

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Strengenäcker
im Planbereich 46 „Berkheim“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,42 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Berkheim. Es besteht im Wesentlichen aus den Acker- und Wiesenflächen des Gewanns Strengenäcker, die sich im Eigentum mehrerer privater Eigentümer befinden. Auf Teilflächen ist noch ein Streuobstwiesenbestand erhalten.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauungen Filderstraße 91 bis 95 und Nellinger Straße 39,
- im Osten durch die Hohenloher Straße und die Grundstücke Hohenloher Straße 26 bis 36,
- im Süden durch den Feldweg Flurstück Nr. 2124/3,
- im Westen durch die Nellinger Straße.

Während das Plangebiet im Westen, Norden und Osten von bestehender Wohnbebauung umgeben ist, grenzt im Süden die offene Feldflur an.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist das Gewann Strengenäcker als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Das Flurstück Nr. 2163/3 an der Hohenloher Straße ist im Bebauungsplan Kehrer, der seit 1993 in Kraft ist, als Baugrundstück für ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus festgesetzt.

Im Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist die südlich an das Plangebiet angrenzende Freifläche als Grünzäsur Z20 dargestellt mit den Funktionen Gliederung der Siedlungsentwicklung, landbauwürdige Flächen, siedlungsnaher Erholung, Klima, Wasserschutzgebiet.

2 Bebauungsplanverfahren und städtebaulicher Vertrag

In seiner Sitzung am 22.04.2009 hat der Ausschuss für Technik und Umwelt die

Aufstellung des Bebauungsplanes Strengenäcker beschlossen, das Grünflächenamt mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt und das Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt beauftragt, die Planung und Entwicklung des Baugebiets zu steuern und die erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird auch ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Der entsprechende Beschluss wurde vom Gemeinderat am 25.07.2011 gefasst.

Zur Regelung der städtebaulichen Ziele sowie deren Umsetzung wird zwischen der Stadt und der Geoteck GmbH, Kirchheim u. T. als Erschließungsträger, ein städtebaulicher Vertrag i. S. v. § 11 BauGB geschlossen, der insbesondere Aussagen zu

- den Umlegungsbedingungen
- der Kostentragung für die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung und dem Bebauungsplanverfahren notwendigen Planungen und Gutachten
- der Kostentragung zur Herstellung der Erschließungsanlagen
- der Kostentragung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen
- den energetischen Standards der Neubebauten

trifft. Die Firma Geoteck gibt diese vertraglichen Verpflichtungen dann mittels privatrechtlicher Verträge an die beteiligten Grundstückseigentümer weiter.

3 Bebauungsplan

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll die qualitätsvolle Entwicklung der Flächen - bei möglichst geringem Ressourcenverbrauch - als Wohnbaugebiet gesteuert und gesichert werden, damit hier mit bedarfsorientierten Angeboten im Eigenheimbereich neuer Wohnraum errichtet werden kann. Der Bebauungsplan schafft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, um – zusammen mit den Regelungen des städtebaulichen Vertrags und den örtlichen Bauvorschriften – insbesondere

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

Bereits Anfang der 1990er-Jahre war das Gewann Strengenäcker unter dem Arbeitstitel Strengenäcker/Kehrer Bestandteil einer planerischen Konzeption zur Entwicklung dieser Wohnbaufläche auf der Grundlage des geltenden FNP. Die hierfür durchgeführte Landschaftsanalyse kam jedoch zu der Bewertung, dass das Gewann Strengenäcker ein hochwertiger und empfindlicher Landschaftsraum sei (Streuobstwiesen, Frischluftproduktion, Naherholung) und empfahl, es möglichst von Bebauung frei zu halten. Dieser Empfehlung folgend, beschränkte sich seinerzeit die Bebauungsplanung auf das Gebiet Kehrer.

Der Kehrer ist inzwischen weitgehend bebaut, der einst vorhandene Streuobstwie-

senbestand in den Strengenäckern wurde mittlerweile weitgehend entfernt und seitens der dortigen Grundstückseigentümer besteht der Wunsch, die Strengenäcker als Bauland auszuweisen. Der Esslinger Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan greift zwar - ebenso wie die östlich und westlich des Plangebiets liegende bestehende Bebauung - in die grafische Darstellung der Grünzäsur Z20 des Regionalplans ein. Die abschließende Ausformung einer im Regionalplan dargestellten Grünzäsur erfolgt regelmäßig im Rahmen der Bauleitplanung, in diesem Fall mit vorliegendem Bebauungsplan.

Die Stadt Esslingen am Neckar hat einen hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der nicht allein durch Verdichtungen im Bestand gedeckt werden kann. Deshalb ist neben der Bautätigkeit im Innenbereich in gewissem Umfang auch die Entwicklung von Neubauflächen erforderlich. Diese grundsätzliche Situation gilt auch und besonders im Stadtteil Berkheim. Nicht zuletzt auch im Hinblick auf die positive Entwicklung der Firma Festo wird der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Berkheim weiter anwachsen. Dabei ist das Baugebiet Strengenäcker gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan von 1984 des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart die einzige noch verfügbare geplante Wohnbaufläche in Berkheim, so dass auf die Ausschöpfung des gesamten Potenzials dieser Baulandfläche nicht verzichtet werden kann.

Etwaige alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist die hier geplante Abgrenzung des Neubaugebiets nach Süden sinnvoll, da somit ein klarer Siedlungsrand definiert wird und der Siedlungsbestand harmonisch arrondiert wird.

Zur Erlangung eines Planungskonzepts wurde Ende 2009 ein beschränkter Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für das Wohngebiet Strengenäcker ausgelobt. Aus 8 Arbeiten ging der Beitrag der Freien Planungsgruppe 7 (FP7) als Sieger hervor. Das inzwischen weiterentwickelte Konzept der FP7 dient nun als planerische Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes, der Erschließungsplanung sowie für die Verhandlungen mit dem Erschließungsträger bzw. den Grundstückseigentümern.

3.2 Städtebauliche Planung

Wie bereits angeführt, ging das Büro für Stadtplanung und Architektur FP7 mit seinem städtebaulichen Entwurf als Preisträger aus einer Mehrfachbeauftragung hervor. Das Beurteilungsgremium hat die Arbeit folgendermaßen bewertet:

„Die Arbeit besticht durch ihre souveräne städtebauliche Konzeption und einer der vorhandenen Situation in Berkheim angemessenen Baustruktur. Mit dem Entwurf gelingt es dem Verfasser zum Einen, die vorhandene Ortsrandausprägung und Silhouette Berkheims durch punktförmige Geschosswohnungsbauten aufzugreifen. Zum Anderen wird durch die Anordnung der Baukörper und ihrer kleinteiligeren Körnigkeit im Quartierinneren eine hohe Raumqualität erzeugt, die eine deutliche Identifikation mit dem Quartier und gute Nachbarschaften verspricht. Die neue

Erschließungsachse zwischen Nellinger- und Hohenloher Straße bindet das Quartier an die bestehenden Siedlungsstrukturen an und bildet das Rückgrat aus, an dessen Zentrum sich ein gut platzierter Spiel- und Multifunktionsplatz als Quartiersmitte anbietet. Der nördliche Gebietsteil ist geprägt durch verdichteten Einfamilienhausbau, der einen angemessenen Übergang zum Bestand der südlichen Filderstraße darstellt und vielfältige und attraktive Wohnangebote verspricht. Im Übergang zur Landschaft bilden die angemessenen Geschosswohnungsbauten im Süden einen räumlichen Filter, der die Landschaftsbezüge durch die halb öffentlichen Grünräume in das Gebiet hinein verstärkt. Interessante weitere Ansätze, wie die vorgeschlagene Solarpergola oder die zentrale Energieversorgung können einen Beitrag zur Nachhaltigkeit des Gebietes leisten. Insgesamt stellt der Entwurf eine sehr gelungene Konzeption dar, dem es gelingt, eine angemessene Gebietsstruktur mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten zu kombinieren.“

Das weiterentwickelte Konzept lässt sich wie folgt beschreiben:

Das neue Baugebiet wird von einer zentralen Erschließungsachse erschlossen, die in West-Ost-Richtung geradlinig von der Nellinger Straße zur Hohenloher Straße verläuft. Die Bauflächen nördlich dieser Achse werden durch zwei Stichstraßen erschlossen, die etwa mittig eine Querverbindung erhalten. Eine schräg von der Hauptachse abzweigende Stichstraße, die mit einem Wendehammer endet, dient der Erschließung der südlichen Baugrundstücke. Die Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und haben damit sowohl Verkehrs- als auch Aufenthaltsfunktion.

Mit dieser Grunderschließung entsteht eine räumlich klare Gliederung des Baugebiets in 3 Bauquartiere. In zentraler Lage ist ein prägnanter kleiner öffentlicher multifunktionaler Dreiecksplatz situiert, der insbesondere als Kinderspielplatz fungieren soll. An der Spitze dieses Dreiecks, am Kopf des Platzes, ist eine Versorgungsfläche festgesetzt, auf der eine Energiezentrale erstellt werden soll, um das Baugebiet mit Wärme und Strom zu versorgen.

Im nördlich der Erschließungsachse liegenden Bauquartier sind 13 zweigeschossige Gebäude mit begrünten Pultdächern vorgesehen, die als Kettenhäuser oder als freistehende Einzelhäuser festgesetzt werden, ergänzt durch 3 Reihenhauszeilen.

Im mittleren Bauquartier bildet ein dreigeschossiges Gebäude als Mehrfamilienhaus oder kompaktes Stadthaus eine Raumkante zum Quartiersplatz. Östlich dahinter schließen sich zweigeschossige Einzelhäuser (3 Kettenhäuser, 2 Einzelhäuser) an. Als Dachform werden hier begrünte Flachdächer vorgegeben.

Der Siedlungsrand nach Südwesten als 3. Bauquartier wird durch 6 einzeln stehende Geschossbauten gegliedert und greift damit den Charakter der Siedlungsabschlüsse der benachbarten Bebauungen zum südlichen Freiraum auf. Diese punktförmigen Gebäude können als 2-bis 3-Spanner mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen ausgeformt werden und 3 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss) erhalten, wobei auch hier begrünte Flachdächer festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen somit zusammengefasst

- 18 Einfamilienhausgrundstücke
- 15 Reihenhaushausgrundstücke (davon 6 im Bestandsgebiet Kehrer)
- 7 Mehrfamilienhausgrundstücke mit insgesamt ca. 105 Wohnungen. (Anmerkung: Unter der Annahme, dass im Neubaugebiet 3 Einwohner je Wohneinheit leben, bedeutet dies eine Siedlungsdichte von 130 EW/ha. Dieser Wert liegt deutlich über der regionalplanerisch geforderten Siedlungsdichte (Bruttowohndichte) von 80 EW/ha).

Während die privaten Stellplätze für die Einzel- und Reihenhäuser oberirdisch als offene Stellplätze, Carports oder Garagen angelegt werden können, sind die Stellplätze für die Geschossbauten in dafür festgesetzten Tiefgaragen herzustellen. Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt ca. 32 Parkplätze geplant, die durch Baumbeete gegliedert werden. Durch die Festsetzung von weiteren Pflanzgeboten für Einzelbäume sowohl entlang der Straßen als auch zur Eingrünung des Ortsrandes entsteht ein qualitativvolles Wohnumfeld.

Flächenbilanz

Bestehende Wohnbauflächen (netto)	0,13 ha	5,4 %
Neue Wohnbauflächen (netto)	1,77 ha	73,1 %
Verkehrsflächen	0,44 ha	18,2 %
Öffentliche Grünflächen	0,07 ha	2,9 %
Versorgungsflächen	0,01 ha	0,4 %
Gesamtfläche	2,42 ha	100 %

3.3 Energiekonzept

Mit der BauGB-Novelle 2011 hat der Klimaschutz eine eigenständige Funktion erhalten, zu der die Bauleitplanung beitragen soll (§ 1 Abs. 5 BauGB). Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dabei insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Zudem soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1 a Abs. 5 BauGB). Um diese Belange zu berücksichtigen, werden die Grundstückseigentümer im Plangebiet im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, Gebäude zu errich-

ten, die mindestens 30% unter den energetischen Anforderungen an den Primärenergiebedarf der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen EnEV liegen. (Hinweis: 30 % unter den Primärenergie-Anforderungen der kommenden EnEV 2013 entspricht ca. 50% des Primärenergiebedarfs der EnEV 2009). Weiterhin müssen die Anforderungen an den mittleren Transmissionskoeffizient der Gebäudehülle $H'T$ von 85% des Werts des Referenzgebäudes nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen EnEV eingehalten werden. Darüber hinaus soll das neue Wohngebiet in Form eines CO₂-optimierten Stadtquartiers realisiert werden und so einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der Esslinger Klimaschutzziele leisten, wonach der CO₂-Ausstoß in der Stadt bis 2020 um 25% reduziert werden soll. Diese Ziele sind in Form der Kombination aus einer energetisch optimierten Gebäudehülle zur Reduzierung des Energiebedarfs und einer effizienten Energieerzeugung zu erreichen. Zu diesem Zweck sieht die städtebauliche Planung neben der obigen Anforderung an die Gebäudehülle die Errichtung eines Nahwärmenetzes vor, das von einem Blockheizkraftwerk (BHKW) gespeist wird und damit über eine Kraft-Wärme-Kopplung und eines anteiligen Einsatzes regenerativer Energien die notwendige Energie für Heizung und Warmwasser der Gebäude effizient und ökologisch erzeugt. Die Errichtung des BHKW und des Nahwärmenetzes erfolgen im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes. Dass eine solche Lösung unter ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten tragfähig ist, wurde durch eine Untersuchung bestätigt (Fa. Ebök, Tübingen).

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr.1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) zulässigen Einzel- und Reihenhäuser sind überwiegend als zweigeschossige Gebäude mit begrünem Pultdach bzw. Flachdach festgesetzt. In Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen werden Grundflächen von 75m² (Reihenhäuser) bis 110 m² (große Einzelhäuser) zugelassen, wobei jeweils weitere ca. 20 m² vorgebaute Wintergärten möglich sind.

Das östlich des Quartiersplatzes vorgesehene Stadthaus wird mit $Z = III$, $GRZ = 0,3$ und $GFZ = 0,9$ festgesetzt.

Die 6 Mehrfamilienhäuser am Siedlungsrand werden mit 3 Vollgeschossen bei einer Grundfläche von maximal 300 m² zugelassen und dürfen ein zusätzliches Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss aufweisen.

Ebenso wird für die Hausgruppe an der Hohenloher Straße bei $Z = II$ und GRZ

0,3/GFZ = 0,7 ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

Durch die Festsetzung von Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) für die einzelnen Gebäude und darauf bezogene maximale Gebäudehöhen soll erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung in diese städtebauliche Konzeption einfügen.

3. Bauweise

Im Plangebiet gilt überwiegend die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern bzw. Hausgruppen. In zwei Teilbereichen des WA 1 gilt eine abweichende Bauweise (a), in der die Einzelhäuser an einer Seite auf die Grenze gebaut werden müssen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Um die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch enge Baufenster definiert. Diesen Baufenstern sind im WA1 durch entsprechende Festsetzungen im Plan Zonen angegliedert, in denen zusätzlich Wintergärten als Teile der Wohngebäude zulässig sind.

Damit die Gebäude mit Pultdächern in den jeweiligen Baufeldern einheitlich ausgerichtet werden, setzt der Plan die Gefällrichtung dieser Dächer fest.

5. Verkehrserschließung

Wie vorstehend bereits beschrieben, ist das Plangebiet in das vorhandene örtliche Straßennetz über die Nellinger Straße und die Hohenloher Straße eingebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die in Ost-West-Richtung in diese beiden Straßen eingebundene Erschließungsachse, die einen Regelquerschnitt von 8,0 m erhält, aufgeteilt in 5,5m breite Mischfläche und 2,5 m Parkierung mit Baumbeeten. Auch die weiteren Stichwege sind in der Regel 5,5 m breit.

Durch dieses Netz an verkehrsberuhigten Straßen sowie einen Fußweg, der das Ende der südlichen Stichstraße mit dem randlichen Wirtschaftsweg verknüpft, wird eine gute fußläufige Durchlässigkeit des Plangebiets und eine attraktive Anbindung an sein Umfeld erreicht.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebiets ist durch die Bushaltestelle der Linie 113 in der Ruiter Straße gegeben, die etwa 400 m Luftlinie vom Planbereich entfernt liegt. Zum Ortskern von Berkheim beträgt die Entfernung ca. 700 m (Luftlinie).

6. Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Für die Versorgung des Plangebiets mit Wärme wird derzeit ein Konzept zur Nahwärmeversorgung ausgearbeitet. Demnach kann das Gebiet durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Heizungswärme und Warmwasser versorgt werden. Zusätzlich kann das BHKW zumindest einen Teil der benötigten elektrischen Energie liefern. Als Standort für das BHKW ist im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche mit

der Zweckbestimmung Energie (E) am westlichen Ende des Quartiersplatzes ausgewiesen, hier soll auch die zur Versorgung mit elektrischer Energie notwendige Trafostation integriert werden.

Ansonsten können die üblichen Ver- und Entsorgungsleistungen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Müll,...) von den jeweiligen Dienstleistungsunternehmen erbracht werden. Soweit Leitungen im Straßenraum verlegt werden müssen, sind sie bereits Bestandteil der durch den Erschließungsträger veranlassten Erschließungsplanung.

Wo Leitungstrassen auf den Baugrundstücken erforderlich sind, werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

7. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird sowohl durch Straßenverkehrslärm (v. a. Ostumgehung, aber auch Nellinger Straße) als auch durch Fluglärm (An- und Abflugverkehr des Verkehrsflughafens Stuttgart) belastet. Dies führt zu Lärmimmissionswerten, die gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte vom 07.08.2003 in den Strengenäckern tagsüber (6 - 22 Uhr) ca. 55 - 60 dB (A) und nachts (22 - 6 Uhr) bis zu 50 dB (A) betragen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) teilweise überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet auch aus Gründen des Ortsbildes nicht möglich. Deshalb wird mit dem Planzeichen „i“ festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

8. Grünplanung

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet (Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern, 04.06.2013). Dessen Inhalte werden, soweit erforderlich und geeignet, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (§ 18 Abs. 3 NatSchG BW).

Da der vorhandene Baumbestand im Wesentlichen nicht erhaltenswert ist und mit der geplanten Neubebauung nicht korrespondiert, werden lediglich 2 Einzelbäume mit Pflanzbindung belegt.

Dafür werden aber zahlreiche neue Einzelbäume durch entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Zum einen sind dies rund 15 Bäume, die als Verkehrsgrün auf öffentlichen Flächen den Straßenraum gliedern, zum anderen werden 14 Einzelbäume auf privaten Flächen entlang der Straßen festgesetzt. Des Weiteren werden durch flächenhafte Pflanzgebote ca. 10 weitere Bäume den Ortsrand entlang des südlichen Wirtschaftsweges begrünen und auf den Baugrundstücken insgesamt zahlreiche weitere Bäume gepflanzt werden.

Für den als Spielplatz festgesetzten Quartiersplatz wird im Rahmen der Detailplanung ebenfalls eine entsprechende Begrünung vorgesehen.

Außerdem wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass alle Gebäudedächer zumindest extensiv zu begrünen sind und die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Mit diesen Maßnahmen wird die gute Durchgrünung des Planbereichs gewährleistet.

9. Nachrichtliche Übernahme (Wasserschutzgebiet)

Das Plangebiet unterliegt den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 31.10.2003 zur Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung „Pumpwerk Schießhaus“ der Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH. Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung für die weitere Schutzzone IIIB gemäß § 4ff. wird hingewiesen.

3.5 Hinweise

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, den Baugrund und die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe.

4 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Zulässigkeit von Antennen und Freileitungen.

Zudem wird gem. § 74 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aus städtebaulichen Gründen festgelegt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen über 50 m² Wohnfläche für jede Wohnung im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) zwei Stellplätze, im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) 1,5 Stellplätze herzustellen sind. Diese Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist erforderlich, da im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen entstehen werden und davon auszugehen ist, dass die Haushalte in der Regel über mehr als einen Pkw verfügen. Der zusätzliche Parkierungsbedarf kann jedoch nicht im öffentlichen Straßenraum befriedigt werden.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO bestimmt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in privaten Retentionszisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden ist.

5 Altlasten, Bodenschutz, Niederschlagswasserversickerung

Es liegen keine Erkenntnisse über etwa vorhandene Altlasten vor. Die seither im Planbereich ausgeübten Nutzungen begründen ebenfalls keinen Altlastenver-

dacht. Auch aus der Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse (geoplan Reutlingen, 23.05.2011) ergeben sich keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen.

Auf Grund des sehr niedrigen Durchlässigkeitsbeiwerts der anstehenden Böden (Lößlehm/Verwitterungslehm: 10^{-7} bis 10^{-9} m/s) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht gewährleistet.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Damit die Strengenäcker einer Bebauung zugeführt werden können, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in Privatbesitz und sind bisher nach Lage, Form und Größe für eine Bebauung nicht geeignet. Außerdem müssen die künftig öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, öffentl. Grünflächen, Versorgungsfläche) in städtisches Eigentum gelangen. Daher ist eine Baulandumlegung erforderlich; sie ist auch bereits eingeleitet. Dazu werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

2. Erschließung

Die Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Quartiersplatz, Ver- und Entsorgungsleitungen, BHKW mit Nahwärmenetz,...) müssen geplant und hergestellt werden. Dies ist im wesentlichen Aufgabe des Erschließungsträgers auf Grundlage des städtebaulichen Vertrags. Eine Entwurfsplanung für die Straßen samt notwendiger Leitungen liegt inzwischen vor.

7 Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Parallel zum Bebauungsplan Strengenäcker wurde der Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet (Thomas Friedemann, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Ostfildern, 04.06.2013).

Dort werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen vorgeschlagen. Durch die Anpassung des Grünordnungsplans an die Vorgaben der LUBW und die daraus resultierende geänderte Bewertung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (z. B. Dachbegrünung) ergibt sich bei der Bilanzierung gegenüber dem Ausgleichsbedarf (198.068 Biotopwertpunkte) beim Schutzgut Arten und Biotope ein rechnerisches Defizit (-52.349 Wertpunkte).

Auf Grund des vorgegebenen Bilanzierungsmodells konnten die planintern festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (umfangreiche Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Ortsrandeingrünung) in der Bilanzierung nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden.

Die Stadt Esslingen am Neckar geht in der Gesamtabwägung davon aus, dass nicht nur die planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sondern auch die planinternen stadtökologisch wirksamen, schutzgutübergreifenden Maßnahmen in

der Gesamtbetrachtung mit zu berücksichtigen sind und dass somit beim Schutzgut „Arten und Biotope“ ein rechnerisches Defizit von ca. 25 % vertretbar ist.

Eine schutzgutbezogene Kompensation ist beim Schutzgut Boden in Bezug auf die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und Filter und Puffer für Schadstoffe“ nicht bzw. nur teilweise möglich (Festsetzung von Dachbegrünung sowie Zisternen). Ergänzend wurde daher für das Schutzgut Boden entsprechend der Arbeitshilfe des Umweltministeriums (2006) eine schutzgutübergreifende Kompensation monetär bewertet (vierstufige Kompensationsregelung). Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann rechnerisch entsprechend dem Leitfaden daher als ausgeglichen gelten.

In der Gesamtbetrachtung kann festhalten werden, dass durch eingriffsminimierende Festsetzungen, durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen, durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsmaßnahmen sowie durch Festlegungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt ist, dass die Eingriffe tatsächlich minimiert und soweit als möglich ausgeglichen werden.

8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Plangebiet wurden „Erhebungen zu europarechtlich geschützten Arten“ durchgeführt (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, Filderstadt, September 2010). Sechs der insgesamt 24 vorkommenden Vogelarten haben ihr Revier innerhalb oder am Rand des Plangebiets (Brutvogelarten).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Durchführung geeigneter Maßnahmen (z. B. die Festlegung eines geeigneten Zeitfensters für die Baufeld-Freimachung) sowie die Durchführung von vorgezogenen, funktionserhaltenden, ökologischen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Im Grünordnungsplan sind die Maßnahmen unter Punkt 4.4 konkretisiert:

CEF-Maßnahme A1 (Goldammer)

- Im Gewinn Beckenhau ist auf dem Flst. 3163/3 als funktionserhaltende Maßnahme für Offenlandbrüter (Goldammer) eine Hecke mit heimischen Dorngebüscharten zu pflanzen (ca. 5 x 10 m). Die Maßnahme A1 ist zugleich Kompensationsmaßnahme i. S. der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.

CEF-Maßnahme A2 (Vogelarten der Streuobstwiesen)

- Für die betroffenen Vogelarten der Streuobstwiesen (Höhlenbrüter) sind im Gewinn Stöckenberg auf dem Flst. 1432/1 sechs geeignete Nistkästen an geeigneten Obstbäumen aufzuhängen.

CEF-Maßnahme A3 (Neu- oder Ergänzungspflanzungen von Obstbäumen)

- Auf der Streuobstwiese auf dem Flst. 1695 im Gewinn Stöckenberg sind 11 Obstbäume ergänzend zu pflanzen. Die Maßnahme A3 ist zugleich Kompensationsmaßnahme i. S. der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.

9 Kosten

Die durch den Bebauungsplan bzw. dessen Realisierung verursachten Kosten werden von den durch die Planung begünstigten Grundstückseigentümern im Neubaugebiet getragen. Dies betrifft auch die Kosten für planexterne Ausgleichs-

maßnahmen (E1 bis E3) in Höhe von ca. 38.497.- EURO, die Kosten in Höhe von ca. 26.290.- EURO für die Durchführung von vorgezogenen, funktionserhaltenden, ökologischen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen A1 bis A3/A4) sowie die monetarisierten Kosten für Eingriffe in das Schutzgut Boden in Höhe von 60.601.- EURO.

Eine erste grobe Kostenschätzung beziffert die Gesamtkosten auf ca. 2 Mio. Euro. Die dazu erforderlichen Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

gez. Daniel Fluhner

UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Strengenäcker gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage des Baugesetzbuches zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

1. Einleitung

a. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Berkheim und ist an drei Seiten bereits von Bebauung umgeben. Im Süden grenzt die offene Feldflur an. Durch eine städtebauliche Abrundung auf einer Fläche von ca. 2,4 Hektar sollen Baumöglichkeiten für Einzelhäuser, Reihenhauserzeilen und Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung kann das Gebiet an das bestehende Erschließungssystem angebunden werden.

b. Ziele des Umweltschutzes

Die gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Regelwerken niedergelegt, u. a. Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Bundesbodenschutzgesetz mit Bundesbodenschutzverordnung, Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz Baden-Württemberg, Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie FFH- und Vogelschutzrichtlinie.

Die fachlichen Grundlagen und Ziele für das Plangebiet und seine Randbereiche sind u. a. in folgenden Planungen und Untersuchungen enthalten:

Landschaftsplan (Nachbarschaftsverband Stuttgart, NVS, 1981), Untersuchung für ein Biotopverbundsystem (NVS, 1987), Landschafts- und Umweltplan (NVS, Stand Februar 1994), Klimaatlas (NVS, 1992), Klimaatlas Region Stuttgart (VRS 2008), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS, 1999), Umweltforschung Esslingen, Veröffentlichungen zur Bioindikation, Bände 9 bis 11 (KREEB, 2000/2003), Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003), Regionalplan 2009 mit Umweltbericht (VRS 2010) sowie „Erhebungen zu europarechtlich geschützten Arten“ (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, Filderstadt, 2010) und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Friedemann, Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Entwurf vom 04.06.2013), Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse (geoplan Reutlingen, 23.05.2011).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Bestandsaufnahme und voraussichtliche Beeinträchtigungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarchaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist das Gewann Strengenäcker als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Grundstücke im Plangebiet werden bislang vorwiegend als Wirtschaftswiesen und Ackerflächen genutzt. Auf einigen Grundstücken sind Grabelandflächen und Obstbäume vorhanden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet (Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+Ökologie, Entwurf vom 04.06.2013).

Dort werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen vorgeschlagen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und Festlegungen im städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass die Eingriffe tatsächlich minimiert und soweit als möglich ausgeglichen werden. Vorab wurden für das Plangebiet „Erhebungen zu europarechtlich geschützten Arten“ durchgeführt (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, Filderstadt, September 2010).

Im Plangebiet ergeben sich Eingriffe im Bereich der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt).

Tiere

Sechs von insgesamt 24 vorkommenden Vogelarten haben ihr Revier innerhalb oder am Rand des Plangebiets (Brutvogelarten).

Durch das Baugebiet werden die Lebens- und Fortpflanzungsstätten beeinträchtigt bzw. zerstört (vgl. Grünordnungsplan, Abschnitt 4.2, Eingriffs/Ausgleichsermittlung).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Durchführung geeigneter Maßnahmen (z. B. die Festlegung eines geeigneten Zeitfensters für die Baufeld-Freimachung) sowie die Durchführung von vorgezogenen, funktionserhaltenden, ökologischen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen (vgl. Abschnitt 4.4 des Grünordnungsplans).

Pflanzen

Durch das Baugebiet entfallen relevante Vegetationsstrukturen, insbesondere Wiesenflächen, Obstbäume und gärtnerische Nutzungen. Durch die Festsetzung eingriffsminimierender Maßnahmen (Dachbegrünung, Grünflächen sowie Baumpflanzungen) wird der Ausgleichsbedarf zum Teil reduziert (vgl. Grünordnungsplan, Abschnitt 4.2, Eingriffs/Ausgleichsermittlung).

Boden

Bebauung, Unterbauung durch Tiefgaragen und Versiegelung durch Verkehrsflächen bewirken Eingriffe in die Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit). Für die Eingriffe in die Bodenfunktionen stehen keine adäquaten Kompensationspotentiale zur Verfügung (vgl. Grünordnungsplan, Abschnitt 4.2, Eingriffs/Ausgleichsermittlung).

Wasser

Beim Schutzgut Wasser ergeben sich durch Bebauung, Unterbauung durch Tiefgaragen und Versiegelung durch Verkehrsflächen erhebliche Eingriffe (vgl. Grünordnungsplan, Abschnitt 4.2, Eingriffs/Ausgleichsermittlung).

Klima/Luft

Durch Bebauung und Bodenversiegelung werden die klimatischen Funktionen des Gebiets beeinträchtigt (vgl. Grünordnungsplan, Abschnitt 4.2, Eingriffs/Ausgleichsermittlung).

Landschaftsbild/Erholung

Durch die Neubebauung wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Flächen für die Naherholung gehen verloren. Durch gestalterische Maßnahmen (Ortsrandeingrünung, Durchgrünung des Plangebiets) wird der Eingriff in das Landschaftsbild gemildert (vgl. Grünordnungsplan, Abschnitt 4.2, Eingriffs/Ausgleichsermittlung).

Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

Das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, und Wasser wird beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird verändert und teilweise auch beeinträchtigt. Die biologische Vielfalt nimmt zumindest temporär ab.

Der Bebauungsplan hat keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).

Der Bebauungsplan hat für angrenzende Wohngebiete keine Relevanz in Bezug auf Lärmimmissionen i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB. Gegenüber Fluglärmimmissionen besteht eine hohe Empfindlichkeit.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern verhält sich der Bebauungsplan weitgehend neutral. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

Bezüglich der Verwendung erneuerbarer Energien und einer sparsameren und effizienteren Nutzung von Energie sind die jeweils geltenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Das Gebiet eignet sich auf Grund der Südexponierung für die solare Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie). Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist somit nicht gegeben.

Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Landschaftsplan, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind von der Planung tangiert.

Das vorhandene Datenmaterial, insbesondere die Ergebnisse der „Umweltforschung Esslingen“ (langfristig angelegtes Biomonitoring-Projekt) liefert keine Hinweise auf eine schlechte Luftqualität bzw. auf eine mögliche Beeinträchtigung der Luftqualität im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB.

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

b. Prognose

Der Umweltzustand des Plangebiets wird sich bei Durchführung der Planung bei allen Schutzgütern (Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild/Erholung) negativ verändern (vgl. Grünordnungsplan Strengenäcker, Abschnitt 4.3 Kompensationsbedarf). Bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) kann sich der Umweltzustand in Abhängigkeit von Art und Intensität der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung in positiver wie auch negativer Richtung verändern.

c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als planinterne Maßnahmen werden festgesetzt:

Pflanzgebot für Einzelbäume, Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume, Flächenhaftes Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung, Pflanzgebot für Tiefgaragendecken und Pflanzgebot für Dachbegrünung.

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe werden durch die nachfolgend aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf planexternen, von der Gemeinde bereit gestellten Flächen weitgehend kompensiert.

Im Gewinn Hasenprügel (Stadtwald, Distr. 3, Abt. 10, i) sind auf zwei Teilflächen (gesamt: 5.156 qm) die naturfernen Nadelbaum/Hybridpappel-Bestände zu entfernen. Auf den Flächen ist eine naturnahe Waldgesellschaft zu entwickeln (vgl. Grünordnungsplan Strengenäcker, Externe Ausgleichsmaßnahme E1, Entwicklungsziel: Eichen-Hainbuchenwald).

Im Gewinn Lindhalde (Stadtwald, Distr. 1, Abt. 2, f) ist auf einer Fläche von 3.102 m² der naturferne Nadelbaum-Bestand zu entfernen. Auf der Fläche ist eine naturnahe Waldgesellschaft zu entwickeln (vgl. Grünordnungsplan Strengenäcker, Externe Ausgleichsmaßnahme E2, Entwicklungsziel: Ahorn-Eschen-Schluchtwald).

Im Gewinn Braunhalde (Stadtwald, Distr. 5, Abt. 1, y, Lage im Naturschutzgebiet „Stettener Bach“, Schonwald) ist auf einer Fläche von 4.006 m² der naturferne Nadelbaum-Bestand zu entfernen. Auf der Fläche ist eine naturnahe Waldgesellschaft zu entwickeln (vgl. Grünordnungsplan Strengenäcker, Externe Ausgleichsmaßnahme E3, Entwicklungsziel: Erlen-Eschen-Auwald).

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere (Arten und Biotop) ergibt sich durch die Anpassung des Grünordnungsplans an die Vorgaben der LUBW und die daraus resultierende geänderte Bewertung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (z. B. Dachbegrünung) bei der Bilanzierung gegenüber dem Ausgleichsbedarf (198.068 Biotopwertpunkte) ein rechnerisches Defizit (-52.349 Wertpunkte = ca. 25 %).

Grund dafür ist, dass wegen des vorgegebenen Bilanzierungsmodells die planintern festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (umfangreiche Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Ortsrandeingrünung) in der Bilanzierung nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden konnten.

Ergänzend werden geeignete planexterne, vorgezogene, funktionserhaltende ökologische Maßnahmen durchgeführt (CEF-Maßnahmen):

CEF-Maßnahme A1 (Goldammer)

- Im Gewinn Beckenhau ist auf dem Flst. 3163/3 als funktionserhaltende Maßnahme für Offenlandbrüter (Goldammer) eine Hecke mit heimischen Dorngebüscharten zu pflanzen (ca. 5 x 10 m). Die Maßnahme A1 ist zugleich Kompensationsmaßnahme i. S. der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.

CEF-Maßnahme A2 (Vogelarten der Streuobstwiesen)

- Für die betroffenen Vogelarten der Streuobstwiesen (Höhlenbrüter) sind im Gewinn Stöckenberg auf dem Flst. 1432/1 sechs geeignete Nistkästen an geeigneten Obstbäumen aufzuhängen.

CEF-Maßnahme A3 (Neu- oder Ergänzungspflanzungen von Obstbäumen)

- Auf der Streuobstwiese auf dem Flst. 1695 im Gewinn Stöckenberg sind 11 Obstbäume ergänzend zu pflanzen. Die Maßnahme A3 ist zugleich Kompensationsmaßnahme i. S. der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB. Im Rahmen der Bauausführung sind ergänzend geeignete planinterne Maßnahmen vorgesehen (Festlegung eines geeigneten Zeitfensters für die Baufeld-Freimachung).

Die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht schutzgutbezogen ausgleichbar.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist der Bodenaushub auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" und die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes zu beachten (Erhaltung der Bodenstruktur soweit möglich, Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen, Erhalt der Bodenfunktionen).

Für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich ein monetärer Ausgleichsbedarf in Höhe von 60.601.- EURO. Dieser Betrag wird dem Ökokonto der Stadt Esslingen am Neckar zugeführt und mit den bereits durchgeführten Renaturierungsmaßnahmen am Hainbach und Forstbach verrechnet.

d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3. Zusätzliche Angaben

a. Verfahren der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen des Grünordnungsplans u. a. auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (LfU 2005) verbalargumentativ und quantitativ beschrieben.

Für die Bewertung des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ wurden u. a. die „Erhebungen zu europarechtlich geschützten Arten“ (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, Filderstadt, 2010) zugrunde gelegt.

Bei der Bilanzierung des Bodens kam die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zur Anwendung (Umweltministerium Baden-Württemberg, Juni 2006).

Die weiteren, für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verwendeten Regelwerke sind im Abschnitt 5 des Grünordnungsplans aufgeführt (Literatur/Quellen).

Nach gegenwärtigem Stand sind im Bebauungsplanverfahren weitere Untersuchungen oder sonstige technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

b. Monitoring

Die Überwachung der Umweltauswirkungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baukontrolle der Stadt Esslingen am Neckar geleistet (Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben, wie z. B. Pflanzgebote).

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

c. Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Berkheim.

Durch eine städtebauliche Abrundung sollen Baumöglichkeiten für Einzelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten geschaffen werden. In Bezug auf die Ver- und Entsorgung und die verkehrliche Anbindung ist das Gebiet an den Bestand angeschlossen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz, sowohl planintern als auch planextern, können die prognostizierten Eingriffe zu einem großen Teil als kompensiert betrachtet werden (GOP Strengenäcker, Abschnitte 4.3 und 4.4: Planexterne Kompensationsmaßnahmen E1 bis E3 sowie planexterne CEF-Maßnahmen A1 bis A3).

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Arten und Biotope) werden auf Grund des spezifischen Bilanzierungsmodells (keine bzw. nicht vollständige Anrechnung der planinternen Maßnahmen) rechnerisch lediglich zu etwa 75 % ausgeglichen.

Die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht schutzgutbezogen ausgleichbar.

Für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich ein monetärer Ausgleichsbedarf in Höhe von 60.601.- EURO. Dieser Betrag wird dem Ökokonto der Stadt Esslingen am Neckar zugeführt und mit den bereits durchgeführten Renaturierungsmaßnahmen am Hainbach und Forstbach verrechnet.