



STADT ESSLINGEN AM NECKAR

Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2030

Anlage 4

Teil III

Dokument zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen,
Anregungen und Hinweise als Anlage zu den
Abwägungstabellen

Stand 15.08.2018

Stadt Esslingen am Neckar

Stadtplanungsamt

Ritterstraße 17

73728 Esslingen am Neckar

Telefon: +49(0) 711 3512-0

Telefax: +49(0) 711 3512-55-0

1 Stellungnahmen zu den gegenüber dem Vorentwurfsstand entfallenden Ausweisungsflächen / Nachrückerflächen

1.1 He 1.2: Verbindung Kohlerweg / Koßmänneweg

Die bislang vorgesehene Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche enthaltene Fläche He 1.2 (Verbindung Kohlerweg / Koßmänneweg) wird aufgrund der mittlerweile vorliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzungen im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht mehr weiterverfolgt. Die dargestellte Fläche tangiert den Kernbereich eines Wendehalsrevieres. Es ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Brutreviers zu rechnen. Eingriffe in Habitate des Wendehalses können nur durch aufwendige und langfristige Maßnahmen kompensiert werden. Im näheren Umfeld der geplanten Fläche wird ein Ausgleich nicht für möglich erachtet.

1.2 He 2: Koßmänneweg

Die bislang vorgesehene Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche enthaltene Fläche He 2 (Koßmänneweg) wird aufgrund der mittlerweile vorliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzungen im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht mehr weiterverfolgt. Die dargestellte Fläche tangiert den Kernbereich eines Wendehalsrevieres. Es ist mit dem Verlust eines Brutreviers zu rechnen. Eingriffe in Habitate des Wendehalses können nur durch aufwendige und langfristige Maßnahmen kompensiert werden. Im näheren Umfeld der geplanten Fläche wird ein Ausgleich nicht für möglich erachtet.

1.3 He 8: Buckenlehenweg

Die bislang als Nachrückerfläche vorgesehene Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Nachrückerfläche enthaltene Fläche He 8 (Buckenlehenweg) wird aufgrund der mittlerweile vorliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzungen im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht mehr weiterverfolgt. Die dargestellte Fläche tangiert den Kernbereich eines Wendehalsrevieres. Es ist mit dem Verlust eines Brutreviers zu rechnen. Eingriffe in Habitate des Wendehalses können nur durch aufwendige und langfristige Maßnahmen kompensiert werden. Im näheren Umfeld der geplanten Fläche wird ein Ausgleich nicht für möglich erachtet.

1.4 Kr 1.2: Nördlich Greutweg

Die bislang als Nachrückerfläche vorgesehene Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Nachrückerfläche enthaltene Fläche Kr. 1.2 (nördlich Greutweg) wird nicht zur Ausweisung vorgesehen. Während die bereits im Bebauungsplanverfahren befindliche Fläche Greut städtebaulich durch die vorhandene Bebauung an der Alexanderstraße und dem Greutweg räumlich definiert ist, würde eine mögliche städtebauliche Entwicklung auf der Fläche Kr 1.2 die vorhandene Siedlungsstruktur nördlich des Greutweges durchgängig belegen und damit nördlich des Greutwegs die noch vorhandene und für den Kontext zu den hangaufwärts liegenden Freiflächen wichtige Freiraumfuge in Anspruch nehmen.

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet eines für die Frischluftversorgung der Innenstadt wichtigen Bereichs, der langfristig gesichert und aufgewertet werden soll. Die Streuobstwiesen entlang des Gollenholzweges stellen einen zusammenhängenden Biotopkomplex (gesetzlich geschütztes großflächiges Biotop „Feldgehölz unterhalb Schloss Serach“) dar, der der Vernetzung von Lebensräumen des Wendehalses und anderer geschützter und bedrohter Arten dient. Vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen und klimaökologischen Konfliktsituation in den Hanglagen oberhalb des Geiselbachtals wird das Gebiet nicht weiterverfolgt.

1.5 Kr 1.4: Südlich Alexanderstraße

Die bislang als Nachrückerfläche vorgesehene Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Nachrückerfläche enthaltene Fläche Kr. 1.4 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen: Während die bereits im Bebauungsplanverfahren befindliche Fläche Greut städtebaulich durch die vorhandene Bebauung an der Alexanderstraße und dem Greutweg räumlich definiert ist, würde eine mögliche städtebauliche Entwicklung auf der Fläche Kr 1.4 siedlungsstrukturell in die Fuge zwischen der Bebauung im Geiselbachtal entlang der Kruppenackerstraße und dem Westrand von Hohenkreuz mit dem Standort des Schelztorgymnasiums räumlich weiter eingreifen.

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet eines für die Frischluftversorgung der Innenstadt wichtigen Bereichs, der langfristig gesichert und aufgewertet werden soll. Die Streuobstwiesen entlang des Helmensbergweges stellen einen zusammenhängenden Biotopkomplex dar, der der Vernetzung von Lebensräumen des Wendehalses und anderer geschützter und bedrohter Arten dient.

1.6 Ob 1.1: Kreuzstraße

Die bislang als Nachrückerfläche vorgesehene Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Nachrückerfläche enthaltene Fläche Ob 1.1 (Kreuzstraße) wird aufgrund der mittlerweile vorliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzungen im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht mehr weiterverfolgt. Die

dargestellte Fläche tangiert den Kernbereich eines Wendehalsrevieres. Es ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Brutreviers zu rechnen. Eingriffe in Habitate des Wendehals können nur durch aufwendige und langfristige Maßnahmen kompensiert werden. Im näheren Umfeld der geplanten Fläche wird ein Ausgleich nicht für möglich erachtet.

1.7 Ob 1.3: Ringelweg

Die bislang vorgesehene Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche enthaltene Fläche Ob 1.3 (Ringelweg) wird aufgrund der mittlerweile vorliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzungen im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht mehr weiterverfolgt.

Die dargestellte Fläche tangiert den Kernbereich eines Wendehalsrevieres. Es ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Brutreviers zu rechnen. Eingriffe in Habitate des Wendehalses können nur durch aufwendige und langfristige Maßnahmen kompensiert werden. Im näheren Umfeld der geplanten Fläche wird ein Ausgleich nicht für möglich erachtet.

1.8 Pl 1.1 Geuernrain-West

Die bislang als Nachrückerfläche vorgesehene Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Nachrückerfläche enthaltene Fläche Pl 1.1 (Geuernrain West) wird aufgrund der Konfliktsituation mit Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiet) und der Problematik der überspannenden Freileitung nicht mehr weiterverfolgt.

1.9 Rü 2: Spitalwaldweg

Die bislang als Nachrückerfläche vorgesehene Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Nachrückerfläche enthaltene Fläche Rü 2 (Spitalwaldweg) wird im Kontext mit der vollzogenen Ausweisung des Gebietes Greut aufgrund der Konfliktsituation durch randliche Inanspruchnahme der Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiet) im Bereich der Gebietserschließung sowie der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich wertvollen Böden nicht mehr weiterverfolgt.

1.10 Su 5.1: Westlich Gemeinbedarf

Die bislang als Nachrückerfläche vorgesehene Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Nachrückerfläche enthaltene Fläche Su 5.1 (westlich Gemeinbedarf) wird aufgrund der Konfliktsituation mit Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiet) sowie der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich wertvollen Böden nicht mehr weiterverfolgt.

1.11 Su 5.2: Westlich Bergstraße

Die bislang als Nachrückerfläche vorgesehene Wohnbaufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Nachrückerfläche enthaltene Fläche Su 5.2 (westlich Bergstraße) wird aufgrund der Konfliktsituation mit Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiet) sowie der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich wertvollen Böden nicht mehr weiterverfolgt.

1.12 Be 3: Gewerbegebiet Berkheim Ost: Erweiterung

Die bislang vorgesehene Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als geplante gewerbliche Baufläche enthaltene Fläche Be 3 (Gewerbegebiet Berkheim Ost) wird aufgrund der Konfliktsituation mit raumordnerischen Zielen bzw. Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiet), welche auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht zu lösen ist, nicht mehr weiterverfolgt. Für die gewerbliche Entwicklung am Standort Berkheim wird unabhängig vom Flächennutzungsplanverfahren ein eigenständiges Verfahren durchgeführt.

1.13 Trassenkorridor Berkheim Ost – Hofweg

Der bislang vorgesehene Trassenkorridor wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als geplante gewerbliche Baufläche enthaltene Fläche Be 3 (Gewerbegebiet Berkheim Ost) wird aufgrund der Konfliktsituation mit raumordnerischen Zielen bzw. Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiet), welche auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht zu lösen ist, nicht mehr weiterverfolgt – mithin entfällt für das weitere Verfahren des Flächennutzungsplans auch der Trassenkorridor Berkheim Ost – Hofweg.

Für die gewerbliche Entwicklung am Standort Berkheim wird unabhängig vom Flächennutzungsplanverfahren ein eigenständiges Verfahren durchgeführt. In diesem Kontext wird ggfs. auch der Trassenkorridor geprüft.

1.14 Be 5: Gewerbegebiet Denkendorfer Wegäcker

Die bislang vorgesehene Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche wird nicht weiterverfolgt.

Die bislang im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als geplante gewerbliche Baufläche enthaltene Fläche Be 5 (Gewerbegebiet Denkendorfer Wegäcker) wird aufgrund der Konfliktsituation mit raumordnerischen Zielen, welche auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht zu lösen ist, nicht mehr weiterverfolgt. Für die gewerbliche Entwicklung am Standort Berkheim wird unabhängig vom Flächennutzungsplanverfahren ein eigenständiges Verfahren durchgeführt.

2 Stellungnahmen zu weiterhin im Flächennutzungsplan vorgesehenen geplanten Siedlungsflächen und Trassen

2.1 Be 1.1: Denkendorfer Straße (West)

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Fläche Be 1.1 (Denkendorfer Straße (West) bildet eine Option einer wohnbaulichen Entwicklung, die flächensparend die heute vorhandene einseitige Erschließung nutzt und zum Landschaftsraum einen Siedlungsrand formt.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln und im Stadtteil Berkheim vor dem Hintergrund des vorhandenen Nahversorgungsangebotes ein Angebot zur wohnbaulichen Entwicklung vorzuhalten,
- und im Fokus auf den Standort die vorhandene Erschließungsstruktur über eine kleinteilige Arrondierung zu nutzen und damit eine flächensparende Standortentwicklung vorzunehmen.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Untersuchungsfläche liegt im Stadtteil Berkheim im Süden der Stadt Esslingen; die Siedlungsstruktur der Nachbarschaft ist durch eine heterogene Struktur aus ein- bis zweigeschossigem Individual- und größer maßstäblichem Geschosswohnungsbau geprägt und bildet mit dem einseitig angebauten Denkendorfer Weg heute eine harte Siedlungskante zum Landschaftsraum hin aus. Der Erschließungsaufwand ist im Vergleich zu den übrigen Alternativflächen der Gesamtstadt gering und kann flächensparend die Bestandserschließung mitnutzen. Mit der Gebietsentwicklung besteht die Option, einen Siedlungsabschluss zu formulieren und diesen auch grünordnerisch zu gestalten. Der Gebietssteckbrief sieht eine Dichte von 90 EW/ha vor, was mit einer verdichteten Individualwohnbebauung kombiniert mit kleinteiligem Geschoßwohnungsbau realisiert werden kann. Zum Siedlungsrand hin sollte bei einer zweizeiligen Bebauungstiefe die städtebauliche Struktur abgestuft werden. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte und die Sicherung von vorhandenen Freiflächen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für die Gebietsentwicklung muss der bestehende Tennisplatz im Einvernehmen mit dem Verein standörtlich verlagert und eine Gashochdruckleitung berücksichtigt werden. Der Standort liegt nach Darstellung des Lärmschutzbereichs Flughafen Stuttgart (EDDS) vom 20.12.2010 außerhalb der Nachtschutzzone, lediglich die äußerste südöstliche Ecke stößt an die Grenze der Schutzzone.

Die Gebietsentwicklung berücksichtigt die derzeit noch am Westrand vorhandene Freileitungstrasse, die für eine Wohnbebauung nutzbare Fläche muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Leitungsträger definiert werden. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann hier auch auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der zu klärenden erforderlichen Abstände zur Freileitung eine kleinteilige Erweiterung des Plangebietes des Bebauungsplans nach Westen erfolgen.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Die Fläche wird derzeit teilweise als Tennisplatz oder Kleingartengebiet genutzt. Die Flächeninanspruchnahme für das Neubaugebiet ist reduziert, da mit der Denkendorfer Straße bereits in Teilbereichen eine Erschließung vorhanden ist. Im Zuge der Bebauung würden die Tennisplatznutzung und die Kleingärten aufgegeben werden, so dass ein Teil der Flächen rekultiviert und für landwirtschaftliche Nutzungen bereitgestellt werden kann.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Die Erschließung kann über die Denkendorfer Straße mit guter Leistungsfähigkeit erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Umfeld in Bezug auf den ruhenden Verkehr ist gering. Entsprechende Kapazitäten sind auf der neu zu entwickelnden Fläche zu schaffen.

2.2 Be 4.1: Mühlgässle (Ost)

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Fläche Be 4.1 (Mühlgässle Ost) bildet eine kleinteilige wohnbauliche Arrondierungsoption in der nordwestlichen Siedlungslage von Berkheim in Orientierung zum Bachlauf des Berkheimer Bachs.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln und im Stadtteil Berkheim vor dem Hintergrund des vorhandenen Nahversorgungsangebotes ein Angebot zur wohnbaulichen Entwicklung vorzuhalten.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die in der Hanglage Berkheims angrenzende Wohnbebauung wird durch eine kompakte ein- bis dreigeschossige Individualwohnungsbebauung in der relativ steilen Hanglage geprägt. Südlich grenzt im Quartier Rohrackerstraße/ Kastellstraße eine zwei- bis dreigeschossige gewerbliche Bebauung an, welche nach Süden weiter zum Festo-Standort überleitet. Die im Gebietssteckbrief angesetzte Siedlungsdichte von 90 EW/ ha setzt eine verdichtete Individualwohnbebauung mit Anteilen an kleinteiligen Geschoßwohnungsbau voraus und dockt damit an die bestehende Siedlungsstruktur an. Mit der Gebietsentwicklung besteht die Chance einer Weiterentwicklung und des Aufbaus eines definitiven Siedlungsrandes zum Bachlauf des Berkheimer Bachs. Städtebauliches Ziel ist es daher, zum Bachlauf des Berkheimer Bachs hin die städtebauliche Dichte abzustufen und hier einen definitiven Siedlungsabschluss verbunden auch mit einer Fußwegeverbindung zu schaffen.

Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte und die Sicherung von vorhandenen Freiflächen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Das Gebiet wird derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt, es ist steil nach Norden geneigt.

Die Fläche wurde im Jahr 2016 auf das Vorkommen streng geschützter Arten untersucht. Für den Wendehals wurde kein Vorkommen registriert, für andere Arten bestehen teilweise Verdachtsmomente. Potentielle Konflikte werden als grundsätzlich ausgleichbar eingestuft, wobei allerdings mit einem hohen Kompensationsaufwand gerechnet werden muss.

Die möglichen Konflikte bzgl. Arten- und Naturschutz und ggf. Klimaschutz müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und entsprechend kompensiert werden, eine Kompensation wird grundsätzlich für machbar gehalten.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Die Leistungsfähigkeit ist aber sowohl im Bezug auf fließenden wie auch ruhenden Verkehr gering. Für den ruhenden Verkehr sind entsprechende Kapazitäten auf der neu zu entwickelnden Fläche zu schaffen.

2.3 He 1.1: Kohlerweg Erweiterung

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Fläche Kohlerweg Erweiterung verbleibt im Gegensatz zu den Flächen He 1.2 (Verbindung zwischen Koßmänneweg und Kohlerweg) und He 2 (Koßmänneweg), welche aus artenschutzrechtlichen Gründen für das weitere Flächennutzungsplanverfahren ausscheiden, als geplante Wohnbaufläche im Entwurf des Flächennutzungsplans.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln,
- den vorhandenen und noch mit kleinteiligem Einrichtungen besetzten Nahversorgungsstandort am Hegensberg strukturell zu stärken
- und standortbezogen ergänzende Bauflächen in einem fußläufig erreichbaren Umfeld zu den Nahversorgungseinrichtungen, zum ÖPNV und zu den Infrastruktureinrichtungen (Grundschulstandort Liebersbronn) anzubieten.

Das Gebiet Kohlerweg Erweiterung ist bereits als geplante Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1984 enthalten.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Das Gebiet Kohlerweg Erweiterung grenzt an den Siedlungsbestand entlang der Esslinger Straße an, welche in jüngerer Zeit bereits durch das Wohngebiet Kohlerweg ergänzt wurde. Die Bebauung entlang der Esslinger Straße stellt sich als relativ heterogen dar und variiert zwischen Individualwohnungsbauten mit zwei Geschossen bis hin zu Geschößwohnungsbauten größerer Einheiten. In den rückwärtigen Bereichen (Koßmänneweg, Gebiet Kohlerweg I) dominiert ein- bis zweigeschossiger Individualwohnungsbau. Der Gebietssteckbrief sieht im Durchschnitt der Gebietsentwicklung eine relativ geringe bauliche Dichte von 50 EW/ha vor, mit einer kleinteiligen, dem angrenzenden Siedlungsbestand im Kohlerweg entsprechenden Individualwohnbebauung, die auf die topografische Situation, die Randlage zur Freiraumzäsur in Richtung Liebersbronn sowie auf die Dreidimensionalität in der Ansicht vom Gegenhang reagieren kann. Vor dem Hintergrund des artenschutzrechtlich bedingten Ausscheidens der Flächen He 1.2 (Verbindung zwischen Koßmänneweg und Kohlerweg) und He 2 (Koßmänneweg) reduziert sich die Gesamtheit der baulichen Entwicklung im Bereich Kohlerweg/ Koßmänneweg deutlich, was der Sicherung Wert gebender Hangflächen, aber auch der kleinteiligen Erschließungssituation zur Esslinger Straße hin entgegenkommt. Die wichtige Fußwegeverbindung zwischen Pfauenbergsteige/ Koßmänneweg und Ortslage Hegensberg/ Grundschulstandort Liebersbronn bleibt erhalten. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte und die Sicherung von vorhandenen Freiflächen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Die Fläche He1.1 wurde im Jahr 2016 auf das Vorkommen streng geschützter Arten untersucht. Potentielle Konflikte werden als grundsätzlich ausgleichbar eingestuft, wobei allerdings mit einem hohen Kompensationsaufwand gerechnet werden muss.

Das Gebiet weist zusammenhängende Streuobstflächen auf und wird teilweise als Kleingarten genutzt. Die möglichen Konflikte bzgl. Arten- und Naturschutz müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und entsprechend kompensiert werden, eine Kompensation wird für grundsätzlich machbar gehalten.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Die Erschließung kann über den vorhandenen Straßenbestand erfolgen. Ein Engpass bezüglich der Leistungsfähigkeit stellt der Anschluss an die Esslinger Straße dar. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Auf keiner der folgenden Straßen sind strukturelle Überlastungen zu erwarten: Esslinger Straße, Wielandstraße, Mühlbergerstraße, Hirschlandstraße und Hegensberger Straße.

Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Umfeld in Bezug auf den ruhenden Verkehr ist gering. Entsprechende Kapazitäten sind auf der neu zu entwickelnden Fläche zu schaffen.

2.4 He 3: Hegensberger Hausgärten

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Fläche wird als Innenentwicklungsoption als geplante Wohnbaufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln und Flächen der Innenentwicklung offensiv zu nutzen,
- den vorhandenen und noch mit kleinteiligen Einrichtungen besetzten Nahversorgungstandort am Hegensberg strukturell zu stärken
- und standortbezogen ergänzende Bauflächen in einem fußläufig erreichbaren Umfeld zu den Nahversorgungseinrichtungen, zum ÖPNV und zu den Infrastruktureinrichtungen (Grundschulstandort Liebersbronn und untergeordnet auch Lerchenäckerschule) anzubieten.

Das Gebiet Hegensberger Hausgärten ist bereits als geplante Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1984 enthalten.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Das Gebiet Hegensberger Hausgärten liegt im Übergang zwischen der Siedlungsstruktur entlang der Esslinger Straße und der prägnanten Bebauung auf dem Hegensberg entlang der Ludwig-Jahn-Straße und liegt damit sehr zentral zur Ortskernlage auf dem Hegensberg. Das Entwicklungspotenzial bezieht sich auf den gesamten Blockinnenraum jedoch mit entsprechenden Problemen im Hinblick auf die Erschließung, die aus dem umgebenden Straßen (Esslinger Straße, Ludwig-Jahn-Straße, Breitingen Straße) in den Blockinnenraum zu erfolgen hätte. Aus aktueller Sicht ist daher eine Erschließung nur in Zusammenhang mit baulichen Veränderungen der Umgebenden Bebauung möglich. Eine indirekte Erschließung von Westen in den Blockinnenraum wird nicht gesehen, da über eine solche Erschließung (bspw. über die Fuge Ludwig-Jahn-Straße 71/73) in den Außenbereich eingegriffen würde (vgl. Bewertung und Steckbrief He 4.1), wobei in den Kernbereich eines Wendehalsrevieres eingegriffen werden würde.

Der Gebietssteckbrief sieht im Durchschnitt der Gebietsentwicklung eine bauliche Dichte von 60 EW/ha vor, welche auch das Ziel verfolgt, neben einer ergänzenden Bebauung auch ausreichende private Freiflächen in dem Blockinnenbereich zu sichern und damit die grundsätzliche Qualität der vorhandenen Flächen als Blockinnenraum nicht in Frage zu stellen. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte und die Sicherung von vorhandenen Freiflächen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Trotz seiner Lage im Siedlungsbereich (Blockinnenbereich) verfügt die Fläche über eine gute Ausstattung an Biotopstrukturen (Streuobst) und hat ein mittleres Potenzial als Lebensraum für Tiere. Ein Wendehalsrevier ist randlich betroffen. Das Gebiet hat eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und das Lokalklima.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Die neu zu erstellende Erschließung kann entweder an die Esslinger oder die Ludwig-Jahn-Straße anschließen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Auf keiner der folgenden Straßen sind strukturelle Überlastungen zu erwarten: Esslinger Straße, Wielandstraße, Mühlbergerstraße, Hirschlandstraße und Hegensberger Straße.

2.5 He 5: Pfarrweinberg

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Fläche Pfarrweinberg war im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2030 als Nachrückerfläche enthalten und wird nun aufgrund des Ausscheidens der Flächen He 1.2 (Verbindung zwischen Koßmänneweg und Kohlerweg) und He 2 (Koßmänneweg) aus artenschutzrechtlichen Gründen als geplante Wohnbaufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Die ergänzende Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln,
- den vorhandenen und noch mit kleinteiligem Einrichtungen besetzten Nahversorgungsstandort am Hegensberg strukturell zu stärken
- und standortbezogen ergänzende Bauflächen in einem fußläufig erreichbaren Umfeld zu den Nahversorgungseinrichtungen, zum ÖPNV und zu den Infrastruktureinrichtungen (Grundschulstandort Liebersbronn und untergeordnet auch Lerchenäckerschule) anzubieten.

Das Gebiet Pfarrweinberg ist bereits als geplante Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1984 enthalten.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Das Gebiet Pfarrweinberg grenzt hangabwärts an die Bebauung entlang der Hegensberger Straße und der Hofstraße an. Im Osten der Untersuchungsfläche schließt sich der Friedhof Hegensberg an. Die Ausweisungsfläche liegt in einer relativ steilen südwest- bis südostorientierten Hanglage im Oberhang eines zum Zimmerbach führenden, muldenförmigen Einschnitts.

Mit der vorhandenen Bestandsbebauung existiert siedlungsstrukturell bereits eine spornartig nach Osten auskragende Wohnbebauung, welche nun durch die geplante ergänzende Wohnbebauung in der Hanglage ergänzt werden soll. Die Erschließung kann hangparallel von der Hegensberger Straße aus erfolgen, wird jedoch aufgrund der Hangsituation als durchaus aufwändig eingeschätzt.

Aufgrund der visuellen Wirkung erfordert eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort eine gute innere Durchgrünung und die Sicherung privater Freiflächen, weshalb die Siedlungsdichte mit 60 EW/ha, mithin mit der Intensität einer Individualwohnbebauung entsprechend dem städtebaulichen Umfeld angesetzt wurde. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Die Fläche verfügt über eine gute Ausstattung an Biotopstrukturen (Streuobst) und hat ein mittleres Potenzial als Lebensraum für Tiere. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion und das Lokalklima. Aufgrund einer artenschutzrechtlichen Überprüfung im Jahr 2016 wird das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial auf der Fläche als mittel eingestuft. Die potenziellen Konflikte werden als grundsätzlich ausgleichbar eingestuft.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Die neu zu erstellende Erschließung im topographisch schwierigen Gebiet könnte an die Hegensberger Straße anschließen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Auf keiner der folgenden Straßen sind strukturelle Überlastungen zu erwarten: Esslinger Straße, Wielandstraße, Mühlbergerstraße, Hirschlandstraße und Hegensberger Straße.

2.6 Me 2: Mettinger Wiesen

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Fläche Me 2 (Mettinger Wiesen) vereint die im Vorentwurf enthaltenen Teilflächen Me 2.1 (gewerbliche Prio1-Fläche) und Me 2.2 (gewerbliche Nachrückerfläche) und nimmt gleichzeitig die nun neu im Flächennutzungsplanentwurf enthaltene Versorgungsfläche aus. Damit wird die Teilfläche Me 2.2 ergänzend als geplante gewerbliche Baufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen. Grund der Aufnahme der Nachrückerfläche sind hierbei die fehlenden gewerblichen Entwicklungsoptionen an anderen Standorten im Siedlungsgefüge (vgl. auch Herausnahme der gewerblichen Entwicklung am Standort Berkheim aus den Flächennutzungsplanverfahren aufgrund der Konfliktsituation mit übergeordneten Schutzgebietskulissen). Die Untersuchungsfläche liegt am südlichen Rand des Stadtteils Mettingen, wird durch die Bahntrasse vom Siedlungskörper des Kernorts Mettingen getrennt und durch die K 1271 (H.-M.-Schleyer-Brücke) begrenzt. Der Standort dockt unmittelbar an die gewerbliche Bebauung im Bereich der Max-Eyth-Straße an und verfügt mit der Siemensstraße über eine leistungsfähige Erschließung, an die bislang nicht angebaut wurde und die eine räumliche Nähe zum Anschluss an die übergeordnete Verkehrsstrasse der B10 besitzt.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die vorhandenen gewerblichen Flächen kleinteilig weiterzuentwickeln und die vorhandene Erschließungsstruktur möglichst flächensparend zu nutzen
- sowie standortbezogen ergänzende gewerbliche Bauflächen in einem fußläufig erreichbaren Umfeld zum ÖPNV und zu einer Haupttrasse des Radverkehrs (Neckartalachse) zu generieren.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Der Standort belegt eine stadträumlich wichtige Stadteingangssituation, welche heute jedoch noch stadträumlich weitgehend undefiniert und durch die Kreuzungssituation Siemensstraße/ Hanns-Martin-Schleyer-Brücke-Brücke unbefriedigend ist. Vor diesem Hintergrund besteht die Chance, die Ortsauftaktsituation von Mettingen an der Hanns-Martin-Schleyer-Brücke durch eine ergänzende Bebauung städtebaulich zu qualifizieren. Im Zuge der Entwicklung der gewerblichen Flächen kann die vorhandene Erschließungssituation der Siemensstraße flächensparend mitgenutzt werden. Eine bauliche Entwicklung würde aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Knotenpunkt mit der B 10 im Gegensatz zu den übrigen gewerblichen Alternativflächen das städtebauliche Umfeld kaum belasten. Eine weitere Rahmenbedingung für die städtebauliche Entwicklung stellt das geplante Umspannwerk am Brückenkopf dar, welches als bauliche Entwicklung den Standort weiter ausformuliert.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Die Bedeutung der Fläche Me 2 für die Landwirtschaft, den Wasserhaushalt und das Klima ist bekannt und wurde im Gebietssteckbrief entsprechend bewertet. Die im Zuge einer Realisierung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfordern eine angemessene Kompensation. Die Fläche liegt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldern. Der Eingriff in den Boden kann funktional nicht ausgeglichen werden, er muss finanziell kompensiert werden.

Die Fläche steht nicht im Widerspruch zur geplanten Realisierung des Landschaftsparks Neckar, der u.a. mit der südlich der Fläche ausgewiesenen Grünfläche G 14 ausgeformt werden soll.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Der Anschluss an die B 10 ist auf sehr kurzem und Wege ohne sensible Randnutzungen erreichbar. Auch hinsichtlich des Schwerverkehrs ist die sehr gute Erschließung und die sehr kurze Anfahrt vom B 10 Anschluss hervorzuheben.

2.7 Ob 2: Östlich Hegensberger Straße

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Untersuchungsfläche ist zweigeteilt in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Sie gehört zum Stadtteil Oberesslingen und liegt am nordöstlichen Rand der Siedlungsstruktur von Oberesslingen in der Hanglage oberhalb des Zimmerbachs an der Hegensberger Straße. Der Standort bietet Option einer wohnbaulichen Entwicklung, im Rahmen derer flächensparend die heute vorhandene einseitige Erschließungssituation der Hegensberger Straße genutzt werden kann.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln und auch im Stadtteil Oberesslingen ein Angebot zur wohnbaulichen Entwicklung zu schaffen,
- damit in der Folge auch den vorhandenen und noch mit kleinteiligem Einrichtungen besetzten Nahversorgungsstandort im Bereich der Lerchenäcker strukturell zu stärken und in fußläufig erreichbarer Nähe zu einem vorhandenen ÖPNV-Anschluss eine bauliche Entwicklung vorzusehen
- und im Fokus auf den Standort als solchen die vorhandene Erschließungsstruktur über eine kleinteilige Arrondierung zu nutzen und damit eine flächensparende Standortentwicklung vorzunehmen.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die angrenzende Wohnbebauung wird im unteren Abschnitt der Hegensberger Straße geprägt durch eine Wohnbebauung in Zeilenbauweise. Die Erschließungssituation ist mit der Hegensberger Straße bereits vorgegeben und soll im Zuge des Ziels einer Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen durch neue Erschließungsflächen genutzt werden. Trotz der Verkehrsbelastung ausgehend von der Hegensberger Straße besitzt die Untersuchungsfläche mit dem östlich in Richtung Zimmerbach anschließenden Freiraum ein im Sinne der Wohnqualität nutzbares Potenzial (mögliche architektonische Ausrichtung abgewandt von der Hegensberger Straße). Der Gebietssteckbrief sieht im Durchschnitt der Gebietsentwicklung eine bauliche Dichte von 110 EW/ha vor, mithin einen Geschoßwohnungsbau entsprechend der angrenzenden Bebauung. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Die Fläche wird derzeit als Kleingartengebiet genutzt. Die Fläche Ob2 wurde im Jahr 2016 auf das Vorkommen streng geschützter Arten untersucht. Potentielle Konflikte werden als grundsätzlich ausgleichbar eingestuft, wobei allerdings mit einem hohen Kompensationsaufwand gerechnet werden muss.

Die möglichen sonstigen naturschutzrechtlichen Konflikte müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und entsprechend kompensiert werden, eine Kompensation wird grundsätzlich für machbar gehalten.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Die Erschließung kann direkt über die Hegensberger Straße erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Es sind keine strukturellen Überlastungen zu erwarten. Sowohl die Hegensberger Straße als auch die Schorndorfer Straße können mit entsprechenden temporären Überlastungen das zusätzliche Verkehrsaufkommen noch aufnehmen.

2.8 Ob 7: Rosselenäcker

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Untersuchungsfläche gehört zum Stadtteil Oberesslingen, liegt am östlichen Rand der Siedlungsstruktur der Gartenstadt Oberesslingen und bezieht sich auf die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Außenbereichsflächen.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln und auch im Stadtteil Oberesslingen ein Angebot zur wohnbaulichen Entwicklung zu schaffen,
- in fußläufig erreichbarer Nähe zu angrenzenden sozialen und schulischen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte Pfostenackerweg, Schulstandorte THG / RO) und zu einem vorhandenen ÖPNV-Anschluss und in noch erreichbarer Nähe zum S-Bahnhalte Oberesslingen eine bauliche Entwicklung vorzusehen.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Bestandsbebauung der Gartenstadt wird entlang der Landhausstraße angrenzend an die Untersuchungsfläche durch einen kleinteiligen Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise und eine verdichtete Individualwohnbebauung geprägt. Hinzu kommt im Bereich Rosselenweg eine lockere Individualwohnbebauung im Übergang zum Landschaftsraum. Die Fläche als solche wird derzeit landwirtschaftlich sowie durch Kleingärten/Grabeland und durch Spieleinrichtungen/ einen Bolzplatz genutzt. Die Gebietsentwicklung bezieht sich auf die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und außerhalb von Wasserschutzgebieten liegenden Teilflächen. Die im Gebietssteckbrief angesetzte Siedlungsdichte von 90 EW/ ha setzt eine verdichtete Individualwohnbebauung mit Anteilen an kleinteiligem Geschosswohnungsbau voraus und kann damit dazu beitragen, einerseits ein weiteres Angebot im Geschosswohnungsbau zu generieren, andererseits aber auch eine Individualwohnbebauung im Kontext des neu auszuformulierenden Siedlungsrandes zu beinhalten. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der innerhalb des Gebiets liegende Bolzplatz und die Spieleinrichtungen sollen als wichtige soziale Einrichtungen in die zukünftige Gebietsentwicklung wieder integriert und in räumlicher Nähe ersetzt werden. Des Weiteren ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zur Bahntrasse hin ein baulicher Lärmschutz, der auch aus der zu entwickelnden städtebaulichen Grundstruktur resultieren kann, vorzusehen.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Das Gebiet wird derzeit überwiegend als Kleingartengebiet und Spielwiese genutzt. Die Fläche Ob7 wurde im Jahr 2016 auf das Vorkommen streng geschützter Arten untersucht. Potentielle Konflikte werden als grundsätzlich ausgleichbar eingestuft, wobei allerdings mit einem hohen Kompensationsaufwand gerechnet werden muss.

Die möglichen sonstigen naturschutzrechtlichen Konflikte müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und entsprechend kompensiert werden, eine Kompensation wird grundsätzlich für machbar gehalten.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Die Erschließung kann über die Landhausstraße und oder die Alte Heusteige erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Weder auf der Landhausstraße noch auf der Schorndorfer Straße sind strukturelle Überlastungen zu erwarten.

Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Umfeld in Bezug auf den ruhenden Verkehr ist gering. Entsprechende Kapazitäten sind auf der neu zu entwickelnden Fläche zu schaffen.

2.9 SB 1: Flandernstraße / Hochschulverlagerung

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Fläche Flandernstraße/ Hochschulverlagerung wurde in Reaktion auf die Absicht der Verlagerung des heutigen Hochschulstandortes in die Neue Weststadt in den Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche aufgenommen. Der Standort der heutigen Hochschule auf der Flandernhöhe bietet damit eine für die Stadt Esslingen herausragende Chance der wohnbaulichen Innenentwicklung an einem noch recht zentral gelegenen Standort im Siedlungsgefüge.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert damit aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln,
- vorhandene Innenentwicklungsoptionen offensiv zu nutzen,
- den vorhandenen Nahversorgungsstandort in der Wäldenbronner Straße/ Hohenkreuz zu stärken
- und in fußläufig erreichbarer Nähe zu einem vorhandenen ÖPNV-Anschluss eine bauliche Entwicklung vorzusehen.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Untersuchungsfläche bezieht sich auf den heutigen Hochschulstandort an der Flandernstraße, welcher als städtebaulicher Solitär über der Kernstadt von Esslingen am Ostrand des Stadtteils St. Bernhardt gelegen ist mit einer kleinen Teilfläche noch in Hohenkreuz. Die städtebaulichen Entwicklungsoptionen (Neubau, Umbau) bieten die Chance, neben einem verdichteten Individualwohnen auch Geschoßwohnungsbau zu entwickeln und damit die städtebauliche Entwicklung im Kontext der Flandernstraße fortzusetzen. Mit vorgesehen 450 Wohneinheiten bildet der Standort in der mittelfristigen Entwicklung einen quantitativen Schwerpunkt in den Bemühungen zur wohnbaulichen Innenentwicklung. Derzeit laufen konkretisierende Untersuchungen zur Machbarkeit an. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Maßgeblich qualitativ zu berücksichtigen ist die zur Rotenackerstraße hin abfallende Topografie und der vorhandene prägende Baumbestand ebenso wie eine zu entwickelnde Gesamtstrategie, die auch den Kontext zum umliegenden Siedlungsbestand und zu den angrenzenden Stadtteilen berücksichtigt.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Das Gebiet ist geprägt durch Solitärbauten, Sport- und Parkierungsflächen und einen hohen Grünflächenanteil mit mittlerer Bedeutung für den Artenschutz und das Klima. Die sonstigen Umweltbelange weisen ein eher geringes Konfliktpotential auf.

Die möglichen sonstigen naturschutzrechtlichen Konflikte müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und entsprechend kompensiert werden, eine Kompensation wird grundsätzlich für machbar gehalten.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Bei der Entwicklung des Hochschulgeländes Flandernstraße handelt es sich um eine Umnutzung. Die Nutzung als Hochschulstandort wird zu einer Wohn- und Mischnutzung entwickelt. Bei der Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen sind jeweils die entfallenden und die neuen Verkehre zu berücksichtigen. Die aktuelle Abschätzung hinsichtlich der Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr liegt bei rund 200 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag. Dementsprechend gering sind die Veränderungen in den prognostizierten Verkehrsstärken im Umfeld des Geländes. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Auf keiner der folgenden Straßen sind strukturelle Überlastungen zu erwarten: Rotenackerstraße, Wielandstraße, Mühlbergerstraße und Hirschlandstraße.

2.10 Si 1: Sonderbaufläche südlich K 1215

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Sonderbaufläche Handel wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Sonderbaufläche südlich der K 1215 zielt auf die Sicherung einer Entwicklungsoption zur Unterbringung von großflächigem, nicht zentrenrelevanten Handel, welche basierend auf den regionalplanerischen Vorgaben nur noch im Kontext des gewerblichen Standortes Sirnau möglich ist (Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevante Einzelhandel nach Regionalplan PS 2.4.3.2.5 (G)). Der Standort dockt räumlich südlich an das durch gewerbliche Einrichtungen und großflächigen Einzelhandel geprägte Gewerbegebiet Sirnau an. Alternativen für eine weitere Entwicklung bestehen aufgrund der Lage der B 10 im Norden, der Lage der Gemarkungsgrenze im Osten und der denkmalpflegerisch freizuhaltenden Fuge um das Hofgut Sirnau im Westen des Gewerbebestandes nicht.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- für die Unterbringung von großflächigem, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel räumliche Entwicklungsoptionen zu sichern.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Der Standort stellt eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Sirnau dar und bezieht sich räumlich auf die linear sich erstreckende Fuge zwischen dem gewerblichen Siedlungsbestand und dem angrenzenden Wald. Die Fläche wird von einer Freileitung in kompletter Länge überspannt, was Restriktionen in der städtebaulichen Entwicklung, ggfs. auch die Frage einer Teilverkabelung / Verlegung der Freileitungsachse beinhalten könnte. Der Zuschnitt der Flächen erfordert aufgrund der Linearität und des einzuhaltenden Waldabstandes im Kontext zur Erschließung zudem eine entsprechend städtebauliche Entwicklungsstrategie. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur müsste bei einer verkehrsarmen Nutzung zumindest im Bereich der Kreisstraße ausgebaut werden, bei verkehrsstärkeren Nutzungen (bspw. Handelsnutzungen) müsste ein Ausbau der Knotenpunkte erfolgen. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte und die Berücksichtigung des Umgangs mit den dargelegten Entwicklungsrestriktionen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Mit der Ausweisung der Fläche wird der südlich angrenzende Regionale Grünzug ausgeformt. Die möglichen Konflikte bzgl. Wasserschutz, Arten- und Naturschutz müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und ggf. entsprechend kompensiert werden, eine Kompensation wird grundsätzlich für machbar gehalten.

Aufgrund der Revierkartierung im Jahr 2016, in der das Vorkommen des Baumfalke nicht mehr nachgewiesen werden konnte, wurde die Bewertung auf mittel eingestuft. Die Bewertung der Konfliktsituation bezieht sich auf den derzeitigen Zustand. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial kann sich für sämtliche Flächen jederzeit ändern, weshalb eine weitere Prüfung im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zwingend erforderlich ist.

Die Fläche Si 1 hat aufgrund ihrer Randlage am Gewerbegebiet Sirnau und neben der Landesstraße sowie durch die Beeinträchtigungen durch die Hochspannungsleitung eine eingeschränkte Bedeutung für die Naherholung.

Die vorhandenen Wiesenflächen haben eine gewisse Funktion für die Biotopvernetzung im Offenland, sie sind jedoch teilweise kleinflächig und verinselt und weisen erhebliche Beeinträchtigungen für Offenlandarten bei Vögeln auf durch Silhouettenbildung durch Wald und Gehölze, die durch das Gebiet laufende Hochspannungsleitung sowie durch randliche Beeinträchtigungen durch die Straße, den Fuß- und Radweg sowie aus dem Gewerbegebiet.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Die zusätzlichen Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr werden für die Flächenausweisung für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf rund 650 Kfz/24h geschätzt. Dadurch werden voraussichtlich die temporären Überlastungen an Knotenpunkten zunehmen. Im näheren Umfeld werden voraussichtlich Ausbaumahnahmen notwendig.

Bei der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes ist die Situation im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren genauer zu untersuchen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber ansonsten über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell.

2.11 Su 1.1: Hochwiesenweg Erweiterung

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die kleinteilige Entwicklungsfläche am Ende des Hochwiesenwegs liegt in der oberen Hanglage des Geiselbachtals und grenzt unmittelbar an die in jüngerer Zeit aufgesiedelten Wohnbauflächen des Gebiets Hochwiesenweg an.

Die Aufnahme resultiert der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln und auch im Stadtteil Sulzgries ein kleinteiliges Angebot zur wohnbaulichen Entwicklung zu schaffen, jedoch keine großflächigen Eingriffe in der Wert gebenden Hanglagen zu generieren.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Siedlungsstruktur in der Nachbarschaft wird geprägt durch eine zweigeschossige, verdichtete Individualbebauung im Gebiet Hochwiesenweg. Die vorgesehene Bebauung komplettiert die Bebauung entlang des Hochwiesenwegs und nutzt die vorhandene Erschließungssituation. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Standortes wird die Siedlungsstruktur entlang des Hochwiesenwegs nur kleinteilig arrondiert, das siedlungsstrukturelle Prinzip der hangparallel verlaufenden „Siedlungsfinger“ mit eingelagerten Streuobstbeständen in den Hangflächen wird weiterhin gesichert und es werden weitergehende großflächige Entwicklungen vermieden. Der Gebietssteckbrief sieht eine relativ geringe bauliche Dichte von 60 EW/ha vor, mithin eine kleinteilige, dem angrenzenden Siedlungsbestand entsprechende Individualwohnbebauung, die auf die topografische Situation, die Orientierung des Hangs sowie auf die Dreidimensionalität in der Ansicht vom Gegenhang und die vorhandene kleinteilige Erschließungssituation reagieren kann. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Das Gebiet Su1.1 wurde gegenüber der geprüften Fläche in den Vorplanungen deutlich verkleinert. Das Gebiet ist erschlossen, es wird auf eine zweiseitige Bebauung entlang der bestehenden Straße verkleinert. Das Gebiet wird derzeit überwiegend als Kleingartengebiet genutzt. Die Biotopausstattung ist gegenüber den angrenzenden Streuobstbereichen aufgrund der kleingärtnerischen Nutzung reduziert.

Die möglichen Konflikte bzgl. Klimaschutz, Arten- und Naturschutz müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und ggf. entsprechend kompensiert werden, eine Kompensation wird grundsätzlich für machbar gehalten.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Die Erschließung kann über den vorhandenen Straßenbestand erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Weder auf der Krummenackerstraße noch auf der Geiselbachstraße sind strukturelle Überlastungen zu erwarten. Eine Erschließung für den Individualverkehr ist aus der Kernstadt nicht über die Viehgasse möglich, daraus resultiert ein großer gefühlter Umweg.

2.12 Wä 1: Obertal / Färber

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Fläche Obertal / Färber stellt in der Abwägung alternativer Standorte im Kontext der Stadtteile Hohenkreuz / Wäldenbronn / Serach / Obertal trotz der relativ steilen Hanglage eine der wenigen städtebaulichen Entwicklungsoptionen im Kontext dieser Stadtteile dar. Alternative städtebauliche Entwicklungsoptionen würden hier entweder deutlich peripherer und abgesetzter zu Infrastrukturen liegen, in das Hainbachtal als zentrale Talachse oder in die noch deutlich sensibleren Hanglagen auf der gegenüberliegenden Hangseite des Hainbachtals eingreifen. Der Standort liegt zudem noch relativ zentral zu umliegenden Infrastruktureinrichtungen, wenngleich ein topografischer Versprung nach Hohenkreuz vorhanden ist.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert damit aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln und auch im Stadtteil Wäldenbronn ein Angebot zur wohnbaulichen Entwicklung zu schaffen,
- damit in der Folge auch den vorhandenen Nahversorgungsstandort in der Wäldenbronner Straße / Hohenkreuz zu stärken und in fußläufig erreichbarer Nähe zu einem vorhandenen ÖPNV-Anschluss eine bauliche Entwicklung vorzusehen.

Die Fläche Obertal / Färber ist bereits als geplante Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1984 enthalten.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Fläche ist bereits durch die vorhandene Bebauung entlang der Stettener Straße und durch die hangaufwärts zwischen Hausgüterweg und Kernenweg liegende Bebauung städtebaulich vorgeprägt. Der Gebietssteckbrief sieht im Durchschnitt der Gebietsentwicklung eine relativ geringe bauliche Dichte von 50 EW/ha vor, mithin eine kleinteilige, dem angrenzenden Siedlungsbestand entsprechende Individualwohnbebauung vor, die auf die topografische Situation, die Orientierung des Hangs sowie auf die Dreidimensionalität in der Ansicht vom Gegenhang und die vorhandene kleinteilige Erschließungssituation reagieren kann.

Die für die siedlungsnahen Erholungsnutzung wichtige fußläufige Wegebeziehung des Kernenwegs in Richtung Obertal bleibt erhalten. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Das Gebiet weist einen Streuobstbestand auf. Aufgrund einer artenschutzrechtlichen Überprüfung im Jahr 2016 wird das Konfliktpotenzial auf der Fläche Wä1 als mittel eingestuft. Die möglichen Konflikte bzgl. Arten- und Naturschutz müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und entsprechend kompensiert werden, eine Kompensation wird grundsätzlich für machbar gehalten.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Die Erschließung kann über den vorhandenen Straßenbestand erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Weder auf der Stettener Straße noch auf der Wäldenbronnerstraße sind strukturelle Überlastungen zu erwarten.

2.13 Ze 1: Hangelstein III

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten – allerdings mit einem etwas veränderten Flächenzuschnitt, der Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet ausschließlich auf die Erschließungsanlagen minimieren würde.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Fläche Hangelstein III stellt für den Stadtteil Zell trotz der peripheren Lage nach Abwägung aller in Frage kommender Alternativflächen und aufgrund der mangelnden Mobilisierbarkeit von innerörtlichen Potenzialflächen (bspw. auch die größere Baulücke im Umfeld des Kirchenstandortes in der Staufenbergstraße) letztlich die einzige räumliche Entwicklungsoption dar. Alternative Entwicklungsflächen bspw. im Umfeld des Neubaugebietes Egert, in der Fuge zwischen der Ortslage und dem Gebiet Egert oder auch oberhalb der Terrassenhäuser in Fuge zwischen Zell und der Gartenstadt liegen allesamt im Wesentlichen im Landschaftsschutzgebiet oder unterliegen regionalplanerischen Zielen und Restriktionen und stehen damit für eine Bebauung nicht oder nur sehr kleinteilig zur Diskussion.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln und auch im Stadtteil Zell ein Angebot zur wohnbaulichen Entwicklung zu schaffen,
- damit in der Folge auch den vorhandenen und noch mit kleinteiligem Einrichtungen besetzten Nahversorgungsstandort in der Kernortslage von Zell strukturell zu stärken und in fußläufig erreichbarer Nähe zu einem vorhandenen ÖPNV-Anschluss eine bauliche Entwicklung vorzusehen
- und für den Stadtteil Zell grundsätzlich überhaupt noch eine mittelfristige räumliche Entwicklungsoption zu sichern.

Die Fläche Hangelstein III ist bereits als geplante Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1984 enthalten.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Untersuchungsfläche liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Zell in der topografisch deutlich abgesetzten Hanglage oberhalb des Neckartals. Die Untersuchungsfläche dockt an die bestehenden Wohnbauflächen an, welche sukzessive hangaufwärts entwickelt wurden und die untere Hanglage des Neckartals belegen. Die Erschließung des Standortes könnte von der heutigen Buswendeschleife (Endhaltestelle Altblick) am Ende der Staufeneckstraße erfolgen und würde ausschließlich in diesem Rahmen in das bestehende Landschaftsschutzgebiet eingreifen. In der Summe kann die Fläche Hangelstein III zum Landschaftsschutzgebiet hin einen baulichen Siedlungsabschluss mit einer hohen Wohnqualität und einem Kontext zum Landschaftsraum ausbilden. Der Gebietssteckbrief sieht eine relativ geringe bauliche Dicht von 50 EW/ha vor, mithin eine kleinteilige, dem angrenzenden Siedlungsbestand entsprechende Individualwohnbebauung, die auf die sensible Randlage reagiert und durch private Freiflächen zur Einbindung beitragen kann. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der vorhandene

fußläufig erreichbare ÖPNV-Anschluss gleicht die periphere und topografisch abgesetzte Lage aus. Aufgrund der exponierten Lage im Übergang zum oberen Hangbereich des Neckartals, der Lage am Siedlungsrand und dem Ziel der Ausbildung eines definitiven Siedlungsrandes muss eine gute grünordnerische Einbindung auf der Ebene des Bebauungsplans gesichert werden. Der Standort verfügt in seiner Qualität zwar über Lärmbeeinflussungen ausgehend vom Schienen- und Flugverkehr, diese schließen aber eine Entwicklung fachlich nicht aus.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Das Gebiet wird in einer verkleinerten Abgrenzung weiterverfolgt, im Rahmen derer das Landschaftsschutzgebiet nur durch die Erschließung tangiert wird. Die Bedeutung der Fläche Ze1 für den Artenschutz wurde im Hinblick auf Möglichkeiten für die Kompensation von Eingriffen geprüft. Maßnahmen zur Stabilisierung der Population des Wendehalses werden als machbar eingestuft.

Die Fläche stellt eine Arrondierung des Siedlungsbestandes dar. Der Grünzug wird damit ausgeformt. Für möglich notwendige Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet wird eine Befreiung beantragt. Die möglichen Konflikte bzgl. Arten- und Naturschutz müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und entsprechend kompensiert werden, eine Kompensation wird für grundsätzlich machbar gehalten.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung:

Die neu zu erstellende Erschließung kann an die Staufeneckstraße anschließen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Die Verkehrszunahme in der Bachstraße wird als vertretbar eingestuft. Es treten keine strukturellen Überlastungen auf.

2.14 Zo 2: Gesäbäcker

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die Fläche Gesäbäcker erstreckt sich zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur entlang der Boßlerstraße, der Rohräckerschule und dem Neubau der Firma Festo. Es handelt sich hier um eine Entwicklung, welche vom Charakter her trotz des faktischen Außenbereichs strukturell bereits der Innenentwicklung zuzuordnen ist.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen polyzentral weiterzuentwickeln,
- den vorhandenen und noch mit kleinteiligem Einrichtungen besetzten Nahversorgungsstandort auf dem Zollberg strukturell zu stärken
- und standortbezogen ergänzende Bauflächen in einem fußläufig erreichbaren Umfeld zu den Nahversorgungseinrichtungen, zum ÖPNV und zu den Infrastruktureinrichtungen anzubieten.

Die Fläche Zo 2 ist als geplante Gemeinbedarfsfläche (Erweiterung Rohräckerschule) im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1984 enthalten.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die angrenzende Wohnbebauung wird durch Geschosswohnungsbau geprägt, die Rohräckerschule durch großvolumige flache Baukörper, der Neubau der Firma Festo setzt mit seinem Punkthochhaus eine städtebauliche Landmarke in der Fuge zwischen Berkheim und Zollberg und an der Ortseinfahrt Esslingen. Die im Gebietssteckbrief angesetzte Siedlungsdichte von 90 EW/ ha setzt eine verdichtete Individualwohnbebauung mit Anteilen an kleinteiligen Geschosswohnungsbau voraus und kann damit dazu beitragen, einerseits ein weiteres Angebot im Geschosswohnungsbau zu generieren, andererseits aber auch am Standort Zollberg zu einem Mix differenzierter Wohnformen beizutragen. Die für die siedlungsnahe Erholungsnutzung wichtige Wegebeziehung zwischen Zollberg und Berkheim wird gesichert. Die konkrete Ausformung im Hinblick auf das Maß der baulichen Dichte erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Das Gebiet wird derzeit als Kleingartengebiet genutzt. Die möglichen Konflikte bzgl. Arten- und Naturschutz müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und entsprechend kompensiert werden, eine Kompensation wird grundsätzlich für machbar gehalten.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Umfeld in Bezug auf den ruhenden Verkehr ist gering. Entsprechende Kapazitäten sind auf der neu zu entwickelnden Fläche zu schaffen.

2.15 Zo 3: Erweiterung Rohräckerschule

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Gemeinbedarfsfläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Die zur Sicherung von Erweiterungsoptionen für die bestehende Rohräckerschule vorgesehene Fläche erstreckt sich linear entlang des Ostrands des heutigen Schulzentrums (Rohräckerschule/ Zollberg Realschule). Vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme des bislang im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsoption im Bereich Gesäßbäcker (vgl. Standort Zo 2) wird damit eine maßvolle Entwicklungsoption für den Schulstandort abgesichert.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert damit aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- für die bestehende und über die Gesamtstadt Esslingen auch für den Landkreis bedeutsame schulische Einrichtung der Rohräckerschule eine bauliche Entwicklungsoption offenzuhalten.

Die Fläche Zo 3 ist bereits als geplante Gemeinbedarfsfläche (Erweiterung Rohräckerschule) im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1984 enthalten.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Der Schulstandort grenzt siedlungsstrukturell an die sich zum Neckartal hin topografisch deutlich einkerbende Fuge zwischen dem Zollberg und Berkheim. Eine weitergehende bauliche Entwicklung greift hier aufgrund des erforderlichen Andockens an den Bestandsstandort zwar in diese Siedlungszäsur ein, steht jedoch im Verhältnis zum Bestandsstandort noch in einem deutlich untergeordneten Verhältnis. Aus städtebaulicher Sicht ist mit der geplanten Gemeinbedarfsentwicklung ein definitiver Abschluss der Siedlungsentwicklung in Richtung der Fuge erreicht, was sich auch in der Ausgestaltung des baulichen Abschlusses und der vorzunehmenden grünordnerischen Einbindung niederschlagen sollte.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Eine Realisierung der Fläche würde Eingriffe in Natur und Landschaft und ggf. den Artenschutz verursachen, die einen entsprechenden Ausgleich erforderlich machen würden, der aber grundsätzlich für machbar eingestuft wird.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell.

3 Stellungnahmen zu in Verfahren befindlichen geplanten Siedlungsflächen:

Die nachfolgend dargestellten Flächen wurden in den Flächennutzungsplan aufgenommen, da für diese Flächen bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Planungen aufgenommen wurden, die Bebauungsplanverfahren jedoch noch nicht abgeschlossen wurden. Vor diesem Hintergrund sind die Flächen weiterhin als geplanten Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen:

3.1 Ho 2: Seracher Straße

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Das Gebiet Ho 2 (Seracher Straße) wurde in das Flächennutzungsplanverfahren als eine bereits im Verfahren befindliche Fläche übernommen. Die Gebietsausweisung bezieht sich auf eine kleinteilige Innenentwicklung an der Seracher Straße im Stadtteil Hohenkreuz und stellt aus städtebaulicher Sicht eine zu priorisierende Entwicklung dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Gebietes wurde bereits 2010 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Bisher ist nur der Bebauungsplan für den nördlichen Teil des Plangebietes mit dem inzwischen bezogenen Altenpflegeheim in Kraft getreten. Für den südlichen Teil mit der geplanten Wohnbebauung (35 Wohneinheiten) wurde im Jahr 2017 vor Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zunächst noch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Inzwischen wurde für das Plangebiet „Seracher Straße/Schlosswiesenweg (südlicher Teil)“ der Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet, der nach Beschlussfassung durch die gemeinderätlichen Gremien dann wiederum öffentlich ausgelegt wird. Im Rahmen der in § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgesehenen Möglichkeiten kann sich jedermann zu gegebener Zeit während der Auslage des Planentwurfes gegenüber der Stadt äußern und seine Anregungen und Argumente in das Verfahren einbringen. Es ist dann Aufgabe des Gemeinderates, im Rahmen der bei Abschluss des Aufstellungsverfahrens vorzunehmenden Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Gebietsentwicklung stehen aus städtebaulicher Sicht wie auch in Bezug auf raumordnerische Ziele und Schutzgebietskulissen keine übergeordneten und unüberwindbaren Zielsetzungen /Restriktionen entgegen.

Die Fläche ist eine begrünte Fläche mit teilweise älterem Baumbestand. Sie weist eine mittlere Bedeutung für den Artenschutz und das Klima auf. Eine Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erfolgte auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens (unter Berücksichtigung von CEF-Maßnahmen ist das Baugebiet ohne Einschränkungen realisierbar).

3.2 Ke 1: Sondergebiet Hochschulstandort Weststadt

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Sonderbaufläche wird festgehalten.

Das Gebiet Ke 1 (Neue Weststadt Gebietsteil Hochschule) wurde als Sonderbaufläche in das Flächennutzungsplanverfahren als eine bereits im Verfahren befindliche Fläche übernommen. Der zur Verlagerung des Hochschulstandortes von der Flandernstraße in die Innenstadt vorgesehene Standort für den neuen Hochschulstandort ist Teil der Gebietsentwicklung der Neuen Weststadt und besetzt den westlichen Teilabschnitt der Neuen Weststadt jenseits der Schlachthofstraße.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die städtebauliche Innenentwicklung im Bereich der zentralen Kernstadt im Sinne einer urbanen Nutzung im direkten Kontext zum schienengebundenen ÖPNV zu forcieren
- und im Kontext der Entwicklung der Weststadt mit der Verlagerung des Hochschulstandortes und der damit verbundenen Frequenz auch einen Impuls zur Innenstadtentwicklung zu generieren.

Die Gebietsentwicklung stellt aus städtebaulicher Sicht eine im Sinne des Stadtumbaus und der Schwerpunktbildung in der Innenentwicklung eine zu priorisierende Entwicklung dar.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung sind bereits durch das abgeschlossene Wettbewerbsverfahren vorgegeben. Der Bebauungsplan-Vorentwurf für das Plangebiet „Neue Weststadt/Hochschule“ wurde vom Ausschuss für Technik und Umwelt am 15.05.2017 beschlossen und vom 10.07.2017 – 01.09.2017 öffentlich ausgelegt. Als nächstes steht die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes an, der dann wiederum öffentlich ausgelegt wird. Im Rahmen der in § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgesehenen Möglichkeiten kann sich jedermann zu gegebener Zeit während der Auslage des Planentwurfes gegenüber der Stadt äußern und seine Anregungen und Argumente in das Verfahren einbringen. Es ist dann Aufgabe des Gemeinderates, im Rahmen der bei Abschluss des Aufstellungsverfahrens vorzunehmenden Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Gebietsentwicklung stehen aus städtebaulicher Sicht wie auch in Bezug auf raumordnerische Ziele und Schutzgebietskulissen keine übergeordneten und unüberwindbaren Zielsetzungen /Restriktionen entgegen.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Die Flächen wurden freigeräumt und stellen derzeit Lagerflächen ohne Vegetationsbedeckung dar.

Aufgrund der Lage am Bahngelände konnte das Vorkommen von besonders geschützten Arten (Zauneidechsen) nicht ausgeschlossen werden. Eine Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens erfolgt. Für notwendige Maßnahmen

(Zauneidechsen- und Mauereidechsenpopulation) wird ein Maßnahmenkonzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitet.

Die Fläche ist als Altstandort erfasst, es ist mit erhöhten Schadstoffbelastung im Boden zu rechnen.

Es bestehen erhebliche Lärmbelastungen durch den Zugverkehr auf der südlich angrenzenden Bahntrasse. Durch entsprechende Orientierung der Gebäude kann die Bebauung als Lärmschutz für die dahinterliegenden Flächen fungieren. Durch Dachbegrünungen können negative Auswirkungen auf das Lokalklima begrenzt werden.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung:

Durch die Nähe zum Bahnhof Esslingen am Neckar mit Anschluss an die Regionalzüge, die S-Bahn und eine Vielzahl von Buslinien ist der Hochschulstandort in der Neuen Weststadt hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Außerdem entstehen die Erschließungsstraßen im Gebiet neu und ergänzen das bisherige Netz auch im übergeordneten Bereich. Die Auswirkungen auf den MIV werden als gering eingeschätzt, da auch die B 10 auf kurzem und Wege ohne sensible Randnutzungen erreichbar ist. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist ein Parkhaus geplant. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell.

3.3 Ke 1: Mischbaufläche Neue Weststadt

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante gemischte Baufläche wird festgehalten.

Das Gebiet Ke 1 (Neue Weststadt ohne Gebietsteil Hochschule) wurde als Mischbaufläche in das Flächennutzungsplanverfahren als eine bereits im Verfahren befindliche Fläche übernommen. Die Gebietsausweisung bezieht sich auf die laufende Innenentwicklungsmaßnahme im Zuge der baulichen Nachnutzung des ehemaligen Güterbahnhofareals. Die Gebietsentwicklung stellt aus städtebaulicher Sicht eine im Sinne des Stadtumbaus und der Schwerpunktbildung in der Innenentwicklung eine zu priorisierende Entwicklung dar.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die städtebauliche Innenentwicklung im Bereich der zentralen Kernstadt im Sinne einer urbanen Nutzung im direkten Kontext zum schienengebundenen ÖPNV zu forcieren
- und zusammen mit der Entwicklung des Standortes der Hochschule mit der Verlagerung des Hochschulstandortes auch einen Impuls zur Innenstadtentwicklung zu generieren.

Im Zuge der Gebietsentwicklung ist derzeit die Entwicklung von bis zu 500 Wohneinheiten vorgesehen. Die Bebauungspläne für die Blöcke B und C sind bereits rechtskräftig.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf für Block D wurde vom Ausschuss für Technik und Umwelt am 08.03.2017 beschlossen und vom 24.04.2017 – 02.06.2017 öffentlich ausgelegt. Inzwischen wird für das Plangebiet der Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet, der nach Beschlussfassung durch die gemeinderätlichen Gremien dann wiederum öffentlich ausgelegt wird. Im Rahmen der in § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgesehenen Möglichkeiten kann sich jedermann zu gegebener

Zeit während der Auslage des Planentwurfes gegenüber der Stadt äußern und seine Anregungen und Argumente in das Verfahren einbringen.

Es ist dann Aufgabe des Gemeinderates, im Rahmen der bei Abschluss des Aufstellungsverfahrens vorzunehmenden Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung sind bereits durch das abgeschlossene Wettbewerbsverfahren vorgegeben.

Der Gebietsentwicklung stehen aus städtebaulicher Sicht wie auch in Bezug auf raumordnerische Ziele und Schutzgebietskulissen keine übergeordneten und unüberwindbaren Zielsetzungen /Restriktionen entgegen.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Entlang der Fleischmannstraße stehen ältere Bäume mit einem gewissen Potential für den Artenschutz. Die Fläche selbst ist ohne Vegetationsbedeckung.

Die Fläche ist als Altstandort erfasst. Belasteter Boden ist im Zug von Baumaßnahmen fachgerecht zu entsorgen. Die Erd- und Aushubarbeiten werden unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt (teilweise bereits erfolgt).

Es bestehen erhebliche Lärmbelastungen durch den Zugverkehr auf der südlich angrenzenden Bahntrasse. Durch entsprechende Orientierung der Gebäude kann die Bebauung als Lärmschutz für die dahinterliegenden Flächen fungieren. Durch Dachbegrünungen können negative Auswirkungen auf das Lokalklima begrenzt werden.

Eine Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erfolgte auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Die Umsiedlung von Zauneidechsen wurden bereits im Jahr 2012 durchgeführt.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Mit der „Neuen Weststadt“ entsteht in Esslingen am Neckar ein zentral gelegenes und hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossenes neues Stadtquartier. Die Nähe zur Innenstadt in der unterschiedlichste Nutzungen zentral lokalisiert sind sowie die Nutzungsmischung im Quartier selbst schaffen beste Voraussetzungen zur Förderung einer Nahmobilität die ohne Kraftfahrzeuge auskommt. Darüber hinaus ist die „Neue Weststadt“ durch die Nähe zum Bahnhof Esslingen am Neckar mit Anschluss an die Regionalzüge, die S-Bahn und eine Vielzahl von Buslinien hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Außerdem entstehen die Erschließungsstraßen im Gebiet neu und ergänzen das bisherige Netz auch im übergeordneten Bereich. Die Auswirkungen auf den MIV werden als gering eingeschätzt, da auch die B 10 auf sehr kurzem und Wege ohne sensible Randnutzungen erreichbar ist.

3.4 Ke 2: Alter ZOB

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante gemischte Baufläche wird festgehalten.

Begründung der Ausweisung und Status

Der Standort Alter ZOB steht nach Eröffnung des neuen Zentralen Omnibusbahnhofs für eine Entwicklung zur Verfügung.

Die Aufnahme der Gebietsentwicklung in den Entwurf des Flächennutzungsplans resultiert aus dem stadtentwicklungspolitischen Ziel,

- die städtebauliche Innenentwicklung im Bereich der zentralen Kernstadt im Sinne einer urbanen Nutzung im direkten Kontext zum schienengebundenen ÖPNV zu forcieren
- und im Kontext der Innenstadtentwicklung weitere Angebote im Sinne einer Mischnutzung aus Handelsnutzungen, der Nahversorgung und des innerstädtischen Wohnens zu generieren

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung sind bereits durch die laufenden städtebaulichen Planungen zu diesem Standort vorgegeben.

Für das Plangebiet „Berliner Straße/Fleischmannstraße“ wurde bisher nur ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Ausschuss für Technik und Umwelt vom 12.07.2010); das förmliche Verfahren befindet sich somit noch am Anfang. Im Rahmen der in § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgesehenen Möglichkeiten kann sich jedermann zu gegebener Zeit während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie während der sich daran anschließenden Auslage des Planentwurfes gegenüber der Stadt äußern und seine Anregungen und Argumente in das Verfahren einbringen. Es ist dann Aufgabe des Gemeinderates, im Rahmen der bei Abschluss des Aufstellungsverfahrens vorzunehmenden Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Die Fläche des ehemaligen ZOB ist vollständig versiegelt, sie hat keine ökologischen Funktionen und trägt durch Aufheizungen im Sommer zur klimatischen Belastung bei. Im Zuge der weiteren Planungen können entsprechende Maßnahmen (Dachbegrünung, Erhöhung des Grünflächenanteils) zur Verbesserung der Situation beitragen.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Durch die Nähe zum Bahnhof Esslingen am Neckar mit Anschluss an die Regionalzüge, die S-Bahn und eine Vielzahl von Buslinien ist das Gebiet „Alter ZOB“ hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Die Auswirkungen auf den MIV werden als gering eingeschätzt. Im angrenzenden Parkhaus stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Der Anschluss an die B 10 ist auf kurzem und Wege ohne sensible Randnutzungen erreichbar. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann aber über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies bestätigt auch die kumulierte Betrachtung gemeinsam mit allen anderen Gebietsentwicklungen durch das Verkehrsmodell.

3.5 Kr 1.1: Greut

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Das Gebiet Kr 1.1 (Greut) ist im rechtsverbindlichen FNP von 1984 als geplante Wohnbaufläche enthalten und wurde in das Flächennutzungsplanverfahren als eine bereits im Verfahren befindliche Fläche übernommen.

Vorangegangene Verfahrensansätze und weitergehende ökologische Gutachten (wie z.B. Gutachten Koch 1988) führten zu einer deutlichen Reduzierung der potenziellen Baugebietsfläche auf die südlichen Teile zwischen Alexanderstraße und Greutweg. Aufgrund des steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt bzw. der zunehmenden Wohnungsnot in Esslingen wurde auf der Basis der oben genannten Erkenntnisse im Januar 2016 für das Gebiet parallel zum vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die südliche Teilfläche gefasst. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens werden Umweltbelange (wie z.B. Klima, Artenschutz, Lärm, Verkehr etc.) im Detail geprüft und bei Bedarf spezielle Fachgutachten angefertigt. Teilweise ist dies bereits erfolgt (Ökoplana-Gutachten). Im Zuge der Gebietsentwicklung ist derzeit die Entwicklung von bis zu 80 Wohneinheiten vorgesehen.

Für das Plangebiet „Alexanderstraße/ Gollenholzweg“ wurde im Sommer 2018 der Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen.

Der Gebietsentwicklung stehen aus städtebaulicher Sicht wie auch in Bezug auf raumordnerische Ziele und Schutzgebietskulissen keine übergeordneten und unüberwindbaren Zielsetzungen /Restriktionen entgegen.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung sind bereits durch die laufenden städtebaulichen Planungen zu diesem Standort vorgegeben.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Die Fläche liegt in einem Freibereich mit Wiesennutzung und Streuobstbestand und weist eine hohe Bedeutung für den Artenschutz sowie das Klima (Klimagutachten Ökoplana 2016) auf. Eine Bebauung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der ökologischen und klimatischen Funktionen, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gemindert und ggf. auch außerhalb kompensiert werden sollten. Eine Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erfolgte auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Ein Ausgleichsflächen- und Maßnahmenkonzept für CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen liegt vor und wurde bereits umgesetzt. Ein Ausgleichsflächen- und Maßnahmenkonzept für betroffene Vogelarten wird 2018/19 ausgearbeitet und zeitnah umgesetzt.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Für die Entwicklung des Gebietes im Greut liegt bereits ein Verkehrsgutachten vor. Darin wird noch statt der nun geplanten 80 Wohneinheiten noch von 150 Wohneinheiten ausgegangen. Auch der daraus resultierende Verkehr bringt aber für das Verkehrsnetz (Krummenackerstraße, Geißelbachstraße, Barbarossastraße) nur geringe Verkehrszunahmen mit sich. Auch die zu

erwartenden Auswirkungen auf den Knotenpunkt Geißelbachstraße – Augustinerstraße werden als kaum spürbar bewertet.

3.6 PI 7: VFL Post

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Das Gebiet PI 7 (VFL Post) wurde in das Flächennutzungsplanverfahren als eine bereits im Verfahren befindliche Fläche übernommen und bezieht sich auf eine Innenentwicklung auf den Sportfreiflächen des VFL Post im Stadtteil Pliensauvorstadt.

Aufgrund des steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt bzw. der zunehmenden Wohnungsnot in Esslingen wurden in Esslingen Flächen im Innenbereich gesucht, auf denen eine Wohnbebauung realisierbar wäre. In diesem Zuge wurden auch Sportflächen untersucht. Im Januar 2016 hat der Esslinger Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der Sportflächen in der Pliensauvorstadt gefasst mit der Konsequenz, dass dort zwei Sportplätze entfallen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens werden Umweltbelange sowie soziale Aspekte im Detail geprüft und bei Bedarf spezielle Fachgutachten angefertigt.

Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung sind bereits durch die laufenden städtebaulichen Planungen zu diesem Standort vorgegeben. Im Zuge der Gebietsentwicklung ist derzeit die Entwicklung von bis zu 180 Wohneinheiten, mithin eine verdichtete Bauweise im Geschoßwohnungsbau vorgesehen.

Der Gebietsentwicklung stehen aus städtebaulicher Sicht wie auch in Bezug auf raumordnerische Ziele und Schutzgebietskulissen keine übergeordneten und unüberwindbaren Zielsetzungen /Restriktionen entgegen.

Aspekte aus dem Landschafts- und Umweltplan

Das Gebiet PI 7 liegt auf dem Gelände eines vorhandenen Sportplatzes (Konversionsfläche). Der künftige Abstand zum nächst gelegenen Aussiedlerhof beträgt ca. 185 m. Die Umnutzung des Sportplatzes zur Wohnbebauung stellt einen geringen Konflikt dar, da der Sportplatz drainiert wird und der künftige Umgang mit Niederschlagswasser im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden muss. Die Fläche PI 7 (Sportplatz) hat eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie als Erholungsschwerpunkt. Im Zuge der Realisierung eines Wohngebietes müssen die Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere auch die klimatischen Aspekte bewertet und entsprechend ausgeglichen werden. Für den Stadtteil Pliensauvorstadt wurde ein Bereich südlich der Ortslage im Hangbereich zu Ostfildern zur Sicherung von Luftleitbahnen und zur Verbesserung der Durchlüftung ausgewiesen. Die Anforderungen an die Sicherung von Wassergüte und Wassermenge sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und zu berücksichtigen.

Eine Prüfung von artenschutzrechtlichen Belangen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

Verkehrsplanerische Einschätzung der Gebietsentwicklung

Für die Entwicklung des Gebietes VFL-Post liegt bereits ein Verkehrsgutachten vor. Darin wird von 200 Wohneinheiten ausgegangen. Auch der daraus resultierende Verkehr kann vom Verkehrsnetz (Weilstraße, Eberhardt-Bauer-Straße und Stuttgarter Straße) ohne Leistungsfähigkeitsdefizite aufgenommen werden.

3.7 He 9: Teilfläche TV Hegensberg

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Das Gebiet He 9 (Teilfläche TV Hegensberg) wurde in das Flächennutzungsplanverfahren als eine bereits im Verfahren befindliche Fläche übernommen.

Aufgrund des steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt bzw. der zunehmenden Wohnungsnot in Esslingen wurden in Esslingen Flächen im Innenbereich gesucht, auf denen eine Wohnbebauung realisierbar wäre. In diesem Zuge wurden auch Sportflächen untersucht. Vor diesem Hintergrund hat der Esslinger Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Teilbereich der Sportflächen im Bereich des TV Hegensberg gefasst.

Im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens werden Umweltbelange sowie soziale Aspekte im Detail geprüft und bei Bedarf spezielle Fachgutachten angefertigt. Im Zuge der Gebietsentwicklung ist derzeit die Entwicklung von bis zu 17 Wohneinheiten vorgesehen.

Der Gebietsentwicklung stehen aus städtebaulicher Sicht wie auch in Bezug auf raumordnerische Ziele und Schutzgebietskulissen keine übergeordneten und unüberwindbaren Zielsetzungen /Restriktionen entgegen.

Für das Plangebiet "Wilhelm-Nagel-Straße/Breitingerstraße" wurde im Sommer 2018 der Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen.

Die Fläche ist eine zu Sportzwecken genutzte Freifläche mit wassergebundenem Belag. Sie weist ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich Natur- und Artenschutz auf. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann die Umweltsituation in Bezug auf das Klima verbessert werden.

Eine Prüfung artenschutzrechtlichen Belangen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

3.8 We 1: Alter Sportplatz Weil

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten

Das Gebiet We 1 (Alter Sportplatz Weil) wurde in das Flächennutzungsplanverfahren als eine bereits im Verfahren befindliche Fläche übernommen und bezieht sich auf eine Innenentwicklung auf der Fläche des seit längerem brachliegenden Sportplatzes im Stadtteil Weil und stellt aus städtebaulicher Sicht eine zu priorisierende Entwicklung dar.

Aufgrund des steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt bzw. der zunehmenden Wohnungsnot in Esslingen wurden in Esslingen Flächen im Innenbereich gesucht, auf denen eine Wohnbebauung realisierbar wäre. Im Juli 2016 hat der Esslinger GR den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Im Rahmen dieses BPlan-Verfahrens werden Umweltbelange sowie soziale Aspekte im Detail geprüft und bei Bedarf spezielle Fachgutachten angefertigt. Im Zuge der Gebietsentwicklung ist die Entwicklung von bis zu 186 Wohneinheiten vorgesehen. Für das Plangebiet „Württemberg-/Weilstraße“ hat der Ausschuss für Technik und Umwelt am 05.07.2017 den Bebauungsplan-Entwurf beschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vom 21.08.2017 – 29.09.2017 öffentlich ausgelegt. Es ist nun Aufgabe des Gemeinderates, im Rahmen der bei Abschluss des Aufstellungsverfahrens vorzunehmenden Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Gebietsentwicklung stehen aus städtebaulicher Sicht wie auch in Bezug auf raumordnerische Ziele und Schutzgebietskulissen keine übergeordneten und unüberwindbaren Zielsetzungen /Restriktionen entgegen.

Die Umnutzung des Sportplatzes zur Wohnbebauung stellt einen geringen Konflikt dar, da der Sportplatz eine geringe Vegetationsbedeckung aufweist und drainiert wird. Der künftige Umgang mit Niederschlagswasser und den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung muss im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

Eine Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erfolgte auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens (Verbotstatbestände treten durch die Realisierung des Baugebietes nicht auf).

3.9 Zo 4: Bolzplatz Traifelbergstraße

An der vorgesehenen Ausweisung als geplante Wohnbaufläche wird festgehalten.

Das Gebiet Zo 4 (Bolzplatz Traifelbergstraße) wurde in das Flächennutzungsplanverfahren als eine bereits im Verfahren befindliche Fläche übernommen und stellt aus städtebaulicher Sicht eine zu priorisierende Entwicklung dar.

Aufgrund des steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt bzw. der zunehmenden Wohnungsnot in Esslingen wurden in Esslingen Flächen im Innenbereich gesucht, auf denen

eine Wohnbebauung realisierbar wäre. In diesem Zuge wurden auch Sportflächen untersucht. Im Januar 2016 hat der Esslinger Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den heutigen Standort des Bolzplatzes an der Traifelbergstraße gefasst. Im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens werden Umweltbelange sowie soziale Aspekte im Detail geprüft und bei Bedarf spezielle Fachgutachten angefertigt. Im Zuge der Gebietsentwicklung ist die Entwicklung von bis zu 45 Wohneinheiten vorgesehen.

Für das Plangebiet Traifelbergstraße/Weg Flst. 19234" wurde im Sommer 2018 der Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen.

Der Gebietsentwicklung stehen aus städtebaulicher Sicht wie auch in Bezug auf raumordnerische Ziele und Schutzgebietskulissen keine übergeordneten und unüberwindbaren Zielsetzungen/ Restriktionen entgegen.

Die Fläche wird derzeit überwiegend zu Sportzwecken genutzt. Sie besteht aus einem Spielfeld mit wassergebundenem Aschebelag und Rasenflächen. In den Randbereichen stehen einzelne Gehölze. Negative Auswirkungen auf die Umwelt können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden.

Eine Prüfung von artenschutzrechtlichen Belangen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

4 Stellungnahmen zu dargestellten Trassenkorridoren:

4.1 Trasse Umfahrung Oberesslingen:

Der Trassenkorridor bleibt in seiner Aussage zur erforderlichen Lösung des vorhandenen Verkehrskonflikts auf der Schorndorfer Straße im Flächennutzungsplan enthalten, wird aber in seiner Lage und Bezeichnung verändert.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Trassenkorridor für die Umfahrung Oberesslingen hat auf der Ebene des Flächennutzungsplans zunächst nur nachrichtlichen Charakter und bildet erforderliche Maßnahmen zur Reduzierung der vorhandenen hohen Belastung der Schorndorfer Straße ab. Die Belastung der Schorndorfer Straße ergibt sich dabei zum einen aus stadteigenen Ziel- und Quellverkehren aus dem Quartieren Oberesslingens und darüber hinaus über den Zufluss aus der Hegensberger Straße und der Schorndorfer Straße, zum anderen aber auch aus teilregionalen Verkehren von und zum Schurwald bzw. über den Schurwald in das Remstal.

Zur Lösung der Problematik auf der Schorndorfer Straße werden derzeit ergebnisoffen Optionen auf mehreren Maßstabsebenen geprüft:

- Mögliche Sofortmaßnahmen im Kontext des bestehenden Straßenverlaufs der Schorndorfer Straße (bspw. Optimierung von Querungssituationen, Ampelschaltungen),
- Maßnahmen im räumlichen Umfeld der Schorndorfer Straße, welche eine Entlastungswirkung generieren würden wie bspw. eine Pfortnerrampe am Eingang vor dem Kreuzungsbereich mit der Hegensberger Straße oder auch ein Umbau des Verkehrsnetzes im Bereich der Knotenpunkte mit der Plochinger Straße und Ulmer Straße bis hin zu einer veränderten Trassenlage der Ulmer Straße in eine bahnparallele Lage.
- Maßnahmen zur Herausnahme des Durchgangsverkehrs durch Untertunnelung eines Teilabschnitts der Schorndorfer Straße
- Bis hin zu Maßnahmen einer möglichen Umfahrung / Teiluntertunnelung von Oberesslingen in einer möglichen Trassenlage, die dem dargestellten Trassenkorridor des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans entspräche.

Die Maßnahmen bilden damit ein breites Spektrum an möglichen Handlungsoptionen ab. Vor dem Hintergrund des Ziels einer der Lösung der Verkehrsproblematik innerhalb der Ortsdurchfahrt mit möglichst geringen Eingriffen in Außenbereiche wird die Darstellung des Trassenkorridors im Entwurf des Flächennutzungsplans dahingehend verändert, dass dieser aus dem Landschaftsraum herausgenommen und auf die Trassenlage der Schorndorfer Straße ausgerichtet wird, was der derzeit prioritären Ausrichtung zur Lösung des Verkehrskonflikts entspricht. Die Trassenbezeichnung wird dementsprechend auch in Trasse Schorndorfer Straße geändert.

4.2 Stadtbahntrasse Ostfildern – S-Bahnhof Esslingen:

An der Darstellung des Trassenkorridors wird festgehalten.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Trassenkorridor für die Stadtbahntrasse Ostfildern – Nellingen hat auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur nachrichtlichen Charakter. Die Konkretisierung der Trassenlage und die eigentliche Prüfung der Umsetzungsfähigkeit und damit auch die Prüfung / Bewältigung fachlich zu berücksichtigenden Aspekte erfolgt in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren.

4.3 Neuanbindung des Danfoss-Areals an die Weilstraße über eine Querspange westlich der Adalbert-Stifter-Schule / Waldorf-Schule:

An der Darstellung des Trassenkorridors wird festgehalten

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Trassenkorridor dient der Qualifizierung der Anbindung des Danfoss-Areals in Richtung der Weilstraße/ Anschluss B 10 und die damit einhergehende Entlastung des Ostrands der Pliensauvorstadt von gewerblichem Ziel- und Quellverkehr. Die Konkretisierung der Trassenlage und die eigentliche Prüfung der Umsetzungsfähigkeit und damit auch die Prüfung/ Bewältigung fachlich zu berücksichtigenden Aspekte erfolgt in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren.

5 Stellungnahmen zu geplanten Grünflächen / Aufforstungsflächen

5.1 Aufforstungsfläche W 4:

Die Fläche wird aufgrund ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht weiterverfolgt.

6 Stellungnahmen zu Anregungen, die nicht vorgenommene Ausweisungen von Bauflächen betreffen

6.1 Be 1.2: Denkendorfer Straße Ost

(Abschnitt zwischen Christian Knayer Straße und Badstraße)

Die Optionsfläche Kr. B 1.2 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Der Standort liegt nach Darstellung des Lärmschutzbereichs Flughafen Stuttgart (EDDS) vom 20.12.2010 innerhalb der Nachtschutzzone, im Rahmen derer eine wohnbauliche Entwicklung aus Gründen der Gesundheitsvorsorge (Schutzgut Mensch) nicht möglich ist.

6.2 KO 1.1 – Fuge Kimmichweiler / Oberhof

Die Optionsfläche KO 1.1 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Die Untersuchungsfläche liegt in der Fuge zwischen den Ortslagen von Kimmichweiler und Oberhof in der oberen Hanglage des Neckartales. Südlich und nördlich grenzen in Oberhof und Kimmichweiler Siedlungsstrukturen an, die sich ausgehend von alten Hofstellen sukzessive in Richtung einer kleinteiligen Wohnbebauung entwickelt haben. Die Siedlungslagen vom Kimmichweiler und Oberhof liegen jedoch strukturell noch deutlich abgesetzt voneinander und beide Siedlungslagen sind als eigenständige Siedlungskörper ablesbar. Eine städtebauliche Weiterentwicklung würde die vorhandene polyzentrale Siedlungsstruktur deutlich verändern, zu einer größeren, auch visuell weithin ablesbaren Siedlungseinheit in der oberen Hanglage des Neckartales führen und zudem die traditionell kleinteilig durch einzelne Siedlungscluster geprägte Struktur von Kimmichweiler/Oberhof (Weiler) überformen. Hinzu kommt, dass der Standort in einer peripheren Lage ohne angemessene Versorgungs- und Infrastrukturausstattung gelegen ist und trotz des vorhandenen ÖV-Angebotes von einem hohen Maß an Verkehrserzeugung im Sinne des Individualverkehrs auszugehen ist, welches die Aufstiegstrasse Oberesslingen – Schurwaldhöhe und die Ortseingangssituation in Oberesslingen und die Schorndorfer Straße in den Stoßzeiten zusätzlich belasten würde.

Die Zäsur zwischen Oberhof und Kimmichweiler wird geprägt von zusammenhängenden Streuobstwiesen, die sich von Hegensberg und Liebersbronn bis Altbach erstrecken. Dieser Biotopkomplex ist Lebensraum für besonders geschützte Arten wie den Wendehals und den Fliegenhalsbandschnäpper. Diese Flächen werden in Verbindung mit anderen Biotopkomplexen als Suchräume für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen, da sie auch weitergehende Funktionen erfüllen z.B. für den Klimaschutz und den Luftaustausch.

6.3 Kr 1.5: Greut östlich Kr 1.1 (Greut)

Die Optionsfläche Kr. 1.5 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Während die bereits im Bebauungsplanverfahren befindliche Fläche Greut städtebaulich durch die vorhandene Bebauung an der Alexanderstraße und dem Greutweg räumlich definiert ist, würde eine mögliche städtebauliche Entwicklung auf der Fläche Kr 1.5 siedlungsstrukturell trotz der Kleinteiligkeit einer bspw. einzeiligen Arrondierung entlang der verlängerten Barbarossastraße noch weiter in die siedlungsstrukturell wichtige Zäsur zwischen Krummenacker und Serach eingreifen. Vor dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Sicherung einer ablesbaren polyzentralen Grundstruktur des Siedlungskörpers wird die Entwicklung des Standortes Kr 1.5 nicht präferiert.

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet eines für die Frischluftversorgung der Innenstadt wichtigen Bereichs, der langfristig gesichert und aufgewertet werden soll. Die Streuobstwiesen entlang des Helmensbergweges stellen einen zusammenhängenden Biotopkomplex dar, der der Vernetzung von Lebensräumen des Wendehalses und anderer geschützter und bedrohter Arten dient.

6.4 Ob 5: Südlich S-Bahnhof-Oberesslingen

Die Optionsfläche Ob 5 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Die derzeit als gewerbliche Baufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche stellt zwar zweifelsfrei ein interessantes Innenentwicklungspotenzial auch für eine gemischte oder wohnbauliche Entwicklung analog der Weststadt an einem zum schienenengebundenen Nahverkehr und zum Landschaftselement des Neckars zentral liegenden Standort dar. Vor dem Hintergrund der derzeit in der Stadt Esslingen jedoch faktisch nicht vorhandenen gewerblichen Entwicklungspotenziale und dem Ziel der Sicherung auch des Wirtschafts- und Arbeitsplatzpotenzials des Mittelzentrums Esslingen steht derzeit eine Umwidmung nicht zu Diskussion. Zu berücksichtigen sind ferner die für eine Wohnbebauung schwierigen immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ausgehend von angrenzenden Lärmquellen von Verkehrsstrassen und angrenzenden gewerblichen Betrieben. Dennoch ist die Fläche Ob 5 im Rahmen der nachrichtlichen Signaturen mit dem Entwicklungsziel der Qualifizierung des gewerblichen Standortes (Erhöhung der baulichen Ausnutzung, Arbeitsplatzdichte, Adressbildung etc.) belegt, um die Wertigkeit und städtebauliche Entwicklungsnotwendigkeit im Sinne der gewerblichen Innenentwicklung an dem zentralen Standort hervorzuheben.

6.5 Ot 1: Obertal / Kernenweg

Die Optionsfläche Ot 1 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Die Ausgangssituation im Bereich des Obertals ist durch eine Streusiedlung im Bereich des Obertals vorgeprägt. Der Bereich des Obertals ist heute durch eine landschaftlich ausgerichtete und kleinteilig strukturierte Situation charakterisiert. Vor dem Hintergrund, dass der Standort in einer peripheren Lage ohne Versorgungs- und Infrastrukturausstattung liegt und eine städtebauliche Entwicklung die vorhandene, faktisch im Außenbereich liegende Streusiedlung verfestigen und zu einer erhöhten Dichte in einer stadträumlich peripheren Situation führen würde, wird eine weitergehende bauliche Entwicklung und damit eine Ausweisung als geplante Wohnbaufläche nicht vorgesehen. Dies auch vor dem Hintergrund der defizitären Erschließungssituation und des Eingriffs in einen für die siedlungsnahe Erholungsnutzung Wert gebenden Bereich.

Die Fläche wird von Streuobstwiesen und Wiesen geprägt, sie liegt in einem wichtigen Einzugsgebiet und einer Frischluftleitbahn für die Innenstadt von Esslingen, die langfristig in ihrer Funktion gestärkt werden soll.

6.6 Se 1: Nördlich Barbarossastraße

Die Optionsfläche Se 1 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Während die bereits im Bebauungsplanverfahren befindliche Fläche Greut städtebaulich durch die vorhandene Bebauung an der Alexanderstraße und dem Greutweg räumlich vordefiniert ist, würde eine mögliche städtebauliche Entwicklung am Standort nördlich der Barbarossastraße als neuer Siedlungsbereich deutlich in die siedlungsstrukturell wichtige Zäsur zwischen Krummenacker und Serach eingreifen. Vor dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Sicherung einer ablesbaren polyzentralen Grundstruktur des Siedlungskörpers wird die Entwicklung des Standortes Se 1 nicht präferiert. Die Fläche liegt in einem für die Frischluftversorgung der Innenstadt wichtigen Bereich, der langfristig gesichert und aufgewertet werden soll. Die Streuobstwiesen entlang des Helmensbergweges stellen einen zusammenhängenden Biotopkomplex dar, der der Vernetzung von Lebensräumen des Wendehalses und anderer geschützter und bedrohter Arten dient.

6.7 Ze 5.1: Entennest

Die Optionsfläche Ze 5.1 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, ihr kommt eine mittlere Bedeutung für die Frischluftproduktion und die Grundwasseranreicherung dar. Sie stellt eine terrestrische Verbindung zwischen Neckar und Neckaraltarm her. Zudem befinden sich gesetzlich geschützte Biotope am südlichen Rand der Fläche.

Teile der Fläche liegen in der Regionalen Grünzäsur (VRG), die Fläche grenzt südlich an das Landschaftsschutzgebiet an.

6.8 Ob 1.2: Kreuzstraße / Erweiterung

Die bislang bereits nicht priorisierte und nicht zur Ausweisung vorgesehene Optionsfläche Ob 1.2 wird nicht weiterverfolgt.

Bereits im Zuge des Vorentwurfs 2016 war die Fläche Ob 1.2 (Kreuzstraße / Erweiterung) nicht als geplante Wohnbaufläche oder Nachrückerfläche im Plan enthalten.

Grund für das Ausscheiden war das über die Gebietsentwicklungen Ob 1.1 (Kreuzstraße) und Ob 1.3 (Ringelweg) noch hinausgehende Eingreifen einer mit der Fläche Ob 1.2 verbundenen Siedlungsentwicklung in den landschaftsökologisch und kulturlandschaftlich sensiblen sowie für die Naherholung wie auch für den Klimaschutz bedeutenden Hangbereich zwischen dem Hainbachtal und dem Hegensberg. Über die dargestellten Aspekte hinaus wird die Fläche Ob 1.2 auch aufgrund der mittlerweile vorliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzungen im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht mehr weiterverfolgt. Die dargestellte Fläche tangiert den Kernbereich eines Wendehalsrevieres. Es ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Brutreviers zu rechnen. Eingriffe in Habitate des Wendehalses können nur durch aufwendige und langfristige Maßnahmen kompensiert werden. Im näheren Umfeld der geplanten Fläche wird ein Ausgleich nicht für möglich erachtet.

6.9 Rü 3: Alte Wiesen

Die bislang bereits nicht priorisierte und nicht zur Ausweisung vorgesehene Optionsfläche Rü 3 wird nicht weiterverfolgt.

Bereits im Zuge des Vorentwurfs 2016 war die Fläche Rü 3 (Alte Wiesen) nicht als geplante Wohnbaufläche oder Nachrückerfläche im Plan enthalten.

Grund für das Ausscheiden war das Eingreifen einer mit der Fläche Rü 3 verbundenen Siedlungsentwicklung in den landschaftsökologisch und kulturlandschaftlich sensiblen sowie für die Naherholung wie auch für den Klimaschutz bedeutenden Hangbereich zwischen Rüdern und dem Neckartal. Hinzu kam als Ausscheidungsgrund die periphere Lage des Standortes ohne einen räumlichen Kontext zu Infrastruktureinrichtungen und die hohe Affinität des Standortes zum motorisierten Individualverkehr mit entsprechenden Auswirkungen auf die Situation in der Krummenackerstraße.

6.10 PI 1.2: Geuernain Ost

Die bislang bereits nicht priorisierte und nicht zur Ausweisung vorgesehene Optionsfläche PI 1.2 wird nicht weiterverfolgt.

Bereits im Zuge des Vorentwurfs 2016 war die Fläche PI 1.2 (Geuernain Ost) nicht als geplante Wohnbaufläche oder Nachrückerfläche im Plan enthalten.

Grund für das Ausscheiden war das Eingreifen einer mit der Fläche PI 1.2 verbundenen Siedlungsentwicklung in den landschaftsökologisch und kulturlandschaftlich sensiblen und steilen Hangbereich der Unteren Häuserhalde und die komplette Lage des Standortes im Landschaftsschutzgebiet

6.11 PI 1.3: Geuernrain Nordwest

Die bislang bereits nicht priorisierte und nicht zur Ausweisung vorgesehene Optionsfläche PI 1.3 wird nicht weiterverfolgt.

Bereits im Zuge des Vorentwurfs 2016 war die Fläche PI 1.3 (Geuernrain Nordwest) nicht als geplante Wohnbaufläche oder Nachrückerfläche im Plan enthalten.

Gründe für das Ausscheiden waren einerseits die im Plangebiet noch vorhandenen Nutzungen und Gemengelagen (Tankstellenstandort / Gärtnereibetrieb) im Norden der Optionsfläche sowie der Verlauf der Freileitungstrasse im Süden der Optionsfläche, welche eine Gebietsentwicklung behindern.

6.12 PI 4: Südlich Hohenheimer Straße

Die bislang bereits nicht priorisierte und nicht zur Ausweisung vorgesehene Optionsfläche PI 4 wird nicht weiterverfolgt.

Bereits im Zuge des Vorentwurfs 2016 war die Fläche PI 4 (Südlich Hohenheimer Straße) nicht als geplante Wohnbaufläche oder Nachrückerfläche im Plan enthalten.

Grund für das Ausscheiden war das mit der Gebietsentwicklung verbundene Eingreifen in den räumlich zusammenhängenden und gut vernetzten Hangbereich des Neckartals, welcher sich Weil her kommend von den Freiflächen oberhalb der Champagne-Auffahrt über den Friedhof, die Flächen beidseits der Pfeifferklinge, die Hangflächen zwischen der Pliensauvorstadt und Zollberg bis zu den steilen waldbestandenen Hanglagen oberhalb der B 10 erstreckt. Dieser Freiraumverbund bildet ein Rückgrat in der Freiraumstruktur der Stadt Esslingen, besitzt eine landschaftsökologisch und kulturlandschaftlich hohe Bedeutung und eine wichtige klimatische Funktion für die hochverdichtete Siedlungslage der Pliensauvorstadt und der Innenstadt der Stadt Esslingen.

6.13 PI 5: Nördlich Weilstraße

Die bislang bereits nicht priorisierte und nicht zur Ausweisung vorgesehene Optionsfläche PI 5 wird nicht weiterverfolgt.

Bereits im Zuge des Vorentwurfs 2016 war die Fläche PI 5 (Nördlich Weilstraße) nicht als geplante gewerbliche Baufläche oder Nachrückerfläche im Plan enthalten.

Grund für das Ausscheiden war insbesondere die Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft und die Lage der Optionsfläche im Kontext der angrenzenden sozialen Infrastruktureinrichtungen.

6.14 Ne 1.1: Heidestraße

Die bislang bereits nicht priorisierte und nicht zur Ausweisung vorgesehene Optionsfläche Ne 1.1 wird nicht weiterverfolgt.

Bereits im Zuge des Vorentwurfs 2016 war die Fläche Ne 1.1 (Heidestraße) nicht als geplante Wohnbaufläche oder Nachrückerfläche im Plan enthalten

Grund für das Ausscheiden war trotz der vorhandenen Erschließungsgunst durch die Heidestraße insbesondere die Lage im Landschaftsschutzgebiet, die Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft, die Lage der Optionsfläche im Kontext der räumlich wie auch klimatisch wichtigen Fuge zwischen der Neckarhalde und Sulzgries sowie letztlich auch die periphere Lage ohne vorhandene Infrastruktureinrichtungen.

6.15 Kr 1.3: Greut Nord (große Variante)

Die Optionsfläche Kr 1.3 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Während die bereits im Bebauungsplanverfahren befindliche Fläche Greut Süd (Kr 1.1) städtebaulich durch die vorhandene Bebauung an der Alexanderstraße und dem Greutweg räumlich definiert ist, würde eine mögliche Entwicklung auf der Fläche Kr 1.3 siedlungsstrukturell weit in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum ausgreifen und die Hanglage besetzen. Diese ist durch ein kleinteiliges und landschaftsökologisch sehr hochwertiges Mosaik aus Streuobstwiesen und mit Gehölzen strukturierten Gärten und Freiflächen charakterisiert. Bereits frühere Umweltgutachten wie auch die Erhebungen im Zuge des Landschafts- und Umweltplans haben hier die landschaftsökologische Wertigkeit dieser Hangflächen belegt. Darüber hinaus sind die zusammenhängenden Freiflächen, welche von der Untersuchungsfläche weiter hangaufwärts bis zur Katharinenlinde reichen, für die klimatische Funktion des Geiselbachtals und auch für die Innenstadt von hohem Belang und prägen in hohem Maße die Kulturlandschaft in der Hanglage oberhalb des Geiselbachtals.

6.16 Su 1.3: Hochwiesenweg (Erweiterung Süd)

Die Optionsfläche Su 1.3 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Während die zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan vorgesehene kleinteilige Entwicklungsfläche Su 1.1 (Hochwiesenweg entlang Weg) bereits durch eine straßenbegleitende Bestandsbebauung vorgeprägt ist und die Entwicklungsfläche Su 1.1 hier eine beidseitige Bebauung ausformt, greift die Optionsfläche Su 1.3 siedlungsstrukturell weiter spornartig nach Süden in Richtung Viehgasse in die noch baulich unbelastete Hanglage aus. Damit würde die vorhandene bandartige Siedlungsstruktur entlang des Hochwiesenwegs weiter ausgedehnt und die kulturlandschaftlich sehr hochwertige und für die klimatische Situation in der Innenstadt wichtige Hangfläche in Richtung Viehgasse / Holgenburg / Neckarhang weitergehend baulich belastet.

6.17 Be 4.2: Mühlgässle West

Die Optionsfläche Be 4.2 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Während die zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklungsfläche Be 4.1 (Mühlgässle Ost) die städtebauliche Fuge zwischen Seestraße und Brühlstraße unter Beachtung eines ausreichenden Abstand zum Berkheimer Bach ausformt, greift eine Gebietsentwicklung im Oberhang unterhalb des Rohrackerwegs und westlich des Berkheimer Bachs intensiv in das noch offene Kulturlandschaftsbild und den klimatisch wichtigen Landschaftsraum westlich des Mühlgässles ein, welches als wichtige Wegeverbindung hangabwärts in Richtung Neckartal führt. Hinzu kommt, dass mit einer solchen Gebietsentwicklung eine Wohnbebauung noch stärker an die hochbelastete L 1192 heranrückt, was in der Folge wieder entsprechende Lärmschutzmaßnahmen mit weiteren negativen Folgewirkungen erfordern würde.

6.18 Ho 1: Helmensbergweg

Die Optionsfläche Ho 1 wird nicht zur Ausweisung vorgesehen.

Die Fläche Ho 1 Helmensbergweg liegt zwar noch relativ zentral zur Innenstadt von Esslingen, besetzt aber die landschaftsräumlich und kulturlandschaftlich Wert gebende Hanglage des unteren Geiselbachtals. Diese ist geprägt durch ein kleinräumiges Nutzungsmosaik und vorhandene Gehölzbestände, welche für den Biotopschutz und auch die klimatische Situation der angrenzenden zentralen und hochverdichteten Altstadt von Belang sind. Hinzu kommen Problemlagen in der Erschließung über eine erforderliche Erweiterung der Bestandserschließung und die Inanspruchnahme einer in der Erholungs- und Vernetzungsfunktion wichtigen fußläufigen Wegeverbindung aus der Innenstadt heraus über die Beutau in Richtung Schelztorgymnasium / Serach / Krummenacker.

7 Stellungnahmen zu vorgebrachten alternativen Entwicklungsoptionen

7.1 Stadtteil Berkheim

Vorschlag zur Einbindung von Flächen in Gebietskulisse des Standorts Be 4.1 (Mühlgässle Ost)

Eine Einbeziehung weiterer Flächen in die Gebietskulisse Be 4.1 wird nicht weiterverfolgt.

Die in Frage stehenden Grundstücke beziehen sich auf hangaufwärts liegende Grundstücke, welche jedoch nicht im räumlichen Kontext zur der vorgesehenen Ausweisungsfläche stehen. So zielt die Ausweisung der Fläche Mühlgässle Ost darauf ab, die städtebauliche Fuge zwischen der Bebauung an der Seestraße und der Brühlstraße zu schließen und gleichzeitig einen ausreichenden Abstand zum Bachlauf / Graben / Biotop am Westrand zu halten. Hangaufwärts liegende Flächen stehen in diesem städtebaulichen Kontext nicht zu Diskussion, würden die klimatisch wichtige Hangsituation oberhalb des Standortes Mühlgässle Ost belegen und in die Nähe der L 1192 rücken. Hinzu kommt, dass die städtebauliche Entwicklung an der Rohrackerstraße durch einen Bebauungsplan bereits ausgeformt ist.

7.2 Stadtteil Zell

Vorschlag zur Entwicklung eines großflächigen Baugebietes oberhalb der Terrassenhäuser in der Fuge zwischen Zell und der Gartenstadt:

Eine weitergehende städtebauliche Entwicklung ist aufgrund des Konflikts mit übergeordneten Zielen der Raumordnung und Schutzgebietskulissen nicht möglich.

Die angeregte Fläche im Hangbereich oberhalb der Terrassenhäuser (bauliche Entwicklung im Hangbereich andockend an den Rotenweg/ Renettenweg/ Straße Albblick) ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der Lage in einem regionalen Grünzug nicht umsetzbar. Es existieren im unteren Hangbereich unterhalb der Rotenstraße kleinteilige Bereiche, die außerhalb der Schutzgebietskulisse liegen, jedoch mit der Lärmschutzproblematik gegenüber der Bahntrasse belegt sind und einen intensiven alten Streuobstbestand mit einer entsprechenden artenschutzrechtlichen Problematik aufweisen.

8 Stellungnahme zu generellen Themenstellungen

8.1 Kritik an fehlerhafter Berechnung der Bedarfsprognose und Aussage, dass die angesetzten Innenentwicklungspotenziale zum Bedarfsnachweis ausreichend bemessen sind

An der Methodik der Bedarfsprognose wird festgehalten.

Der in mehreren Stellungnahmen differenziert vorgetragene Kritik an einer fehlerhaften Bedarfsprognose als Basis des Bedarfsnachweises im Zuge des Flächennutzungsplans und der Aussage, dass die angesetzten Innenentwicklungspotenziale zum Bedarfsnachweis nicht entgegengetreten:

Der Bedarfsnachweis wird innerhalb der Begründung des Flächennutzungsplans anhand von drei differenzierten Prognosemethoden dargelegt:

Zum einen auf Basis der Methodik des Verbands Region Stuttgart anhand der in den Plansätzen 2.4.0.4.1 und 2.4.0.5.1 des Regionalplans definierten Orientierungswerte. Der Regionalplan Stuttgart besitzt im Hinblick auf die Bedarfsprognose trotz der Tatsache, dass er bereits im Jahr 2009 durch Satzung durch die Regionalversammlung beschlossen und im Nachgang genehmigt wurde, eine Rechtsgültigkeit für die Städte und Gemeinden innerhalb der Region Stuttgart und definiert zusammen mit dem Landesentwicklungsplan die nach Baugesetzbuch zu berücksichtigenden Ziele der Raumordnung. Die in der Begründung des Flächennutzungsplans dargelegten Orientierungswerte basieren auf den Plansätzen 2.4.0.4.1 und 2.4.0.5.1 und stellen damit zu berücksichtigende Grundsätze. Grundsätze der Regionalplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen öffentlicher und privater Belange. Insofern ist die Darstellung der Orientierungswerte und daraus hervorgehenden Bedarfssituation nach Berechnung des Regionalplans Stuttgart im Zuge der Darlegung der Konformität der Ausweisungsmarge des Flächennutzungsplans mit den Grundsätzen des Regionalplans erforderlich und geboten. Ein Verzicht auf diese Darstellung würde entgegen der Darstellung in der Stellungnahme sogar eine Fehlerhaftigkeit in der Abwägung und Darlegung des Ausweisungsbedarfs in der Begründung des Flächennutzungsplans darstellen. Im Ergebnis wird in der Begründung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans vom 28.10.2016 (basierend auf den letzten verfügbaren amtlichen Zahlen des Stat. Landesamtes aus 2014) ein Flächenbedarf von 2.083 Wohneinheiten ermittelt, was bei 2,0 Einwohnern/Wohneinheit 4.166 Einwohnern und bei der über den Regionalplan für Mittelzentren anzusetzenden Dichte von 80 Einwohner/ ha einen Flächenbedarf von 52,1 ha vor Anrechnung von Reserveflächen entspräche. Der Regionalverband Stuttgart kommt in seiner Stellungnahme vom 18.05.2017 (Vorlage 17.05.2017) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach §4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans basierend auf den Zahlen des Stat. Landesamtes aus 2015 und einer regionalen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,15 Einwohner/ Wohneinheit auf einen Gesamtbedarf von 55,4 ha vor Anrechnung von Reserveflächen.

Die Richtigkeit der im Zuge des Vorentwurfs durchgeführten Berechnung wird damit seitens des VRS bestätigt.

Darüber hinaus erfolgt in der Begründung des Flächennutzungsplans die Darlegung des Bedarfs nach dem Hinweispapier des Ministeriums für Infrastruktur und Verkehr aus dem Jahr 2013 (mittlerweile ersetzt durch das Hinweispapier aus dem Jahr 2017). Auch diese Darlegung ist für

eine Abwägung der auszuweisenden Marge erforderlich und geboten. Hierbei spielt es keine Rolle, ob der aus dem Hinweispapier resultierende Maximalbedarf durch Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderates unterschritten wird, sondern die Darlegung der Marge des Hinweispapiers zeigt zunächst den nach Hinweispapier möglichen Ausweisungsbedarf auf. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Hinweispapier die Grundsätze und Ziele des Regionalplans nicht als „höherrangiges Recht“ ersetzt, sondern einen Berechnungsrahmen für die Genehmigungsbehörde darstellt, innerhalb derer Ausweisungen durch die Städte und Gemeinden vollzogen werden können. Insofern ist die Darstellung beider Berechnungsmodelle (Verband Region Stuttgart und Hinweispapier) in der Begründung geboten und üblich. Im Ergebnis wird in der Begründung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans vom 28.10.2016 (basierend auf den letzten verfügbaren amtlichen Zahlen des Stat. Landesamt aus 2014) ein Flächenbedarf von 9.290 Einwohnergleichwerten resultierend aus einem Bedarf aus Belegungsdichterückgang und prognostizierter Einwohnerentwicklung ermittelt, was bei 2,0 Einwohnern/Wohneinheit 4.646 Wohneinheiten und bei der über den Regionalplan für Mittelzentren anzusetzenden Dichte von 80 Einwohner/ ha einen Flächenbedarf von 116,1 ha vor Anrechnung von Reserveflächen entspräche.

Das Regierungspräsidium Stuttgart kommt als Obere Raumordnungsbehörde in seiner Stellungnahme vom 18.05.2017 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach §4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans basierend auf den aktuellen Zahlen des Stat. Landesamtes auf einen Gesamtbedarf von 108,85 ha vor Anrechnung von Reserveflächen, was bei einer Umrechnung bei 2,0 Einwohner / Wohneinheit und einer Dichte von 80 Einwohner/ha einer Bedarfszahl an Wohneinheiten 4.354 Wohneinheiten als raumordnerisch ermittelter Ausweisungsrahmen vor Anrechnung von Reserveflächen.

Beide Prognosen bilden damit einen Orientierungsrahmen, innerhalb dessen sich die kommunale Ausweisungsstrategie auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu bewegen hat und im Rahmen dessen auch eine Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplans aus raumordnerischen Aspekten heraus gegeben wäre.

Die Stadt Esslingen hat sich hierbei jedoch vor dem Hintergrund der sowohl im Regionalplan wie auch im Hinweispapier sehr pauschalen Prognoseansätze entschieden, über eine ergänzende, eigene kommunale Bevölkerungsprognose (Häusser 2015 und 2017) eine genauere Zahlenbasis zu erlangen. Ziel war es, die Zusammenhänge zwischen Wohnraumangeboten, Zu-, Weg- und Umzügen, der Altersstruktur und der Fertilitätsrate kleinräumig bezogen auf einzelne Stadtteilen abzubilden, um dezidiert die Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich Überlagerungseffekte der einzelnen Stadtteile und der Gesamtstadt Esslingen zu prüfen. Eingespeist wurden in die Berechnung die auf Basis des Bürgerdialogs durch den Gemeinderat beschlossenen Flächen und deren sukzessive Aufsiedlung bis zum Jahr 2030.

Im Ergebnis der mathematisch fundierten und durch ein erfahrendes und erkanntes Fachbüro erstellten Prognose ergab sich, dass

- ohne aktives Schaffen von neuem Wohnraum im Innen- und Außenbereich, die Einwohnerzahl Esslingens bis 2030 voraussichtlich sinken wird,
- durch intensive Innenentwicklung in Kombination mit einer moderaten, dezentralen Außenentwicklung in einer Größenordnung von rd. 3.000 Wohneinheiten die Einwohnerzahl, aber auch die soziale und demographische Struktur der Bevölkerung, voraussichtlich stabilisiert werden kann und
- für eine wachsende Bevölkerungszahl davon auszugehen ist, dass ein „Mehr“ an Wohneinheiten erforderlich wäre.

Ausgehend von dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Gemeinderatsbeschluss basierend auf den Ergebnissen des Bürgerdialogs im Juli 2015 wurde daraufhin der Wert von 3.070 Wohneinheiten mit in der Gesamtkonsequenz damit verbundenen 32ha an Neuausweisungsflächen im Innen- und Außenbereich als Basis der Flächennutzungsplan-ausweisungen angesetzt. Dieser Ansatz definiert für die Stadt Esslingen einen angemessenen Entwicklungsrahmen, der aber auch auf die vorhandene sensible naturräumliche Ausgangssituation angemessen reagiert.

Dieser Ausweisungsrahmen wird entsprechend der oben zitierten vorliegenden Stellungnahmen des Verbands Region Stuttgart und dem Regierungspräsidium Stuttgart akzeptiert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart gibt in seiner raumordnerischen Beurteilung allerdings zu bedenken, dass selbst nach Anrechnung der Reserveflächen nach den Orientierungswerten des Hinweispapieres 63,8 ha mehr an Wohnbauflächen ausgewiesen werden können und spricht von einem sehr zurückhaltenden Ansatz. Wenngleich die räumliche Situation (Topografie) und die vorhandenen Restriktionen in die Beurteilung eingestellt werden, so gibt das Regierungspräsidium dennoch zu Bedenken, dass die Stadt Esslingen basierend auf den Plansätzen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans in seiner raumstrukturellen Einstufung als Mittelzentrum die Pflicht trägt, eine verstärkte Siedlungstätigkeit für Wohnbauflächen zu betreiben. Dieser Pflicht wird nach Meinung des Regierungspräsidiums Stuttgart bislang nur eingeschränkt nachgekommen. Vor diesem Hintergrund wird von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart empfohlen, auch die im Vorentwurf enthaltenen Nachrückerflächen in die Ausweisung aufzunehmen. In gleicher Weise erfolgt auch durch den Regionalverband Stuttgart der Hinweis, der mittelzentralen Funktion Rechnung zu tragen und weitere Nachrückerflächen in die Ausweisung einzubeziehen.

Beiden Anregungen zur einer Mehrausweisung kann jedoch von Seiten der Stadt Esslingen vor dem Hintergrund der Wertigkeit des Landschafts- und Erholungsraums, der Restriktionen durch vorhandene Schutzgebietskulissen, der Topografie und der artenschutzrechtlichen Restriktionen nicht gefolgt werden. Beide Stellungnahmen und die damit verbundenen Anregungen zu einer Mehrausweisung zeigen aber auch, dass die kommunale und auf den Ergebnissen des Bürgerdialogs und den damit gefassten Grundsatzbeschlüssen des Gemeinderates beruhende Bedarfsprognose quantitativ angemessen ist.

Festzustellen ist jedoch, dass in einer Vielzahl von Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die vorhandene kommunale Prognose fehlinterpretiert wird:

- Grundlagen der kommunalen Prognose:

Die in die Prognose eingestellten Flächenentwicklungen basieren nicht auf dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2012, sondern auf den Ergebnissen des Bürgerdialogs und bilden eine sukzessive bis zum Jahr 2030 in Ansatz gebrachten Entwicklung dieser Flächen ab

- Umrechnung des Bedarfs in zusätzliche Einwohner:

Die in der Prognose enthaltenen 3.070 Wohneinheiten entsprechen nicht einem Wachstum von ca. 6.100 zusätzlichen Einwohnern, sondern führen aufgrund der gleichermaßen veränderten Bevölkerungsstruktur durch Zu- und Fortzüge wie auch die demografische Entwicklung der Bestandsbevölkerung im Ergebnis bis zum Jahr 2030 zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahl wie auch der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung (Wohnraumangebot insbesondere auch für die Esslinger Bevölkerung)

- Annahme, dass durch die Stabilisierung der Belegungsdichte kein Bedarf an Wohneinheiten entsteht:

Die Stabilisierung der Belegungsdichte in den letzten Jahren ist vorrangig auf den Zuzug hochmobiler Bevölkerungsgruppen aus Europa aufgrund der Angebote auf dem Arbeitsmarkt und der Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen. Gleichzeitig ist weiterhin ein Verlust junger Familien in die Nachbarkommunen wegen fehlender Angebote auf dem Wohnungsmarkt zu konstatieren. Die Stabilisierung der Belegungsdichte bedeutet dabei deshalb nicht, dass ausgehend von den demografischen Veränderungen in der Bestandsbevölkerung und einem dort weiterhin vorhandenen Sinken der Belegungsdichte kein weiterer Wohnbauflächenbedarf besteht.

- Annahme dass die Bereitstellung von Flächen zum Individualwohnen nur der Stadtkasse dienen würde:

Zur Stabilisierung nicht nur der quantitativen Gesamtbevölkerungszahl, sondern auch zur Stabilisierung der sozialen Bevölkerungsstruktur ist neben dem Angebot an preiswertem Wohnraum ebenso auch das Angebot an weiterem Individualwohnen (Einfamilienhaus, Doppel- und Reihenhauser) zur Bindung der Bestandsbevölkerung erforderlich. Grund hierfür ist ein in den letzten Jahren statistisch verstärkt zu beobachtendes Abwandern an haushalts- und eigentumsgründenden Personen und Familien aus Esslingen in die vorrangig östlich des Ballungsraums angrenzende Randzone des Verdichtungsraums. Dieses ist v.a. den fehlenden Optionen zur Haushaltsgründung und zum Erwerb von Immobilien in der Stadt Esslingen geschuldet ist.

8.2 Kritik an fehlender Berücksichtigung von leerstehendem Wohnraum

Leerstehender Wohnraum wird auch weiterhin nicht in die Bedarfsprognose eingestellt.

Laut Zensus 2011 verfügt die Stadt Esslingen über eine Leerstandsquote von 4,5% des Wohnungsbestandes (4,0% Landkreis Esslingen / 4,3% Regierungsbezirk Stuttgart, 4,2% Baden-Württemberg) bei einer Eigentümerquote des Gesamtwohnungsbestandes von nur 42,5% (54,5% Landkreis Esslingen / 54,4% Regierungsbezirk Stuttgart). Vor dem Hintergrund des in der Stadt Esslingen erhöhten Anteils an Mietwohnungsbau zeigt damit die Leerstandsquote in der Stadt Esslingen keine Auffälligkeiten. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass beim Zensus 2011 nicht erfragt wurde, wie lange und warum Wohnungen nicht bewohnt waren, wodurch sich das faktisch vorhandene Aktivierungspotenzial leerstehender Wohnungen für den Wohnungsmarkt kaum abschätzen lässt. Hinzu kommt, dass bei der Leerstandsquote i.d.R. zwei bis drei Prozent auf die sogenannte Fluktuationsreserve entfallen, die Wohnungen bezeichnet, die leer stehen, weil sie gerade modernisiert werden oder weil die Bewohner gerade umziehen, was gerade bei einem hohen Mietwohnungsanteil wie im Falle des Mittelzentrums Esslingen von Belang ist. Aus den dargelegten Gründen und vor dem Hintergrund, dass die Stadt Esslingen zudem faktisch keinen rechtlichen Zugriff auf leerstehende Wohnungen hat, wurde die Aktivierung leerstehender Wohnungen auch nicht in Ansatz gebracht.

8.3 Kritik an prozentualer Darstellung der anzurechnenden Wohneinheiten im Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung

An der Form der Bilanzierung zwischen Innenentwicklungs- und Außenentwicklungsflächen wird festgehalten.

Bei der Darstellung des Verhältnisses zwischen Innen- und Außenentwicklungsanteilen im Zuge des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans wurde kritisch angemerkt, dass in die Innenentwicklungspotenziale die derzeit im Verfahren befindlichen Flächen (alle im Innenbereich) wie auch die angerechneten Flächenreserven (Baulücken und Nachverdichtung) angerechnet wurden. Dabei handelt es sich nicht um „Zahlenkosmetik“, da beide Flächenkategorien Wohneinheiten generieren, die dem Gesamtbedarf von 3.070 Wohneinheiten aus der Bedarfsprognose des Flächennutzungsplans gegenüberzustellen sind. Insofern liegen nach dem ausgelegenen Vorentwurf von diesem Gesamtbedarf auch nur 660 Wohneinheiten (21,4%) im Außenbereich.

8.4 Verdacht von Mitnahmeeffekten im Hinblick auf den noch herrschenden regionalen Bau- und Nachfrageboom

Der Verdacht ist unbegründet, der Flächennutzungsplan dient gleichermaßen der kurzfristigen wie auch der langfristigen Deckung von Wohnraumbedarf und dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan mit einem mittelfristigen Entwicklungshorizont ausgestattet. Im Rahmen einer gesamtstädtisch ausgerichteten Siedlungsentwicklung geht es dabei durchaus auch um eine möglichst kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum. Dies aber nicht aus dem Grund eines „Mitnehmens“ eines vorhandenen Booms, sondern aus der Pflicht zur Bereitstellung von angemessenem Wohnraum laut BauGB und dem derzeitigen Missverhältnis von Angebot und Nachfrage, unter dem einerseits die Bevölkerung der Stadt Esslingen bei der Suche nach Wohnraum leidet, welches andererseits aber auch regionsweit zu massiven Problemen in der Wohnraumversorgung führt. Dieser Problematik haben sich dabei alle Städte und Gemeinden der Region Stuttgart zu stellen und die Stadt Esslingen ist sich ihrer mittelzentralen Verantwortung hier bewusst. Aus diesem Grunde wurden bereits für mehrere Flächen parallel zum laufenden Flächennutzungsplanverfahren Bebauungsplanverfahren begonnen; diese Flächen werden als im Verfahren (Bebauungsplanverfahren) befindliche Flächen aber in das Flächennutzungsplanverfahren eingebunden und auch dementsprechend in die Bilanz eingestellt. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan als „Angebotsplanung“ eine mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive mit Flächenoptionen dar, welche nachfolgend entsprechend der jeweils herrschenden Marktnachfrage und auf Basis jeweilig individueller kommunaler Gremienbeschlüsse über die verbindliche Bauleitplanung (Ebene der Bebauungsplanung zur Schaffung von Planungsrecht) entwickelt werden. Es sei hierbei darauf verwiesen, dass der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan noch aus dem Jahre 1984 stammt und sich auch hierin der verantwortungsvolle Umgang im Zuge von Baulandentwicklungen ablesen lässt.

8.5 Hinweise auf fehlende Option zur Umsetzung von Geschoßwohnungsbau / sozialem Wohnungsbau im Kontext einzelner geplanter Wohnbauflächen

Die im Flächenportfolio des FNP enthaltenen Flächen eröffnen in Teilen auch die Option für sozialen Wohnungsbau aufgrund der Realisierungsoption von Geschoßwohnungsbau.

Die vorliegenden Zahlen zur Struktur der Bevölkerungsentwicklung zeigen nachdrücklich, dass die Stadt Esslingen trotz eines quantitativen Zuzugs weiterhin strukturell vor allem jüngere Familien mit Kindern im Einwohnerbesatz verliert, die in die Nachbarkommunen abwandern und Eigentum erwerben. Vor dem Hintergrund der mittelzentralen Funktion der Stadt Esslingen ist dabei das Ziel der Schaffung von preiswertem Wohnraum auch im Geschoßwohnungsbau zweifelsfrei ein Ziel in der weiteren Baulandentwicklung. Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur (Sozialstruktur und Altersstruktur) es ist aber ebenso eine kommunalpolitische Aufgabe, neben dem Geschoßwohnungsbau auch Angebote des Individualwohnen zu generieren, um die angesprochenen Bevölkerungsteile in der Stadt Esslingen zu halten und hierüber eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur abzusichern. Als Instrumentarium der vorbereitenden Bauleitplanung kann der Flächennutzungsplan dabei nur

geplante Siedlungsflächen darstellen, nicht aber die konkreten Angebotsformen, wie bspw. auch zu erbringende Anteile an sozialem Wohnungsbau.

Insofern zielt das Portfolio der Ausweisung geplanter Baugebiete im Innen- wie Außenbereich darauf ab, im Angebotsspektrum eine breite Palette an Wohntypologien zu ermöglichen, die vom Geschoßwohnungsbau bis hin zum Individualwohnen auf der eigenen Parzelle reicht. Vor diesem Hintergrund sind neben Standorten mit der Option auf Geschoßwohnungsbau (bspw. Flandernstraße, VFL Post, Weststadt, Alter Sportplatz Weil) auch geplante Standorte zur Ausweisung vorgesehen, die schon vom umgebenden Gebietscharakter oder der Siedlungsrandlage her auf das Individualwohnen in unterschiedlichen Formen und Preissegmenten ausgerichtet sind (bspw. Kohlerweg, Hangelstein, Mühlgässle).

8.6 Kritik an der fehlenden Berücksichtigung der laufenden Innenentwicklungen im Hinblick auf die Bedarfslage und Annahme, dass über die Bedarfsprognose künstlich Gebietsentwicklungen im Außenbereich forciert werden sollen – Aussage des Ausreichens vorhandener Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des Bedarfs, Instrument des Monitorings

Das vorgesehene Monitoring unterstützt die Fokussierung auf die Innenentwicklung.

Im Zuge der Bedarfsanalyse wurden die vorhandenen Innenentwicklungsreserven erhoben und im Hinblick auf Baulücken und die Mobilisierung von Baulücken und untergenutzten Bereichen quantifiziert. Gleichzeitig existieren aber auch Entwicklungsreserven im Hinblick auf eine weitere bauliche Verdichtung im Bestand bspw. durch eine effektivere Grundstücksausnutzung von Bestandsgrundstücken oder der Entwicklung in die Höhe bspw. im Zuge von Aufstockungen etc.

Im Zuge der Stellungnahmen wurde hier mehrfach darauf verwiesen, dass diese Innenentwicklungspotenziale für eine weitere bauliche Entwicklung aktiviert werden könnten und kein Anlass für eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsfläche zur Deckung des bestehenden Bedarfs bestehe. Dies ist nach heutiger Abschätzung nicht der Fall. Gleichwohl ist jedoch eine Quantifizierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich, da es sich bei der Innenentwicklung um einen dynamischen Prozess handelt, auf den schon aufgrund der überwiegend privaten Eigentumsverhältnisse die Stadt Esslingen nur einen eingeschränkten Einfluss hat. Grundsätzlich sind Innenentwicklungen jedoch grundsätzlich gewünscht, sofern sie in angemessener Weise und unter Berücksichtigung der Umweltbelange vollzogen werden können.

Da der Flächennutzungsplan als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung nicht in der Lage ist, konkrete Innenentwicklungsstandards festzulegen, sondern nur Flächen als Bestandbaulflächen darstellen kann, werden ergänzend zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans nachrichtliche Signaturen aufgenommen. Diese gehen aus den vorgelagerten Dialogverfahren und Rahmenplanungen hervor und haben das Ziel, ergänzend zur Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Zuge der Darstellungen nach §5 (2) BauGB Anforderungen an die Innenentwicklung zu formulieren: Hier beispielsweise die Qualifizierung von Bestandsstandorten im Hinblick auf die Ausnutzung und Dichte, die Fokussierung auf die Innenentwicklung im Umfeld von S-Bahnhöfen etc. Damit werden – über die formellen

Darstellungen hinaus – auch Ziel aus informellen Planungen zur Innenentwicklung in die Aussagen des Flächennutzungsplans in Form nachrichtlicher Übernahmen eingebunden.

Um die gewünschten Innenentwicklungsprozesse aber auch in der Frage der Bedarfssituation und damit in der Frage nach der Erforderlichkeit neuer Bauflächen im Außenbereich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) abzubilden, soll das Instrument des Monitorings die Umsetzung des Flächennutzungsplans begleiten und einen Gradmesser der Entwicklung von Wohnangeboten im Innenbereich darstellen, um darüber hinaus weitergehende bauliche Entwicklungen im Außenbereich bedarfsgerecht zu vollziehen.

8.7 Grundlegende Kritik an fehlenden Bemühungen zur Innenentwicklung und Eindämmung des Flächenverbrauchs, Kritik an Inanspruchnahme von Grünflächen, Forderung nach Flächenschutzplan, grundlegende Unterstellung der Missachtung des Landschafts- und Umweltplans

Schon allein das quantitative Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklungsflächen und die in der Stadt Esslingen in den letzten Jahren vollzogenen Entwicklungen im Innenbereich zeigt den Fokus und die Ernsthaftigkeit der Orientierung auf die Innenentwicklung.

Die Kritik an einer fehlenden Ausrichtung auf die Innenentwicklung und fehlender Bemühungen zum Flächenrecycling sind unbegründet: Blickt man auf die abgeschlossenen und laufenden städtebaulichen Entwicklungen der Stadt, so zeigt sich, dass die Stadt Esslingen in den letzten Jahren und Jahrzehnte einen klaren Fokus auf die Innenentwicklung gelegt hat: Neben großen Stadtumbaugebieten im Aspekt des Wohnens (bspw. Funkerkaserne/ Flandernhöhe, Neue Weststadt oder auch dem Hengstenberg-Areal sowie vieler kleinteiliger Innenentwicklungen) standen und stehen auch Innenentwicklungen im gewerblichen Aspekt im Fokus (bspw. Gewerbegebiet Oberesslingen/ Zell, Revitalisierung des Danfoss-Areals). Auch im Zuge des Flächennutzungsplans sind weitere Entwicklungsoptionen im Sinne des Flächenrecyclings enthalten, die in der Summe die deutliche Mehrzahl in der zukünftigen quantitativen Entwicklung abbilden. Hierbei wird bspw. über die Nachnutzung des Hochschulstandortes auf der Flandernhöhe ein quantitativ beachtliches Potenzial an Wohnraum generiert werden können. In der Summe werden jedoch die Innenentwicklungspotentiale einerseits in der zeitlichen Abfolge, aber auch in der Gesamtquantität nicht ausreichen, den vorhanden Wohnraumbedarf zu decken, was durch die kommunale Bedarfsberechnung von Herrn Häuser nachgewiesen wurde. In der Folge befasst sich der Flächennutzungsplan in sehr verantwortungsvoller und im Maß gegenüber der Innenentwicklung deutlich zurückbleibender Weise auch mit Optionen der Außenentwicklung und einer damit verbundenen weitergehenden Inanspruchnahmen von Grün- und Freiflächen im Sinne der Funktion des Flächennutzungsplans als mittel- bis langfristiger Angebotsplan. Es sei hierbei darauf hingewiesen, dass der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 stammt und die darin enthaltenen Außenentwicklungspotenziale bislang nicht umfänglich in Anspruch genommen worden sind. Um zudem das Maß der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen möglichst gering zu halten, soll andockend an den Flächennutzungsplan ein entsprechendes Monitoring zur Beobachtung und Bewertung der faktischen Entwicklung von Wohnraum eingeführt werden, um im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) nur tatsächlich erforderliche Umsetzungen aus dem Flächennutzungsplan heraus zu vollziehen.

Die Forderung nach einem „Flächenschutzplan“ (verstanden als Planwerk mit freizuhaltenden, nicht zu überbauenden Freiflächen und qualitativen Aussagen zu deren Entwicklung) wird durch den vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans und des Landschafts- und Umweltplans in weiten Teilen erfüllt: In diesem Rahmen definiert der Flächennutzungsplan auf Basis des Landschafts- und Umweltplans und der differenzierten vorliegenden Gutachten (hier insbesondere im Aspekt des Artenschutzes) die Grenzen der räumlichen Entwicklung, dokumentiert auch durch die Nicht-Ausweisung von Bauflächen im Zuge des Planungsprozesses die vorhandenen qualitativen Entwicklungsgrenzen. Der Landschafts- und Umweltplan definiert gleichzeitig die landschaftsplanerischen Restriktionen und setzt Ziel für die Entwicklung der Kulturlandschaft. Schließlich geben die ergänzenden Signaturen wichtige Hinweise zur Innenentwicklung und Zielen im Kontext des Klimaschutzes im Innenbereich.

Die grundlegende Kritik einer Missachtung der Aussagen des Landschafts- und Umweltplanes im Zuge der Abwägung und Auswahl der auszuweisenden Flächen im Innen- wie im Außenbereich wird entgegengetreten: So wurden die Inhalte und Aspekte, aber auch die vorhandenen landschaftsökologischen Konfliktsituationen im Zuge einer integrierten Bearbeitung von Flächennutzungsplan und Landschafts- und Umweltplan offen und transparent dargestellt und in die Abwägung als ein Belang eingestellt. Dabei ist jedoch auf der Ebene des Flächennutzungsplans immer zu berücksichtigen, dass die Frage von Neuausweisungen im Innen- wie im Außenbereich immer Abwägungsentscheidungen zwischen unterschiedlichen Aspekten darstellt; dies auch im Sinne einer insgesamt auf die Nachhaltigkeit ausgerichteten Entwicklung, welche auf den Aspekten einer ausgewogenen ökologischen, ökonomischen und sozialen kommunalen Entwicklung aufbaut. In der Summe der Ausweisungen wird im Entwurf des Flächennutzungsplans auch aus landschaftsplanerischer Sicht ein der Sensibilität der Ausgangssituation angemessenes Maß an Ausweisungen vorgenommen und die auszuweisenden Standorte beziehen sich nicht auf landschaftsökologisch konfliktträchtige Standorte. So wurden unter vielen anderen Aspekten auch insbesondere die Belange des Artenschutzes, der Sicherung der Kultur- und Erholungslandschaft, des Klima- und Bodenschutzes, die Berücksichtigung von Schutzgebietskulissen wie auch die Frage der Ausgleichbarkeit von Eingriffen in die Abwägung eingestellt. Die Neuausweisungen stellen in ihrer im Flächennutzungsplan enthaltenen Summe quantitativ wie auch qualitativ einen verantwortungsvollen und auch landschaftsplanerisch vertretbaren Rahmen dar.

8.8 Grundsätzliche Kritik an Baugebietsausweisungen / Forderung nach Ausweisung von Wohnraum außerhalb der Stadt Esslingen

Die Stadt Esslingen kann und will und darf aufgrund ihrer mittelzentralen Aufgabe und Verantwortung die Entwicklung von Wohnraum nicht an periphere Bereiche der Region delegieren.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist faktisch für jedermann spürbar vorhanden und resultiert aus der Tatsache des real vorhandenen Fehlens von Wohnraum innerhalb der Kernzone der Region Stuttgart. Hierfür gibt es eine Vielzahl an Gründen, wie z.B. eine weitere, kontinuierlich anhaltende Zuwanderung in die Region, die demografische Entwicklung der Bestandsbevölkerung und die Anforderungen der Anschlussunterbringung. Ein in den Stellungnahmen vorgeschlagenes „Delegieren“ der Wohnbaulandbereitstellung außerhalb des Mittelzentrums Esslingen in die umliegenden Teilräume der Region Stuttgart entspricht dabei nicht den Zielen der Raumordnung, die klar definieren, dass entlang der Entwicklungsachsen

und dem damit verbundenen Angebot des schienengebundenen Nahverkehrs sowie im Kontext zur zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Esslingen als Mittelzentrum mit seiner infrastrukturellen Ausstattung eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu erfolgen hat.

Dabei ist unabhängig von der grundsätzlichen raumordnerischen Zielen auch zu berücksichtigen, dass die massive Wohnungsmarktnachfrage zunächst nicht in peripheren Räumen besteht, sondern sich aufgrund der wirtschaftlichen Prosperität in der Kernzone der Region Stuttgart abbildet und die (raumordnerisch nicht gewünschte) aktuelle Aufsiedlung in den peripheren Räumen der Region schlicht der Tatsache geschuldet ist, dass in der Kernzone der Region Stuttgart kein der Nachfrage angemessenes Wohnbauland angeboten wird.

Ein „Delegieren“ der Wohnraumnachfrage in periphere Räume ohne Anschluss an den schienengebunden ÖPNV raumordnerisch würde zudem wiederum teilregionale und regionale Individualverkehrsströme erzeugen, welche die ohnehin verkehrsbelasteten Kernräume des Ballungsraums und damit auch die Stadt Esslingen, ihr Straßennetz und auch ihre Bewohnerschaft belasten würden.

Insofern hat die Stadt Esslingen hat als Mittelzentrum und als Stadt versehen mit der Lagegunst von vier schienengebunden ÖPNV-Anschlüssen hier regional und raumordnerisch auch eine definierte Verantwortung, in angemessenem Maße entsprechend ihrer Zentralität Wohnraum auszuweisen (vgl. auch Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart und des Verbands Region Stuttgart im Zuge der Beteiligung der Behörden nach §4 (1) BauGB). Die Stadt Esslingen sieht sich in der Frage von konkreten Flächenausweisungen hierbei einerseits in der Pflicht für ihre eigene Bürgerschaft, welche ebenfalls massiv von einer massiven Wohnungsnot und steigenden Immobilienpreisen betroffen ist, andererseits aber auch in einer regionalen Verantwortung zur Schaffung von Wohnraum. Insofern versteht die Stadt Esslingen es als eine zentrale kommunale und auch gesellschaftliche Aufgabe, einerseits innerhalb des Stadtgebietes weiteren Wohnraum zu schaffen, andererseits aber auch die vorhandenen Qualitäten und Lebensverhältnisse zu sichern. Die Ausweisungsquantität des Flächennutzungsplans bleibt deshalb explizit deutlich hinter den möglichen Ausweisungsmargen zurück und ein Großteil der Flächenbedarfe wird im Innenbereich vollzogen (vgl. ebenfalls auch Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart und des Verbands Region Stuttgart im Zuge der Beteiligung der Behörden nach §4 (1) BauGB). Insofern darf und kann eine Stadtentwicklungspolitik, die sich auch im Flächennutzungsplan widerspiegelt nicht isoliert aus der Perspektive der Sicherung von Bestandssituationen betrachtet werden. Die vorgesehenen Flächenausweisungen berücksichtigen dieses durchaus schwierige Spannungsverhältnis und generieren auf der einen Seite in einem sehr angemessenen und verantwortungsvollen Maß Flächen zur weiteren Siedlungsentwicklung, sichern aber auch Wert gebende Teile des Landschafts- und Erholungsraums. Es wird ferner darauf verwiesen, dass gerade der vorliegende Flächennutzungsplan über die ergänzenden Signaturen auch in nicht unerheblichem Maße Aussagen zur Innenentwicklung und zur Qualitätssicherung liefert.

8.9 Hinweis auf die Sicherung der Nahversorgungssituation im Kontext der Stellungnahmen zu einzelnen Baugebieten

Bei der Sicherung von Nahversorgungsstandorten geht es vorrangig um die Sicherung noch vorhandener kleinteiliger Angebotsstrukturen.

Die Nahversorgungssituation in der Stadt Esslingen ist geprägt durch zwei zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt und Ergänzungsstandort Sirnau), aufgrund der Polyzentralität der Stadtstruktur aber auch durch dezentrale Versorgungsangebote, welche heute noch durch kleinteilige Angebotsstrukturen (Lebensmittel, Bäcker, Metzger, Bank, Post, Schreibwaren, ergänzende Dienstleistungen kombiniert mit Angebote der Gesundheit etc.) charakterisiert sind. Das Ziel der Sicherung der Nahversorgungsstandorte beruht darauf, im räumlichen Umfeld dieser Angebote geplante wohnbauliche Entwicklungen zu konzentrieren, um einerseits die Standorte als solche im Sinne der Nachfragesituation zu stärken, im umgekehrten Sinne aber auch Baugebietsentwicklungen in einem nahen räumlichen Umfeld zu platzieren, um zur Verkehrsvermeidung beizutragen (fußläufige Erreichbarkeit der Angebote). Das Ziel der Sicherung der Nahversorgungssituation beinhaltet hierbei vorrangig die Sicherung des Bestands insbesondere an kleinteiligen Angeboten und bedingt nicht deren Erweiterung oder auch die Ansiedlung ergänzender größerer Verkaufseinheiten der Nahversorger (Discounter, Vollsortimenter).

8.10 Hinweis auf bereits vollzogene stadtteilbezogene Entwicklung und die bereits vollzogene Übernahme von Lasten durch bisherige Baugebietsentwicklungen

Der Flächennutzungsplan versteht sich vorrangig als Instrument der Deckung zukünftiger Bedarfe an geeigneten Standorten.

Im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens geht es nicht um die Frage, in welchen Stadtteilen in den letzten Jahren Baugebietsentwicklungen stattgefunden haben bzw. aktuell stattfinden und welche Lasten bisher getragen wurden. Vielmehr hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, aus der Perspektive der siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Ausgangssituation in einem gesamtstädtischen Blickwinkel Entwicklungsoptionen zur weiteren Siedlungs- und Landschaftsentwicklung zu prüfen und hierfür eine mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive zu formulieren.

8.11 Kritik an fehlender „Innovation“ und Flexibilität des Instruments Flächennutzungsplan vor dem Hintergrund des Zieljahrs, Aussagen zu Flächeninanspruchnahmen in weiterer Zukunft

Der Flächennutzungsplan basiert auf den Regelungsoptionen des BauGB und wird bereits durch nachrichtliche Signaturen zur Darstellung von Innenentwicklungszielen ergänzt.

Der Flächennutzungsplan ist als formeller Plan und als vorbereitende Bauleitplanung den Anforderungen des BauGB, hier insbesondere den Regelungsbefugnissen des § 5 BauGB, unterworfen. Der Flächennutzungsplan ist dabei ein Angebotsplan, welcher über die verbindliche Bauleitplanung (Ebene der Bebauungsplanung) je nach Entwicklung der Nachfrage und auf Basis einzelner kommunalpolitischer Entscheidungen umgesetzt wird. In diesem Rahmen wird durch den Flächennutzungsplan Esslingen das bauleitplanerische Regelungsinstrumentarium bereits weitgehend ausgeschöpft. Im Zuge des Flächennutzungsplans werden zudem in innovativer Weise bereits über begleitende nachrichtliche Signaturen Hinweise und Ziele für die weitere Innenentwicklung dargestellt.

Gleiches gilt für das beabsichtigte Monitoring, welches als begleitendes Instrumentarium ebenfalls einen innovativen Ansatz abbildet.

Eine weitergehende Flexibilität hinsichtlich angemahnter Innovationen besteht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend der Maßgaben des Baugesetzbuchs nicht. Solche Innovation können nur über informelle Instrumentarium außerhalb des Instruments des Flächennutzungsplans vollzogen werden.

Die teilweise gemachten Hinweise zu möglichen Veränderungen in der Flächeninanspruchnahme auf Basis neuer, sich zukünftig einstellender Technologien (bspw. Hinweise zu Industrie 4.0) oder Entwicklungen im Mobilitätssektor können zwar perspektivisch mitgedacht werden, das Instrument des Flächennutzungsplans mit dem Zieljahr 2030 muss jedoch zunächst von einem sich schrittweise einstellenden Umbruch in den Technologien ausgehen und aus dem Jahr 2017 heraus eine Entwicklungsoption für die nächsten 15 Jahre eröffnen. Dabei kann es auch sein, dass bei einem sukzessive sich einstellenden Umbruch sogar zunächst ein quantitatives Mehr an Flächen benötigt wird. In diesem Sinne ist der Flächennutzungsplan ein durchaus dynamisches Element, da er zunächst räumliche Entwicklungsoptionen eröffnet, welche bedarfsgerecht entwickelt werden können (vgl. auch beabsichtigtes Monitoring).

8.12 Kritik an der Informationsflut und der Verständlichkeit, Kritik an Zugänglichkeit von Unterlagen

Der Flächennutzungsplan ist ein komplexes Verfahren und bedarf daher der Bearbeitung und Aufarbeitung einer Vielzahl komplexer Einzelthemen.

Der Flächennutzungsplan stellt zusammen mit dem begleitenden Landschafts- und Umweltbericht ein komplexes Planungsinstrumentarium dar, welches zudem auf weiteren Fachgutachten basiert. Die hieraus resultierende Fülle an Informationen und die Fachlichkeit der zu erstellen Unterlagen ist hierbei unvermeidlich. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde jedoch nachdrücklich über eine Vielzahl von Beteiligungsangeboten und damit verbundenen allgemein verständlichen Materialien versucht, die Komplexität verständlich und anschaulich zu machen.

Die Materialien zum Flächennutzungsplan wurden sowohl im Bürgerdialog wie auch im Zuge des formellen Planungsverfahrens allgemein zugänglich gemacht und waren im Internet verfügbar. Auch im weiteren Planungsverfahren, hier im Zuge der anstehenden Entwurfsoffenlage, werden die Unterlagen in ihrer gesamten Bandbreite öffentlich (auch im Internet) zugänglich gemacht.

8.13 Kritik an Rolle des Gemeinderates, Kritik an Transparenz in der Abwägung / Entscheidungsfindung, Kritik am Bürgerdialog

Der Gemeinderat ist als kommunales Entscheidungsgremium nach den üblichen Vorgaben der Gemeindeordnung und des BauGB am Verfahren beteiligt. Abwägungen und Entscheidungen wurden nach demokratischen Regeln transparent und in öffentlicher Sitzung getroffen.

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen hat sich im Laufe des Flächennutzungsplanverfahrens in den letzten Jahren intensiv mit den inhaltlichen Aspekten der Flächennutzungsplanung befasst und hierbei auch den Bürgerdialog zur breiteren Einbindung der Öffentlichkeit initiiert.

Im Rahmen des dem Vorentwurf 2012 vorgelagerten Beteiligungsverfahrens und im Zuge des eigentlichen Bürgerdialogs im Vorfeld des Vorentwurfs 2016 wurden unter Einbeziehung der breiten Öffentlichkeit, aber auch unter Einbeziehung eines Runden Tisches intensive Diskussionen zu den Entwicklungsoptionen und zu den Abwägungsinhalten geführt, welche immer auch in den Protokollen öffentlich zugänglich waren.

Als kommunalpolitisch entscheidendes Gremium ist der Gemeinderat dem Gemeinwohl und damit einer eigenständigen querschnittsorientierten Betrachtung verpflichtet. Diese Aufgabe nimmt der Gemeinderat der Stadt Esslingen in seiner Abwägungsentscheidung sehr ernst. In der Folge ist der Gemeinderat nicht dem Votum des Bürgerdialogs verpflichtet, sondern besitzt eine eigene kommunale Entscheidungshoheit, im Rahmen derer Beschlüsse nach demokratischen Regeln und in transparenten öffentlichen Beschlüssen herbeigeführt werden. Hinsichtlich der Frage nach erforderlicher geheimer Abstimmung gelten die Regeln des Kommunalrechts Baden-Württemberg.

8.14 Grundlegende Kritik an klimatologischer Belastung / Feinstaubbelastung der Innenstadt / Tallage Neckar im Kontext der vorgesehenen Ausweisungen

Zur Verminderung lufthygienischer und klimatologischer Belastungen in einzelnen Stadtteilen werden Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der klimaökologischen Funktionen dargestellt, die sich sowohl auf den Außen- wie auf den Innenbereich beziehen.

Die im Forschungsprojekt „Klimaanpassung in der Region Stuttgart (KARS)“ erarbeitete Strategiekarte zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zeigt den Zusammenhang zwischen den Kaltluftentstehungsgebieten, insbesondere in den Hanglagen unterhalb des Schurwaldes, den Luftleitbahnen der Seitentäler des Neckar und den belasteten Siedlungsflächen im Neckartal.

Sie gibt Hinweise zur Verbesserung des Klimaausgleichs und sie enthält Hinweise zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, zur Rückhaltung von Niederschlägen, zur Vermeidung von Bodenerosionen, zur Verbesserung des Biotopverbundes zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Klimawandels sowie zur Nutzung regenerativer Energien und zur Verbesserung der Energieeffizienz in den Bestandsgebieten.

Die für die Innenstadt von Esslingen wichtigen Luftleitbahnen der Seitentäler des Neckar (Geiselbachtal, Hainbachtal, Zimmerbachtal, Forstbachtal) sowie die Freiflächen zwischen Pliensauvorstadt und Parksiedlung, sowie zwischen Zollberg und Berkheim sollen freigehalten und in ihrer Funktion als Luftleitbahnen zur Verbesserung der Durchlüftung der Siedlungsflächen verbessert werden. Dabei sollen Barrierewirkungen vermieden und bestehende Barrieren nach Möglichkeit beseitigt werden.

In den wichtigen Kaltluftentstehungsgebieten des Geisel- und des Hainbachtals wird auf Neubaulandausweisungen weitgehend verzichtet. Die Flächen Su 1.1 und Kr 1.1 im Geiselbachtal sowie Wä 1 und He 1.1 im Hainbachtal machen Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen erforderlich. Diese müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

geplant und festgesetzt werden. Die Bedeutung dieser Kaltluftbahnen für die Esslinger Innenstadt wurde durch den Hinweis zur Sicherung (blau gepunktete Flächen) hervorgehoben. Gleichzeitig sollen auch Maßnahmen im Siedlungsbestand ergriffen werden (grün gepunktete Flächen im Siedlungsbestand).

Die Hanglagen oberhalb der Altstadt von Esslingen verfügen noch über einen großen Anteil an begrünten Freiflächen, die einen positiven Einfluss auf die thermische und bioklimatische Situation im Siedlungsbestand der Kernstadt haben. Im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung sollte auf den Erhalt der Grünflächen geachtet werden.

Die stark bioklimatisch und thermisch belasteten Innenstadtbereiche (Altstadt, Neckarvorstadt) sollen entlastet werden durch Maßnahmen zur Reduzierung der Aufheizung (Verschattung, Vegetation, Entsiegelung, Verwendung leichter und hellere Materialien etc.) und durch aktive Kühlung (Erhöhung des Vegetationsbestandes, Nutzung von Wasser).

Bei der Fortschreibung des FNP (Vorentwurf) wurden Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen insofern berücksichtigt, dass wichtige Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen erhalten bzw. in ihrer Funktion aufgewertet werden sollen. Hierzu wurden besondere Darstellungen gewählt. Zusätzlich wurden sämtliche Flächen in Gebietssteckbriefen bewertet, wobei gesundheitliche Aspekte wie Lärm und Luftschadstoffbelastungen soweit möglich erfasst wurden. Konkrete Beurteilungen für die einzelnen Bauflächen können erst bei Festlegung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft werden.

8.15 Grundlegende Kritik an fehlendem Luftreinhalteplan

Luftreinhaltung ist ein komplexes Thema, das eine Vielzahl von Verursachern betrifft und das nur bedingt durch die vorbereitende Bauleitplanung beeinflusst werden kann.

Esslingen weist aufgrund seiner topographischen Situation und der Vielzahl von Emittenten (Verkehr, Hausbrand, Gewerbe und Industrie), die Luftschadstoffe emittieren, in einzelnen Stadtgebieten erhöhte Luftschadstoffbelastungen auf. Zusätzlich werden die klimaökologischen Ausgleichsfunktionen der Freiflächen durch Bebauung gestört, was zu einer Beeinträchtigung der Luftaustauschprozesse führt.

Die Probleme der Luftreinhaltung sind komplex und können nur sehr bedingt durch die vorbereitende Bauleitplanung gesteuert werden. Der FNP stellt Optionen dar, die auf diese Herausforderung reagieren: Flächen zur Verdichtung und Transformation im Einzugsbereich um die S-Bahn-Haltestellen, zur Reduzierung des IV durch Einrichtung von Mobilitätspunkten und zur Berücksichtigung von siedlungsklimatischen Belangen.

Die Ausweisung der geplanten Bauflächen berücksichtigt die klimatischen Belange, detaillierte Festsetzungen können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Die Zuständigkeit für die Erarbeitung eines Luftreinhalteplanes liegt beim Regierungspräsidium Stuttgart. Dieser wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Esslingen aufgestellt werden.

8.16 Grundlegende Kritik an fehlender Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Interessen im Zuge der Baugebietsausweisungen / Hinweise auf Bedeutung des Schutzguts Boden, Kritik an fehlendem Landwirtschaftskonzept und Kritik an zunehmend steigender Siedlungsdichte

Siedlungserweiterungen stehen fast immer im Konflikt mit der Landwirtschaft. Bei der Ausweisung von Bauflächen wurde die Inanspruchnahme von Flächen der Flurbilanz I weitgehend verzichtet.

Die Erarbeitung eines separaten Landwirtschaftskonzeptes ist im Zuge des Landschafts- und Umweltplans nicht erforderlich: Die Funktion der Landwirtschaft ist dabei kein unmittelbares Umweltprüfungsthema, aber ist ein wichtiges Thema für den FNP; hier spielt das Thema Landschaftspflege und regionale Nahrungsmittelproduktion mit hinein: Die Landwirtschaft ist dabei einerseits ein Dienstleister in der Landschaftspflege und trägt mit zur Erhaltung der Kulturlandschaft bei, zum anderen steht die Produktionsorientierung gerade auch im Hinblick auf die Sonderkulturen und die Nutzung der hochwertigen Böden im Fokus. Die Belange der Landwirtschaft werden daher auf mehreren Ebenen berücksichtigt: Zum einen im Rahmen der Alternativenprüfung und der Berücksichtigung des Schutzguts Boden im Landschafts- und Umweltplan, zum anderen in den konkreten Ausweisungen und den Strategien für die Suchräume für erforderliche Ausgleichsflächen.

Im Ergebnis hat sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch den Verzicht auf die Darstellung von Flächen deutlich reduziert:

Die großen Gewerbeflächen Be 3 und Be5 in Berkheim sowie die Fläche PI1.1 in der Pliensauvorstadt werden im FNP nicht weiterverfolgt.

Auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen verbleiben die Flächen Me2, Be1.1, G 14, F1 mit einer Gesamtfläche von ca. 6,0 ha.

Die Flächen (Su1, Kr1.1, Wä1, He1.1 He5, Ob2, Ob7, Ze1, Si1, Be4.1, F2, F3, F4) liegen in extensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen (größtenteils Streuobstwiesen) und nehmen 21,65ha in Anspruch. Die sonstigen Flächen (SB1, He3, He9, Zo2, Zo3, Zo4, PI6) liegen in Bestandsgebieten und stellen Konversionsflächen dar ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Grünflächen G3-G8 im Hainbachtal sichern die bereits vorhandene Qualität als Lebensräume für Pflanzen und Tiere aufgrund der extensiven Bewirtschaftung.

Das Gebiet der Stadt Esslingen weist eine hohe Zahl an Restriktionen auf, eine Ausweisung von Neubauf Flächen ist daher fast immer mit Konflikten behaftet. Das Maß der Ausweisung von Neubauf Flächen im Außenbereich wurde stark begrenzt, es wurde ein Schwerpunkt bei der Innenentwicklung gesetzt.

Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen stellen kleinflächige Arrondierungen bestehender Siedlungskörper dar, auf großflächige Ausweisungen in Bereichen mit besonders für die landwirtschaftliche Produktion geeigneten Böden (Be 3, Be 5, PI 6, Rü 2, Su 5.1, Su 5.2) wird verzichtet.

Es wurde auf großflächige Ausweisung von Bauland in Gebieten mit Vorrangflur I verzichtet. Großteils werden lediglich kleinflächige Arrondierungen bestehender Siedlungen vorgenommen.

Zum Entwurf des FNP wurde die Ausweisung von Bauflächen im bisherigen Außenbereich deutlich reduziert. Auf derzeit als Ackerflächen genutzten Bereichen werden lediglich die Bauflächen Me 2 (1,1 ha), G 14 (1,9 ha, nur teilweise Acker), Be 1.1 (1,0 ha, davon ca. 50% Acker), Die sonstigen ausgewiesenen Flächen liegen auf Streuobstwiesen, Wiesen oder bislang anderweitig genutzten Flächen.

Auf großflächige Ausweisungen von Baugebieten auf den Fildern wurde verzichtet. Die Suche nach geeigneten Gewerbestandorten wird in einem anderen Verfahren erfolgen, sie ist nicht mehr Gegenstand des FNP 2030.

8.17 Grundlegende Kritik am Nachhaltigkeitsanspruch des Flächennutzungsplans

Nachhaltigkeit besteht aus den Säulen Soziales, Ökonomie und Ökologie, die durch Partizipation verbunden werden.

Der FNP als zentrales Instrument der kommunalen Raumplanung muss die sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange der künftigen Stadtentwicklung berücksichtigen. Je nach Problemlage müssen dabei unterschiedliche Prioritäten gesetzt werden. In Esslingen muss im Zuge der räumlichen Planung dem bevorstehenden Wandel der Bevölkerungsstruktur, insbesondere der Überalterung der Bevölkerung in verschiedenen Stadtteilen, begegnet werden. Dabei sollte ein Schwund der Bevölkerung vermieden werden, um die ökonomischen Grundlagen für die Erfüllung mittelzentraler Funktionen zu sichern. Aus ökologischer Sicht ist in einem stark verdichteten Bereich wie Esslingen jede Ausweisung neuer Bauflächen im bislang unbebauten Außenbereich mit einer Vielzahl von Konflikten behaftet, weshalb eine sorgfältige Abwägung im politischen Entscheidungsprozess erforderlich ist.

Wichtige Grundlage für die politische Abwägung ist die Beteiligung der Öffentlichkeit. Partizipation als bindendes Element der Nachhaltigkeit wurde bei der Erarbeitung des FNP in hohem Maße organisiert. Die Diskussionen in dem Bürgerdialog haben gezeigt, dass eine Balance zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen nicht einfach herzustellen ist. Durch die Dokumentation der unterschiedlichen Standpunkte wird der Entscheidungsprozess transparent gemacht.

8.18 Grundlegende Kritik an Inanspruchnahme von Streuobstwiesen, Hinweise auf deren Schutzwürdigkeit, Forderung nach deren Erhalt

Die Streuobstwiesen in den Hanglagen werden durch Verzicht auf großflächige Baugebiete und durch Ausweisung von Suchräumen für Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

Esslingen weist einen hohen Anteil an Streuobstflächen auf, die eine hohe Bedeutung für die ökologischen Funktionen, insbesondere den Artenschutz, den klimatischen Ausgleich und für die Naherholung der Bevölkerung haben.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich wurden großflächige Inanspruchnahmen von Streuobstwiesen vermieden. Die verbliebenen Flächen stellen

kleinflächige Arrondierungen bestehender Siedlungskörper dar. Auf Flächen mit hohem Konfliktpotenzial (Ob1.1, Ob1.3, He1.2, He2, He8.) wurde verzichtet.

Durch die Ausweisung von Suchflächen für Ausgleichsmaßnahmen in den Hangbereichen mit ihren zusammenhängenden Streuobstflächen sollen die ökologischen Funktionen dieser Flächen gesichert und weiterentwickelt werden.

8.19 Grundlegende Kritik an fehlender Beachtung des Artenschutzes in der Abwägung der Baugebiete, häufiger Verweis auf Wendehalsvorkommen

Die Vermeidung von Verbotstatbeständen ist ein zentraler Gesichtspunkt bei der Auswahl von Siedlungsflächen. Maßgeblich sind hierbei insbesondere die Beeinträchtigungen der Lebensräume des Wendehalses.

Das Vorkommen streng geschützter Arten wurde vom Büro ATP untersucht. Dabei wurde das Konfliktpotenzial ermittelt und es wurden Möglichkeiten für CEF-Maßnahmen geprüft. Aufgrund des hohen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials wurden folgende Flächen herausgenommen: Ob1.1, Ob1.3, He1.2, He2, He8. Bei den übrigen Flächen wird eine Vermeidung von Verbotstatbeständen für möglich erachtet.

8.20 Grundlegende Kritik an Aussagen zu Grünflächen, Forderung nach mehr Grünflächen und Vorschlag zur Begrünung bestehender Flächen:

Mit der großflächigen Darstellung von Grünflächen im bisherigen Außenbereich soll die Qualität von Freiflächen gesichert und weiterentwickelt werden.

Zur Verbesserung der Naherholung und der Freizeitgestaltung wurden insgesamt 18 zusätzliche Flächen als Grünflächen dargestellt. Besondere Schwerpunkte liegen im Hainbachtal sowie am Ufer des Neckars.

Die Ausweisung von Grünflächen in den Einzugsgebieten von Geiselbach (G1, G2, G18), Hainbach (G3, G4, G5, G6, G7, G8 und G9), Zimmerbach (G10) und Forstbach (G11) soll u.a. auch für die Rückhaltung von Oberflächenwasser genutzt werden.

Die konkreten Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in den einzelnen Bauflächen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geplant.

Neben der Ausweisung von Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen stellt die Ausweisung von insgesamt 18 Grünflächen, die unterschiedliche Funktionen erfüllen sollen, einen quantitativen wie auch qualitativen Beitrag zur Verbesserung der Lebensraumsituation dar. Dabei spielen die Grünflächen im Hainbachtal eine besondere Rolle für die Biotopvernetzung, die Gewässerentwicklung und den klimatischen Ausgleich.

Die in den Stellungnahmen enthaltenen Vorschläge zur Begrünung vorhandener Bestandsflächen und die Forderung nach mehr Grünflächen im Kontext des Siedlungsbestandes sind zum Teil im Kontext der Signaturen in den Flächennutzungsplan eingeflossen. Weitergehende konkretisierende Aussagen können jedoch nicht auf der Ebene der

vorbereitenden Bauleitplanung umgesetzt werden, sondern sind auf der Ebene der Bebauungsplanung bzw. auch erst objektbezogen auf der Vorhabensebene zu definieren.

8.21 Grundlegende Kritik an der Abwägung im Hinblick auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes und des Biotopverbunds

Nach § 1 Abs 6 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Vielzahl unterschiedlicher Belange zu berücksichtigen. Bei der Abwägung der Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB) gibt es keine Prioritäten, die Bedeutung der einzelnen Belange muss immer ermittelt und bewertet werden.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange wurden für jede zur Diskussion stehende Fläche detailliert erfasst und in Gebietsbriefen dokumentiert. Hierdurch wird der Entscheidungsprozess transparent gestaltet.

Da die Stadt Esslingen am Neckar als Mittelzentrum wichtige Funktionen in der Region für Wohnen, Gewerbe und Versorgung zu erfüllen hat, ist eine Ausweisung von Neubauf lächen erforderlich. Aufgrund der z.T. hohen Konflikte mit dem Natur- und Artenschutz auf viele ursprünglich geplante Bauflächen verzichtet wird, wird in vielen Fällen dem Belang des Umweltschutzes Vorrang gewährt gegenüber den raumplanerischen Erfordernissen.

8.22 Grundlegende Kritik zu Defiziten in der Berücksichtigung des Biotopverbunds

Die Konzepte zum landesweiten Biotopverbund und der möglichen Konkretisierung auf Regionaler Ebene wird durch Verzicht auf eine Ausweisung von Bauflächen und durch Ausweisung von Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen Rechnung getragen.

Das landesweite Biotopverbundkonzept wird bei der Ausweisung von Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Ein Großteil der großflächigen Ausweisungen liegt im Hangbereich unterhalb des Schurwaldes in unmittelbarer Nachbarschaft zum angesprochenen Wildtierkorridor. Konkrete Maßnahmen werden auf der Ebene des FNP nicht geplant, diese erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei sonstigen Vorhabengenehmigungen.

Keine der im FNP-Vorentwurf dargestellten Flächen liegt innerhalb von Kernflächen oder Suchräumen trockener, mittlerer oder feuchter Standorte des landesweiten Biotopverbundes BW. Durch die Ausweisung von Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen im FNP wird der lokale Biotopverbund gestärkt. Die Festlegung einzelner Maßnahmen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung oder in sonstigen Genehmigungsverfahren.

Das grundsätzliche Ziel der Biotopvernetzung besteht darin, den Siedlungsbereich in die Konzeptionen mit einzubeziehen. Gerade im Siedlungsbereich können Trittsteine geschaffen werden, die insbesondere von Vögeln genutzt werden.

Einige der in ökologisch hochwertigen Bereichen liegenden Flächen (He 1.2, He 2, He 8, Ob 1.1, Ob 1.3) werden nicht mehr weiterverfolgt. Die Problematik der Ausgleichbarkeit von Eingriffen in hochwertige Lebensräume und die Vermeidung von Verbotstatbeständen aus tierökologischer Sicht wurde detailliert untersucht. Die verbleibenden Eingriffe werden als grundsätzlich ausgleichbar eingestuft. Umfang der Eingriffe und Maß der erforderlichen Kompensationen bzw. CEF-Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und geregelt.

Durch die großflächige Ausweisung von Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen insbesondere in den Seitentälern des Neckar und den Hängen der Schurwaldfelder mit ihren zusammenhängenden Streuobstbereichen stellt ein langfristiges Konzept zur Sicherung des Naturerbes dar.

Trotz der genannten Defizite beim Artenvorkommen weist die Gemarkung der Stadt Esslingen z.T. hohe Qualitäten auf, insbesondere in den großen zusammenhängenden Streuobstbereichen mit den Populationen z.B. von Wendehals und Fliegenhalsbandschnäpper. Ziel von Landschafts- und Umweltschutzplan und FNP ist die Sicherung und Verbesserung der Lebensraumqualitäten, weshalb Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen großflächig ausgewiesen werden.

Die großflächige Ausweisung von Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen stellt eine wichtige Grundlage für die Sicherung von Freiräumen dar. Die Planung und Umsetzung einzelner Maßnahmen kann nicht auf Ebene des FNP durchgeführt werden, sie bleibt der verbindlichen Bauleitplanung und der Genehmigung sonstiger Vorhaben vorbehalten. Über Art und Qualität der verschiedenen Maßnahmen muss im Einzelfall und unter Berücksichtigung des angestrebten Biotopverbundes entschieden werden.

8.23 Grundlegende Kritik an Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen

Mit der Ausweisung von Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen werden Möglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung vorhandener Biotopkomplexe aufgezeigt, die im Zuge späterer Planungen konkretisiert werden können.

Der FNP sieht keine konkreten Kompensationsmaßnahmen vor. In der vorbereitenden Bauleitplanung werden lediglich Suchräume für Kompensationsmaßnahmen abgegrenzt. Diese sind großflächig dargestellt und umfassen auch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Der Umfang der Inanspruchnahme von entsprechenden Flächen kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden. Auf den besonders geeigneten Böden im Raum Berkheim, RSKN und in der Neckaraue wurde auf eine großflächige Ausweisung von Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen verzichtet. Generell wird ein Schwerpunkt der Kompensationsmaßnahmen in Esslingen in der Renaturierung und Aufwertung von Gewässern gesetzt.

Die Planung konkreter Maßnahmen zur tierökologischen Aufwertung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Maßnahmen werden im Benehmen mit den zuständigen Behörden geplant.

Im Entwurf des FNP 2017 werden Suchräume für Kompensationsmaßnahmen großflächig ausgewiesen. Neben den Flächen im Außenbereich sollen dabei auch bereits besiedelte Gebiete einbezogen werden.

8.24 Grundlegende Kritik an Aussagen zu Gewässermaßnahmen

Mit der Ausweisung von Grünflächen und Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen entlang des Neckar und seiner Nebengewässer werden Möglichkeiten zur Verbesserung der Gewässersituation aufgezeigt.

Der FNP ist nur bedingt als Instrument zur Sicherung der Gewässerpflege und -entwicklung geeignet. Soweit möglich wurden am Gewässerrand des Neckar (G 14), G 16) sowie im Hainbachtal (G 3, G 5, G 8) Grünflächen ausgewiesen, die zur Gewässerentwicklung beitragen sollen. Einzelne Maßnahmen können aber erst auf den nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert werden.

8.25 Grundlegende Kritik an fehlender Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen ausgehend von dem Flächennutzungsplan und allgemein laufender baulicher Aktivitäten

Der Umweltbericht zum FNP-Entwurf erfasst und bewertet die gesamthaften Auswirkungen des FNP unter Gesichtspunkten der Flächeninanspruchnahme, des Artenschutzes, des Gewässer- und Klimaschutzes sowie des Verkehrs.

8.26 Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftsschutzgebiete als Ausschlusskriterium in Gebietssteckbriefen und realer Ausweisung von geplanten Bauflächen

Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete stellen ein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Baufläche dar. Auch Grünflächen und Waldaufforstungsflächen wurden nur außerhalb von Landschaftsschutzgebieten ausgewiesen.

Wie die fachliche Gesamtbeurteilung aus städtebaulicher Sicht basiert die Gesamtbewertung aus Umweltsicht nicht auf einer Summierung/ Saldierung der oben dargestellten Einzelbewertungen, sondern stellt eine fachliche Abwägungsentscheidung dar. Dabei können auch Einzelaspekte mit besonderer Konfliktschwere zu einem hohen Konfliktpotenzial in der Gesamtbewertung führen. Ein hohes Konfliktpotenzial in Bezug auf übergeordnete Restriktionen führt dabei nicht in jedem Fall zu einer ablehnenden Beurteilung, da u. U. andere ökologische Belange in der Gesamtsicht zu einer Empfehlung für eine Fläche führen können. In diesen Fällen ist jedoch die Umsetzbarkeit einer Flächenoption abhängig von der Abstimmung mit der zuständigen übergeordneten Behörde. Insofern besteht hier kein Abwägungsfehler.

Unabhängig von einer außerhalb des Flächennutzungsplanverfahrens weitergehend vertiefend mit den Fachbehörden und der Öffentlichkeit zu diskutierenden Fragestellung, ob die bestehenden Landschaftsschutzgebiete fachlich richtig abgegrenzt sind, werden im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens explizit alle Flächen, die in einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet liegen, nicht zur Ausweisung als geplante Siedlungsflächen vorgesehen. Eine einzige Ausnahme bildet das Gebiet Hangelstein III in Zell, bei welchem ausschließlich die erforderliche Erschließung mit einem quantitativ und qualitativ

untergeordneten Flächenanteil im Landschaftsschutzgebiet zu liegen kommt. In diesem Fall wird jedoch auf Basis der vorliegenden Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen in eine Befreiungslage geplant.

Auf Erweiterungen von Friedhöfen oder die Ausweisung von Aufforstungsflächen in Landschaftsschutzgebieten wurde verzichtet.

Bei der Aufstellung des LUP wurde darauf hingewiesen, dass verschiedene Freiräume außerhalb von Landschaftsschutzgebieten eine hohe Bedeutung für den Umweltschutz haben, während andere Flächen innerhalb der Landschaftsschutzgebiete einen gewissen Entwicklungsbedarf aufweisen, weshalb sich die Frage nach einer Überprüfung und ggf. Neuabgrenzung der Landschaftsschutzgebiete stellt.

8.27 Zweifel an Umsetzung des Lärmaktionsplans

Kommunen, die von Hauptverkehrsstrassen und Haupteisenbahnstrecken des Bundes betroffen sind, sind verpflichtet einen Lärmaktionsplan aufzustellen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen haben jedoch keine Bindungswirkung. Für die Umsetzung von Lärmaktionsplänen sind die Straßenlastträger bzw. das Eisenbahnbundesamt zuständig.

Der Lärmaktionsplan stellt eine Fachplanung dar und gibt für die belasteten Esslinger Straßenzüge differenzierte Maßnahmenempfehlungen zur Umsetzung. Die Frage inwieweit die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, ist nicht Teil des Flächennutzungsplanverfahrens.

Die Ergebnisse des Lärmaktionsplanes haben Einfluss auf die Ausweisung von Baugebieten, da die Lärmbelastung eine wesentliche Umweltbeeinträchtigung und Gesundheitsgefährdung für den Menschen darstellt, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Die Lärmbelastung wurde für jede Baufläche ermittelt und bewertet.

8.28 Aufstellen eines Verkehrskonzeptes vor Durchführung von Bebauungsplanverfahren

Die grundlegenden Auswirkungen der Flächenausweisungen des Flächennutzungsplans wurden anhand eines Verkehrsmodells geprüft. Die Ergebnisse fließen in den Entwurf des Flächennutzungsplans ein.

Bei der Erarbeitung und Aufstellung von Bebauungsplänen wird soweit es die verkehrliche Situation und Lage des Gebietes im Verkehrsnetz anzeigt ein Verkehrsgutachten erstellt, um adäquat auf die Nutzungskonflikte reagieren zu können. Bei der Durchführung von Mehrfachbeauftragungen bei Gebietsentwicklungen wird meist auch ein Verkehrskonzept gefordert. Eine grundsätzliche Erstellung von Verkehrskonzepten vor der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zu fordern, ist aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend. Vielmehr ist dies in jedem Einzelfall anhand der konkreten Situation zu prüfen.

8.29 Zweifel an der Wirkung einer „Verkehrswende“ ausgehend von einer Erhöhung des Modal-Splits zugunsten des Umweltverbundes, hier insbesondere am Ziel des Ausbaus der Radverkehrsinfrastruktur

Von Seiten der Stadt Esslingen besteht das grundsätzliche Ziel, den Anteil des Umweltverbundes am Gesamtmobilitätsverhalten zu erhöhen. Der Flächennutzungsplan gibt hierzu in Form der nachrichtlichen Übernahmen von Mobilitätspunkten Hinweise zur Optimierung von Umstiegsbeziehungen innerhalb des Umweltverbundes.

Grundlegendes Ziel ist es, innerhalb der Stadt Esslingen das Verhältnis zwischen dem motorisierten Individualverkehr und den Verkehrsarten des Umweltverbundes (Fuß, Rad, Bus, Bahn, gemeinschaftliche Mobilitätsarten) zugunsten des Umweltverbundes zu verschieben. Im Zuge des Flächennutzungsplans werden hierbei als nachrichtliche Übernahme sogenannte Mobilitätspunkte dargestellt, welche – ausgerichtet auf die polyzentrale Grundstruktur der Stadt Esslingen – in dezentraler Form Umstiegspunkte zwischen den verschiedenen Arten des Umweltverbundes definieren sollen. Dies vor dem Hintergrund, dass gerade der reibungslose und möglichst attraktive Wechsel zwischen den Verkehrsarten zur Erhöhung der Akzeptanz und Benutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes beitragen kann. Weitergehende Aussagen können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden und obliegen den jeweiligen Fachplanungen.

8.30 Belastung der Krummenackerstraße im Kontext der Gebietsausweisungen des Flächennutzungsplans

Die Belastung und Leistungsfähigkeit der Krummenackerstraße wurde im Zuge des Verkehrsmodells geprüft, die weitergehenden Belastungen werden durch die Reduzierung der Flächenausweisungen im Bereich von RSKN auf die Flächen Greut und Erweiterung Hochwiesenweg minimiert.

Im Zuge des Bürgerdialogs zum Flächennutzungsplan wie auch in den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird deutlich, welche Belastungswirkung die Bürgerschaft der Krummenackerstraße aus der täglichen Betroffenheit als Verkehrsteilnehmer zuschreibt. Aus dem Verkehrsmodell geht aus der kumulierten Betrachtung in der Prognose bis 2030 eine Zunahme der Verkehrsbelastung von rund 400 Kfz/24h hervor. Diese Belastung kann die Krummenackerstraße von ihrer Leistungsfähigkeit her aufnehmen.

Im Kontext des Flächennutzungsplans ist zudem festzustellen, dass die Zusagen aus dem Bürgerdialog eingehalten werden und im Bereich von RSKN nur eine begrenzte Quantität an Bauflächen ausgewiesen werden, um auf die bestehende-Situation zu reagieren: Es handelt sich dabei einerseits um die Baufläche Greut mit einem Potenzial von 80 Wohneinheiten und die kleinteilige Erweiterung der Bauflächen am Hochwiesenweg mit 12 Wohneinheiten. Alle übrigen im Bereich von RSKN und damit im Einzugsbereich der Krummenackerstraße

befindlichen Nachrückenflächen (Rü2, Kr 1.2 und Kr 1.4, Su 5.1 und Su 5.2) werden im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens nicht mehr weiterverfolgt.

8.31 Frage nach neuen Neckarbrücken bzw. Kontext der Ausweisungen des Flächennutzungsplans auf die anstehenden Sanierungsaufgaben von Brücken

Die Thematik eines Neubaus oder einer Sanierung von Neckarbrücken im Stadtgebiet Esslingen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Erhebliche Veränderungen an den Verkehrsmengen sind laut der Verkehrsprognose der Stadt Esslingen im Zeithorizont 2030 nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Esslingen 2030 steht daher weder direkt noch indirekt mit der Thematik in Verbindung.

8.32 Hinweis auf sich verschärfende Parkierungssituation und Sorge nach weiteren Zunahme von Lärm im Kontext von Gebietsentwicklungen

Die Frage des konkreten Stellplatznachweises obliegt nicht der Flächennutzungsplanung, sondern ist im Zuge der Bebauungsplanung zu regeln. Die Frage nach der Zunahme von Lärm durch weitere Gebietsentwicklungen wird durch die Zahlen des Verkehrsmodells beantwortet.

Im Zuge der Gebietsentwicklungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) im Kontext mit den Vorschriften der LBO konkretisierende Regelungen zum Stellplatznachweis getroffen mit dem Ziel, die Parkierung auf den Privatgrundstücken abzuwickeln und den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum auf Besucher zu minimieren.

Die Sorge nach einer nachhaltigen Zunahme von Lärm durch weitere Gebietsentwicklungen kann durch die Ergebnisse des Verkehrsmodells entkräftet werden. Nach dessen Ergebnissen ist zwar auf dem Hauptstraßennetz mit geringfügigen Zunahmen zu rechnen, in der Gesamtheit sind jedoch keine erheblichen Zunahmen durch die Ausweisungen im FNP 2030 dergestalt zu erwarten, dass sie offensichtlich zu nachhaltigen Veränderungen in der Lärmbelastungssituation führen werden. Klar ist, dass es durch jede Gebietsentwicklung zu Veränderungen im direkten städtebaulichen Umfeld kommen wird. Eine detaillierte Betrachtung der Verkehrssituation und ggfs. auch eine standortbezogene fachgutachterliche Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation wird je nach Erforderlichkeit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vollzogen.

8.33 Hinweise auf Kapazitäten von Kanaltrassen und abzusehende Kosten

Die Frage der konkreten Kosten der Gebietserschließung obliegt nicht der Flächennutzungsplanung, sondern ist im Zuge der Bebauungsplanung zu regeln.

Die in den Steckbriefen dargestellten Aussagen zu der Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes und ggfs. erforderlicher Maßnahmen stellen eine Beurteilung auf der Ebene der

vorbereitenden Bauleitplanung dar. Eine Konkretisierung der Maßnahmen und in der Folge auch der Erschließungskosten erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der konkreten Erschließungsplanung.

8.34 Kritik an Inanspruchnahme von Sportplätzen zur weiteren baulichen Entwicklung

Die Inanspruchnahme von Sportinfrastrukturen zur weiteren baulichen Entwicklung erfolgte durch den Gemeinderat nach einer sorgfältigen Abwägungsentscheidung differenzierter Interessenslagen

Aufgrund des steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt bzw. der zunehmenden Wohnungsnot in Esslingen wurden in Esslingen Flächen im Innenbereich gesucht, auf denen eine Wohnbebauung realisierbar wäre. In diesem Zuge wurden auch Sportflächen untersucht. In diesem Zuge hat der Esslinger Gemeinderat Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen zur Nutzung vorhandener Sportflächen (VfL Post in der Pliensauvorstadt, Bolzplatz Traifelsbergstraße auf dem Zollberg, Teilfläche TV Hegensberg) gefasst. Diese Beschlüsse wurden nach einer sorgfältigen Abwägungsentscheidung im Hinblick auf die (Teil-) Inanspruchnahme von Sportinfrastrukturen gefasst, in die sowohl die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Sporteinrichtungen und Sportangebote wie auch der Blick auf die erforderliche Schaffung ergänzenden Wohnraums eingeflossen ist.