wettbewerbssiegers wurde – noch vor dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes – in einem „Vorverfahren“ eine frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt. Dazu fand am 22.05.01 im Zentrum Zell eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Parallel dazu hat das Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt den Bürgern die Gelegenheit gegeben, sich vom 22.05.01 bis 15.06.01 über das Internet zu informieren und Anregungen abzugeben sowie die Planung in einem Internet-Diskussionsforum zu erörtern. Die Ergebnisse dieser internet-basierten Bürgerbeteiligung hat der ATU in seiner Sitzung am 18.07.01 zur Kenntnis genommen und beschlossen, sie im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

3.5 Weitere Planung

Parallel zu diesen Untersuchungen erfolgte in mehreren Arbeitsschritten eine Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs durch die Architekten entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts und seine Weiterentwicklung zum städtebaulichen Entwurf.

Dabei wurde bereits eine erste Variante eines Energiekonzeptes mit dem Ziel einer umweltschonenden ökologisch und ökonomisch sinnvollen Energieversorgung eingearbeitet.

Auf dieser Basis erfolgte die Ausarbeitung zum Bebauungsplan-Vorentwurf, der nach Beratung und Beschluss im Ortschaftsrat und im Gemeinderat in die – vom oben genannten Vorverfahren abgesehen – erste Anhörungsrunde ging.

Sie brachte eine breite Vielzahl von Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, vor allem aber aus der Bürgerschaft. Diese wurden geprüft und so weit möglich bei der Weiterentwicklung zum Entwurf berücksichtigt.

Die zahlreichen mehr oder minder grundsätzlich gegen diese Planung gerichteten Einwände konnten dabei allerdings nicht berücksichtigt werden!

Bei der Weiterentwicklung zum Entwurf wurden die Ergebnisse der inzwischen vorliegenden Grünordnungsplanung eingearbeitet. Auch für die Regenwasserrückhaltung im Baugebiet (zwecks Klimaschutz und Hochwasserprävention) wurde ein schlüssiges Entwässerungskonzept entwickelt, das sich in die anspruchsvolle städtebauliche Planung sehr gut einfügt. Auf Forderungen des Ortschaftsrates Zell hin wurde auch das Energiekonzept nochmals überarbeitet und in seinen Zielvorgaben optimiert.

Auf dieser damit verbreiterten Basis ist der nun vorliegende Bebauungsplan-Entwurf entstanden, mit dem nach den entsprechenden Beschlüssen im Ortschaftsrat und im Ausschuss für Technik und Umwelt die zweite Anhörungsrunde durchgeführt werden soll.

Der Gestaltrahmenplan dient der Klärung und Abstimmung zahlreicher nachgeordneter Detailfragen und soll die gestalterische Vielfalt im Sinne einer gewissen Grundharmonie zusammenfassen. Er wird jedoch keinen Einfluss auf den Bebauungsplan haben, sondern soll vor allem der großen Gruppe der Realisierer (Bauherren, Architekten, Bauträger, etc.) helfen, die planerischen und gestalterischen Zielvorstellungen zu verstehen und umzusetzen.

Der Weg der Realisierung ist so vorgesehen, dass nach Satzungsbeschluss und parallel zum Ausbau der Kirchstraße mit Bauträgern, Architekten und Initiatoren von Baugemeinschaften zunächst auf der Basis von Optionsverträgen für die einzelnen Abschnitte schrittweise in verschiedenen Gesprächsrunden geklärt wird, in wie weit die städtebauliche und gestalterische Planung mit den Forderungen des Marktes bzw. den Wünschen der Bauherren übereinstimmt. Dabei soll ein kleiner Beirat aus erfahrenen auswärtigen Architekten, ähnlich wie in anspruchsvollen Projekten anderer Gemeinden die Verwaltung fachlich unterstützen.

4 Angaben zum Planungsgebiet

4.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Neubaugebiet befindet sich ca. 250 m nördlich des heutigen Ortsrandes von Zell auf einer Ebene (335 m ü.N.N), die etwa 80 m höher liegt als der Ortskern. Die Fläche wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Nördlich davon befindet sich eine Kleingartenanlage. Im Süden, entlang der Straße „Im Egert“, gibt es eine einzellige Bebauung mit sechs großzügigen Landhäusern.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Kleingartenanlage südlich der Forststraße und den Feldweg mit der Flurstücksnummer 2367
- im Osten durch die Kirchstraße bzw. den landwirtschaftlichen Weg in ihrer Verlängerung
- im Süden durch die bestehenden Baugrundstücke
- im Westen durch die Erschließungsstraße „Im Eger“.

Das Neubaugebiet hat inklusive der Straße Im Eger eine Bruttofläche von ca. 5,3 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist größer und umfasst zusätzlich den Bestandsbereich der 6 Landhäuser, den oberen Teil der als Hauptzufahrtsstraße vorgesehenen Kirchstraße und den Anschlussbereich an die Forststraße im Nordwesten.

3.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Neubaugebiet ist eine Hochfläche oberhalb der Hanglage des Neckartals, die nach Nordwesten zum Forstbachtal hin leicht geneigt ist, wobei die Neigung nach Nordwesten hin zunimmt. Sie hat eine Ostwest-Ausdehnung von ca. 360 m und eine Nordsüd-Ausdehnung von etwa 120 m, die nach Westen hin abnimmt und im Osten durch einen am Nordrand angefügten Teilbereich etwa 175 m beträgt.

Die Fläche selbst ist im wesentlichen als Ackerfläche genutzt und bisher verpachtet, wobei einzelne Nutzer kleine Teile gartenartig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt haben.

An der nordwestlichen Ecke des Gebietes kommt eine Hochspannungsleitung an, die ab hier neben der Straße Im Eger als Kabeltrasse weitergeführt ist. Die Straße Im Eger selbst ist auf etwa 200 m Länge durch eine z.T. mit Einzelbäumen bepflanzte Vorzone von den sehr großen Landhausgrundstücken abgesetzt.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Gebiet ist - mit Ausnahme des westlichsten Randbereiches - im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der Bereich der bestehenden Landhäuser ist als bestehende Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die geringfügige Ausweitung der geplanten Bebauung erfolgt im Rahmen des normalen Spielraums für eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Dessen Änderung ist nicht erforderlich.

Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich bisher nicht. Die sechs bestehenden Häuser liegen planungsrechtlich bisher im Außenbereich. Sie werden jedoch in den neuen Bebauungsplan einbezogen und damit in ihrem Bestand gesichert.

5 Städtebauliche Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine sehr prägnante Ausformung mit 100 Häusern

vor, die fast ausnahmslos als Einfamilienhäuser gedacht sind. Es wahrt Distanz zur bestehenden Bebauung und gliedert sich sehr differenziert in 3 Hauptbereiche, die – in sich streng orthogonal – gegeneinander leicht verschwenkt sind und damit reizvolle Zwischenräume bilden.

Die innere Erschließung aus einem zentralen Straßenraum mit 3 Plätzen und mehreren Gassen nutzt diese Zwischenräume und ist klar und übersichtlich. Die Hauptachse wird durch die Straße Im Egert zu einer Schleife ergänzt. Die 3 Plätze, der Eingangsplatz im Osten, der zentrale Lindenplatz im Norden wo sich der Bereich zum Forstbach öffnet und der westliche Pappelplatz als Aussichtsterrasse über das Neckartal verknüpfen das Gebiet überzeugend mit der umgebenden Landschaft. Der zentrale Bereich am Lindenplatz ist durch etwas höhere Bebauung und das räumliche Gefüge maßvoll betont und gibt dem Gebiet seine subjektiv wichtige Mitte.

Die 3 Hauptbereiche der Bebauung untergliedern sich insgesamt in 8 Teilbereiche oder Quartiere, die sich jeweils aus 1 bis 3 Haustypen mit Variationsmöglichkeiten zusammensetzen. Insgesamt entstehen so 22 Hausgruppen.

Die Baugrundstücke sind meist klein und die Bebauung daher relativ dicht; die vorgeschlagenen Haustypen reichen von sog. Kettenhäusern über Reihenhäuser bis zu Gartenhof- oder Atriumhäusern in jeweils unterschiedlicher Ausformung und Größe. Jedes Haus ist anfahrbar und die Parkierung befindet sich in der Regel auf dem Grundstück. Den sehr großzügigen öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen stehen meist kleine private Freiflächen gegenüber, die jedoch auf Grund ihrer Zuordnung und ihrer gegenseitigen Abschirmung mit Mauern ausreichend intime Privatheit bieten und folglich zum Wohnwert einen wichtigen Beitrag leisten können.

Die volumetrische Gestaltung ist klar und konsequent modern mit begrünten Flachdächern bzw. flachgeneigten Pultdächern, dabei maßstäblich und der Topographie entsprechend feingliedrig angepasst.

Das anspruchsvolle und stringente Konzept lebt von der Zuordnung der verschiedenen Haustypen zu Gebäudegruppen und von deren Bezug zum Außenraum: Gemeinschaftlicher Straßenraum und privater Gartenraum werden als zwei wesentlich verschiedene, voneinander getrennte Bereiche aufgefasst; jedes Haus wird zu beiden Bereichen in Beziehung gesetzt. Die damit erreichte Ordnung und die mit feinen topographischen und räumlichen Differenzierungen angereicherte Klarheit des Entwurfes bilden zusammen mit der kubischen Formensprache und den raumdefinierenden Strukturen der Sekundärelemente (Abstellräume, Carports, Gartenmauern etc.) die entscheidende Qualität des Entwurfes und sind insofern unverzichtbar. Die klare Grundordnung garantiert jedem Haus die notwendige Besonnung, optimale Aussicht und eine sinnvolle Beziehung zur Straße und zum privaten Grün, also zu einem nachbarschaftlichen Kontaktbereich und zu einem privaten Rückzugsbereich.

Das Konzept bietet damit die Chance zur Entwicklung eines kleinen urbanen Wohngebietes mit ausgeprägter eigener Identität und hohem Wohn- und Freizeitwert.

Zur Realisierung des angestrebten Modellcharakters mit den besonderen ökologischen und gestalterischen Zielsetzungen bedarf es eines entsprechenden Vorgehens mit besonderen Spielregeln und Instrumenten für die Grundstücksvergabe wie z.B. Grundstücksoption, detailliertem Vertrag und Gestaltrahmenplan.

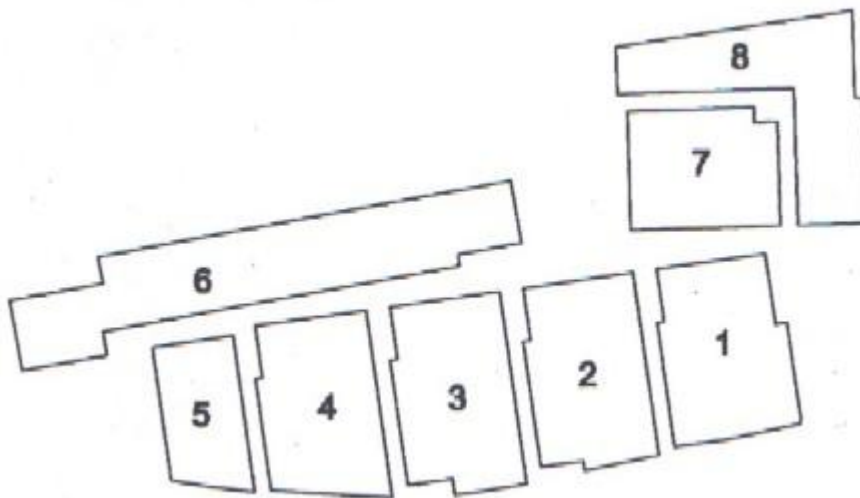
Die Planungskonzeption als weitgehendes Einfamilienhausgebiet ohne Einliegerwohnungen beruht auf der Vorgabe des Wettbewerbs und umfasst bisher nur 10 Häuser, in denen jeweils zwei Wohnungen möglich sind. Die dementsprechend zusätzlichen Stellplätze müssen in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden.

Weitere zusätzliche Wohnungen würden einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Konzeption nach sich ziehen, mit der Folge weiterer Tiefgaragen, dem Wegfall von Kellern, der Veränderung der betroffenen Hauskonzeptionen, höheren Gebäuden, komplexeren Eigentümergemeinschaften, höherer Einwohnerdichte, stärker gemischter Einwohnerstrukturen (Haus- und Wohnungseigentümer und Mieter!) und mehr Verkehr sowie einer entsprechenden Änderung des Planes.

4.2 Bebauung

Die Bebauung gliedert sich in 8 Quartiere, die teils zeilenförmig, teils hufeisenförmig oder auch flächig angelegt sind und jeweils aus 1 bis 3 verschiedenen Haustypen bestehen.

Für die nachstehende Erläuterung wird die Nummerierung der Einzelquartiere wie folgt vorgesehen:



Die unterschiedlichen Haustypen haben sehr unterschiedlich große Grundstücke: Die knapp 60 Reihen- und Atriumhäuser haben mit ca. 170 – 240 qm die kleinsten Grundstücke.

Auf mittlerer Grundstücksgröße von ca. 310 – 380 qm sind etwa 25 Ketten- und Einzelhäuser vorgesehen.

Die restlichen ca. 15 Einzelhäuser haben Grundstücksgrößen zwischen 435 und 525 qm.

Sämtliche Häuser sind – mit wenigen Ausnahmen – als reine Einfamilienhäuser ohne weitere Wohnung und mit 2 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzliche Wohnungen würden wegen der für sie zusätzlich erforderlichen Stellplätze das städtebauliche Konzept sehr deutlich verändern.

Quartiere 1 – 4

Die vier U-förmig nach Süden offen angelegten Quartiere setzen sich jeweils aus 3 Zeilen bzw. Häuserreihen zusammen und schließen je einen kleinen gemeinsamen Garten- und Spielbereich mit entsprechender Zuwegung ein. Der Nordrand dieser Teilquartiere wird jeweils von einer Ost-West gerichteten Reihenhausezeile gebildet,

die 2-geschossig – in einem Fall teilweise 3-geschossig – jeweils zuzüglich Sockelgeschoss und mit klaren Fronten nach außen angelegt ist, sich zum Quartiersinneren abstuft, mittels Grundrissversatz verzahnt und dabei geschützte Sitzplätze bietet. Die Nord-Süd gerichteten Flügel dieser 4 Quartiere bestehen (in der Regel) aus freistehenden Einzelhäusern, die als Grenzbau jeweils am Nordrand des Grundstücks situiert ein großzügiges Grundstück mit günstiger Besonnung bieten.

Das Grundkonzept dieser 4 Quartiere bietet gegenüber möglichen Anforderungen des Marktes eine gewisse Variabilität: Für die „freistehenden“ Häuser im Süden sind Variationen, wie im Plan gezeigt, denkbar von 3 freistehenden Einfamilienhäusern über 3 Doppelhäuser oder 3 Zweifamilienhäuser bis hin zur Zeile mit Reihenhäusern. Im Einzelfall erfordert dies eine Änderung des Bebauungsplanes.

Quartier 1

besteht aus einer Reihenhausezeile im Norden und 3 Einzelhäusern 2-geschossig (Grenzbau) auf der Westseite. Die Ostseite wird wegen der Lage am Rand des neuen Ortsteils anders als in den Quartieren 2 bis 4 nicht mit Einzelhäusern besetzt, sondern durch eine weitere Reihenhausezeile geschlossen. Für den ruhenden Verkehr der östlichen Zeile aus schmalen Reihenhäusern sind zusätzliche Carports gegenüber vorgesehen.

Quartier 2

besteht aus einer Reihenhausezeile im Norden und je 3 Einzelhäusern auf der West- und Ostseite des Gartenhofs. Die Häuser der Nordzeile dieses Teilquartiers sind wegen der besonderen Lage am Lindenplatz als Mehrfamilienhäuser konzipiert. Vorgeschlagen werden 2 Maisonettewohnungen übereinander; die untere mit Gartenbezug, die obere mit Dachterrasse. Für die Parkierung ist hier eine gemeinschaftliche Tiefgarage vorgesehen, die zusätzliche Stellplatzreserven auch für die Nachbarschaft ermöglicht. Das platzseitige Erdgeschoss dieser Zeile ist arkadenartig zurückgesetzt und bietet damit u.a. für die Bushaltestelle Wetterschutz. Im Innenbereich des Quartiers ist mit Rücksicht auf die Obergeschosswohnungen ein größerer Gemeinschaftsbereich vorgesehen.

Quartier 3 und 4

sind fast identisch mit der 2-geschossigen Reihenhausebebauung zuzüglich Sockelgeschoss im Norden, den größeren als Grenzbau einzeln stehenden Doppel- oder Zweifamilienhäusern im östlichen Flügel (sie benötigen gegebenenfalls zusammen bis zu 12 zusätzliche Stellplätze in der Tiefgarage) und der Einzelhausreihung im westlichen Flügel.

Quartier 5

besteht aus einer Nord-Süd gerichteten (Ost-West orientierten) 2-geschossigen, am Nordende mit Sockel 3-geschossigen Reihenhausezeile und bildet den westlichen Abschluss des südlichen Hauptbereiches – analog zur Reihenhausezeile am Ostrand im Quartier 1.

Quartier 6

ist langgestreckt, bildet wesentlich den Nordrand und besteht aus 3 Teilen: Der westlichste Teil aus 3 Kettenhäusern ist jeweils 1- und 2-geschossig und wirkt damit in Nord-Süd Richtung durchlässig; er schließt nach Süden vorgerückt optisch den zentralen Erschließungsraum. Auch der mittlere Hauptabschnitt aus 10 Einzelhäusern (2-geschossiger Grenzbau auf Ostseite) schließt den zentralen Erschließungsraum in Längsrichtung gesehen gegen Norden ab und wirkt mit dem daneben stehenden Carport nach Norden dennoch offen und durchlässig. Die

westorientierte Reihenhausszeile (3-geschossig) schließt als dritter Teil des Quartiers dieses im Osten gegen den zentralen Lindenplatz ab.

Quartier 7

besteht aus zwei Teilen mit je 7 eingeschossigen Atrium- oder Gartenhofhäusern verschiedener Größen. Nur die 4 Häuser an der Westseite haben ihre Parkierung im Sockelgeschoss. Die übrigen Häuser haben ihre Stellplätze in gemeinschaftlichen Carports.

Quartier 8

an der Nordostecke schließt mit seiner Winkelform das Gebiet gegen Nord und Ost ab. Dabei bildet eine 1- und 2-geschossige Kettenhauszeile aus 8 Einheiten wiederum einen relativ offen wirkenden Rand gegen Norden. Gegen Osten bildet der zweite Flügel dieses Winkels mit sieben 2-geschossigen Reihenhäusern – die in diesem Fall von Westen erschlossen sind und dort auch ihre Garage haben – einen klaren Rand.

4.3 Verkehr

Äußere Erschließung:

Die Problematik der äußeren Erschließung wurde oben bereits kurz angesprochen. Sie wurde gesondert untersucht, wobei 5 Alternativen (Kirchstraße, Forststraße, Hangelstein, Teufelsbrücke und Altbach) z. T. mit Untervarianten in Betracht gezogen wurden. Eindeutiges Ergebnis der Untersuchung ist eine Empfehlung für die sowieso auszubauende Kirchstraße als Haupteerschließung und evtl. ergänzend den Ausbau der rutschgefährdeten steileren Forststraße.

Beide münden unten im Ortskern in die Bachstraße, die mit den hier angesiedelten Geschäften zugleich die Ortsmitte darstellt. Sie wird heute täglich im Durchschnitt mit 3500 - 4000 Fahrten belastet. Am Morgen und am Abend bzw. in den Haupteinkaufszeiten gibt es Störungen, weil die Fahrbahn durch parkende Fahrzeuge eingengt wird. Dieses Problem kann für die Zukunft dadurch gelöst werden, dass an anderer Stelle reguläre Parkplätze neu geschaffen werden.

Zur Verstetigung des fließenden Verkehrs am wichtigsten Knoten in Zell, der Kreuzung Haupt-/Bachstraße soll ein Kreisverkehr eingerichtet werden. Damit kann die Fahrbahnbreite der Bachstraße reduziert und folglich Raum für Parkplätze geschaffen werden. (Gleichzeitig eröffnen sich damit auch Möglichkeiten für eine Neugestaltung der Ortsmitte)

Der Ausbau der Kirchstraße ist mit einem Regelquerschnitt von 5,5 m und zusätzlich 2,0 m breitem Gehweg vorgesehen. Das ist ausreichend für Begegnungsverkehr von Pkws. Die Straße soll nicht zum Schnellfahren verleiten. Für die während der Bauzeit häufigeren Begegnungen von 2 Lkws ist die Verständigung zwischen den Fahrern erforderlich und zumutbar. Im Bereich des Evang. Gemeindehauses muss eine Einengung auf 4 m Breite bei 35 m Länge hingenommen werden, die jedoch bei 1000 zusätzlichen Fahrten pro Tag kein Problem darstellt (Gesamtbelastung dann 2000 Fahrten am Tag). Die Steigung der Kirchstraße von max. 14 % ist noch akzeptabel.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Gebietes ist vorgesehen in Form einer Schleife mit mehreren Querspangen. Dabei hat die zentrale Ost-West gerichtete Achse die

Hauptfunktion. Sie verbindet den Eingangsplatz im Osten an der verlängerten Kirchstraße mit dem Lindenplatz, dem Zentrum des Gebietes und dem Pappelplatz im Westen und bildet eine großzügige durchgehende Fläche mit einheitlichem Belag, und nur begrenzt von den Privatgrundstücken bzw. sonstigen Flächen besonderer Zweckbestimmung.

Sie erschließt die beidseitig angrenzenden Häuser und fungiert als Sammelstraße für die Seitengassen. Sie wird als Mischfunktionsfläche ohne Bürgersteige angelegt und bei wechselnder Breite gestalterisch begrenzt durch Belagswechsel zwischen öffentlich und privat, durch Pflanzbeete, Einfriedigungen oder Hauswand.

Die bestehende Straße „Im Egert“ mit den Landhäusern ergänzt die genannte Hauptachse zur Schleife und begrenzt das Neubaugebiet im Süden ohne selbst weitere Häuser zu erschließen. Beim fälligen Ausbau (auf 5,5 m Breite zuzüglich begrüntem Randstreifen mit einer Breite von ca. 1 m bis 2 m auf der Südseite) soll sie näher an die Grenze der Landhausgrundstücke herangerückt werden, um einen Verlust von Baumöglichkeiten zu vermeiden. Die bestehenden Vorbereiche müssen deshalb reduziert werden.

Zwischen diesen beiden Teilen der Schleife sind Nord-Süd gerichtete Querspangen angeordnet, die die Innenfläche in 5 Quartiere (und die beiden begrenzenden Plätze) strukturieren und die hier liegenden Häuser erschließen (Fahrbahnbreite 5,0 m zuzüglich beidseitigem Randstreifen für Vorgarten und Garagenvorzone).

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind pro Wohnung 2 Stellplätze notwendig, die meist in Garagen oder Carports direkt auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Für die schmalen Reihenhäuser in den Quartieren 1, 5 und 6 ist dies nicht ohne weiteres möglich. Hier sind deshalb differenziertere Lösungen wie folgt vorgesehen: Im Quartier 1 sind für die östliche Reihenhauszelle gegenüberliegend Carports ausgewiesen; die entsprechenden Grundstücksanteile sind mit der jeweiligen Parzelle zusammen zu erwerben. Im Quartier 5 sind zusätzliche Kfz-Abstellmöglichkeiten am Südende in Garagen und am Nordende unter dem nördlichsten größeren Reihnhaus vorgesehen. Im Quartier 6 sind für die 4 schmalen Reihenhäuser offene Stellplätze in der Vorzone vorgesehen. Zusätzliche Stellplätze insbesondere für die wenigen Häuser mit mehr als einer Wohnung sind in einer Tiefgarage südlich vom Lindenplatz unter dem höheren Gebäude mit den Eigentumswohnungen vorgesehen. Die Stellplätze der Atriumhäuser im Quartier 7 sind mehrheitlich in 4 Carports zusammengefasst. Stellplätze für Gemeinschaftsautos sind beim Lindenplatz vorgesehen. Darüber hinaus sind über 40 Besucherparkplätze im öffentlichen Raum ausgewiesen. Damit kann der öffentliche Raum von störend geparkten Autos etc. weitestgehend frei gehalten werden.

Fußgänger:

Auf die Ausweisung von Gehwegen wird im Neubaugebiet verzichtet. Stattdessen soll der Bereich als Mischfunktionsfläche ausgewiesen werden, wobei einige kleinere Flächen ausdrücklich für Fußgänger reserviert sind, um unerwünschte Verkehrsbeziehungen nicht zu begünstigen.

Die Anbindung des Gebietes an den bestehenden Ort kann wegen der isolierten Höhenlage für Fußgänger baulich geleistet werden, wird aber wegen der Steigung nicht gut angenommen werden. Die Kirchstraße mit Gehweg und die Forststraße bieten eine den Verhältnissen entsprechende ausreichende Verbindung.

Darüber hinaus ist das Gebiet heute schon sehr gut mit seiner Umgebung, einem wertvollen Naherholungsraum verbunden. Lediglich am Nordrand soll östlich von der Kleingartenanlage noch ein zusätzlicher Weg zur Forststraße hinüber entstehen, der auch eine Zugangsmöglichkeit zur Gaststätte der Kleingärtner eröffnet.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Für das über die Kirchstraße ca. 800 m vom Ortskern entfernte Gebiet wird die Einrichtung einer Busverbindung angestrebt. Sie soll einen Teil der Mobilitätsbedürfnisse der künftigen Bewohner befriedigen und zugleich der Verkehrsbelastung im Ortskern entgegenwirken. Die Haltestelle ist als Endhaltestelle am Lindenplatz gedacht, wo das zurückgesetzte Sockelgeschoss der südlich angrenzenden Hauszeile eine wettergeschützte Wartemöglichkeit bietet.

4.4 Freiflächen

Die öffentlichen Flächen sind überwiegend befestigte Flächen in allerdings verschiedener Oberflächenausprägung entsprechend ihrer jeweiligen Funktion.

Die Hauptachse „Kirschenstraße“ mit den 3 angelagerten Plätzen ist der zentrale Kommunikationsbereich der Siedlung. Als Mischfunktionsfläche dient er nicht nur der Fahrerschließung, sondern vor allem dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spiel von Kindern und Erwachsenen und soll deshalb möglichst von parkenden Autos freigehalten werden. Sein räumlicher Charakter ist mit den spannungsvollen Aufweitungen und Einengungen eher platzartig und weniger Straße. Deshalb werden Einfriedungen in diesem Bereich auch ausgeschlossen bzw. im Gestaltrahmenplan geregelt. Die Privaten Vorzonen im öffentlichen Raum hier wie in den Nebengassen haben die Funktion eines Halböffentlichen Übergangs- und Kommunikationsbereichs, der aber klar dem jeweiligen Gassenraum zugehörig ist und in polarem Gegensatz zu den privaten und intimen Gartenbereichen im Innern der Baugebiete stehen soll. Um den Kommunikationscharakter des Straßenraums zu unterstützen und das Entstehen einer lebendigen Nachbarschaft mit sozialer Kontrolle auch des öffentlichen Raums zu fördern, sind dessen Randbereiche in der Regel den privaten Grundstücken zugeschlagen. Diese Vorzonen sollen sich also als Übergangszone dem Kontakt zwischen privatem und gemeinschaftlichem Außenraum öffnen – und nicht etwa als anonyme Abstandsfläche dienen. Sie dürfen deshalb nicht eingezäunt werden. Die durchgehende Baumreihe mit der offenen Wasserrinne unterstreicht seine besondere Bedeutung.

Die südlich abzweigenden Gassen dienen der Erschließung der hier liegenden Einzel- und Reihenhäuser und ermöglichen eine Zu- und Abfahrt auch über die Straße „Im Egert“. Auch sie sind als Mischfunktionsflächen vorgesehen.

Die Quartiere 7 und 8 sind mit einer eigenen Schleife an die Hauptachse nördlich angebunden. Auch sie soll als Mischfunktionsfläche ausgewiesen werden.

Die 3 Plätze haben unterschiedliche Funktion:

Der dreieckige Eingangsplatz im Osten – eine schlichte Grünanlage mit Baumreihe – kann gegebenenfalls eine zentrale Einrichtung aufnehmen. (u.U. ein Gemeinschaftshaus)

Der Lindenplatz, die Mitte des Baugebietes, ist eine Multifunktionsfläche und dient bei trockenem Wetter als Treffpunkt für die Bewohner und bei Starkregen als Retentionsfläche. Der Platz ist im Anschluss an die Verkehrsfläche als befestigter

Platz ausgebildet, geht dann in Richtung Norden in eine Rasenmulde über und endet als wechselfeuchte Fläche an der Grenze zum Außenbereich. Hier ist auch Platz für Bewegungsspiele wie Skateboard oder Rollschuhfahren, Federball und ähnliches und hier ist die Endhaltestelle für die angestrebte Busverbindung vorgesehen.

Der „Pappelplatz“ am westlichen Ende des Gebietes hat demgegenüber eine ruhigere Funktion; hier steht neben der Aussichtslage über das Neckartal vor allem das Spielen für kleinere Kinder im Sandkasten oder Gras im Vordergrund. Der Platz ist als „Öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Weitere Spielmöglichkeiten bietet darüber hinaus der Spielplatz an der Nord-Ost Ecke des Gebietes und ansonsten insbesondere für Jugendliche ein Bolzplatz im Außenbereich ca. 400 m östlich vom Gebiet an der Markungsgrenze zu Altbach.

4.5 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet Egert mit seinen 100 neuen, insgesamt 106 Häusern und zwischen 3- und 400 künftigen Bewohnern bietet keine Tragfähigkeit für eigene Infrastruktureinrichtungen.

Die wesentlichste Ausnahme könnte evtl. ein Gemeinschaftshaus am Eingangsplatz im Osten des Gebietes sein.

Der Kindergarten in der Fröbelstraße, der mit seinen 2 regulären Gruppen heute ausgelastet ist, soll ggfs. eine dritte Gruppe aufnehmen und damit den Bedarf des Gebietes decken. Die Zuwegung ist (abgesehen von der Möglichkeit Pkw) über die Forststraße und die Querung des Forstbaches bei einer Entfernung von ca. 400 m noch relativ günstig.

Die Grundschule am Erich-Kenner-Platz ist zur Zeit nicht voll ausgelastet. Sie bietet genügend Reserven für die im Egert zu erwartenden Schulkinder.

Für Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien sind keine Schulbezirke festgelegt; hier kann jedoch von ausreichenden Kapazitäten ausgegangen werden.

Mit der Evang. Johanneskirche (an der Kirchstraße) und der Kath. Dreifaltigkeitskirche im Hangelstein sind die seelsorgerlichen Grundbedürfnisse abgedeckt.

Hinsichtlich der Dinge des täglichen Bedarfes ist in der (800 m entfernten) Ortsmitte mit einem kleinen Lebensmittelmarkt, mehreren Bäckereien, Metzger, Drogeriemarkt, Schreibwarengeschäft, Banken, Gastronomie etc. eine Grundversorgung gegeben. Darüber hinaus bietet der Marktkauf (früher EZA) in der Alleenstraße, weitere 700 m entfernt, ein weiteres Angebot.

Für die Gaststätte der Kleingartenanlage in unmittelbarer Nachbarschaft eröffnen sich mit dem Neubaugebiet Entwicklungsmöglichkeiten.

Die technische Infrastruktur ist wie folgt vorgesehen:

Die Abwasserentsorgung für das Neubaugebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser soll über Kanäle in allen Straßen und einen Sammelkanal in der Kirschenstraße zum tiefsten Punkt im nordwestlichen Randbereich und von hier

hinunter in die Forststraße in das vorhandene Mischwasserkanalsystem abgeleitet werden.

Für das Regenwasser wurde im Sinne der ökologischen Zielsetzungen ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser von den begrünten Dächern über kleine Retentionsmulden in den privaten Flächen, über offene Rinnen im öffentlichen Raum und 2 größere Retentionsflächen und schließlich über einen Kanal in den Forstbach vorsieht. (s.u.)

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden Häuser ist schon bisher über eine Versorgungsleitung vom Hochbehälter Aichschieß von Norden her gegeben. Die bestehende Wasserversorgung von Zell (über den Hochbehälter Hangelstein) kann und soll über einen Ringschluss mittels einer zusätzlichen Versorgungsleitung in der oberen Kirchstraße noch verbessert werden. Das Neubaugebiet wird mit seinem Versorgungsnetz an diese Ringleitung angeschlossen.

Die Stromversorgung ist ausgehend von einer neuen Trafostation in der nordwestlichen Ecke des Gebietes über Erdkabel in den öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die Anbindung an die heute üblichen Kommunikationsmedien wird durch die entsprechenden Leitungsträger ebenfalls über Erdkabel für jedes Haus sichergestellt.

Am Südrand des neuen Baugebietes liegt parallel zur Straße „Im Eger“ in der heutigen Ackerfläche im Erdkabel geführt die 110-KV-Leitung, die vom Kraftwerk Altbach kommend das Baugebiet südlich umgreift und von der Nordwestecke des Gebietes aus als Freileitung weiter nach Nordwesten nach Kimmichweiler/Liebersbronn verläuft. Sie muss in dem etwa 300 m langen Bereich, wo die o.g. Straße künftig beidseitig bebaut sein wird, in die Straßenfläche verlegt werden.

5 Umweltschutz und ökologische Fachplanungen

6.1 Allgemeines

Der langfristige Schutz unserer Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft und der belebten Natur, also insbesondere der natürlichen Pflanzen- und Tierwelt, ist ein wichtiges Anliegen generell der Stadtentwicklung und auch speziell bei der Planung für das Baugebiet Eger. Schon die Aufgabenstellung des Architektenwettbewerbes hatte hierzu klare Zielsetzungen formuliert, die bei der weiteren Realisierung mit umgesetzt werden sollen. Hinzu kommt sowohl der Schutz der künftigen Bewohner des Neubaugebietes vor schädlichen Immissionen als auch der Schutz der seitherigen Bewohner des Stadtteils vor vermeidbaren Belastungen aus dieser Erweiterung des Siedlungsgebietes.

Dementsprechend wurde neben der Abhandlung der üblichen Umweltaspekte ein bereits verschiedentlich angesprochenes differenziertes Planungsinstrumentarium entwickelt mit Energiekonzept, Freiflächenkonzept, Entwässerungskonzept und Grünordnungsplan, die, soweit möglich und sinnvoll, in diesen Bebauungsplan eingearbeitet sind. Sie werden nachstehend kurz zusammenfassend erläutert, soweit dies nicht bereits oben erfolgt ist.

Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde geprüft: Der in Nr. 18.7 der Anlage zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) genannte

Schwellenwert wird nicht erreicht (siehe Grünordnungsplan Nr. 1.3 „Rechtliche Grundlagen“). Nachdem eine UVP nicht zwingend erforderlich ist, andererseits aber mit den durchgeführten Untersuchungen und Fachplanungen bereits Teilaspekte der UVP abgedeckt sind, konnte auf die gesonderte Durchführung dieser Prüfung verzichtet werden.

6.2 Lärmsituation

Das Neubaugebiet ist trotz seiner vom Tal abgewandten Lage einer gewissen Lärmbelastung ausgesetzt. Die Bahnlinie und die Bundesstraße im Neckartal sind in dem nach Norden geneigten Gebiet kaum zu hören. Deutlicher macht sich dagegen der Lärm von der Einflugschneise des Stuttgarter Flughafens bemerkbar. Das Baugebiet liegt zwar etwa 1 km außerhalb der 55 dB(A) Lärmkontur des Flughafens, aber insbesondere, wenn bei Ostwind die Flugzeuge in Richtung Schurwald starten, sind sie sehr deutlich und im Einzelfall störend zu hören. Für die Häuser im Baugebiet folgt daraus die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen, um den Dauerschallpegel in den Aufenthaltsräumen unter den entsprechenden Tag- und Nachtwerten zu halten.

Als weitere potentielle Störungsquelle wurde die Altbacher Schießanlage in rd. 270 m Entfernung mit ihrem derzeitigen Schießbetrieb in Betracht gezogen.

Eine erste Untersuchung im Herbst 2000 erbrachte, dass rechtlich relevante Konflikte zwischen Wohnbebauung und Schießanlage nicht entstehen werden, wenn sich der Schießbetrieb nicht wesentlich ändert. Dieses Ergebnis wurde vom Gewerbeaufsichtsamt in Zweifel gezogen.

Daraufhin wurde ein neues Gutachten (Ing. Gesellschaft Gerlinger und Merkle) mit einer zweiten Untersuchung beauftragt. Das Ergebnis der fachtechnischen Untersuchung vom Juli 2001 bestätigt die Aussage und besagt, dass an der, der Schießanlage nächstgelegenen Ostseite des Baugebietes die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

6.3 Erdmassenausgleich

Um die Belastung der Zufahrtsstraßen und ihrer Anwohner sowie den Energieverbrauch und die Luftbelastung durch Transportfahrten möglichst gering zu halten, vor allem aber auch aus Kostengründen und um Deponieraum zu sparen, ist für das Baugebiet ein Erdmassenausgleich vorgesehen, bei dem der Aushub für Untergeschosse innerhalb des Gebietes wieder eingebaut werden soll.

Hierzu sind noch weitergehende Detailplanungen für die Höhenlage der Straßen und der Gebäude erforderlich.

6.4 Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht zu erwarten. Der Bereich südlich der Straße Im Egert wurde in früheren Zeiten teilweise als Steinbruch genutzt. Die Landhausgrundstücke sind wieder aufgefüllt worden.

6.5 Energiekonzept

Das Energiekonzept ist zum einen auf einen möglichst sparsamen Einsatz von Primärenergie gerichtet; zum anderen dient es mit der angestrebten CO₂-Minderung der Reinhaltung der Luft. Dies soll durch den Einsatz von knapp 80 Passivhäusern erreicht werden. Hierfür eignen sich aufgrund ihrer Sonnenexposition neben den „freistehenden“ Einzelhäusern der Quartiere 1 bis 4 vor allem die süd- und ferner die westorientierten Reihenhäuser in den Quartieren 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 8. Die Gartenhofhäuser im Quartier 7 und die Kettenhäuser im Quartier 6 sind lage- bzw. expositionsbedingt für Passivhausstandard weniger geeignet. Sie sollen als Häuser mit verbessertem Niedrigenergiestandard und einem Energieverbrauch von 40 kWh/m² a (KfW 40) z.B. über Erdwärmesonden mit Energie für Heizung und Warmwasser versorgt werden.

6.6 Freiflächenkonzept

Das Freiflächenkonzept klärt vor allem die Funktion der verschiedenen öffentlichen, sowie der privaten Freiflächen, wie sie bereits oben (unter 5.4) erläutert wurden. Daneben trifft das Freiflächenkonzept Aussagen zur Beschaffenheit der Oberflächen dieser Freiflächen (versiegelt – wasserdurchlässig befestigt – begrünt) mit dem Ziel ihrer geringstmöglichen Versiegelung, um die natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerung, Verdunstung, Bewuchs für Klima und Artenschutz soweit wie möglich zu erhalten.

6.7 Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept basiert mit seinen rechnerischen Ansätzen für anfallendes Niederschlagswasser auf dem o.g. Freiflächenkonzept. Außerdem klärt es die Disposition, die Dimensionierung und die prinzipielle Ausformung der Sammel-, Retentions- und Ableitungsanlagen. Eine nähere Erläuterung folgt unten unter 6.8.1.2.

6.8 Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet (Planung + Umwelt Dr. Koch, 28.03.2003). Dort werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora/Fauna/Biotope und Landschaftsbild vorgeschlagen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass diese Eingriffe tatsächlich minimiert und soweit als möglich ausgeglichen werden.

6.8.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

6.8.1.1 Arten und Biotopschutz

Vor der Feintrassierung für die Verbreiterung der „Kirchstraße“ wurden in einer Bestandsanalyse die wertgebenden Biotopstrukturen kartiert (Dr. Brenner und Münnich, 2000). Die Trasse wurde in der Folge so festgelegt, dass die hangseitige Böschung mit Schlehengebüsch und Trockenmauern vom Straßenausbau nicht tangiert wird. Durch die Einbeziehung dieser Böschungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfällt jedoch der Rechtsstatus einiger §24a-Biotope (bisher: § 24a Biotop Nr. 1288, 1289 und 1290 entlang der Kirchstraße).

Im oberen Bereich der Kirchstraße kann jedoch ein tatsächlicher Eingriff in einen Teil des 24a Biotops „Hohlweg“ (Biotop Nr. 1290) nicht vermieden werden. Alle nicht durch den Eingriff betroffenen Bäume sind aufgrund ihres Wertes für den Biotopschutz und für das Landschaftsbild zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten bzw. in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Bei Baumaßnahmen ist DIN 18920 anzuwenden (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

6.8.1.2 Boden/Wasser

Dachbegrünung

Dachflächen sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen (mindestens 15 cm starke Substratschicht mit Gräsern und Wildkräutern, Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 Liter pro m²), um einen Großteil des Niederschlagswassers auf den Dächern zurückzuhalten.

Entwässerungskonzept

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten einer stark eingeschränkten Durchlässigkeit des Lößlehms nicht möglich (Baugrund- und Erschließungsgutachten „Egert“, Ingenieurbüro Egner + Partner, 02.08.2002). Deshalb wurde zur Rückhaltung des Gebietsabflusses ein Entwässerungskonzept erstellt, das die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Forstbach vorsieht: „Regenwasser- und Gestaltungskonzept, Egert“ (Atelier Dreiseitl, 20.03.2003).

Die privaten Grundstücke sowie die öffentlichen Verkehrsflächen werden demzufolge durch ein offenes Rinnensystem in die vorgesehenen Retentionsflächen entwässert. Auf den privaten Grundstücken erfolgt die Rückhaltung durch begrünte Dächer und „Multifunktionsmulden“ (Private Spielplätze im Quartiersinneren mit Einstaumöglichkeit im Starkregenfall).

Die Wasserabgabe aus den Retentionsflächen erfolgt gedrosselt durch einen Überlauf in den Forstbach.

Das vorgesehene Konzept ermöglicht eine teilweise Verdunstung des Niederschlagswassers und gewährleistet einen quasinatürlichen, verzögerten Wasserabfluss in den Forstbach. Zudem trägt es zur Entlastung der Abwasseranlagen bei. Das System wird so dimensioniert, dass in Relation zur gegenwärtigen Situation eine zusätzliche hydrologische Belastung des Forstbaches vermieden wird.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücken ist der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Zufahrten, Stellplätze o.ä. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster). Die Ausführung mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen ermöglicht im Gegensatz zur Versiegelung die Aufrechterhaltung eines Teils der Bodenfunktionen.

Auch nicht überbaute Teile von Tiefgaragendecken sind deshalb mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen, zu begrünen und ins Gelände zu entwässern.

6.8.1.3 Klima/Luft

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung, ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten (Zufahrten und Stellplätze sind wassergebunden zu befestigen) und die Flachdächer zu begrünen (Ausnahme: Terrassen auf Carports und Garagen).

Die Stellung der Häuser ermöglicht eine weitgehende Sonnenenergienutzung. Durch einen folglich hohen Anteil an Passivhäusern können die Emissionen durch Hausbrand erheblich reduziert und ein wichtiger Beitrag zum Schutz von Luft und Klima geleistet werden.

6.8.1.4 Landschaftsbild/Erholung

Das Plangebiet ist durch bestehende Grünstrukturen weitgehend ins Landschaftsbild eingebunden (Obstwiesen, Wald, Kleingartenanlage). Die noch fehlende Eingrünung am östlichen Gebietsrand wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Flst. Nr. 2366/1 direkt östlich vom Baugebiet geschaffen. Pflanzgebote für Bäume innerhalb und am Rand des Plangebietes vervollständigen die Eingrünung.

5.7.2 Ausgleich/Ersatz von Eingriffen

6.8.2.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kompensation auf privaten Flächen innerhalb des Plangebietes
Zur Durchgrünung des Baugebietes sind zahlreiche Pflanzgebote für heimische Bäume sowie Pflanzbindungen festgesetzt.

Im WA 2 ist pro Wohngebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Das als private Grünfläche festgesetzte Gartenland im Blockinnenbereich sowie am Rand des Baugebietes ist zu begrünen und mit Laubbäumen zu bepflanzen (je 200 m² ein Laubbaum). Die Vorgartenflächen sind im Sinne der o.g. Zielsetzungen mit Stauden und/oder Rasen zu begrünen, wobei erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze maximal 50 % der Vorgartenlänge bzw. -fläche einnehmen dürfen.

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße im nordöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes ist die im Plan dargestellte Baumreihe zu pflanzen (Artenliste siehe Grünordnungsplan).

Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind im wesentlichen heimische Gehölze zu verwenden.

Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebiets
Am östlichen Eingang zum Baugebiet, entlang der Kirschenstraße und auf den Retentionsflächen am zentralen Platz sowie am Platzraum an der Westseite des Baugebietes sind Baumgruppen und Baumreihen zu pflanzen. Für die Baumreihe entlang der ost-westlichen Hauptstraße („Kirschenstraße“) und für die Baumgruppen der Plätze, der Hauptstraße und der Retentionsflächen ist eine Bepflanzung mit Sorbus- oder Prunusarten vorgesehen. Für den Baum auf dem Lindenplatz ist eine Kaiserlinde (*Tilia x intermedia* „Palida“) vorgesehen. Die Baumreihe am östlichen Rand des Baugebietes wird mit Robinien-Arten bepflanzt. Für die beiden Bäume am westlichen Rand auf der Spielplatzfläche sind heimische Arten zu verwenden.

Die im Plan festgesetzten Retentionsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) sollen naturnah gestaltet werden. Bei der Retentionsfläche am zentralen Platz wird das Gelände als leichte Schräge modelliert. Der Platz ist im Anschluss an die Verkehrsfläche als befestigter Platz ausgebildet, geht dann in Richtung Norden in eine Rasenmulde über und endet als wechselfeuchte Fläche an der Grenze zum Außenbereich. In dem bei Regenereignissen zeitweise eingestauten tiefsten Bereich (max. 30 cm tief) kann eine Röhricht- und Hochstaudenflur entwickelt werden (Artenliste siehe Grünordnungsplan). Der mittlere Bereich kann durch Ansaat als artenreiche Glatthaferwiese begrünt und in den Randbereichen mit Gehölzen bepflanzt werden. Die Retentionsfläche an der Westseite des Baugebietes soll terrassenförmig angelegt werden. Die einzelnen Terrassen werden über Natursteinmauern abgestuft und können randlich mit Gehölzen bepflanzt werden. Auf den einzelnen Terrassen soll ebenfalls eine artenreiche Glatthaferwiese angesät werden, während auf der untersten Terrasse wieder eine Röhricht- und Hochstaudenflur entwickelt werden kann (Artenliste siehe Grünordnungsplan). Die öffentlichen Kinderspielplätze werden weitestgehend begrünt (Ausnahme: Flächen, die für Spielgeräte, Sandkästen, Bänke etc. benötigt werden).

Die aufgeführten Maßnahmen tragen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes bei und sind somit als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu sehen. Infolge der aufgeführten Maßnahmen wird das Baugebiet von mehreren Grünachsen durchzogen und eine Anknüpfung an die freie Landschaft hergestellt. Auch für die Eingriffe in das Geländeklima kann durch die Grünflächen und Baumpflanzungen ein Ausgleich geschaffen werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser können durch das Zusammenspiel der Durchgrünung mit dem vorgesehenen Entwässerungskonzept ausgeglichen werden (siehe Grünordnungsplan, Abschnitt Maßnahmen).

Für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere kann durch die standortgerechte Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen eine Anhebung des Biotopwertes und eine Stärkung der Bodenfunktionen erreicht werden. Diese Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um die erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter vollständig zu kompensieren. Es verbleiben noch Eingriffe, die zusätzliche Maßnahmen erfordern.

6.8.2.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Um die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere vollständig kompensieren zu können, sind weitere Flächen für den Ausgleich/Ersatz außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Als Kompensationsmaßnahmen werden die Umwandlung der Ackerfläche auf dem Grundstück Flst. 2366/1 (direkt östlich vom Neubaugebiet) in eine landschaftsbezogene Grünanlage vorgeschlagen (siehe Grünordnungsplan, Maßnahme K 11).

5.7.3 Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in § 24 a-Biotop sowie in das Landschaftsschutzgebiet

Um die Eingriffe in den nach § 24a NatSchG sowie LSG-VO geschützten Hohlweg an der Kirchstraße sowie in das auf dem Wirtschaftsweg Flst. 990 befindliche Gehölz (bisher: Teil des § 24a Biotops Nr. 1260; neben dem Gebäude Forstraße 50) vollständig kompensieren zu können, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich:

Durch die Neuanlage einer Feldhecke an den Böschungen des Wirtschaftsweges Flst. 7889/1 und 7989 (Krummenacker Heide) wird ein gleichartiger Biotop geschaffen. Die Hecke soll im oberen Drittel der Böschung angelegt werden, so dass sich im unteren Teil ein artenreicher Krautsaum bilden kann. Die Gehölzpflanzung orientiert sich an der Gesellschaft der Brombeer-Schlehen-Gebüsche (*Rubus fruticosus*-*Prunetum spinosae*). Für die Gehölzpflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden (siehe Tabelle 15), wobei zu 80 % Schlehen gepflanzt werden, der übrige Bestand setzt sich aus den Arten Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) zusammen. Auch diese Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze sind zu ersetzen (siehe Gründordnungsplan, Maßnahme K 12).

7. Planungsrecht, Bauordnungsrecht und Umweltrecht

Die oben unter den Punkten 5 und 6 detailliert erläuterten Zielsetzungen und Maßnahmen sind im Bebauungsplan, soweit rechtlich möglich, als Festsetzungen formuliert, die mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangen. Damit soll die qualitätsvolle Entwicklung der Fläche zum attraktiven Einfamilienhausgebiet mit eigenständigem Charakter, insbesondere für junge Familien, gesteuert und gesichert werden.

Dabei gliedert sich der Bebauungsplan entsprechend den unterschiedlichen Rechtsgrundlagen in zwei Satzungen:

Die Satzung nach Bundesbaugesetz schließt neben den zentralen städtebaulichen Festsetzungen auch die meisten ökologiebezogenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote und –Bindungen und die Ausgleichsmaßnahmen mit ein.

Die Satzung nach Landesbauordnung regelt wenige äußere Gestaltungsaspekte der Gebäude und darüber hinaus vor allem die Grundzüge der Nutzung, Zulässigkeit und Ausgestaltung bezüglich Nebenanlagen bzw. Freiflächen. Außerdem die Stellplatzverpflichtung.

Neben diesen öffentlich-rechtlich verbindlichen Regelungen wird ein Gestaltrahmenplan erarbeitet, der weitere gestalterische Klärungen bringt, die auf privatrechtlicher Basis Verbindlichkeit erlangen sollen.

8. Kosten und Finanzierung

Straßenbau einschließlich Oberflächenentwässerung

1. Kirchstraße vom Heiligenbergweg bis Egert	475 T€
2. Straßen im Baugebiet (ohne Lindenplatz)	1.950 T€
3. Lindenplatz incl. Retention *)	450 T€
4. Retention West *)	375 T€
5. Rinnenableitung incl. Querungen *) und Gestaltung Kirschenstraße	390 T€
6. Notüberlauf-Kanal *) zum Forstbach Rückhaltebecken	215 T€

Schmutzwasserkanalisation

1. Innerhalb des Erschließungsgebietes *)	1.050 T€
2. Ableitung zum Kanal Forstraße *)	350 T€

Verlegung der 110 KV-Leitung	180 T€
Bepflanzungen im öffentlichen Raum und Ausgleichsmaßnahmen	60 T€

Gesamtkosten	5.495 T€
Gerundet	5,5 Mio €

Anmerkung:

Die mit *) gekennzeichneten Maßnahmen der Entwässerung werden über die SEE finanziert und sind nicht Bestandteil der Erschließungskosten.

Die Finanzierung ist aus den Grundstückserlösen sichergestellt.

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.