

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Mittlere Rosselen  
im Planbereich 14 „Oberesslingen“  
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

Auf Bundesebene werden folgende demografischen Entwicklungstrends prognostiziert: Wir werden weniger (Schrumpfungsprozess), wir werden älter (Alterungsprozess) und wir werden bunter (Heterogenisierungsprozess – d.h. die Gesellschaft wird bzgl. ihrer Zusammensetzung immer vielfältiger, sowohl was die Nationalitäten angeht als auch die Zusammensetzung der Haushalte, die Lebensstile und Lebensformen, ...).

Diese generellen Entwicklungstrends treten in räumlicher Hinsicht jedoch keinesfalls zeitsynchron auf, sondern weisen in hohem Maße regionale Unterschiede auf, so dass von räumlich divergierenden Bevölkerungstrends auszugehen ist. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner Bevölkerungsprognose für Baden-Württemberg bis 2050 noch bis zum Jahr 2025 von einer deutlichen Bevölkerungszunahme von 10,6 Mio auf ca. 11,2 Mio aus – einer Steigerung also um

knapp 600.000 Personen bzw. 5,6 %. Erst längerfristig wird dann - nach der wahrscheinlichen Variante dieser Prognose – ein allmählicher Bevölkerungsrückgang erfolgen. Nach diesen Berechnungen wird also bis zum Jahr 2050 gegenüber der heutigen Bevölkerungszahl noch kein Bevölkerungsrückgang eintreten, die Bevölkerungszahl bleibt stabil bzw. mit knapp 200.000 Einwohnern im Plus.

Diese Entwicklung ist selbstverständlich nicht auf ein „natürliches“ Bevölkerungswachstum zurückzuführen (mehr Geburten als Sterbefälle), sondern die entscheidende Variable ist dabei die Zuwanderung: die Zuwanderungsgewinne aus anderen Regionen Deutschlands und anderen Ländern führen zu diesem Einwohnerzuwachs. Dies gilt insbesondere für die Region Stuttgart und auch für den Landkreis und die Stadt Esslingen, die aufgrund ihrer Wirtschaftskraft und der damit verbundenen Arbeitsplätze attraktiv für Zuwanderer sind und sein werden. Zum Stichtag 30. September 2004 lebten in Esslingen 92.366 Einwohner; nach den Berechnungen des Statistischen Landesamtes wird Esslingen im Jahre 2020 voraussichtlich eine Einwohnerzahl von 95.300 haben (d.h. einem Zuwachs von über 2.900 Einwohnern).

Für die Einschätzung der zukünftigen Wohnungs- bzw. Wohnbaulandnachfrage sind jedoch nicht die Einzelpersonen der Bevölkerungsstatistik maßgebend, sondern die Entwicklung und die Zahl der Haushalte. Auch hier ist aus der Tendenz zu immer kleineren Haushaltsgrößen und eines immer größeren Wohnflächenbedarfs pro Person ein unmittelbarer Bedarf an weiteren Wohnflächen abzuleiten, so dass keinesfalls davon auszugehen ist, dass das Angebot an Wohnungen über der Marktnachfrage liegen wird – im Gegenteil:

- 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),

wirken sich in der Summe auf den Wohnungsmarkt aus.

#### 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 80er und 90er 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 50er und 60er 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 freierwerdenden 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-/Lessing-

straße) war es in nennenswertem Umfang möglich, Grundstücke für Reihenhäuser auszuweisen, doch die Grenzen bei der Umnutzung oder Reaktivierung von Brachflächen sind offensichtlich: Bestandsentwicklung ist eine oft langwierige, teure und oft wenig effiziente Angelegenheit.

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

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

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

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

- Egert
- Hochwiesenweg
- Spitalwald
- Kastenäcker
- Mittlere Rosselen

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

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

## 1.2 Ziele der Wohnungsbaupolitik

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

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

Als Grundsatz der Stadtentwicklung wird formuliert:

*Auf Dauer muss die Versorgung der Esslinger Bürger mit*

- *qualifiziertem, differenziertem und angebotsorientiertem Wohnraum in einem ansprechenden, funktionsfähigen und gesunden Umfeld,*
- *zukunftsfähigen und vielfältigen Arbeitsstätten,*

- leistungsfähigen (öffentlichen, technischen und privaten) Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen,
  - attraktiven Angeboten an Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen,
  - hochwertigen Naherholungs- und Landschaftsräumen bei geringem Ressourcenverbrauch und verkehrlichem Aufwand sichergestellt werden.
- Diese Aufgaben kann die Kommune nur dann erfüllen, wenn sie eine stabile Einwohnerstruktur und eine verlässliche finanzielle Basis hat.*

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

#### Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung

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

#### Stabilisierung der demografischen Struktur mit einer ausgewogenen Alters- und Sozialstruktur

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

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

Die mit einem Bevölkerungsrückgang verbundenen jährlichen Mindereinnahmen an Steuerzuweisungen bedeuten ein Finanzproblem für die Aufrechterhaltung der Angebote der öffentlichen Infrastruktur auf dem bestehenden Niveau.

Trotz sinkender Einnahmen bei gleichzeitig steigenden Ansprüchen an das System Stadt muss die Stadt ihre Infrastruktur finanzieren. Die Bereitstellung und Unterhaltung öffentlicher Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, VHS, Büchereien, Straßen, Grünanlagen, ...) kostet Geld.

Je weniger Einwohner Esslingen hat, desto höher werden die Kosten pro Einwohner, um das notwendige Infrastruktursystem zu betreiben.

Um das Angebot und die Qualität der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen weiterhin zu finanzieren, muss Esslingen daher bei der Bevölkerungsentwicklung Maßnahmen ergreifen, die zu einer Stabilisierung führen.

#### Sicherung der Funktion Esslingens als Mittelzentrum

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

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

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

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

(Zur Erläuterung:

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

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

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

#### Schaffung bedarfsorientierter Angebote im Wohnungsbau

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

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

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

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

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

##### - Verkehr:

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

##### - Ökologie:

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

- Städtebau:

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

Mit jeder Baumöglichkeit, die die Stadt Esslingen im Rahmen ihres Potentials für diese Bevölkerungsgruppe anbieten kann, leistet die Stadt auch einen Beitrag zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs an den Rändern der Region – und oft auch zur Verkehrsvermeidung.

### 1.3 Fazit

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

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

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

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

- Sozialer Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlicher Nachhaltigkeit
- Ökologischer Nachhaltigkeit.

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

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

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

als auch

- einen Zuzug von Wohnbevölkerung zu ermöglichen, damit z.B. die von der Stadt Esslingen angestrebte Modernisierung der heimischen Wirtschaft mit der damit

verbundenen Schaffung von zusätzlichen qualifizierten Arbeitsplätzen auch mit der entsprechenden Bereitstellung von Wohnraum ergänzt wird.

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

## 2 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.“* (Grundsatz)

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.“* (Grundsatz)

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

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 siedlungsähnliche Nutzungen im Freiraum außerhalb der Siedlungsbereiche soll entgegenge wirkt werden.“* (Grundsatz)

Für die weitere Entwicklung Esslingens weist der Regionalplan in diesem Zusammen- hang 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 Wohnbau- flächen und gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung und aufgrund von Wanderungsgewinnen sich ergebenden Bedarf zulässig.“* (Ziel)

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



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. (Grundsatz)

### **3 Planungsablauf**

#### **3.1 Initiative der Grundstückseigentümer**

Das 1,65 ha große Neubaugebiet „Mittlere Rosselen“ gehört 12 Eigentümern, der Baugenossenschaft ( 58 % ) sowie der Stadt Esslingen ( 4,2 % ).

Schon 1979 machte die Baugenossenschaft eine Anfrage bei der Stadt Esslingen bezüglich einer Bebauungsplanaufstellung, um ihre Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Damals umfasste das Gebiet noch den südlichen sowie nördlichen Teil „Mittlere Rosselen“.

Aufgrund

- der ökologischen Wertigkeit der Flächen und gleichzeitigen Verfügbarkeit anderer geeigneter Flächen
- anderer dringender Aufgaben im Bereich der Wohnungsversorgung Anfang der 90-iger Jahre ( siehe Ziffer 1 )

wurde dieses Projekt zurückgestellt. Statt dessen wurden Projekte mit höherer Priorität mit geringerem „Eingriffspotential“ realisiert.

Nachdem sich in den letzten Jahren ein erhöhter Wohnungsbedarf im Eigenheimbereich eingestellt hat (siehe Ziffer 1) und andere geeignete Flächen für eine Bebauung in diesem Bedarfssegment nicht mehr vorhanden sind, hat die Stadt die frühere Initiative der Baugenossenschaft aufgegriffen und ihre Bereitschaft erklärt, ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren „Mittlere Rosselen“ durchzuführen.

Im Vorfeld der Entscheidung dazu wurde deutlich, dass die Entwicklungsvoraussetzungen nur in einem engeren Umgriff - im Winkel zwischen Pfostenackerweg (Hohlweg ) und der Bebauung am Rosselenweg - gegeben sind, so dass von einem Ideenwettbewerb, der den nördlichen Teil der Baufläche (südlich der Schorndorfer Straße) einbezog, Abstand genommen wurde. Der Südteil sollte dagegen im Rahmen eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs näher untersucht werden.

#### **3.2 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb**

Da das Gebiet „Mittlere Rosselen“ im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist und das Gebiet relativ einfach erschlossen werden kann, wurde 2001 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, an dem sich insgesamt 40 Büros beteiligten. Im November 2001 wurden in der 1. Preisgerichtssitzung 2 zweite Preise vergeben, die überarbeitet werden sollten. Im Januar 2002 tagte das Preisgericht erneut über die überarbeiteten Entwürfe.

Der städtebauliche Entwurf der Projekt GmbH (Esslingen) wurde ausgewählt und als Grundlage für die weitere Planung bestimmt.

Es wurde lediglich der südliche Teil der „Mittleren Rosselen“ für den Wettbewerb ausgewählt, da die landschaftlichen Gegebenheiten des nördlichen Teils für eine Bebauung ungeeignet erscheinen.

### **3.3 Bebauungsplanverfahren und Städtebaulicher Vertrag**

Als Vorstufe zum Städtebaulichen Vertrag holte die Fa. Geoteck die Einverständniserklärungen der Eigentümer ein. Anschließend wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Zur Regelung der städtebaulichen Ziele bzw. deren Umsetzung wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt Esslingen und den Grundstückseigentümern geschlossen, der insbesondere Aussagen zu

- den Umlegungsbedingungen
- der Kostentragung für die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren notwendigen Planung und Gutachten
- der Kostentragung zur Herstellung der Erschließungsanlage
- der Kostentragung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen
- den energetischen Standards der Neubauten

trifft.

## **4 Angaben zum Plangebiet**

### **4.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage des Esslinger Stadtteil Oberesslingen in nord-östlicher Richtung zur Esslinger „Gartenstadt“.

Es wird begrenzt:

- im Nord – Westen  
durch die Kleingartenanlage „Pfostenacker“ sowie durch das ev. Gemeindezentrum
- im Süd - Westen  
durch den Rosselenweg sowie die angrenzende Wohnbebauung
- im Süd - Osten  
durch den Wirtschaftsweg 2448
- im Nord - Osten  
durch die Naherholungsflächen Rosselenäcker ( vergärtnerte Streuobstwiesen )

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist größer als das geplante Neubaugebiet und umfasst zusätzlich den Bestandsbereich entlang dem Pfostenackerweg und dem Rosselenweg.

## 4.2 Beschreibung des Plangebietes

### Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in Oberesslingen in Ortsrandlage, nordöstlich der Oberesslinger „Gartenstadt“. Das evang. Gemeindezentrum sowie die Wohnbebauung entlang des Pfostenackerweges und des Rosselenweges bilden den derzeitigen Ortsrand des Stadtteils. Das Gebiet umfasst eine Größe von 1,65 ha und wird eingefasst durch den Rosselenweg im Süden sowie den Hohlweg im Norden.

### Topografie und Geländeverhältnisse

Das Neubaugebiet befindet sich im Hangbereich zwischen dem Neckartal und dem Anstieg zum Schurwald. Es hat ein gleichmäßiges Ost – West – Gefälle von insgesamt 13 m Höhenunterschied. Ein attraktiver Hohlweg bildet den nordwestlichen Abschluss des Plangebietes.

### Naturräumliche und landschaftliche Gegebenheiten

Das Gebiet besteht im westlichen, tiefer gelegenen Bereich aus intensiv genutzten Kleingärten und im östlichen, höher gelegenen Bereich aus Streuobstwiesen, die teilweise als Freizeitgrundstücke genutzt werden. Der Pfostenackerweg, der am Rande des Plangebiets als Hohlweg verläuft, hat eine hohe ökologische Qualität. Die landschaftsökologische, topografische und morphologische Situation stellt eine besondere Herausforderung an die Planung dar.

### Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastung

Als Ergebnis der Bodenuntersuchungen wurden zwei Bodeneinheiten festgestellt. Im tiefer gelegenen Teil (Kleingartennutzung) haben sich Pararendzinen, Braunerden und Parabraunerden aus Löss und Lösslehm gebildet. Im höhergelegenen Teil befinden sich Braunerden, Braunerden-Pelosole und Pelosole aus tonigen und lößlehmhaltigen Fließerden des Knollenmergels (Streuobstwiesennutzung). Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht sinnvoll, da der überwiegende Teil der Wohnbebauung im Bereich des rutschgefährdeten Knollenmergels geplant ist („Bodengutachten zur Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet des Bebauungsplans Rosselen“, regio-plus, September 2002). Altlasten sind keine zu erwarten, zumal das Gelände bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde.

### Erschließung

Über den Pfostenackerweg wird die Neubebauung an das öffentliche Straßennetz von Oberesslingen angeschlossen. Der Rosselenweg bildet die südwestliche Grenze des Plangebietes. Der im Nordwesten befindliche Hohlweg wird als Wirtschaftsweg beibehalten, für die Erschließung des Neubaugebietes muss in den bestehenden Hohlweg eingegriffen werden, der Pfostenackerweg bis zum Neubaugebiet ausgebaut werden.

### 4.3 Darstellung des Flächennutzungsplans

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist die unbebaute Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

### 4.4 Bisher rechtskräftige Bebauungspläne und Erforderlichkeit deren Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an bzw. überlagert den bisher in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan Rosselenäcker im Planbereich 14 „Oberesslingen“, rechtskräftig seit dem 13.11.1950

Zur sinnvollen Abgrenzung bzw. Anpassung an bestehende Bebauungsplangrenzen liegen auch Teile der bereits bebauten Bereiche entlang des Pfostenackerweges und des Rosselenweges innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes werden im neuen Bebauungsplan weitgehend übernommen bzw. den Erfordernissen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung angepasst.

### 4.5 Aussagen von Voruntersuchungen

Für den Bericht „geplante Wohnbauflächen nach Flächennutzungsplan“ hatten das Stadtplanungs- und das Grünflächenamt 1989 alle Gutachten und Untersuchungen zusammengetragen, die Aufschluss über die städtebauliche, verkehrliche, ökologische und wirtschaftliche Eignung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1984 dargestellten neuen Wohnbauflächen geben konnte.

Für den im Flächennutzungsplan als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellten Teil des Plangebietes „Mittlere Rosselen“ wurden dabei folgende Aussagen getroffen:

#### Landschaftsökologische Zustandserfassung

Das Gebiet ist in seiner Gesamtheit von höchster Bedeutung als reich strukturierter, artenreicher Lebensraum mit unterschiedlichen Landschaftselementen und Nutzungsformen. Der Reichtum an Übergangslebensräumen machen die besondere Qualität für den Landschaftshaushalt (Arten-, Biotop-, Klimaschutz) wie auch für die Naherholungsnutzung aus (abwechslungsreiches, attraktives und vielfältiges Naherholungsgebiet, gut erschlossen und gut angenommen).

Die Fläche liegt in einer der letzten zusammenhängenden, landschaftsökologisch vergleichsweise intakten Freiflächen mit hoher Struktur – und Artenvielfalt. Es handelt sich um überwiegend extensiv genutzte, wenig vergärtnerte, noch naturnahe Streuobstwiesen, die landschaftsprägend sind. Zudem ist das Gebiet „Mittlere Rosselen“ Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftabflussgebiet. Vor allem findet sich im östlichen Bereich intakte und gut ausgebildete Abfolge von Bebauung – Gärten – Streuobstwiesen.

#### Städtebauliche Eignungseinschätzung

Der Standort ist städtebaulich vor allem durch seine ca. 10% -ige Hanglage geprägt und ist nicht unproblematisch zu bebauen. Aussichtslage ist teilweise gegeben, der Westhang ist durchschnittlich besonnt, bei teilsexponierter Lage mit beschränkter Fernwirkung. Der Baugrund besteht aus Knollenmergel, Lehm und Löss sowie

schwarzer Jura. Es tritt eine deutliche Lärmbelästigung durch die Schorndorfer Straße und bei Westwind durch die B10 und die Bahn auf, ebenso ist Fluglärm zu hören. Günstig dagegen ist die vergleichsweise geringe lufthygienische Belastung.

Aber auch die Verkehrssituation ist nicht ganz unproblematisch: Während die generelle Lage im Netz günstig ist, werden die Auslastungsprobleme im Bereich Schorndorfer Straße verschärft, und die innere Erschließung des Geländes ist eher schwierig. Günstig ist wiederum die Versorgungslage. Bezüglich täglichem Bedarf und Gestaltungsaspekten halten sich Qualitäten und Probleme die Waage.

### Zusammenfassung

Der Standort weist ganz außergewöhnliche Qualitäten auf, hinsichtlich der Vielfalt seiner Biotope und der reich differenzierten Übergangsräume. Gleichzeitig ist er wichtiger Bestandteil eines der beiden letzten größeren Landschaftsräume Esslingens und damit u.a. auch für die Naherholung von großer Bedeutung. Städtebaulich ist er durch relativ schwierige Bebaubarkeit, bedingt durch die Hanglage, bei relativ unproblematischer Verkehrsanbindung und einfach zu bewerkstelligen Entsorgung gekennzeichnet.

Da in Esslingen in den zurückliegenden Jahren andere Entwicklungsmöglichkeiten (vor allem im Bestand) zur Verfügung standen, wurden mehrere nicht ganz unproblematische Gebiete, zu denen auch das Plangebiet gehört, gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 14.11.1990 vorerst zurückgestellt. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen geändert (siehe Ziffer 1). Der Siedungsdruck erzwingt auch den Zugriff auf Flächen, die sich nicht uneingeschränkt für eine Bebauung eignen, so dass auch das Plangebiet als Baugebiet entwickelt werden soll.

## **4.6 Sonstige Untersuchungen und Gutachten**

### Arten- und Biotopschutz: Ornithologisches Fachgutachten (2002)

Das „Ornithologische Fachgutachten zum geplanten Baugebiet Mittlere Rosselen“ ergab, dass im Untersuchungsgebiet (Eingriffs- und angrenzendes Vergleichsgebiet) 47 Vogelarten beobachtet wurden, davon 37 Arten als Brutvögel bzw. brutverdächtige Vögel. Neun der nachgewiesenen Brutvogelarten werden in den „Roten Listen“ als „rückläufig“ oder „gefährdet“ eingestuft (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, November 2002).

Die nachgewiesenen schützenswerten Vogelarten wurden in der weiteren Umgebung des Plangebiets festgestellt. Innerhalb des Plangebiets wurden keine wertgebenden Brutvögel ermittelt.

### Arten- und Biotopschutz: Faunistische Habitatpotenzialanalyse (2004)

Zu der Fragestellung, ob im Plangebiet potentielle Lebensräume für „besonders geschützte Arten“ vorhanden sind, wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (Faunistische Habitatpotenzialanalyse, GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN, 05.03.2004). Nach den Erkenntnissen der Habitatpotenzialanalyse gliedert sich der Planungsraum in Bereiche mit hohem Konfliktpotenzial und geringem Konfliktpotenzial. Räumlich verteilen sich diese Konfliktpotenziale wie folgt:

Die Bereiche mit hohem Konfliktpotenzial befinden sich im östlichen Gebietsabschnitt mit strukturreichem Obstwiesenbestand und die Bereiche mit geringem Konfliktpotenzial in den siedlungsangrenzenden westlichen Abschnitten mit intensiver Kleingartennutzung.

#### Arten- und Biotopschutz: Ergänzende Untersuchungen (2004)

Das festgestellte Biotopmosaik im östlichen Teilgebiet des Bebauungsplans ließ vermuten, dass ein Habitatpotenzial für anspruchsvolle Arten und Lebensraumtypen vorhanden ist. Durch ergänzende Untersuchungen (Planungsbüro „Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle“, Köngen, 2004) wurde bestätigt, dass einige „besonders geschützte Arten“ gemäß § 42 BNatSchG bzw. gemäß FFH-Richtlinie (Anhang IV) durch das geplante Neubaugebiet betroffen sind: Das Plangebiet wird als Jagdhabitat für von mehreren Fledermausarten genutzt. Darüber hinaus wurde die Zauneidechse an drei Stellen des Eingriffsgebiets registriert.

Als Konsequenz aus dem Vorkommen dieser „besonders geschützten Arten“ wurde das Ausgleichskonzept des Bebauungsplans entsprechend ergänzt.

#### Boden/Wasser

Von der Ingenieurgesellschaft Regio-plus wurden im September 2002 Bodenuntersuchungen zur Regenwasserbewirtschaftung der Rosselen durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf eine Versickerung von Regenwasser nur schwer vereinbaren lässt, da der überwiegende Teil der Wohnbebauung im Bereich des Knollenmergels liegt. Diese Aussage wird im „Baugrund- und Erschließungsgutachten für das Baugebiet Mittlere Rosselen“ (Ingenieurbüro Egner+Partner, Tübingen, 22.12.2003) bestätigt: „Eine Versickerung ist in allen untersuchten Bereichen beim heutigen Kenntnisstand abzulehnen (Baugrund- und Erschließungsgutachten, Abschnitt 7, Seite 11).

## **5 Bebauungsplan**

### **5.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan soll die qualitätsvolle Entwicklung der Fläche - 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
- die Maßnahmen zur Regenwasserableitung

zu regeln.

## 5.2 Städtebaulicher Entwurf

Es soll ein ressourcensparendes und umweltverträgliches Bauen im Sinne eines nachhaltigen Städtebaues verwirklicht werden. Zeitgemäße städtische Wohn- und Gebäudeformen bei einer gleichzeitigen Neuinterpretation des Gartenstadtgedankens kommen zum Tragen. Ein Konzept soll verwirklicht werden, das funktions-tüchtig und wirtschaftlich tragfähig ist, preiswertes Wohneigentum ermöglicht, sowie siedlungsökologischen und energiesparenden Anforderungen entspricht.

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:

Grundidee ist eine kleinteilige Bebauung entlang den Höhenlinien. Das Gebiet soll durch ein markantes Eingangsbauwerk am Pfostenackerweg unmittelbar gegenüber dem evang. Gemeindezentrum akzentuiert werden. Verschiedene Typen von Wohngebäuden mit verketteten Einzelhäusern, Reihenhäusern, kompakten Stadthäusern und einem Geschosswohnungsbau ergeben eine gute Mischung im Gesamtangebot. Die Innenbebauung besteht vor allem aus einem Kettenhaustyp mit Ost – West – Orientierung und einer jeweils dem Hang angepassten unterschiedlichen Eingangssituation westlich und östlich der Stichwege. Die Zwischenglieder werden für Nebenräume und Terrassen genutzt und haben damit keinen Einfluss auf die Kompaktheit und relativ hohe Energieeffizienz der Gebäude. Um den neu entstehenden Platz im Westen des Gebietes sind Reihenhäuser gruppiert, entlang den Stichstraßen werden überwiegend Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser geplant. Ebenfalls Einzelhäuser staffeln sich den Hang hoch im Süden des Neubaugebietes.

Bis auf das Eingangsbauwerk ( 3-geschossig ) am neugeschaffenen Platz werden alle Gebäude im Neubaugebiet als 2 – geschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit Flachdach errichtet,

### Nutzungskonzept

Im Neubaugebiet entstehen

Einzelhausgrundstücke 28

Doppelhausgrundstücke 8

Reihenhausgrundstücke 9

Geschosswohnungsbau 1

mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten

(Anmerkung :

Unter der Annahme, dass im Neubaugebiet 3,5 Einwohner je Wohneinheit leben, bedeutet dies eine Siedlungsdichte von 111 EW / ha).

Flächenbilanz

Bestehende Wohnbauflächen (netto)	0,46 ha	19,8 %
Neue Wohnbauflächen (netto)	1,10 ha	47,4 %
Verkehrsflächen	0,40 ha	17,2 %
Verkehrsgrünflächen	0,16 ha	6,9 %
Öffentliche Grünflächen	0,05 ha	2,2 %
Private Grünflächen	0,07 ha	3,0 %
Versorgungsflächen (Abwasser)	0,08 ha	3,5 %
Gesamtfläche	2,32 ha	100 %

Verkehrskonzept

## a) Fahrverkehr

Die Hupterschließung des Neubaugebietes erfolgt über den Pfostenackerweg, vom Hohlweg abgehend, mit 9 % Steigung über eine Rampe am Süd – Westrand des Gebietes, die nach Osten abknickt und über 2 Stiche parallel zu den Höhenlinien die Zufahrten zu den Gebäuden ermöglicht.

## b) Fußgänger und Fahrradverkehr

Fuß – und Radverbindungen vernetzen das Gebiet mit der Umgebung. Vom Hohlweg kommend (mit Eingriffsmaßnahmen in den Hohlweg) führt die Verbindung über das Neubaugebiet hinweg zum Rosselenweg.

Kurze fußläufige Verbindungen schaffen die entlang der Grünachse verlaufenden Fußwege im Zentrum des Neubaugebietes.

## c) ruhender Verkehr

Für das Neubaugebiet werden jeweils 2 Stellplätze je Wohneinheit gefordert.

Die Parkierung für die den Quartiersplatz umgebende Bebauung erfolgt über eine Tiefgarage mit Zufahrt von der im Westen befindlichen Hupterschließungsstraße. Die übrige Parkierung erfolgt dezentral innerhalb des Quartiers, den Wohnhäusern zugeordnet, auf den Grundstücken.

Zusätzliche 6 öffentliche Parkplätze werden entlang der Hupterschließung, gegenüber dem öffentlichen Platz, angeordnet.

Darüber hinaus ist es bei einem Straßenquerschnitt von 5.5 m grundsätzlich möglich, Fahrzeuge auf der Straße abzustellen.



## Grünflächen, Ökologische Siedlungsplanung

Grundsätzlich soll sich die Siedlung unmittelbar am Übergang zur freien Landschaft als stark durchgrüntes Wohngebiet darstellen. Die Gestaltung der privaten Gärten und Vorgärten und selbstverständlich auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes sind daher Bestandteil eines umfangreichen Freiflächenkonzeptes. Um das neue Wohngebiet so umweltverträglich wie möglich zu gestalten bzw. in den Landschaftsraum zu integrieren und den neuen Ortsrand zu definieren, beinhaltet die Planung eine Reihe von Maßnahmen.

Die Ost – West gerichtete Grünspange mit Spielplatz und öffentlichen Grünflächen bildet eine gute Orientierung und durchzieht das Plangebiet in etwa mittig. Durch Pflanzgebot festgesetzte, straßenbegleitende Bäume im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken unterstreichen den durchgrünten Siedlungscharakter. Einige erhaltenswerte Bäume werden mit einer Pflanzbindung belegt. Die „Versorgungsfläche Abwasser“ (Fläche für die Rückhaltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser) ist Bestandteil des Vermeidungs- und Minimierungskonzeptes.

Die Böschungen des Hohlweges (Pfostenackerweg) sollen soweit als möglich erhalten und naturnah entwickelt werden. Sie werden als Verkehrsgrünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden., Natur und Landschaft“ festgesetzt. Unvermeidbare Eingriffe in die Böschung (Gebietserschließung, Fußweg) sind in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen und zu kompensieren.

Mit der Novelle des Landeswassergesetzes (1998) und der „Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ werden neue Anforderungen an die Behandlung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten formuliert. Die naturnahe Regenbewirtschaftung hat Vorrang vor der undifferenzierten Ableitung in das Kanalnetz.

Die rechtlichen Anforderungen an die Behandlung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten erfordert die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet in größtmöglichem Umfang und dessen anschließende gedrosselte Ableitung.

Um das neue Wohngebiet auch unter energetischen Gesichtspunkten zukunftsfähig zu entwickeln, soll ein Energiekonzept erarbeitet werden.

## ÖPNV –Anbindung

Über die Linien 102 /103 ( Zell, Oberesslingen, Esslingen Bahnhof, Weil, Mettingen, Hedelfingen) ist der Pfostenackerweg mit seiner Haltestelle Gartenstadt (dem Neubaugebiet am Nächsten gelegen ) an das ÖPNV – System angeschlossen. Im viertelstündlichen Takt fahren die Busse in die Innenstadt von Esslingen.

## **5.3 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.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Bauweise und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Zielsetzungen der städtebaulichen Planung (s. Ziffer 5.2).

Die bestehende Bebauung ist historisch gewachsen, so dass für diesen Bereich die Festsetzung der vorherrschenden Bauweise in Form von Einzelhäusern und offener Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ausreicht.

Das städtebauliche Konzept für das Neubaugebiet dagegen ist geprägt durch die differenzierte Festsetzung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Gebäuden, die innerhalb der offenen Bauweise einseitig als Grenzbau errichtet werden dürfen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für den bereits bebauten Bereich des Plangebietes sowie für den Geschosswohnungsbau im Neubaugebiet erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Neubaugebiet werden maximale Grundflächen, maximale Geschossflächen sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes bzw. der ihm zugrunde liegenden städtebaulichen Planung.

Für die Neubebauung ist in der Planzeichnung als Bezugshöhe die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

### 4. Stellplätze und Garagen

Im Neubaugebiet ist es erforderlich, die Errichtung von Stellplätzen und Garagen lagemäßig festzusetzen. Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen unmittelbar den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet sind und nicht die Freiflächen beeinträchtigen.

### 5. Verkehrsflächen, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Das Verkehrskonzept ist unter Ziffer 5.2 beschrieben.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie Stützmauern erforderlich.

#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Rückhaltung, Versickerung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser

Zur Realisierung des Entwässerungskonzeptes (Rückhaltung, Versickerung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser) ist die Festsetzung der entsprechenden Flächen für Versorgungsanlagen erforderlich.

Das Oberflächenwasser der begrünten Dächer (Überlauf aus Zisternen) und des Außengebietes wird an der geplanten Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die vorgesehenen Regenwasser-Kanäle münden in der geplanten Sickerfläche (Fläche für die Rückhaltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, Öffentliche Grünfläche), durch welche das Wasser kontrolliert nach unten sickert und dann gedrosselt dem Zimmerbach zugeführt wird.

#### 7. Öffentliche Grünflächen

Das Grün- und Freiflächenkonzept ist unter Ziffer 5.2 beschrieben. Für das Wohngebiet wird in zentraler Lage ein Kinderspielplatz sowie eine öffentliche „Parkanlage“ angelegt.

#### 8. Maßnahmen zum Schutz von Natur, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan ist durch die Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Grünordnungsplanes geprägt. Dadurch sind wesentliche Strukturelemente und ökologische Belange verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes und somit rechtswirksam gesichert (siehe dazu Ziffer 8).

#### 9. Geh- und Leitungsrechte

In dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich ist die Festsetzung eines Leitungsrechts erforderlich. Dieses Leitungsrecht dient der Abführung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers über das entsprechende Grundstück.

### **5.3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Zum städtebaulichen Entwurf wurden Gestaltungsvorschläge erarbeitet. Diese Regelungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich und sind Inhalt der Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails für die Bauherren bzw. Architekten, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll der grobe Rahmen abgesteckt werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Aufgrund der exponierten Hanglage und der dadurch bedingten Auswirkungen auf das Ortsbild ist es aus gestalterischen Gründen erforderlich, Regelungen zur Zulässigkeit von Außenantennen zu treffen sowie die Errichtung von Niederspannungsfreileitungen generell auszuschließen.

Neben diesen Gestaltungsregelungen wird aus städtebaulichen Gründen festgelegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung 2 Stellplätze herzustellen sind. Diese Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist erforderlich, da in diesem Bereich überwiegend Wohnformen im Eigenheimbereich vorhanden sind bzw. neu entstehen und davon auszugehen ist, dass die Haushalte i.d.R. über mindestens 2 Pkw's verfügen.

## **6 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 Umliegung erforderlich. Dazu werden Regelungen im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

### Erschließung, Ver- und Entsorgung

Regelungen zu den Erschließungsmaßnahmen und zur Kostentragung werden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Für die Strom- und Wasserversorgung wird das bestehende Netz erweitert. Eine detaillierte Erschließungs- und Entwässerungsplanung liegt vor (GEOTECK Kirchheim, 30.10.2003).

## **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.

### Verkehr

Das zusätzlich Verkehrsaufkommen durch das Neubaugebiet ( ca. 50 WE ) kann durch den Pfostenackerweg bewältigt werden.

### Umwelt, Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Ausführungen bzgl. der Erforderlichkeit der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete in Esslingen (siehe Ziffer 1) machen deutlich, dass insbesondere der Belang der Wohnraumversorgung es notwendig macht, neue Baugebiete zu entwickeln und dabei mit diesem Bebauungsplan in ökologisch sensible Bereiche vorzudringen.

Bei der Gesamtbetrachtung aller abzuwägenden Belange wird berücksichtigt, dass bei der Gegenüberstellung der Flächengrößen zumindest ein „1:1 Ausgleich“ vorgesehen ist (Grünordnungsplan Abschnitt 7.3, Gesamtbilanz).

Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da bei den festgesetzten Neubaumöglichkeiten die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, Nr. 18.7.2 (20000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht erreicht wird.

Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entsprechend der Neufassung des Baugesetzbuches 2004 sind nicht erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt wird.

## **8 Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Ergänzend zum Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Untersuchungen wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem Aussagen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild und Erholung getroffen werden (Planungsbüro StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer).

### **8.1 Landschaftsanalyse**

Im Grünordnungsplan mit Eingriffsbilanzierung wurden der Bestand, sowie die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft analysiert:

#### Boden

Durch die zu erwartende Versiegelung gehen ca. 0,99 ha Boden und somit dessen natürliche Funktionen fast vollständig verloren. Aufgrund der mittleren bis überwiegend hohen Bedeutung des Schutzguts muss von einer hohen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Ein besonderer Eingriff ist die erschließungsbedingte Beseitigung eines Teils des Hohlweges. In die vorhandene Böschung wird, ausgehend vom Pfostenackerweg, auf einer Länge von ca. 20 bis 30 Metern eingegriffen. Die Böschungshöhe beträgt auf der westlichen Seite etwa 0 bis 2 Meter, auf der östlichen bis etwa 3,50 Meter. Diese Veränderungen auf einer Gesamtfläche von ca. 100 bis 150 m<sup>2</sup> stellen insbesondere auf der östlichen Seite einen gravierenden Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

#### Wasser

Das Schutzgut Wasser hat im Planungsgebiet teilweise eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt (v. a. Retention von Oberflächenwasser der Lössauflagen im Kleingartenbereich). Aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades (Wohngebiet) kann die Beeinträchtigung als mittel eingestuft werden, sofern Maßnahmen zur Retention des Oberflächenwassers ergriffen werden. Andernfalls wäre die Beeinträchtigung hoch.

#### Klima und Luft

Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft muss wegen dessen hoher Bedeutung bei gleichzeitig gegebener Siedlungsrelevanz als hoch eingestuft werden. Eingriffsminimierend wirken insbesondere Kaltluftabfluss-erhaltende Leitbahnen und Dachbegrünungen. Dennoch handelt es sich um einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff.

#### Arten und Biotope

Der Eingriff in den Hohlweg betrifft auch das Schutzgut Arten und Biotope. Der Hohlweg ist im juristischen Sinn kein §24a-Biotop. Er wird auf einer Fläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> zerstört (siehe Boden). Besonders hohen naturschutzfachlichen Wert hat das kleine Feldgehölz, welches durch die Erschließungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Bebauung wegfällt (ca. 25 m<sup>2</sup>).

Für die Teilbereiche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung (insbesondere die artenreichen Streuobstbereiche Gehölzbestände) ergibt sich eine hohe Beeinträchtigung durch die Überbauung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die geplante Bebauung auch Störungen in den angrenzenden Streuobstwiesen hervorrufen wird (z.B. durch Verlärmung).

Für die restlichen Teilbereiche des Untersuchungsgebietes kann von einer mittleren bis geringen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

### Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild ergibt sich eine hohe Eingriffserheblichkeit, die nur durch Einbindung mit entsprechender Ausgestaltung des Baugebietes und Ortsrandbepflanzung gemindert werden kann. Eine besondere Bedeutung kommt dem Erhalt des restlichen Hohlwegs sowie der Gehölze an seinem nordwestlichen Rand entlang zu. Auch die Gestaltung der mittigen Grünzone (siehe Bebauungsplan) ist landschaftsbild-relevant.

## **8.2 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen**

In Relation zur Darstellung im Flächennutzungsplan (Gebiet „Rosselen und Pfostenacker“) wurde das Baugebiet auf ca. 30 % der ursprünglich vorgesehenen Fläche verringert. Diese Reduktion ist eine übergeordnete Maßnahme, die die Eingriffserheblichkeit im Vorfeld wesentlich verringert hat.

Zur Minimierung der Eingriffe werden im Grünordnungsplan geeignete Maßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden sind:

- Pflanzbindungen für landschaftsprägende Obstbäume
- Erhalt des Hohlwegs (Abschnitt, der sich außerhalb des Erschließungsbereichs befindet)
- Offenhalten eines Geländestreifens im Zentrum des Gebiets, um die Beeinträchtigung der Kaltluftversorgung unterliegender Siedlungsräume so gering wie möglich halten
- Dachbegrünung sowie offene Beläge für Höfe, Einfahrten und Seitenstreifen

Das Entwässerungskonzept verfolgt ebenfalls die Maxime der Minimierung von Eingriffen (GEOTECK: Erschließungskonzept für das Baugebiet Mittlere Rosselen Abschnitt 2 „Entwässerung“, Kirchheim/Teck, 30.10.2003).

Ergänzend zur Wasserrückhaltung durch Dachbegrünung erhält jedes Gebäude eine Retentionszisterne. Das Gesamtvolumen der Zisternen muss mindestens 35 l je m<sup>2</sup> Dachfläche betragen (Rückhaltevolumen mindestens 20 l je m<sup>2</sup> Dachfläche und nutzbares Volumen mindestens 10 l je m<sup>2</sup> Dachfläche).

Das Oberflächenwasser der begrünten Dächer (Überlauf aus Zisternen) und des Außengebietes wird an der geplanten Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die vorgesehenen Regenwasser-Kanäle münden in der geplanten Sickerfläche (Fläche für die Rückhaltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, Öffentliche Grünfläche), durch welche das Wasser kontrolliert nach unten sickert und dann gedrosselt dem Zimmerbach zugeführt wird. Dem Zimmerbach darf nur die Wassermenge zugeleitet werden, die vor der Bebauung, also im jetzigen Zustand auch schon aus dem Baugebiet abfließt.

### 8.3 Ausgleich von Eingriffen

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Pflanzung einzelner großkroniger Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen
- Pflanzung von schmalkronigen Laubbäumen auf privaten Grünflächen
- Entwicklung der Vegetation des Hohlwegs zu einer standorttypischen Vegetation

Als planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind auf insgesamt 1,81 ha Fläche die folgenden Projekte vorgesehen:

- Im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet wird auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst. Nr.2504 im Gewann „Mittlere Rosselen“ (0,07 ha) eine Streuobstwiese mit ergänzenden Biotopstrukturen wieder hergestellt (Entfernung der Brombeersukzession, Pflegeschnitt der Bäume, Belassen des Totholzes an größeren Bäumen, Anlage einer etwa 20 m langen Trockenmauer oder eines entsprechenden Steinhaufens mit Unterschlupfmöglichkeiten für Zauneidechsen und Blindschleichen). Ziel der Maßnahme ist eine Habitatoptimierung für Zauneidechsen und Fledermäuse (vgl. Grünordnungsplan „Mittlere Rosselen“, Abschnitt 7.2.3, planexterne Maßnahme Nr. 1a).
- In räumlicher Nähe zum Plangebiet wird im Gewann „Schellensau“ auf den gemeindeeigenen Grundstücken Flst. Nr. 1522, 1523, 1524/1 und 1524/2 eine ehemalige Streuobstwiese reaktiviert und wieder hergestellt (Gesamtfläche 0,16 ha). Ziel ist die Habitatoptimierung für die Avifauna und Fledermausfauna (vgl. Grünordnungsplan „Mittlere Rosselen“, planexterne Maßnahme Nr. 1b).
- Am Esslinger Altnacker wird eine bestehende, gemeindeeigene Fettwiesenfläche (0,75 ha) in einen Auwald sowie in extensives Grünland umzuwandeln. Die Maßnahme ist Teil des „Ikone-Projekts Nr. 47“ (vgl. Grünordnungsplan „Mittlere Rosselen“, planexterne Maßnahme Nr. 2).
- In der Aue des Stettener Bachs wird der naturferne Nadelholzbestand auf den gemeindeeigenen Grundstücken Flst. Nr. 1133/1, 20549 und 20545 beseitigt und durch auwaldtypische Vegetationsstrukturen ersetzt. Die Maßnahme umfasst eine 0,83 ha große Teilfläche einer ca. 5 ha großen Sammel-Ausgleichsmaßnahme (vgl. Grünordnungsplan „Mittlere Rosselen“, planexterne Maßnahme Nr. 3).

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt bei einzelnen Schutzgütern ein rechnerisches Defizit. Dagegen ergibt sich bei anderen Schutzgütern eine deutliche Überkompensation (Grünordnungsplan Abschnitt 7.2.2, Tabelle 12).

Bei der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gebotenen Gesamtbetrachtung aller abzuwägenden Belange wird in Rechnung gestellt, dass bei der Gegenüberstellung der Flächen zumindest ein „1:1 Ausgleich“ vorgesehen ist: das geplante neue Wohngebiet umfasst etwa 1,7 ha, die Ausgleichsflächen haben eine Gesamtgröße von 1,81 ha.

### 8.4 Antrag gemäß § 62 BNatSchG für eine Befreiung für den Eingriff in Habitate besonders geschützter Arten gemäß § 42 BNatSchG

Im Plangebiet kommen „besonders geschützte Arten“ gemäß § 42 BNatSchG vor. Mehrere Fledermausarten (v. a. Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) nutzen das Gebiet als Jagdhabitat. Im Spätsommer und Herbst können weitere Arten

auftreten (vgl. „Tierökologischen Fachbeitrag zum Grünordnungsplan Rosselen“, Büro „Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, Köngen, 31.07.2004). Auch die Zauneidechse kommt im Plangebiet vor, jedoch nur in geringer Individuendichte (drei Nachweise bei fünf Kontrollterminen).

Gemäß § 42 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, (...) Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Mit der Verwirklichung der Baumöglichkeiten des Bebauungsplans „Mittlere Rosselen“ ist eine Zerstörung dieser Zufluchtsstätten im Sinne des § 42 BNatSchG verbunden. Im Grünordnungsplan „Mittlere Rosselen“ werden deshalb Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen diese Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können (Grünordnungsplan „Mittlere Rosselen, Abschnitt 7.2.3, Planexterne Maßnahmen Nr. 1a und 1b). Diese Maßnahmen sind – ebenso wie die weiteren planexternen Maßnahmenvorschläge – verbindlich als Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf Grund der Rechtslage ist es erforderlich, beim Regierungspräsidium Stuttgart einen Befreiungsantrag gemäß § 62 BNatSchG für den Eingriff in Habitate besonders geschützter Arten zu stellen.

Erst wenn die erforderliche Befreiung vorliegt, kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden.

## **9 Kosten und Finanzierung**

Alle durch den Bebauungsplan bzw. dessen Realisierung verursachten Kosten werden von den durch die Planung begünstigten Grundstückseigentümern getragen. Die dazu erforderlichen Regelungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

## **10 Altlasten**

Mit Altlasten ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand (Februar 2004) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. (Historische Erhebung der altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Esslingen 1995/96).