

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Weil-/ Champagnestraße (nördlicher Teil)
Planbereich 17 "Pliensauvorstadt West"

1 Vorbemerkung

1.1 Bisherige Ziele des Bebauungsplanverfahrens

Am 07.02.1990 wurde vom damaligen Technischen Ausschuss des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplans „Weil-/Champagnestraße“ beschlossen. Der damalige Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasste Flächen südlich und nördlich der Weilstraße.

Südlich der Weilstraße beinhaltete der Geltungsbereich das Gelände des Sportvereins V.f.l. Post und die westlich daran angrenzenden Flächen (Tankstelle, Waschanlage, Gärtnereien, landwirtschaftliche Flächen). Nördlich der Weilstraße umfasste der Geltungsbereich die Grundstücke der Adalbert-Stifter-Schule und der Waldorfschule sowie westlich angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Anlass für den damaligen Aufstellungsbeschluss war u. a. die Klärung der Nachfolgenutzung des Grundstücks einer früheren Betonmischanlage (heute: Tankstelle und Waschanlage) sowie die Klärung der Nutzung der Grundstücke Flst. Nr. 16119 und 16120 (landwirtschaftliche Fläche; damals als Wohnwagen- bzw. als LKW-Abstellplatz genutzt).

Im weiteren Fortgang des Verfahrens wurde der Geltungsbereich in einen nördlichen und südlichen Teil getrennt.

Da die strittigen Folgenutzungen letztlich über ein Baugenehmigungsverfahren (Tankstelle, Waschanlage) sowie durch ein Gerichtsurteil (landwirtschaftliche Fläche) geklärt wurden, entfiel in den letzten Jahren die Dringlichkeit für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens.

1.2 Geänderte Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens

Reduzierung des Geltungsbereichs

Nach Vorgesprächen wandten sich die Freie Waldorfschule Esslingen und der Förderkreis Waldorfkindergarten Esslingen e. V. mit Schreiben vom 17. Juni 2004 und 13.08.2004 an die Stadt Esslingen, um ihre Erweiterungs- bzw. Bauabsichten vorzustellen.

Waldorfschule und Waldorfkindergarten beabsichtigen die Zusammenlegung ihrer Standorte bei der Waldorfschule. Die Waldorfschule strebt eine Erweiterung in zwei Bauabschnitten an (erste Erweiterung: Ganztagesesschule; mittelfristig geplante, zweite Erweiterung: Zweizügigkeit). Der Waldorfkindergarten beabsichtigt mittelfristig einen Neubau für vier Gruppen, einschließlich einer Ganztagesgruppe.

Auf Grund der neuen Zielrichtung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Bestandsflächen der Adalbert-Stifter-Schule sowie die Bestands- und die geplanten Erweiterungsflächen der Waldorfschule bzw. des Waldorfkindergartens reduziert.

2 Angaben zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils „Pliensauvorstadt“. Es wird begrenzt:

- im Osten durch die Eberhard-.Bauer-Straße
- im Süden durch die Weilstraße
- im Westen durch das landwirtschaftliche Grundstück Flst. Nr. 16117
- im Norden durch die Wirtschaftswege 16396 und 16216.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Stadtgebiet, Topografie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils „Pliensauvorstadt“ und umfasst eine Größe von ca. 3 ha. Es befindet sich in der flachen Talau des Neckars, die zwischen der Pliensauvorstadt und Weil noch als freie Landschaft in Erscheinung tritt und vorwiegend ackerbaulich genutzt wird (Gemüseanbau). Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem bereits bestehenden Areal der Adalbert-Stifter Schule, der Waldorfschule sowie des Schulgartens. Die Ergänzungsflächen bestehen vor allem aus aufgefüllten, geschotterten ehemaligen Ackerflächen, die in der Vergangenheit als LKW-Abstellplatz genutzt worden sind. Auf dem schmalen Ackerstreifen (Flst. Nr. 16118) am westlichen Rand der Schulerweiterungsfläche ist ein Ersatzweg für den teilweise entfallenden Wirtschaftsweg Flst. 16158 vorgesehen.

Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastung

Im Untergrund sind nach dem geologischen Kartenblatt GK 25, Stuttgart Süd-ost (GK 7221) die quartären Ablagerungen des Neckars zu erwarten. Diese untergliedern sich in schluffig-tonige, gelegentlich auch sandige Auelehme und sandig-kiesige Talaueschotter. Die Mächtigkeit der Talablagerungen beträgt 5 bis 6 Meter.

Die bestehenden Schulflächen sind baulich bzw. gärtnerisch überformt (Gebäude-, Schulhof, Stellplatz- und Grünflächen). Die Grundstücke Flst. Nr. 16119 und 16120 wurden in den 60er Jahren des 20sten Jahrhunderts vorwiegend mit Kies aufgefüllt. Die Auffüllmächtigkeit beträgt im Mittel etwa 1 Meter (Historische Erkundung, Ing.-büro geoplan, Reutlingen, 16.05.2002). Die Bodenbeschaffenheit der übrigen Grundstücke ist durch die ackerbauliche bzw. gärtnerische Nutzung geprägt (Gemüseanbau, Schulgarten).

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Weilstraße und die Eberhard-Bauer-Straße erschlossen.

2.3 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des regionalen Grünzugs. Im Flächennutzungsplan ist das bestehende Schulareal als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Der bestehende Schulgarten und die künftigen Erweiterungsflächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Bei der anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung soll eine Anpassung erfolgen.

2.4 Bisher rechtskräftige Bebauungspläne, Erforderlichkeit der Änderung

Auf dem bestehenden Areal der Waldorfschule gelten jeweils teilweise die Bebauungspläne „Bebauungsplanänderung Pliensauvorstadt“ (rechtskräftig seit dem 07.09.1956) sowie „Weilstraße“ (rechtskräftig seit dem 07.01.1966). Das bestehende Schulgelände ist als „Fläche für öffentliche Zwecke (Schule)“ festgesetzt. Für die Bestandsflächen und die geplanten Erweiterungsflächen soll eine gemeinsame Rechtsgrundlage geschaffen werden, die den aktuellen rechtlichen Erfordernissen entspricht.

Wegen der angestrebten Tendenz in Richtung Ganztageschule und auf Grund der Entwicklung der Schülerzahlen ist eine Erweiterung der Waldorfschule unumgänglich.

3 Bebauungsplan

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die räumliche Zusammenführung von Waldorfschule und Waldorfkindergarten sowie für die Erweiterung der Waldorfschule geschaffen werden.

3.2 Städtebaulicher Entwurf, Planungskonzept

Es soll ein ressourcensparendes und umweltverträgliches Bauen im Sinne eines nachhaltigen Städtebaues verwirklicht werden. Der zuständige Ausschuss des Gemeinderats (Ausschuss für Technik und Umwelt) hat diesbezüglich in einem Grundsatzbeschluss am 06.12.2004 die Planung vom 20.10.2004 (Gesamterweiterungsfläche ca. 13610 m²) zurückgestellt und in der Sitzung am 09.03.2005 die Weiterführung einer flächensparenden Variante mit einer Erweiterungsfläche von ca. 5710 m² beschlossen.

Der Bebauungsplan ist so konzipiert, dass die aktuelle Planung der Waldorfschule problemlos zu verwirklichen ist. Gleichzeitig bieten die festgesetzten Baugrenzen und Nutzungsmöglichkeiten eine größtmögliche Flexibilität für künftige Bauabschnitte. Die Festsetzungen bezüglich der baulichen Anlagen beschränken sich deshalb auf die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), die Festlegung der maximalen Gebäudeoberkante (OK = N246 m), die Situierung der zusätzlichen Stellplätze sowie die Eingrünung entlang der Weilstraße und die Ortsrandeingrünung in westlicher Richtung.

Dem Bebauungsplan liegt folgendes Planungskonzept zu Grunde:

Waldorfschule

In einem 1. Bauabschnitt (Ausbau zur Ganztageschule) und zur Behebung der Raumknappheit soll auf 800 m² Gebäudegrundfläche folgendes Raumprogramm untergebracht werden:

- Küche mit Speisesaal und Nebenräumen
- Ein Internetcafe mit 6 PC-Arbeitsplätzen
- Ein Bewegungsraum
- Ein Stillarbeitsraum
- Drei Klassenzimmer
- Zwei Gruppenräume

Darüber hinaus bietet der Bebauungsplan das Potential für die Erweiterung der Stellplatzanlage sowie die Errichtung eines Allwetterplatzes für den Sportunterricht.

In einem späteren Bauabschnitt soll die Zweizügigkeit der Schule erreicht werden.

Waldorfkindergarten

Ein künftiger Neubau soll Raum für vier Kindergartengruppen bieten (einschließlich einer Ganztagesgruppe). Zusätzlich sind Gemeinschaftsräume und Freispielflächen vorgesehen. Nach Möglichkeit soll eine Kleinkindgruppe für Kinder unter drei Jahren integriert werden.

3.3 Flächenbilanz

Gesamte Planfläche	30290 m ²
Bestehende Gemeinbedarfsfläche	20740 m ²
Neue Gemeinbedarfsfläche	6070 m ²
Private Grünfläche „Schulgarten/Schulsport“	2110 m ²
Verkehrsfläche	1370 m ²

4 Grünordnungsplan/Eingriffsregelung

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem Aussagen zu den Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter getroffen werden (Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, 01.02.2006). Da auf dem bestehenden Schulgelände keine Maßnahmen geplant sind, beschränkt sich der Grünordnungsplan sinnvollerweise auf die Erweiterungsflächen.

4.1 Landschaftsanalyse

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

Tiere und Pflanzen (Grünordnungsplan, Abschnitt 3.1)

Der Untersuchungsraum wird von drei Nutzungstypen geprägt:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche, hier Sonderkulturen (im Geltungsbereich: Flst. Nr. 16118),
- Schulgarten (Mischtyp aus Nutz- und Ziergarten) mit Feldhecke als Umzäunung (nordöstliches Grundstück, Flst. Nr. 16122),
- Ungenutzte Fläche (früherer LKW-Abstellplatz) mit Ruderalvegetation, ebenfalls mit Feldhecke umzäunt (südöstliche Grundstücke mit den Flurstücksnummern 16119 und 16120). Hier entstand im Laufe der Jahre eine Rückzugzone für Tiere und Pflanzen.

Landschaftsbild und Erholung (Grünordnungsplan, Abschnitt 3.2)

Das Plangebiet befindet sich in der Talaue des Neckars und ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und das gleichförmige Relief. Die Talaue ist vorbelastet durch Überbauung und Verkehrswege (B 10 und Bahnlinie) sowie das nördlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet.

Das Gebiet ist gut von den Wohngebieten in Pliensauvorstadt erreichbar und liegt innerhalb des 800 m-Radius der fußläufigen Erreichbarkeit. Der Ortsrand ist im Bereich des Grünordnungsplanes sehr gut durch hochgewachsene Feldhecken eingebunden. Erholungswald oder weitere diesbezüglich relevanten Schutzgebiete befinden sich weder im Untersuchungsraum noch in der unmittelbaren Umgebung.

Strukturierende Elemente wie Hecken und Einzelgehölze sind v. a. auf zwei an die heutige Waldorfschule angrenzenden Grundstücken vertreten und auch entlang des Wegenetzes anzutreffen. Wälder und Streuobstwiesen befinden sich nicht in der Umgebung, sorgen jedoch für ein ansprechendes Panorama, das den südlich gelegenen Anstieg zur Filderhochfläche prägt.

Für die Naherholung der Bevölkerung steht ein Wirtschaftswegenetz zur Verfügung, das die umgebenden Ackerflächen erschließt und sie für die Kurzzeiterholung nutzbar macht.

Durch den Untersuchungsraum führen mehrere Wege, die v. a. von Radfahrern wegen der Lage abseits der Hauptstraße viel genutzt werden. Mit weiteren erholungsrelevanten Elementen ist der eigentliche Untersuchungsraum nicht ausgestattet.

Boden (Grünordnungsplan, Abschnitt 3.3)

Geologisch gehört das Gebiet zu den quartären Talablagerungen des Neckars. Hier haben sich vor allem Alluvialböden oder Schwemmlandböden entwickelt.

Bewertet werden die Böden nach Heft 31 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1995) getrennt nach ihren einzelnen Funktionen:

- Standort für natürliche Vegetation,
- Standort für Kulturpflanzen,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer für Schadstoffe und
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Je nach Bodenschätzung und spezieller Vorbelastung sind die Böden in der 5-stufigen Skala zwischen 1 (ehemalige LKW-Abstellfläche, geschottert = geplante Erweiterungsfläche) und 5 (Ackerfläche = geplante Ortsrandgestaltung) bewertet.

Wasser (Grünordnungsplan, Abschnitt 3.4)

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Neckar fließt etwa 0,5 km nördlich des Gebietes. Bis vor wenigen Jahren befand sich der Untersuchungsraum in der früher rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzzone III B der Wasserfassung „Weil“. Da die Stadt Esslingen jedoch eine Trinkwassergewinnung aus dieser Fassung aufgegeben hat, wurde dem Antrag zur Aufhebung des Wasserschutzgebietes „Weil“ am 1.1.2000 stattgegeben. Lediglich der Fassungsbereich am östlichen Ortsrand von Weil wurde als Wasserschutzgebiet der Zone I vorsorglich beibehalten.

Da sich der Untersuchungsraum in der Neckaraue befindet, wird er von den HALDERKARTEN DES LANDRATSAMTES ESSLINGEN als Porengrundwasserleiter der Talaue bewertet. Im überwiegend sandig oder lehmigen Untergrund kann bei Bedeckung von Auelehm das Grundwasser gespannt sein. Es herrschen geringe Flurabstände. „Zur Beurteilung von Baumaßnahmen müssen die Flurabstände bekannt sein, diese sind mit Schürfgruben oder Rammpegeln festzustellen“.

Auf einem bebauten Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Schulgelände wurde ein Grundwasserspiegel von 231,3 m üNN gemessen. Die tiefste Stelle im Untersuchungsraum befindet sich im Südwesten auf dem Radweg mit 233,2 m üNN. Das Grundwasser steht demzufolge in etwa 2,1 m Tiefe an.

Die Grundwassergefährdung und -führung wird aufgrund des nah anstehenden Grundwasserspiegels mit Wertstufe 4 als hoch eingestuft, d.h. der Untersuchungsraum ist von besonderer Bedeutung.

Klima und Luft (Grünordnungsplan, Abschnitt 3.5)

Der gesamte Untersuchungsraum gehört laut LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ESSLINGEN (Jan. 2005) zu den Bereichen mit hoher Bedeutung für die Frisch- / Kaltluftentstehung und den Frisch- / Kaltluftabfluss, da er als Kaltluftsammelgebiet gewertet wird (Wertstufe 4 / besondere Bedeutung).

Die nördlichen Bereiche werden als Freiland-Klimatop eingestuft mit hoher / besonderer Bedeutung als lokalklimatischer Ausgleichsfunktion (Wertstufe 5). Einem kleineren Bereich im Süden des ehemaligen LKW-Abstellplatzes wird als Gartenstadt-Klimatop eine mittlere / allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsfunktion beigemessen (Wertstufe 3), der restlichen ehemaligen LKW-Abstellfläche als Stadtrandklimatop nur eine mäßig / geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

4.2 Wirkung des Vorhabens auf Natur und Landschaft

Grundsätzlich werden folgende Auswirkungen unterschieden:

- anlagebedingte Auswirkungen; hierzu zählt insbesondere
 - die Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung sowie durch die Erschließungsinfrastruktur
 - die Veränderung des Landschaftsbildes und die Verlagerung des Siedlungsrandes
- betriebsbedingte Einwirkungen durch Schadstoff- und Lärmverlagerungen im Straßennetz
- bauzeitbedingte Einwirkungen; diese sind auf die Bauzeit beschränkt (temporär)

4.3 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen, Konzept der Grünordnung (Grünordnungsplan, Abschnitt 6.1)

Bereits die Vermeidungsmaßnahmen tragen wesentlich zur Minimierung von Beeinträchtigungen bei. Die Entwurfsplanung für die Erweiterung der Waldorfschule trägt den Zielsetzungen der Grünordnung sowie den ERFASSUNGSKRITERIEN VON NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (LFU (2000) und dem NIEDERSÄCHSISCHE BERECHNUNGSMODELL (NLÖ (1994) in großem Umfang Rechnung.

Nach § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Wichtigste Themen der Eingriffsminimierung sind:

- Einbindung in die Landschaft, Ortsrandgestaltung
- Strukturierung durch Gehölze
- Kompensation im Freiraum
- Regenwasser, Entwässerungskonzept

4.3.1 Ortsrandgestaltung (Grünordnungsplan, Abschnitt 6.1.1)

Das zukünftige Schulgelände wird von einem durchgängigen Grüngürtel aus einheimischen Sträuchern und Bäumen umgeben. Die bestehenden Feldhecken werden – wo möglich – erhalten.

4.3.2 Strukturierung durch Gehölze (Grünordnungsplan, Abschnitt 6.1.2)

Innerhalb des Baugebietes findet eine Gestaltung der Freiflächen mit Bäumen statt.

4.3.3 Kompensation im Freiraum (Grünordnungsplan, Abschnitt 6.1.3)

Das Plangebiet wird durch eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen und die Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Gehölze geprägt werden.

4.3.4 Regenwasser, Entwässerungskonzept (Grünordnungsplan, Abschnitt 6.1.4)

Anfallendes Dachflächenwasser wird nach Möglichkeit auf dem Gelände in einer flachen Mulde versickert. Das Überlaufwasser wird in den Champagnebach eingeleitet.

Zur Entlastung der Regenwasserrückhaltung in den öffentlichen Flächen, werden geeignete versickerungsfördernde und wasserrückhaltende Maßnahmen ergriffen:

- möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Dachbegrünung
- Retentionsmulden
- Zisternen zur Schulgartenbewässerung
- wasserdurchlässige Beläge

Die Anlage von Sickerschächten ist aufgrund der Nähe zum Grundwasserspiegel nicht möglich.

4.4 Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen

4.4.1 Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes

(Maßnahme A1, Grünordnungsplan, Abschnitt 6.4.1)

Innerhalb des neuen Schulgeländes sind vier Baumpflanzungen mit geeigneten hochwüchsigen heimischen Laubbäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.4.2 **Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes** (Grünordnungsplan, Abschnitt 6.4.3)

Maßnahme A2: Heckenpflanzung in Weil (Plan 4)

Auf dem Gelände des Wasserschutzbereiches Zone I der Wasserschuttfangung „Weil“ wird als Ausgleich für die zu rodende nach § 24a NatSchG BW geschützte Feldhecke (982 m²) eine gleichwertige Feldhecke angepflanzt (143 m x 7,5 m = 1073 m²). Als Akzent werden sechs Einzelbaum – Hochstämme gepflanzt.

Um einen Ausblick in die Talaue zu ermöglichen, sind an zwei Stellen die Strauchpflanzungen für eine Breite von 3 m zu unterbrechen. Auf diesen Flächen können sich ökologisch wertvolle Hochstaudensäume entwickeln.

Maßnahme A3: Umwandlung eines Fichtenforstes in Auwald (Plan 5)

Die Aue des Stettener Bachs weist großflächig Nadelholzbestände mit geringem Laubholzanteil auf, die nach dem Maßnahmenkonzept des Pflege- und Entwicklungsplans (BNL Stuttgart 1994) je nach Standortverhältnissen in bachbegleitenden Bach-Eschenwald bzw. Schwarzerlen-Eschen-Bachauenwald mit hochanstehendem Grundwasser umgewandelt werden sollen. Für die vorliegende Ausgleichsmaßnahme soll auf einer Fläche von 2270 m² in Höhe des Strümpfelbacher Fußweges eine auetypische Vegetationsstruktur geschaffen werden. Diese Maßnahme kann dreifach für das Schutzgut Tiere und Pflanzen angerechnet werden, da die bestehenden standortfremden Gebüsche mit Wertstufe 1 durch die künftigen Gebüsche feuchter Standorte mit Wertstufe 4 aufgewertet werden können.

Für das Schutzgut Boden kann diese Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme ebenfalls angerechnet werden. Durch die wegfallende Nadelstreu wird das Bodenleben aktiviert und das natürliche Bodenmilieu begünstigt.

Das Schutzgut Oberflächenwasser wird durch diese Ersatzmaßnahme qualitativ aufgewertet.

Maßnahme A4: Entsiegelung im Schulhof der Burgschule (Plan 6)

Auf dem Schulhof der Burgschule werden folgende Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt:

97,00 m² Natursteinbelag zu Fallschutzbelaag (Holzhackschnitzel),

206,00 m² Asphaltbelag zu Fallschutzbelaag,

79,00 m² Asphaltbelag zu Kiesfläche,

41,00 m² Asphaltbelag zu Pflanzfläche

Da keine Trennschicht zwischen Boden und Kies oder Holzhackschnitzel existiert, können alle Entsiegelungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden einfach angerechnet werden. Die Pflanzfläche kann wegen des Oberbodenaufrags doppelt gerechnet werden.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann die Pflanzfläche einfach angerechnet werden.

4.4.3 **Vertragliche Vereinbarung über die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Kosten für die Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 BauGB dem jeweiligen Vorhabenträger (Waldorfschule bzw. Waldorfschule) zugeordnet.

4.5 Gesamtbilanz Eingriff - Ausgleich (Grünordnungsplan, Abschnitt 6.7)

4.5.1 Kompensation beim Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die planinterne Ausgleichsmaßnahme **A1** können lediglich die zu rodenden drei kleinkronigen Einzelbäume innerhalb des Gebietes kompensiert werden.

Die planexterne Ausgleichsmaßnahme **A2** gleicht den Verlust der nach § 24a NatSchG BW geschützten Feldhecke separat aus.

Die sonstigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden durch die planexternen Ausgleichsmaßnahmen **A3** und **A4** ausgeglichen.

4.5.2 Kompensation beim Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild können innerhalb des Geländes ausgeglichen werden.

Die Erholungsfunktion wird nur unerheblich beeinträchtigt, daher verbleibt kein Ausgleichsdefizit.

4.5.3 Kompensation beim Schutzgut Boden

Trotz vielfältiger Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Begrenzung der Bodenversiegelung im Plangebiet, Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich Stettener Bach, Entsiegelungsmaßnahmen Burgschule) kann der Eingriff beim Schutzgut Boden nicht vollständig ausgeglichen werden. In Abhängigkeit von der jeweiligen Bodenfunktion ergibt sich zum Teil ein geringfügiges Defizit (z. B. Bodenfunktion: Standort für Kulturpflanzen), zum Teil auch oder eine erhebliche Überkompensation (z. B. Bodenfunktion: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Bodenfunktionen kann in der Summe davon ausgegangen werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden weitgehend ausgeglichen ist.

4.5.4 Kompensation beim Schutzgut Wasser

Die Beeinträchtigungen für das Oberflächenwasser, die durch die Versiegelung im Zuge der Errichtung von Schulgebäuden und Schulhofflächen einhergehen, können durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kompensiert werden.

Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme A3 (Umwandlung eines Fichtenforstes in Auwald am Stettener Bach) kann auf einer Fläche von 2270 m² eine qualitative Aufwertung erfolgen.

Nach Berücksichtigung der Schutzvorkehrungen sowie der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine Beeinträchtigungen für das Grundwasser.

4.5.5 Kompensation beim Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

4.5.6 Gesamtbilanz – Fazit

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden umfassend in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen, Gestaltungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

4 Verkehrskonzept

5.1 Fahrverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr

Die örtliche und überörtliche Verkehrserschließung erfolgt über die Weilstraße sowie die Eberhard-Bauer-Straße. Die Waldorfschule ist über die Buslinien 102 und 103 an den ZOB bzw. den Bahnhof Esslingen, die Innenstadt, Oberesslingen und Zell sowie an Weil, Mettingen und Stuttgart-Hedelfingen angebunden. Zusätzlich gibt es jeweils morgens zum Schulbeginn einzelne Fahrten der Buslinien 122 und 131 von den Fildern zur Waldorfschule.

5.2 Fußgänger- und Fahrradverkehr

Das Gebiet ist fußläufig gut angebunden. Für den Fahrradverkehr gibt es Rad- und Wirtschaftswege, die die Waldorfschule mit dem Stadtteil Weil sowie mit der Innenstadt verbinden.

5.3 Parkierung

Für den normalen Schulalltag sind ausreichend Stellplätze an der Waldorfschule vorhanden bzw. geplant. Mit einer benachbarten Firma im Gewerbegebiet gibt es eine Vereinbarung für die Nutzung der dortigen Stellplätze bei besonderen Schulveranstaltungen.

5 Altlablagerung

Die Grundstücke Flst. Nr. 16119 und 16120 wurden in den 60er Jahren des 20sten Jahrhunderts vorwiegend mit Kies aufgefüllt. Die Auffüllmächtigkeit beträgt im Mittel etwa 1 Meter (Historische Erkundung, Ing.-büro geoplan, Reutlingen, 16.05.2002). Durch die ehemalige Nutzung als LKW-Abstellfläche sind Ölverunreinigungen durch Tropfverluste möglich.

Erd- und Aushubarbeiten sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) gutachterlich zu überwachen.

6 Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung, Umweltbericht

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 m² zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht erreicht wird.

Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da nach den Überleitungsvorschriften von § 233 (1) i. V. m. § 244 (2) BauGB solche Bebauungsplanverfahren, die vor dem 20.07.2004 eingeleitet worden sind und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt werden können.

7 Kosten

Die Kosten für die Verlegung des südlichen Abschnitts des Wirtschaftsweges Flst. Nr. 16158 auf das Grundstück Flst. Nr. 16118 betragen einschließlich Grunderwerb voraussichtlich ca. 45000.- EURO.