

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch**

zum Bebauungsplan Langer Weg/Schneeberg im Planbereich 23 "Serach"

#### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Serach, unmittelbar an der Hangkante des Hainbachtals, und wird begrenzt im Norden durch das Flurstück Nr. 9084, im Osten durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, im Süden durch den Weg Flurstück Nr. 9067 und im Westen durch den Langer Weg.

Durch eine städtebauliche Abrundung auf einer relativ kleinen Fläche sollen Baumöglichkeiten für drei Doppelhäuser geschaffen werden. In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung ist das Gebiet bereits vollständig erschlossen.

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Langer Weg/Schneeberg beachtlich

- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Orts- und Landschaftsbild
- Mensch, Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ergibt sich im Bereich der wertvollen Streuobstwiesen durch den Flächenverlust von 1650 qm ein erheblicher Eingriff.

Potentiell vorkommende, streng geschützte Arten (Fledermäuse, Grünspecht, Halsbandschnäpper, Zauneidechse und sonstige streng geschützte Arten) wurden im Gebiet nicht vorgefunden.

Durch Dachbegrünung und Baumpflanzungen wird der Eingriff z. T. minimiert. Dennoch verbleibt ein Defizit von 15855 Planungswerten (Bewertung nach LUBW/Küpfer, 2005).

Die Erstellung von drei Doppelhäusern erhöht einschließlich der Nebenflächen die Versiegelung um 580 qm. Zur Vollkompensation verbleibt ein Defizit von 0,204 haWE (Bewertung gemäß „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, 2006).

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,066 haWE (660 qm).

Beim Schutzgut Klima/Luft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,33 haWE.

Bezüglich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,165 haWE.

Bezüglich der Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ ergeben sich keine erheblichen Eingriffe bzw. keine Relevanz.

Darüber hinaus besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet). Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden ebenfalls nicht tangiert. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Landschaftsplan, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind von dem Vorhaben nicht tangiert. Die Ergebnisse der „Umweltforschung Esslingen“ (langfristig angelegtes Biomonitoring-Projekt) lassen den Schluss zu, dass die Luftqualität im Plangebiet – in Relation zur Gesamtstadt - zumindest gut bis sehr gut ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).

Wechselwirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB zwischen den Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sowie den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c und d BauGB sind nicht zu erwarten (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet, keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern).

Als planinterne Maßnahmen werden festgesetzt:

Pflanzgebote für Obstbäume und standortgerechte heimische Laubbäume, Dachbegrünung, Verwendung von Naturstein-Trockenmauern.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, den 19062 qm großen, ehemaligen Park der früheren Lungenklinik (Flst. 0-8380/0, heute: Medienakademie) in einen naturnahen Wald umzuwandeln. Die bestehenden Asphaltwege einschließlich des Schotterunterbaus (390 Quadratmeter) sowie der Betonmauern, Fundamente und Betonstufen (36 Kubikmeter) werden ausgebaut und ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt.

Unter Berücksichtigung der planinternen Minimierungsmaßnahmen und der planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe kompensiert (Arten und Biotope), bzw. überkompensiert (Boden und Wasser) wohingegen bei den Schutzgütern Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung ein Defizit verbleibt.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

In den Beteiligungsverfahren

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

abgegebenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer sachgerechten Abwägung unterzogen.

Es wurde auf das Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hingewiesen, das unter „Einschätzung der Erheblichkeit“ zum Ergebnis kommt, dass sowohl in den Schutzgütern Biotoptypen, Boden, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung Eingriffe, die zum Teil trotz Minimierungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, und Beeinträchtigungen durch die geplante Neubebauung zu erwarten sind. Der Landschaftsplan bescheinigt dem Areal hohe Reliefenergie, da es sich bereits dem Hainbachtal zuneigt sowie dem Gebiet einen hohen Wert für das Landschaftsbild. Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist zu entnehmen, dass es sich um eine wertvolle, intakte Streuobstwiese am Stadtrand handelt. Der Verlust einer solchen Fläche kann nicht wirklich ausgeglichen werden, mit der Bebauung dieses Streifens werden aber weitere Begehrlichkeiten im Umfeld geweckt, denn auch dort ließen sich weitere Arrondierungen ohne Weiteres rechtfertigen. Weiter wurde kritisiert, dass

das Plangebiet keine Baulücke schließt, sondern die bereits bebaute Fläche in den Grünzug des zum Hainbach abfallenden Schneeberges hinein erweitert, da das Plangebiet bereits unterhalb der Hangkante zum Hainbach liegt. Das fragliche Baugebiet greift von oben in das Hainbachtal ein und weicht die obere Abschlusslinie des Grünzuges auf. Das Gelände fällt hier bereits relativ steil ins Hainbachtal ab, während die bestehende Bebauung oberhalb der Hangkante steht bzw. vom Hainbachtal aus gesehen „hinter“ der Hangkante. Die bestehende Bebauung wird außerdem von Bäumen auf oder unterhalb der Hangkante verdeckt und ist vom Talboden/Wäldenbronn aus kaum mehr zu sehen. Durch die geplante Bebauung müssten die schützenden Bäume beseitigt werden und die landschaftlich äußerst störenden Hochhäuser wären sichtbar.

Da die geplanten Doppelhäuser breiter als die dahinterliegenden Hochhäuser sind und teilweise drei Stockwerke hoch, wäre dies ein weiterer gravierender Eingriff in den Landschaftszug Schneeberg. Die heute noch erkennbare optische Linie, welche das Tal und den Grünzug nach oben hin abschließt, wäre auf Dauer dahin.

Es könne nicht von einer hohen Nachfrage nach Wohnformen im Eigenheimbereich gesprochen werden, so lange die Baugebiete Egert und Breite zu einem großen Teil noch nicht verkauft/bebaut sind. Es wird angeregt, die Planung nicht weiter zu verfolgen und bei der anstehenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes das Plangebiet als Grünzug bzw. als Streuobstwiesen darzustellen, um es nachhaltig vor Bebauung zu schützen. Sofern an der Bebauung festgehalten wird, soll deren Größe reduziert werden. Laut Gutachten der Planungsgruppe fordert der Landschaftsplan gerade auch für dieses Gebiet zutreffend eine günstige Anordnung der Baustrukturen und keine Barrierebildung durch Baumaßnahmen. Nur wenige hundert Meter entfernt im Bereich Langer Weg 42 wurden vor einigen Jahren statt Doppelhäusern attraktive Einfamilienhäuser errichtet, wobei der Eindruck einer „Barrierebildung“ zusätzlich durch leichtes Verdrehen der drei Baufenster gemildert werden konnte. Weiter wurde kritisiert, dass in der Vergangenheit Grundstückseigentümern mit etwaigen Bauwünschen unter Hinweis auf die Bedeutung des Grünzuges als Rückzugslebensraum und als Frischluftbahn jeglicher bauliche Eingriff abgelehnt wurde. Deshalb wurde eine entsprechend detaillierte Umweltprüfung hinsichtlich der Ökologie und der klimatischen Auswirkungen gefordert.

Eine weitere Forderung war, auf der zu bebauenden Fläche und in der unmittelbaren Umgebung das vorhandene Artenspektrum zu erfassen und insbesondere bezüglich des Auftretens streng geschützter Arten zu untersuchen (Fauna und Flora). Ersatzmaßnahmen sollten entsprechend festgelegt werden.

Um der besonderen Situation gerecht zu werden, sollte die Gestaltung der Freiflächen als sensible Übergangszone zwischen Bebauung und Streuobstwiesen dauerhaft geregelt werden. Zielsetzung sollte dabei sein, Störungen im angrenzenden Streuobstgürtel möglichst zu minimieren und trotzdem eine ökologische Durchgängigkeit der zu bebauenden Flächen zu erhalten. Aufgrund der Hanglage wird eine angepasste Ausführung von Stützmauern bzw. Terrassierungen bei gleichzeitiger Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden angeregt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Erschließung ist bereits vorhanden (einseitige Bebauung entlang der Straße Langer Weg). Für die Realisierung des Gebiets müssen nur wenige Bäume gerodet werden. Durch Pflanzgebote innerhalb des Plangebiets sowie durch die angrenzenden Streuobstwiesen ist das Gebiet landschaftlich gut eingebunden.

Die bauliche Entwicklung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1984. Dies zeigt, dass die Stadt Esslingen am Neckar sich in den letzten 25 Jahren sehr verantwortungsvoll bei der Entwicklung neuer Bauflächen verhalten und insbesondere den Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt hat. Um jedoch der nach wie vor starken Nachfrage nach Einfamilienhauswohnformen nachzukommen, die in den Bestandsgebieten eben nicht befriedigt werden kann, ist es erforderlich die Wohnbauflächenpotentiale, die sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan ergeben, zu nutzen bzw. zu entwickeln. Dazu zählt auch dieses Gebiet. Daher kommt die Stadt im Rahmen der rechtlich gebo-

tenen Abwägung zu dem Ergebnis, das Gebiet Langer Weg/Schneeberg – trotz der zweifellos vorhandenen Freiraumqualitäten – einer Bebauung zuzuführen und die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend auszugleichen.

Hierzu wurde eine umfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet. Bei sämtlichen Schutzgütern, auch beim Klima und insbesondere bei den streng geschützten Arten, wurde der aktuelle Zustand analysiert, der potentielle Eingriff prognostiziert und es wurden jeweils adäquate Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Durch planinterne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eine planexterne Ausgleichsmaßnahme (Rückbau von Asphaltwegen im Park der ehemaligen Lungenklinik sowie Umwandlung dieses 19.062 Quadratmeter großen, ehemaligen Parks in einen naturnahen Wald) wird der Eingriff kompensiert.

Die Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wurden vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Die Durchführung und Finanzierung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen wurde durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde in der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert. Stützmauern sind entsprechend der Anregung nur als Naturstein-Trockenmauer (Sandstein) zulässig.

Bei der schleppenden Bebauung des Egert handelt es sich in erster Linie um ein Vermarktungsproblem, das ausschließlich dieses Baugebiet mit seinen anspruchsvollen städtebaulichen und energetischen Vorgaben betrifft. Im Baugebiet BREITE wird Geschosswohnungsbau realisiert. Daraus lässt sich keinesfalls ableiten, dass es in Esslingen keinen weiteren Bedarf nach Einfamilienhauswohnformen gibt.

Eine Reduzierung der Größe der geplanten Baukörper ist nicht erforderlich, da die Kubatur der neuen Gebäude sehr wohl – insbesondere auch unter dem Aspekt der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild – für verträglich gehalten wird. Ein Vergleich ausschließlich der Breite eines der geplanten Doppelhäuser mit der (geringeren) Breite des gegenüberliegenden Hochhauses ist nicht zielführend, da die Gesamtkubatur, die sich aus Höhe, Breite und Länge ergibt, für das Erscheinungsbild maßgeblich ist. Danach ist die Kubatur jedes der 3 Doppelhäuser deutlich geringer als die des gegenüberliegenden Hochhauses.

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf mit der Gliederung der Neubebauung in 3 klar ablesbare Einzelbaukörper verhindert ausdrücklich die Entstehung einer Barrierewirkung. Unterstützt wird dieses planerische Ziel einer aufgelockerten Bebauung durch die Festsetzung, dass zwischen den Gebäuden nur Stellplätze, jedoch keine Garagen zulässig sind.

Ausschließlich unter dem Aspekt des Schutzgutes „Landschaftsbild“ betrachtet, stellt die Neubebauung selbstverständlich einen Eingriff dar, da dadurch die seitherige Situation verändert wird. Die Stadt Esslingen am Neckar ist jedoch im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Belange der Auffassung, dass dieser Eingriff aufgrund der Notwendigkeit der Schaffung von Wohnbauflächen an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist.

Es wurde auch kritisiert, dass mit den Bauherren nur ein KfW60-Standard vertraglich vereinbart wurde. Dieser wurde vor 5 Jahren bei Neubaugebieten festgelegt und ist nicht mehr zeitgemäß oder innovativ.

Bei einem KfW-60-Haus muss der Transmissionswärmeverlust (HT-Wert) über die Gebäudehülle mit ihren Wärmebrücken mindestens 30 Prozent geringer sein, als er für das Gebäude nach der EnEV höchstens zulässig ist.

Durch die verbindliche Festlegung des KfW-60-Standards werden demnach also die Anforderungen deutlich übertroffen, welche sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ergeben.

Bedenken bestanden auch hinsichtlich der zahlreichen wasserführenden Schichten im Hanguntergrund. Der Hang liegt im Gewann Färber, aus dessen kräftigen Quellen unter anderem der Achtröhrenbrunnen gespeist wird. Die Auswirkungen einer Bebauung und das Risiko eines verstärkten Schadstoffeintrages sollte ebenfalls in der Umweltprüfung untersucht werden.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde auch beim Schutzgut Wasser der

aktuelle Zustand analysiert, der potentielle Eingriff prognostiziert und es wurden jeweils adäquate Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Zulässigkeit von Eingriffen in Wasser führende Schichten wird im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Verfahrens durch einen wasserrechtlichen Genehmigungsantrag geprüft.

Hingewiesen wurde auch auf die unter einer geringmächtigen Verwitterungsdecke anstehenden Sand- und Tonsteinbänke der Stubensandstein-Formation. Bei einzelnen Sandsteinbänken könnte es zu Erschwerissen beim Aushub kommen. Bei anderen wiederum könne eine sehr geringe Festigkeit vorkommen. Daher wurde eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Diese Empfehlung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der bestehenden Wasserversorgungsleitungen im Bereich der geplanten Baumstandorte wurde angeregt, diese gegen Durchwurzelung zu schützen.

Auf Grund örtlicher Gegebenheiten können die festgesetzten Baumstandorte – sofern erforderlich - um bis zu zwei Meter verschoben werden. Ansonsten werden die Leitungen durch Wurzelschutzplatten oder Wurzelschutzbahnen vor Durchwurzelung geschützt.

Für die Zubringerwasserleitung wurde ein Leitungsrecht festgesetzt.

Vorgebracht wurde auch, dass das Plangebiet nicht an den ÖPNV angebunden sei und deshalb Kindergärten und Schulen schlecht erreichbar seien. Auch gäbe es keine Nahversorgung, daher seien künftige Bewohner aufgrund der Hanglänge auf ein Auto angewiesen, was den Bemühungen um „ökologisches Bauen“ in gewisser Weise zuwider laufe.

Dies ist jedoch so nicht zutreffend. Der Fußweg vom Plangebiet zur Bushaltestelle „Seracher Straße“ (Buslinie 111) beträgt ca. 570 Meter (Taktfrequenz im Berufsverkehr: 15 bis 20 Minuten, ansonsten halbstündlich bis stündlich). Der Fußweg zur Bushaltestelle „Wäldenbronn-Brunnen“ (Buslinie 110) beträgt ca. 620 Meter (Taktfrequenz im Berufsverkehr: 15 bis 20 Minuten, ansonsten halbstündlich bzw. alle 40 Minuten). Das Plangebiet ist ausreichend gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Von privater Seite wurde eine Erweiterung um eine zweite Baureihe mit 3 Baufenstern im Bereich südlich der geplanten Wohnbebauung vorgeschlagen. Dadurch könnte ein allmählicher Übergang vom Hochhaus zur Wiese herbeigeführt und das Landschaftsbild verbessert werden. Eine Bebauung am Kernenweg soll zur Arrondierung optisch auf den Wohnblock Langer Weg 46 – 54 zugeführt werden. Durch Verlängerung des vorhandenen öffentlichen Weges (Flst. 9067) könnte die zweite Baureihe verkehrstechnisch erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und könnte die zweite Baureihe bedienen. Bei entsprechender Anordnung der Baumöglichkeiten steht dem Kaltluftabfluss ins Hainbachtal nichts im Wege. Es wird angeregt die Darstellung im Flächennutzungsplan zu erweitern.

Eine Ausdehnung des Plangebiets kann auf Grund der Vorgabe des Flächennutzungsplans, sowie aus städtebaulichen, landschaftsökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen nicht erfolgen. Durch eine zweite Baureihe mit einer entsprechenden Erschließung ergäben sich erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild (Streuobstwiesen), in die topographische Struktur und die Bodenstruktur, in Fauna und Flora (streng geschützte Arten) sowie in sonstige relevante Schutzgüter.

## **Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen**

Trotz der Realisierung der sog. „5 neuen Baugebiete“ besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnformen im Eigenheimbereich, die über eine Innenentwicklung nicht oder nur bedingt erfüllt werden kann, da in den innerstädtischen Esslinger Bestandsgebieten überwiegend Geschosswohnungsbauten realisiert werden (z.B. BREITE, AOK-Gelände). Wenn in Esslingen der Bedarf nach Wohnformen im Eigenheimbereich bzw. Einfamilienhauswohnformen auch künftig in angemessener Weise befriedigt werden soll, ergibt sich die Notwendigkeit, in begrenztem Umfang auch auf Außenbereichsflächen, die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind, zuzugreifen. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet als Baugebiet entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Serach, unmittelbar an der Hangkante des Hainbachtals am Langer Weg.

Durch eine städtebauliche Abrundung auf einer relativ kleinen Fläche sollen Baumöglichkeiten für drei Doppelhäuser geschaffen werden. In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung ist das Gebiet bereits vollständig erschlossen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz, sowohl planintern als auch planextern, können die prognostizierten Eingriffe weitgehend als kompensiert betrachtet werden (den bei einzelnen Schutzgütern verbleibenden Defiziten steht eine Überkompensation bei anderen Schutzgütern gegenüber). Die Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung des 19062 qm großen, ehemaligen Parks der früheren Lungenklinik, Flst. 0-8380/0, in einen naturnahen Wald) erfolgt entsprechend den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages durch die Stadt Esslingen am Neckar auf Kosten der Grundstückseigentümer.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baukontrolle der Stadt Esslingen am Neckar geleistet, unterstützt durch die zuständigen Fachämter.

Die Überwachung der Wirksamkeit der planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des städtischen Pflegekonzepts für Ausgleichsmaßnahmen.

Der Umweltzustand des Plangebiets kann sich bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) in positiver wie auch negativer Richtung verändern.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Ziel des Bebauungsplans entsprechen, bestehen nicht.

Geeignete Flächen für eine weiter gehende Kompensation der Eingriffe bei den Schutzgütern Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung stehen nicht zur Verfügung. Dem gegenüber steht jedoch eine Überkompensation bei den Schutzgütern Boden und Wasser.