

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Spitalwald
Im Planbereich 36 „Rüdern“
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
- Kastenacker
- 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 Nachbarschaftsverbandes 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 „neuen“ 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 qualitäts- voller, 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 Arbeitstelle, 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.

0.3 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

2.1 Regionalplan

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 zu der 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 siedlungs- ähnliche Nutzungen im Freiraum außerhalb der Siedlungsbereiche soll entgegengewirkt 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)

2.2 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan (1984) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Planungsablauf

2.1 Initiative der Grundstückseigentümer

Die Eigentümer der bislang unbebauten Grundstücke haben bereits seit längerer Zeit Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um ihre Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Auf Grund

- der ökologischen Wertigkeit und der gleichzeitigen Verfügbarkeit anderer, geeigneterer Flächen
- des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens der Krummenackerstraße
- anderer dringender Aufgaben im Bereich der Wohnungsversorgung Anfang der 90-er Jahre

wurde dieses Projekt zurückgestellt. Statt dessen wurden Projekte mit höherer Priorität und gleichzeitig geringerem Eingriffspotential verwirklicht.

Nachdem sich in den letzten Jahren ein erhöhter Wohnbedarf im Eigenheimbereich eingestellt hat, und andere Flächen für eine Bebauung in diesem Bedarfssegment nicht mehr vorhanden sind, hat die Stadt die Initiative der Grundstückseigentümer (Frühjahr 2000) aufgegriffen, und ihre Bereitschaft erklärt, ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

2.2 Machbarkeitsstudie / Konzeptionen

Vorraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens war die Beauftragung diverser Vorüberlegungen. Es wurde über das Plangebiet ein städtebaulicher Entwurf vom Büro Stübler / Fleckenstein erstellt. Dieser Entwurf sollte Möglichkeiten der Bebaubarkeit, Erschließung und Freiflächen bieten. Parallel wurde die „Landschaftsanalyse Rüdern-Süd/Sulzgries“ erstellt, deren Ergebnisse in das weitere Verfahren eingeflossen sind (Planungsgruppe Ökologie + Information, Oktober 2000). Im „Klimagutachten Hochwiesenberg/Hohenackerstraße Kastenäcker und Spitalwald“ werden klimatische Auswirkungen der geplanten Neubaugebiete analysiert sowie Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgeschlagen.

3.3 Bebauungsplanverfahren und Städtebaulicher Vertrag

In seiner Sitzung vom 23. April 2002 hat der Ausschuss für Technik und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Entwicklung des Baugebietes mittels Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag beschlossen.

Der städtebauliche Vertrag regelt die Infrastrukturmaßnahmen, den Flächenabzug sowie die vollständige Erschließungs- Kostenübernahme seitens der Eigentümer. Ebenso regelt er die Energieversorgung, CO₂ Reduzierung und Energieeinsparung der Neubauten. Zusammen mit dem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet, wobei die erforderlichen Maßnahmen der Grünordnung und deren Umsetzung zum Teil im Bebauungsplan und zum Teil im städtebaulichen Vertrag geregelt sind.

4 Angaben zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Esslinger Stadtteil Rüdern, unmittelbar südlich der Ortslage.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die bebauten Grundstücke südlich der Uhlbacher Straße
- Im Osten durch die bebauten Grundstücke des Hinteren Hohlweges, bzw. den vorhandenen Feldweg
- Im Westen durch die bebauten Grundstücke 11742, 11748, 11749
- Im Süden durch den vorh. Fuß- Wirtschaftsweg zwischen Spitalwaldweg und Hinterer Holzweg.

4.2 Beschreibung des Plangebietes.

4.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Die vorh. Bebauung Rüderns entlang den Straßen Hinterer Holzweg, Uhlbacherstraße und Sulzgrieserstraße bilden den derzeitigen Ortsrand des Stadtteils. Die überwiegende Wohnbebauung ist vor allem in erster und zweiter Reihe entlang den Erschließungsstraßen entstanden.

Die Siedlung stellte sich wohl ursprünglich als ländlich geprägtes Siedlungsgebiet mit dörflichem Charakter dar. Vereinzelt Scheunen zeugen noch heute davon. So sieht der 1976 in Kraft getretene Bebauungsplan für Rüdern Dorfgebiet, Mischgebiet, bzw. Allgemeines Wohngebiet vor.

Erschließung und Kanalisation sind gut ausgebaut.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet geplante Wohnbaufläche vor.

Im Bebauungsplan „Rüdern“ als Land- Forstwirtschaftliche Fläche, bzw. als Bauverbotsfläche ausgewiesen.

4.2.2 Topographie und Geländeverhältnisse

Im Plangebiet ist eine gleichförmige, annähernd ebene Geländelage vorhanden, mit leichtem Gefälle von Ost nach West. Der Höhenunterschied beträgt ca. 7,00m.

4.2.3 Naturräumliche und landschaftliche Gegebenheiten

Das Plangebiet stellt sich bislang als privat genutzte Streuobstwiesen bzw. intensiv genutzte Obstanlagen dar (Totenanger).

Zur Zeit ist ein intakter Ortsrandbereich mit optimaler Zuordnung zwischen Gärten und Wohnungen vorhanden.

Rüdern hat durch seine Höhenlage einen hohen Erholungswert mit Blickbezügen in die offene Landschaft und attraktiven Feldwegen zum spazieren gehen, allerdings keine Aussichtslage. Die südliche Begrenzung des Plangebietes stellt der bestehende Fuß- Wirtschaftsweg dar, der den Spitalwaldweg mit dem Hinteren Holzweg verbindet. Über diesen Wirtschaftsweg sind die gärtnerisch bzw. als Obstwiesen genutzten Flächen im Süden des Neubaugebietes weiterhin zur Bewirtschaftung anfahrbar

Als Voruntersuchung zum Bebauungsplan wurde die „Landschaftsanalyse Rüdern-Süd/Sulzgries“ erstellt, deren Ergebnisse in das weitere Verfahren eingeflossen sind (Planungsgruppe Ökologie + Information, Oktober 2000).

4.2.4 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastung

Der Boden besteht aus Löß und Lehm über schwarzem Jura. Er ist problemlos bebaubar. Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Das „Gutachten zur Versickerungsfähigkeit im Baugebiet Spitalwald in Esslingen-Rüdern“ kommt zu folgendem Ergebnis (Büro Egner + Partner, 08.02.2001):

- Die Deckschichten haben keine ausreichende Versickerungsleistung.
- Auf Grund der geologischen Situation wäre eine Filtration von versickertem Niederschlagswasser nicht gewährleistet.
- Randliche Gebiete (Bereich Hinterer Holzweg) sind bereits vernässt, so dass bei einer zusätzlichen Versickerung mit Gebäudeschäden und ggfs. mit Haftungsansprüchen zu rechnen wäre.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen wird deshalb nicht weiter verfolgt.

4.2.5 Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes kann von der Uhlbacherstraße aus erfolgen. Im bestehenden Bebauungsplan ist diese Erschließungsmöglichkeit bereits festgehalten.

3.3 Darstellung des Flächennutzungsplans – übergeordnete Planung

Im gültigen Flächennutzungsplan vom 14. Juni 1984 ist das gesamte Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.4 Bisher rechtskräftige Bebauungspläne und Erforderlichkeit deren Änderung

Überlagerung bisher rechtskräftiger Bebauungspläne:

Uhlbacher Straße im Planbereich 36 „Rüdern“, in Kraft getreten 26.8.1976
Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungsplan Rüdern, in Kraft getreten: 23. Januar 1959
Plangebiet als Bauverbotsfläche ausgewiesen

3.5 Aussagen von Voruntersuchungen

Für die geplanten Wohnbauflächen nach Flächennutzungsplan wurde vom Stadtplanungsamt in Verbindung mit dem Grünflächenamt im Jahre 1989 eine vergleichende Untersuchung unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte erstellt.

Diese Untersuchung für das Plangebiet Spitalwald kam zu folgenden Ergebnissen:

Landschaftsökologische Zustandserfassung

Eine hohe Struktur und Artenvielfalt machen den besonderen ökologischen Wert dieser Fläche aus. Es besteht ein intakter Ortsrandbereich mit idealem Übergang von Bebauung, Gärten, hin zur freien Landschaft, wobei es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet handelt. Der Luftbelastungsindex besteht aus mäßiger Langzeitbelastung bei gleichzeitig deutlicher Kurzzeitbelastung.

Städtebauliche Eignungseinschätzung

Das Neubaugebiet ist 3-seitig gut eingebunden in den bestehenden Siedlungskörper, bei gleichzeitig guter Baugrundqualität. Der geringen Lärmbelastung steht die doch etwas ungünstige Verkehrslage innerhalb des Stadtgebietes gegenüber.

Die Versorgungslage bzgl. des Täglichen Bedarfs ist nicht optimal, Wasser- Abwasser und Gasversorgung sind problemlos möglich.

Zusammenfassung

Die infolge dreiseitiger Einbindung, ebener Lage, unproblematischem Baugrund und geringer Lärmbelastung, bei allerdings hoher lufthygienischer Belastung, insgesamt gute Bebaubarkeit steht einer wegen der abseitigen Lage im Netz und der Belastungsprobleme der Krummenackerstraße und trotz günstiger Erschließbarkeit und Anbindung eher ungünstigen Verkehrssituation gegenüber. Auch die Versorgung bezüglich täglichem Bedarf ist weniger gut, während die technische Versorgung unproblematisch ist. Die Gestaltungsaspekte sind mit der eher harmlosen Einfügung ins Landschaftsbild und der zu erwartenden Wohnumfeldqualität überwiegend positiv. Die noch vorhandene dörfliche Randstruktur könnte beeinträchtigt werden.

5. Bebauungsplan

4.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll die qualitätsvolle Entwicklung der Flächen- bei möglichst geringem Ressourcenverbrauch- als Wohnbaugebiet gesteuert und gesichert werden, damit hier mit bedarfsorientierten Angeboten im Eigenheimbereich neuer Wohnraum insbesondere für junge Familien erreicht werden kann. (siehe Ziffer 1).

Der Bebauungsplan schafft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, um, zusammen mit den Regelungen des städtebaulichen Vertrages, besonders

- die Aufteilung der Baugrundstücke
- die Überbauung der Grundstücke
- die Erschließung
- die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
- die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

zu regeln.

4.2 Städtebauliche Planung, Alternativen

Die städtebaulichen Zielsetzungen und Planungsgrundsätze für die Überbauung und Gestaltung des neuen Wohngebietes werden im städtebaulichen Entwurf und Grünordnungsplan aufgezeichnet.

Dementsprechend liegen dem Bebauungsplan folgende Planungskonzepte zu Grunde.

Baulich / räumliches Konzept:

Entlang der inneren Erschließungsstraße (in Ost – West –Richtung verlaufend)

Sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, bzw. Reihenhäuser angeordnet. Lediglich das östliche Plangebiet erschließt eine zusätzliche Stichstraße.

Die Firstrichtung der geplanten Häuser verläuft überwiegend parallel zu den Erschließungsstraßen.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich um 1 bzw. 2 – geschossige Gebäude, deren Traufhöhen auf 4 bzw. 6 m begrenzt sind.

Öffentliche und private Grünflächen sollen als Grünzäsuren festgehalten werden.

16 Einzelhausgrundstücke

22 Doppelhaushälften

8 WE alt - ca. 50 WE neu

Flächenbilanz

Bestehendes Mischgebiet (MI)	8.2%	1790	0,18ha
Neues Dorfgebiet (MD)	32,9%	7180	0,72ha
Neues allgemeines (WA)	26,5%	5850	0,58ha
Verkehrsfläche	14,6%	3240	0,32ha
Öffentliche Grünfläche	9,6%	2060	0,21ha
Private Grünfläche	8,2%	1770	0,18ha
			2,19ha

Verkehrskonzept

a) Fahrverkehr

Die Haupteerschließung des Neubaugebietes erfolgt über die von der Uhlbacher Straße abzweigende zentrale Erschließungsstraße. Diese verzweigt sich jeweils in Ost- Westrichtung mit Wendemöglichkeit am westlichen Ende. Das östliche Plangebiet wird zusätzlich über eine kleine Stichstraße erschlossen in der eine weitere Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Die Fahrbahnbreite der Haupteerschließungsstraße wurde auf 5,5m vorgesehen, die der Stichstraße auf 4.75m.

Für eine evtl. spätere Erweiterung des Neubaugebietes Richtung Süden wird für die Erschließung eine Freifläche (begrünt) vorgehalten.

Verkehrsberuhigte Straßenbereiche sind nicht geplant.

Alternativen

Für das Erschließungskonzept wurden alternative Überlegungen angestellt.

Zum einen die Erschließbarkeit des Neubaugebietes über den Spitalwaldweg zum anderen über den Hinteren Holzweg. Diese beiden Möglichkeiten sind jedoch mit großen Schwierigkeiten verbunden und es erscheint nicht sinnvoll, das Plangebiet von den Ecken aus zu erschließen. Die gewählte mittige Erschließungsmöglichkeit ist absolut naheliegend und sinnvoll.

b) Fußgänger und Fahrradverkehr

Der attraktive Fußweg am südlichen Ortsrand von Rüdern bleibt erhalten.

2 kurze Fußwege verbinden diesen Wirtschaftsweg mit der internen Erschließungsstraße. Im Westlichen Planbereich ist eine Fußverbindung über eine öffentliche Grünfläche hinweg zur vorhandenen Bushaltestelle " Rüdern Glocke" vorgesehen.

Eine weitere Fußverbindung soll zwischen dem vorhandenen Kindergarten, vorbei an privater Grünfläche, hin zur zentralen Erschließungsstraße entstehen.

c) ruhender Verkehr

Die Parkierungsmöglichkeit für die Wohngebäude erfolgt auf den Baugrundstücken auf den dafür vorgesehenen Flächen. (Garagen mit vorgelagerten Stellplatzflächen)

Zum größten Teil wurden die Garagenflächen paarweise an den Grundstücksgrenzen zusammengefasst.

Darüber hinaus ist es möglich die interne Haupteinfahrtsstraße für Parkmöglichkeiten heranzuziehen.

Zur Erschließung der 3 Grundstücke, die in der Mitte des Neubaugebietes liegen, wird ein Geh- Fahr- Leitungsrecht benötigt.

ÖPNV –Anbindung

Der Stadtteil Rüdern ist über die beiden Buslinien 109 und 132 an das Stadtgebiet Esslingen angebunden. Die beiden Haltestellen „Paradiesweg“ und „Rüdern Glocke“, welche jeweils am östlichen bzw. westlichen Ende des Neubaugebietes liegen, sind auf relativ kurzem Wege zu erreichen. Der Bus der Linie 109 fährt im 15- minütigen Takt, der Linie 132 etwas seltener.

4.3 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der Konzeption erfolgt durch die planerische Festsetzung nach § 9 Abs.1 und 2 BauGB im zeichnerischen Teil und durch den Textteil.

Für die Art der Bebauung wurde MD, Dorfgebiet sowie WA, allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Hiermit soll eine gewisse Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der noch vorhandenen dörflichen Reststruktur erzielt werden.

5.3.2 Örtliche Bauvorschriften

Zum städtebaulichen Entwurf werden Gestaltungsvorschläge erarbeitet. Diese unter Ziffer B des Textteils getroffenen Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails für Bauherren und Architekten, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll der grobe Rahmen abgesteckt werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum bleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Damit die genannten Zielsetzungen schnell greifen können, soll der Bebauungsplan umgehend verwirklicht werden.

Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in Privatbesitz und sind bisher nach Lage, Form und Größe für eine Bebauung nicht geeignet. Daher ist zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke eine Umlegung erforderlich. Dazu werden Regelungen im Städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Erschließung

Regelungen zu den Erschließungsmaßnahmen und zur Kostentragung werden im städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Kanalisation

Für die Kanalisation wird das städtische Netz herangezogen und erweitert. Geplant sind getrennte Abwasserleitungen für Regen- und Schmutzwasser. Der Abfluss des Regenwassers soll durch geeignete Maßnahmen im Gebiet verzögert werden und schließlich in den Klingenbach abgeleitet werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist relativ gering.

Wasser- und Stromversorgung

Für die Strom- und Wasserversorgung wird das bestehende Netz erweitert.

7. Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

7.1 Verkehr

In Zusammenhang mit dieser Planung und der Entwicklung der Wohnbaugebiete Kastenacker und Spitalwald entstehen in RSKN insgesamt ca. 200 Wohneinheiten, deren äußere Erschließung letztendlich über die Krummenackerstraße führt. Die Höhe des dadurch verursachten zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf dem unteren Teil der Krummenackerstraße wird auf insgesamt ca. 1200 Fahrten/Tag abgeschätzt. (Zur Erläuterung: Der Berechnung liegt die Annahme zu Grunde, dass pro Wohneinheit von 2 Fahrzeugen auszugehen ist, d.h. insgesamt 400 Fahrzeugen. Daraus werden die zu erwartenden täglichen Fahrten wie folgt abgeschätzt: 200 Fahrzeuge werden benutzt, um einmal am Tag zur Arbeitsstelle und wieder zurück nach Hause zu kommen: es fallen 400 Fahrten an. Die restlichen 200 Fahrzeuge fahren täglich 2 mal aus dem jeweiligen Baugebiet und wieder zurück: Es fallen 800 Fahrten an.

Aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen in RSKN ist davon auszugehen, dass von diesen 1200 Fahrten nur ca. 50 % dazu genutzt werden, um über die Krummenackerstraße Richtung Innenstadt zu fahren). Als Haupterschließungsstraße für RSKN befahren derzeit täglich bis zu 15.500 Kfz in 16 Stunden (6.00 – 22.00 Uhr) die Krummenackerstraße im unteren Bereich. Zusammen mit dem durch die neuen Baugebiete verursachten Verkehr würde sich das Verkehrsaufkommen auf 16.100 erhöhen, was einer Zunahme von ca. 5 % entspricht. Die Stadt Esslingen führt in diesem Zusammenhang bereits geeignete Maßnahmen zur Lärmreduzierung durch. Dazu gehören z.B. die Erneuerung des Straßenbelages der Krummenackerstraße mit lärm-dämpfendem Asphalt oder Maßnahmen zur „Verstetigung“ des Verkehrs (Reduzierung der Geschwindigkeit, Optimierung der Signalsteuerung). Darüber hinaus bemüht sich die Stadt intensiv, geeignete Maßnahmen zur Verringerung des Verkehrsaufkommens durchzuführen bzw. zu unterstützen.

Eine wirklich spürbare Verkehrsreduktion in diesem Straßenabschnitt und eine damit einhergehende Verringerung der Belastungen der Anwohner kann erreicht werden durch einen zusätzlichen Anschluss von RSKN in Richtung B 10/Neckar (entsprechende Anschlüsse wurden zwar planerisch untersucht, wurden aber wegen der enormen Kosten und der erheblichen Eingriffe in die Landschaft verworfen)

und/oder

eine Änderung des Verkehrsverhaltens jedes Einzelnen – d.h. die verstärkte Inanspruchnahme des in Esslingen sehr gut ausgebauten ÖPNV (werktags fahren 113 Kurse der Linie 109 tal- bzw. bergwärts; samstags 92 Kurse – und dies in einem Abstand von meist nur 15 Minuten – nicht berücksichtigt sind hier die Kurse der ebenfalls im Stadtteil verkehrenden Linie 132 nach Oberesslingen).

Es ist unbestritten, dass bereits das vorhandene Verkehrsaufkommen bei den Bewohnern im unteren Bereich der Krummenackerstraße eine Belastung durch Lärm und Abgase bedeutet. Die Entwicklung der 3 neuen Baugebiete mit dem oben dargestellten zusätzlichen Verkehrsaufkommen führt hinsichtlich des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens aber zu keinen unzumutbaren Auswirkungen. Die Stadt Esslingen wird jedoch in RSKN keine über die Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes hinausgehenden Wohngebiete entwickeln, solange keine zusätzliche äußere Erschließung für den Stadtteil realisiert ist.

Das Verkehrsaufkommen an der Krummenackerstraße setzt sich fast ausschließlich aus RSKN-spezifischem Ziel- und Quellverkehr zusammen. Wenn künftig jeder Einzelne seinen Beitrag zur Verringerung des Verkehrs leisten würde – z.B. durch eine stärkere Nutzung des ÖPNV – so brächte dies weit mehr an Entlastung als durch die neuen Baugebiete an zusätzlichem Verkehr ausgelöst wird. Die Stadt Esslingen unterstützt daher ausdrücklich die Bemühungen der dazu gegründeten Gruppe der Lokalen Agenda bzgl. der Veränderung des individuellen Mobilitätsverhaltens und fördert durch eine Optimierung des vorhandenen Busnetzes die Nutzung des ÖPNV.

7.2 Landwirtschaft

Wegen der geringen Breite des Weges am südlichen Rand des Plangebiets (Flst. Nr. 11701) ist die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen Flst. Nr. 11815 bis 11824 bislang nicht optimal. Die Landwirte nutzen deshalb – ohne dass dies rechtlich abgesichert wäre – entlang des Weges jeweils einen schmalen Streifen der landwirtschaftlichen Grundstücke Flst. Nr. 11815 bis 11824 zur Überfahrt mit ihren landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen. Ein Entwässerungsgraben, der am nördlichen Kopfende eines Teils dieser Grundstücke verläuft, erschwert zusätzlich die Überfahrt bzw. die Bewirtschaftung.

Um die Entwässerungssituation für die landwirtschaftlichen Grundstücke zu verbessern, soll der von Süden ankommende Wassergraben Flst. Nr. 11818 künftig den Weg Flst. Nr. 11701 unmittelbar queren und als naturnah gestalteter Wassergraben innerhalb des Plangebiets weiter geführt werden.

8 Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet (Planungsgruppe Ökologie + Information, Nov. 2003). Dort werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen vorgeschlagen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die Eingriffe tatsächlich minimiert und soweit als möglich ausgeglichen werden.

8.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

8.1.1 Arten und Biotopschutz

Durch flächensparende Bauweise sollen unnötige Eingriffe vermieden werden. Die Erschließungsstraßen wurde so flächensparend wie möglich dimensioniert. Pflanzgebote und Pflanzbindungen für heimische Laubbäume bzw. Obstbäume sollen eine intensive Durchgrünung des Gebiets bewirken. Durch Übernahme in öffentlichen Besitz wird der Erhalt des „Glockengartens“ als Grünfläche gesichert. 110 m² werden einer privaten Gartenfläche zugeschlagen, wobei der hierin befindliche Obstbaum mittels Pflanzbindung gesichert wird. Die öffentliche Fläche wird ergänzt durch einen bandartigen Fortsatz nach Osten, der von Süden ankommendes Oberflächenwasser aufnehmen soll.

Wie ein eigens angefertigtes Baumgutachten zur Vitalität der Bäume aufzeigt, besitzt der „Glockengarten“ ein hohes ökologisches Potenzial. Der mäßige bis schlechte Pflegezustand vieler Bäume zieht zumindest einen erhöhten Pflegeaufwand nach sich. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Laufe der nächsten Jahre einige Exemplare gerodet und ersetzt werden müssen. Die Abgänge werden durch neue Obsthochstämme regionaler Sorten ersetzt.

8.1.2 Boden/Wasser

Dachbegrünung

Sämtliche Garagendächer erhalten eine extensive Dachbegrünung. Durch diese Maßnahme wird ein Teil des Niederschlagswasser auf den Dächern zurückgehalten.

Entwässerungskonzept

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich („Gutachten zur Versickerungsfähigkeit im Baugebiet Spitalwald in Esslingen-Rüdern“ Ingenieurbüro Egner + Partner, 08.02.2001).

Durch ein differenziertes Entwässerungskonzept mit Trennsystem, Regenrückhaltebecken und Retentionszisternen wird gewährleistet, dass in Relation zur gegenwärtigen Situation eine zusätzliche hydrologische Belastung des Klingenbaches vermieden wird (Entwässerungskonzept als Bestandteil der Vorplanung zur Erschließung des Wohngebiets „Spitalwald“, Ingenieurbüro Spieth, 14.11.2003).

Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen 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.

8.1.3 Klima/Luft

Die im „Klimagutachten Hochwiesenweg/Hohenackerstraße Kastenäcker und Spitalwald“ vorgeschlagen Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. 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 Garagendächer zu begrünen. Die Gebäudestellung ermöglicht bei den meisten Häusern eine Sonnenenergienutzung, dadurch kann ein Beitrag zur Reduktion von Emissionen geleistet werden.

8.1.4 Landschaftsbild/Erholung

Das Plangebiet ist durch bestehende Grünstrukturen gekennzeichnet. Traufständige Gebäude am Übergang zur freien Landschaft orientieren sich am traditionellen Bild des Dorfrandes. Die entfallende Ortsrandeinbindung wird durch eine Hecke, bestehend aus heimischen Laubsträuchern ersetzt

7.2 Ausgleich/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Um die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere ergänzend zu den Minimierungsmaßnahmen kompensieren zu können sind weitere Flächen für den Ausgleich/Ersatz außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

8.2.1 Naturnahe Umgestaltung eines naturfernen Grabens im Gewann „Viehgasse“ (Flst. Nr. 6145/3)

Der z. T. verdolte und z. T. naturfern ausgebaute Graben ist naturnah umzugestalten. Der Graben ist in seinem Profil aufzuweiten. Die Bepflanzung ist naturnah zu entwickeln (Pflanzung von Kopfweiden, Hochstaudenflur durch Änderung im Mährhythmus). Die angrenzende Nutzung (Kleingartenparzelle) ist zu extensivieren.

Der Umfang der Maßnahme ergibt sich aus dem Grünordnungsplan, Abschnitt 6.6 (Planexterne Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen). Flächengröße: 2000 m².

Durch die Realisierung der Maßnahme ergibt sich eine Aufwertung aller Schutzgüter (Wasserrückhaltung, Wiedervernässung, Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Initiierung neuer Lebensräume für wassergebundene Pflanzen und Tiere, landschaftliche Ergänzungen, klimatische Wirkungen).

7.1.2 Entwicklungskonzeption des Neckarvorlandes bei Esslingen-Zell (Ikone Projekt Nr. 47, Büro am Fluss, Plochingen, 2003)

Das Projekt sieht die Umgestaltung einer Wirtschaftswiese hinter dem Hochwasserdamm des Neckars in ein Gewässer vor, das mit dem Fluss verbunden ist. Als Leitbild dient ein natürlicher Altarm des Neckars mit einer langgestreckten und gebogenen Form, flachen Ufern im Innenbogen und steileren Abschnitten im Außenbogen. Begleitende Elemente sind die Initiierung von Röhrichten und Hochstaudenfluren, Auwaldgehölzen, Feldgehölzen und extensiver Grünlandnutzung. Die Umgestaltung geht einher mit Bodenmodellierungen.

Die vorgeschlagene Maßnahme wirkt sich positiv für folgende Schutzgüter aus:

Oberflächenwasser: Neuschaffung eines Stillgewässers

Grundwasser: Anstieg des Grundwassers

Arten und Lebensgemeinschaften: Neuschaffung eines Ersatzlebensraumes für verlorengegangene Altgewässer des Neckars mit Wasserwechselzonen, Röhrichtzonen, Weich- und Hartholzaue,

Wiederherstellung gestörter Bodenfunktionen durch Aufbau eines Bodenprofils (Überschüttung auf gestörten Standorten)

Von dem insgesamt ca. 4,5 ha großen Gebiet werden 6710 m² als Ausgleichsfläche (Aufwertung um 1 Stufe¹) beansprucht.

9 Kosten und Finanzierung

Alle durch den Bebauungsplan bzw. dessen Realisierung verursachten Kosten werden von den durch die Planung begünstigten Grundstückseigentümern getragen (Ausnahme: Erschließungsbeiträge für die vorhandenen Gebäude). Die dazu erforderlichen Regelungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

10 Altlasten

Mit Altlasten ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu rechnen.
(Historische Erhebung der altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Esslingen 1995/96)

Ein Verdacht auf Bomben-Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg konnte in Abstimmung zwischen dem Tiefbauamt der Stadt Esslingen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg ausgeräumt werden.