

Bürgerdialog zur Stadtentwicklung in Esslingen

Konferenz der Stadtteile

Anlage 1

Informationen zur fachlichen Bewertung von Flächenoptionen für die bauliche Entwicklung in Esslingen

Stand 08.05.2015

Inhalt:




1. Die fachliche Bewertung von Entwicklungsoptionen
2. Ökologische Aspekte
3. Soziale Aspekte (Soziales / Daseinsfürsorge)
4. Ökonomische Aspekte
5. Mobilität
6. Siedlungsstrukturelle Aspekte

1. Die fachliche Bewertung von Entwicklungsoptionen

Die fachliche Bewertung erfolgt auf Basis einer Bewertungsmatrix, die sich in fünf sektorale Blöcke gliedert:

- Ökologische Aspekte
- Soziale Aspekte (Soziales / Daseinsfürsorge)
- Ökonomische Aspekte
- Mobilität
- Siedlungsstrukturelle Aspekte

Zunächst erfolgte eine Einstufung in unterschiedliche Schwere von Konfliktwirkungen bzw. unterschiedliche abzusehende Auswirkungen einer Flächenentwicklung:

-  Es existiert eine nur geringe Konfliktschwere bzw. es bestehen positive Ausgangsvoraussetzungen / Eignungen für eine Flächenentwicklung
-  Es existiert eine mittlere Konfliktschwere bzw. es bestehen durchschnittliche Ausgangsvoraussetzungen / Eignungen für eine Flächenentwicklung
-  Es existiert eine hohe Konfliktschwere bzw. es bestehen kritische Ausgangsvoraussetzungen / Eignungen für eine Flächenentwicklung

Im ökologischen Bereich wurde die fachliche Bewertung gegenüber der bislang im Vorentwurf enthaltenen Bewertung nun differenzierter vollzogen (s.u.).

2. Ökologische Aspekte

Konflikte mit übergeordneten Restriktionen

Die Bewertung der ökologischen Aspekte prüft zunächst, inwieweit die betreffende Fläche durch übergeordnete Restriktionen tangiert wird. In diesen Fällen ist die Stadt Esslingen in ihrer kommunalen Planungshoheit beschränkt und bei einer möglichen Flächenentwicklung auf übergeordnete Planungsträger (Landratsamt Esslingen, Verband Region Stuttgart, Regierungspräsidium Stuttgart etc.) angewiesen. In diesen Fällen müssten bereits im Zuge des Flächennutzungsplans bzw. spätestens im Vorgriff einer Flächenentwicklung entsprechende gesonderte Verfahren

durchgeführt werden (bspw. Befreiungen bzw. Veränderung von Schutzgebietsgrenzen, Zielabweichungsverfahren etc.). Dies betrifft bspw. die Lage von Biotopen in räumlichen Entwicklungsoptionen oder auch die Lage von Entwicklungsflächen zu Teilen oder gänzlich in Landschaftsschutzgebieten / regionalen Grünzügen oder auch regionalen Grünzäsuren. Hierfür wurde eine gesonderte Bewertungsmatrix erstellt:

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet	Konfliktschwere	
nicht betroffen		-
LSG randlich in geringem Umfang betroffen, Konfliktminderung durch Änderung der Baugebietsabgrenzung oder Ausnahme oder Befreiung durch Landratsamt erforderlich		gering
Entwicklungsfläche liegt teilweise innerhalb LSG, Konfliktminderung durch Änderung Gebietsabgrenzung schwierig, Ausnahme, Befreiung oder Änderung Schutzgebietsabgrenzung durch Landratsamt erforderlich		mittel
Entwicklungsfläche liegt vollständig oder in großem Umfang innerhalb LSG, Änderung Schutzgebietsabgrenzung durch Landratsamt erforderlich		hoch

Regionaler Grünzug / Grünzäsur

Regionaler Grünzug / Grünzäsur	Konfliktschwere	
nicht betroffen		-
Grünzug / Grünzäsur randlich in geringem Umfang betroffen, Anpassung der Baugebietsabgrenzung erforderlich, Zielabweichungsverfahren eventuell nicht erforderlich		gering
Entwicklungsfläche liegt teilweise innerhalb Grünzug / Grünzäsur, Änderung der Baugebietsabgrenzung oder Zielabweichungsverfahren durch Verband Region Stuttgart erforderlich		mittel
Entwicklungsfläche liegt vollständig oder in großem Umfang innerhalb Grünzug / Grünzäsur, Zielabweichungsverfahren durch Verband Region Stuttgart erforderlich		hoch

Lärmschutzbereich Flughafen Stuttgart

Lärmschutzbereich Flughafen Stuttgart	Konfliktschwere	
nicht betroffen		-
Lage von Flächenoptionen für wohnbauliche Entwicklungen innerhalb der Fluglärmkontur des Flughafens Stuttgart. Die Errichtung von Wohnungen in der Tag-Schutzzone I und in der Nachtschutzzone ist gemäß § 5 (2) des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig.		hoch

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope	Konfliktschwere	
nicht betroffen		-
Gesetzlich geschützte Biotope randlich oder in geringem Umfang betroffen. Vermeidung oder Ausgleich in der Regel mit geringem Aufwand zu bewältigen.		gering
Innerhalb der Entwicklungsfläche liegen gesetzlich geschützte Biotope in mittlerem Flächenumfang. Vermeidung oder Ausgleich voraussichtlich zu bewältigen, unter Umständen mit hohem Aufwand.		mittel
Innerhalb der Entwicklungsfläche liegen gesetzlich geschützte Biotope in großem Umfang. Vermeidung oder Ausgleich aufgrund Ausprägung, Größe oder Lage nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich.		hoch

Natur- und Kulturdenkmale

Natur- und Kulturdenkmale	Konfliktschwere	
nicht betroffen		-
Naturdenkmal (Einzelgebilde) randlich betroffen. Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.		gering
Innerhalb der Entwicklungsfläche liegt ein Naturdenkmal (Einzelgebilde). Ggfs. Beeinträchtigung zu erwarten.		mittel
Innerhalb der Entwicklungsfläche liegt ein Naturdenkmal oder Kulturdenkmal (Baudenkmal) in großem Umfang. Erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.		hoch

Bewertung der Konfliktschwere für die verwendeten ökologischen Kriterien

Bei der Bewertung der ökologischen Aspekte erfolgte die Einstufung in unterschiedliche Schwestern von Konfliktwirkungen einer Flächenentwicklung gemäß der dreistufigen Skala von grün bis orange.



Um deutlich zu machen, dass innerhalb der Kategorie der hohen Konfliktschwere durchaus Einzelaspekte bestehen, die aus fachlichen Gründen nur schwierig oder nur mit einem extrem hohen Aufwand zu bewältigen sein werden, wurden diese zusätzlich zur orangen Farbe mit Ausrufezeichen belegt. Dies betrifft inhaltlich einerseits den Aspekt des Artenschutzes, zum anderen den Aspekt der klimatischen Vorsorge.



Schließlich wird innerhalb der Bewertungsmatrix vermerkt, dass bei einigen Einzelaspekten bislang nur Grobeinschätzungen vorgenommen werden konnten. D.h. es wurde eine Grundbewertung aus fachlicher Perspektive und Erfahrung vorgenommen, welche in der Folge noch fachlich vertiefend geprüft werden muss.

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Im Rahmen der Alternativenprüfung der FNP-Neuaufstellung wurde für die untersuchten Baugebiete im Jahr 2012 eine Voreinschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials vorgenommen (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung 2013). Für die im Zuge der Flächenbewertung 2015 neu hinzugekommenen Prüfflächen konnte nur eine sehr grobe Einschätzung (gering – mittel – hoch) des möglichen Konfliktpotenzials aufgrund der Biotopausstattung durchgeführt werden. Die neu hinzugekommenen Flächen werden daher in der Einstufung mit „?“ gekennzeichnet.

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial	Konfliktschwere	
Keine Verbotstatbestände zu erwarten oder voraussichtlich mit vgl. geringem Aufwand zu vermeiden bzw. im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen abzarbeiten (z. B. durch Anbringung von Nistkästen)		gering
Verbotstatbestände möglich; Voraussichtlich mit geringem bis mittlerem Aufwand zu vermeiden bzw. im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen abzarbeiten (z. B. Flächenbereitstellung)		mittel
Verbotstatbestände möglich oder zu erwarten; Konfliktpotenzial je nach tatsächlichem Artenvorkommen mittel bis hoch. Evtl. Maßnahmen zur Konfliktminderung (Ausgrenzung von Teilbereichen) möglich. Bei Nachweis bestimmter Arten voraussichtlich nicht oder nur mit hohem Aufwand zu vermeiden bzw. im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen abzarbeiten		hoch
Verbotstatbestände zu erwarten; Voraussichtlich nicht oder nur mit hohem Aufwand zu vermeiden bzw. im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen abzarbeiten	!!!	hoch
grobe Voreinschätzung anhand der Biotopausstattung für neu hinzugekommene Prüfflächen	?	

Biotope

Grundlage für die Bewertung ist die Biotoptypenkartierung des Landschafts- und Umweltplans.

Biotope	Konfliktschwere
Biotopstrukturen überwiegend geringer Bedeutung	gering
Biotopstrukturen überwiegend mittlerer Bedeutung	mittel
Biotopstrukturen überwiegend hoher Bedeutung	hoch

Klima

Die Bewertung der Konfliktschwere aus klimatischer Sicht erfolgt anhand der Bewertung der Flächen im Hinblick auf ihre Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung, Kaltluftabfluss) und ihre Immissionsschutzfunktion (Luftfilterung) sowie das Vorhandensein lufthygienischer Belastungen (Industrie-, Gewerbegebiet und Straßen). Zur sachgerechten Beurteilung der klimatischen Situation ist in der Regel eine vertiefende Untersuchung erforderlich. Diese ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) abzuarbeiten.

Bewertung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion und der Immissionsschutzfunktion	Konfliktschwere
Klimatisch und lufthygienisch belastete Gebiete (Stadt-Klimatope und Gewerbe-Klimatope)	gering
Flächen mit mäßiger lokalklimatischer Ausgleichsfunktion (Gartenstadt-Klimatope), Flächen ohne nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung (innerstädtische kleine Freilandklimatope)	mittel
Freilandklimatope und siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen, Grünanlagen-Klimatope, Wald und große Streuobstkomplexe, Klimaschutz- und Immissionsschutzwald	hoch
Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität, die direkt an die bestehende Siedlung angrenzen und im räumlichen Gesamtkontext kritisch zu werten sind, sowie Freiflächen mit direktem Siedlungsbezug, die in Kaltluftabflussbahnen liegen oder diesen zugeneigt sind; sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Erwärmung und Barrierewirkung hinsichtlich Kaltluftabflusses, gegenüber Beeinträchtigung der Klimaaktivität und des belüftungsbedeutenden Flurwindsystems	!

Boden/ Landwirtschaft

Grundlage für die Bewertung des Bodens ist die Gesamtbewertung der Leistungsfähigkeit anhand der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation), die der Boden im Naturhaushalt erfüllt. Als Basis werden Daten der Bodenkarte und Bodenfunktionsbewertung 1:50.000 der Region Stuttgart verwendet. Zusätzlich werden Böden, die in der Flurbilanz als landwirtschaftliche Vorrangfluren der Stufe I erfasst sind als hoch bedeutsam eingestuft.

Bewertung der Bodenfunktionen	Konfliktschwere
Böden mit geringer Gesamtbewertung der Bodenfunktionen	gering
Böden mit mittlerer Gesamtbewertung der Bodenfunktionen	mittel
Böden mit hoher und sehr hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen, Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I	hoch

Oberflächengewässer

Kriterium zur Beurteilung des Konfliktpotenzials für das Schutzgut Oberflächengewässer ist die räumliche Lage in Bezug zu den potenziellen Entwicklungsflächen, sowie die Vorbelastung. Für bestehende Siedlungsstandorte können sich im Rahmen einer Nutzungsänderung ggfs. auch Verbesserungen der Gewässersituation ergeben.

Bewertung der Oberflächengewässer	Konfliktschwere	
Keine Beeinträchtigungen durch Bebauung zu erwarten.		gering
Oberflächengewässer im direkten räumlichen Umfeld; Beeinträchtigungen durch Bebauung sind nicht auszuschließen		mittel
Oberflächengewässer unmittelbar betroffen. Beeinträchtigungen durch mögliche Bebauung sind zu erwarten; vertiefter Prüfbedarf; ggf. sind Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung erforderlich.		hoch

Landschaft/Erholung

Kriterien für die Bewertung der Landschaft sind die landschaftsästhetische Ausprägung einzelner Einheiten und deren Erholungsfunktion. Die Bewertung der Landschaftseinheiten ist dem Landschafts- und Umweltplan entnommen.

Bewertung der Landschaftseinheiten	Konfliktschwere	
Landschaftseinheiten mit geringer landschaftsästhetischer Bedeutung und überwiegend geringer Erholungseignung		gering
Landschaftseinheiten mit mittlerer landschaftsästhetischer Bedeutung und überwiegend mittlerer Erholungseignung		mittel
Landschaftseinheiten mit hoher landschaftsästhetischer Bedeutung und überwiegend hoher Erholungseignung		hoch

Lärmbelastung

Die Einstufung erfolgt auf der Grundlage der Gesamtlärbetrachtung der Lärminderungsplanung Esslingen am Neckar (Accon 2003) und der Fluglärmkonturenkarte für den Flughafen Stuttgart. Beurteilungsgrundlage sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Lärmbelastung	Konfliktschwere	
Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005		gering
Geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte um > 1-5 dB(A)		mittel
Deutliche Überschreitung der Orientierungswerte um > 5 dB(A)		hoch

Gesamtbewertung der Umweltbelange

Zur Gesamtbewertung der Umweltbelange werden die Einzelbewertungen der Konfliktschwere der Umweltbelange zu einem Gesamtwert zusammengefasst.

	Umwelterheblichkeit gering geringe Bedenken aus umweltfachlicher Sicht
	Umwelterheblichkeit mittel mäßige Bedenken aus umweltfachlicher Sicht
	Umwelterheblichkeit hoch hohe Bedenken aus umweltfachlicher Sicht

!!!	Hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten. Voraussichtlich nicht oder nur mit hohem Aufwand zu vermeiden bzw. im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen abzarbeiten
?	grobe Voreinschätzung des möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials anhand der Biotopausstattung für neu hinzugekommene Prüfflächen




Gesamtbewertung Umweltbelange und übergeordnete Restriktionen

In der Spalte „Gesamtbewertung der Umweltbelange und übergeordnete Restriktionen“ erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der Konflikte, die sich aus übergeordneten Restriktionen ergeben und der Gesamtbewertung der Umwelterheblichkeit der einzelnen Umweltbelange.

	<p>Umwelterheblichkeit gering geringe Bedenken aus umweltfachlicher Sicht</p>
	<p>Umwelterheblichkeit mittel mäßige Bedenken aus umweltfachlicher Sicht</p>
	<p>Umwelterheblichkeit hoch hohe Bedenken aus Umweltsicht, aufgrund besonderer Konfliktschwere bei einzelnen Umweltbelangen (z.B. Boden, Klima) besonderes Gewicht sonstiger Belange (städtebaulich, sozial, wirtschaftlich) in der Abwägung erforderlich → ggfs. vertiefende Untersuchungen erforderlich</p>
	<p>Übergeordnete Restriktionen geringer Konfliktschwere Überwindung der bestehenden übergeordneten Restriktionen voraussichtlich möglich. → Konflikt mit LSG oder Grünzug/Grünzäsur durch Änderung Baugebietsabgrenzung oder LSG-Ausnahme oder Befreiung oder ggfs. Zielabweichungsverfahren voraussichtlich möglich. → Überwindung anderweitiger Restriktionen (gesetzlich geschützte Biotope, Denkmale) durch Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich voraussichtlich zu bewältigen.</p>
	<p>Übergeordnete Restriktionen mittlerer Konfliktschwere Konfliktminderung durch Änderung Baugebietsabgrenzung schwierig, Überwindung der bestehenden übergeordneten Restriktionen erforderlich → Überwindung von Konflikten mit LSG durch Ausnahme, Befreiung oder LSG-Änderung durch Landratsamt erforderlich bzw. Überwindung von Konflikten mit Grünzug / Grünzäsur durch Zielabweichungsverfahren (Verband Region Stuttgart) erforderlich → Überwindung anderweitiger Restriktionen (gesetzlich geschützte Biotope, Denkmale) durch Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich voraussichtlich zu bewältigen, unter Umständen mit hohem Aufwand</p>
	<p>Übergeordnete Restriktionen hoher Konfliktschwere Überwindung der bestehenden Restriktionen (Landschaftsschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Grünzäsur, Fluglärmkontur, gesetzlich geschützte Biotope, Natur- und Kulturdenkmale) erforderlich. → bei Betroffenheit LSG Überwindung durch LSG-Änderung durch Landratsamt erforderlich → bei Betroffenheit Grünzug / Grünzäsur Überwindung durch Zielabweichungsverfahren (Verband Region Stuttgart) erforderlich. → bei Lage innerhalb Lärmschutzbereich i.d.R. keine Errichtung von Wohnungen zulässig → bei Betroffenheit anderweitiger Restriktionen (gesetzlich geschützte Biotope, Denkmale) Überwindung ggfs. nur mit sehr hohem Aufwand möglich</p>
!!!	Hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten. Voraussichtlich nicht oder nur mit hohem Aufwand zu vermeiden bzw. im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen abzarbeiten
?	grobe Voreinschätzung des möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials anhand der Biotopausstattung für neu hinzugekommene Prüfflächen




3. Soziale Aspekte

Nahversorgungsinfrastruktur (Vorhandensein / Beitrag zur Sicherung): Kriterien für die Bewertung der Nahversorgungssituation als Teil der Daseinsfürsorge sind die Fragen, ob im Einzugsbereich einer Entwicklungsfläche überhaupt (noch) Nahversorgungsangebote vorhanden sind und ob durch eine Gebietsentwicklung ein Beitrag zur Sicherung eines Nahversorgungsangebots geleistet werden kann. Nahversorgungsangebote werden dabei über ein Angebot definiert, das über ein solitäres Angebot hinausgeht (z.B. Bäcker). Als Nahversorgungsangebot wird damit ein Laden zur Nahversorgung oder eine Agglomeration diverser Einzelangebote (Bäcker, Apotheke etc.) definiert.

Bewertung Nahversorgungsangebot		
Einzugsbereich Nahversorgung bis 500m		gut
Einzugsbereich Nahversorgung bis 750m		mittel
Einzugsbereich Nahversorgung größer 750m		gering

Hinweis: Ggfs. vorgenommene Abschläge bei schwieriger Topografie und siedlungsstrukturellen Sonderfällen

Soziale Infrastruktur (Vorhandensein / Beitrag zur Sicherung): Kriterien für die Bewertung des Angebotes an sozialer Infrastruktur als Teil der Daseinsfürsorge sind die Fragen, ob im Einzugsbereich einer Entwicklungsfläche Angebote zur Kinderbetreuung und Bildungsangebote (Grundschulangebot) vorhanden sind. Nicht in die Betrachtung eingeflossen sind gesamtstädtisch ausgerichtete Bildungsangebote (weiterführende Schulen, VHS etc.) sowie Angebote für das Altenwohnen, welche stadtteilbezogen mittelfristig ausgebaut werden sollen.

Bewertung soziale Infrastruktur/		
Einzugsbereich Kiga bis 500m		gut
Einzugsbereich Kiga bis 750m		mittel
Einzugsbereich Kiga größer 750m		gering

Hinweis: Zusätzliche Bewertungskriterien: Vorhandensein eines Grundschulstandorts im Stadtteil bis 750m Ggfs. Abschläge bei schwieriger Topografie

Relevanz für die Möglichkeit der Verjüngung der vorhandenen Altersstruktur: Das Kriterium zielt auf die Frage ab, ob durch eine wohnbauliche Gebietsentwicklung, mit der i.d.R. der Zuzug eines jüngeren Klientels mit Kindern verbunden ist, ein Beitrag zur Verjüngung eines Stadtteils (Kontext Sicherung der sozialen Infrastruktur) gefördert werden kann. Kriterien für die Bewertung ist die vorhandene Altersstruktur im Stadtteil (Durchschnittsalter) in einem statistischen gesamtstädtischen Vergleich

Bewertung Verjüngung der Altersstruktur		
Vorhandenes Durchschnittsalter im Stadtteil < 41,7 Jahre	x	durchschnittl. Auswirkung
Vorhandenes Durchschnittsalter im Stadtteil 41,7 – 44,8 Jahre	xx	gute Auswirkung
Vorhandenes Durchschnittsalter im Stadtteil > 44,8 Jahre	xxx	prägnante Auswirkung

Hinweis: Auf eine farbliche Kennzeichnung wurde verzichtet, da eine Gebietsentwicklung unabhängig von der vorhandenen Ausgangsalterstruktur grundsätzlich einen positiven Einfluss auf die vorhandene Altersstruktur im Stadtteil hat.

Entwicklungsoption für preiswertes Wohnen: Wenngleich für die Stadt Esslingen ein grundsätzlicher Mangel an Wohnraum in allen Segmenten zu verzeichnen ist und schon aufgrund der extrem hohen Bodenpreise die Vokabel „Preiswert“ im regionalen und insbesondere überregionalen Vergleich als relativ anzusehen ist, so stellt sich unter dem Aspekt Soziales dennoch die Frage nach Schaffung von im Vergleich „preiswertem“ Wohnraum. Preiswerter Wohnraum bezieht sich dabei zum einen auf gebundenen Wohnraum (sozial gefördert), welcher letztlich nur in Typologien des Geschloßwohnungsbaus realisierbar ist. Zum anderen wird im Rahmen einer breit aufgestellten kommunalen Wohnungspolitik unter dem Aspekt des preiswerten Wohnraums jedoch auch die Option verstanden, durch eine entsprechende städtebauliche Dichte an strukturell geeigneten Standorten die Möglichkeit zu schaffen, zumindest in Teilbereichen von Entwicklungsflächen einer Gebietsentwicklung im Vergleich zum gesamtstädtischen Preisniveau preiswertere Angebote im Miet- wie im Eigentumswohnungsbau für Starterhaushalte und zur Eigentumbildung zu generieren.

Bewertung Entwicklungsoption für preiswertes Wohnen		
Im Bereich der Entwicklungsfläche besteht die Option einer verdichteteren, in ihrer Struktur gemischten Bauweise, dies auch vor dem Aspekt der umgebenden städtebaulichen Prägung und des umgebenden Preisniveaus	x	Entwicklung preiswerten Wohnungsbaus vorstellbar

Besonderer Beitrag zur Heterogenität eines Stadtteils: Die Esslinger Stadtteile werden in ihrer Sozialstruktur sehr differenziert durch die vorhandene städtebauliche Struktur geprägt. Im Aspekt Soziales wurde daher die Frage gestellt, inwieweit auch durch spezifische, auf das Umfeld abgestimmte Gebietsentwicklungen ein Beitrag geleistet werden könnte, die soziale Heterogenität in einem Stadtteil oder einem Quartier zu erhöhen.

Bewertung Besonderer Beitrag zur Heterogenität eines Stadtteils		
Im Bereich der Entwicklungsfläche besteht die Option eines Wohnungsbaubauangebotes, welches einen Beitrag zur Heterogenität des umliegenden Stadtteils leisten kann	x	Erhöhung der Heterogenität möglich

4. Ökonomische Aspekte

Aufwand technische Infrastruktur: Zur Frage der ökonomischen Entwicklung eines Standortes gehört die Frage des Aufwandes, welcher mit der Gebietserschließung verbunden ist. Dabei fließen folgende Einzelaspekte in eine Gesamtbewertung ein:

- Unmittelbarer Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz (Knotenpunktausbau)
- Erschließung des Entwicklungsstandortes (Straßenerschließung)
- Entwässerung, notwendige neue Kanaltrassen, Aufdimensionierungen etc.
- Umgang mit Außenwasser, Rückhaltekapazitäten
- Zu verlegende sonstige Infrastruktureinrichtungen (bspw. Freileitungen)

Bewertung Aufwand technische Infrastruktur		
Geringe bis durchschnittliche Erschließungskosten		Geringer Aufwand
Durchschnittliche bis hohe Erschließungskosten		Durchschnittlicher Aufwand
Hohe bis sehr hohe Erschließungskosten		Hoher Aufwand

Auswirkungen Haushalt / Fiskalische Analyse: Für einen Teil der Entwicklungsflächen liegt eine fiskalische Wirkungsanalyse vor. Der ausgewiesene Fiskalwert entspricht einem finanzmathematischen Barwert. Er ergibt sich aus einer Summe aller in der fiskalischen Analyse abgeschätzten Einnahmen und Ausgaben während des Betrachtungszeitraums, bei der alle Einnahmen und Ausgaben in Abhängigkeit des Zeitpunktes ihres Auftretens finanzmathematisch auf das Projektstartjahr (Beginn der Aufsiedlung) umrechnet (d.h. "diskontiert" oder "abgezinst") werden. Spätere Einnahmen und Ausgaben fallen daher weniger ins Gewicht als früher entstehende Einnahmen und Ausgaben. Der Betrachtungszeitraum beträgt 25 Jahre ab dem Startjahr der Aufsiedlung.

Den Fiskalwert beeinflussen u.a. der Erschließungsaufwand für technische und soziale Infrastruktur, die Größe des Gebietes, Veräußerungserlöse, Konzessions- und sonstige Abgaben der Stadt im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs, aber auch die Steuereinnahmen aus den künftigen Bewohnern (Anteile der Einkommens- und Gewerbesteuer).

Bewertung Auswirkungen Haushalt / Fiskalische Analyse		
Positive Wirkung (bis 1.759.903 EUR)	x	Niedrige Wirkung
Positive Wirkung (1.759.903 EUR bis 3.147.460 EUR)	xx	Hohe Wirkung
Positive Wirkung (über 3.147.460 EUR)	xxx	Sehr hohe Wirkung

Hinweise: Auf eine farbliche Kennzeichnung wurde verzichtet, da die Ergebnisse der fiskalischen Wirkungsanalyse durchgängig positiv sind und damit in allen Fällen in der langfristigen Sicht ein positiver Beitrag zum städtischen Haushalt erreicht werden kann.

Die mit xxx* gekennzeichneten Flächen wurden aufgrund ihrer extrem hohen Wirkung nicht für die Ermittlung des Durchschnittswerts herangezogen.

Die fiskalische Bewertung und die damit verbundene Bewertung ist das Ergebnis eines Forschungsprojektes und war mit einem sehr hohen Aufwand verbunden. Dies erklärt, warum nur einzelne Flächen auf diese Weise beurteilt wurden. Die fiskalische Analyse wird daher zwar in der Tabelle zur Information dargelegt, fließt in die Gesamtbewertung jedoch nicht mit ein.

Flächenoption für die Wirtschaft: Im ökonomischen Aspekt spielt eine mögliche ergänzende Flächenbereitstellung für gewerbliche Entwicklungsoptionen eine Rolle. Dies kann positiv sein, indem neue Flächenangebote über Entwicklungsflächen (Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen) generiert werden. Die Bereitstellung kann aber auch negativ ausfallen, indem bspw. durch eine Umwandlung in wohnbauliche Angebote gewerbliche Flächenwidmungen aufgegeben werden.

Bewertung Flächenoption Wirtschaft		
Über die Entwicklungsfläche können ergänzende Flächenpotenziale für die Wirtschaft bereit gestellt werden	x	Ergänzende Flächenbereitstellung möglich
Über die Entwicklungsfläche werden vorhandene gewerbliche Flächenpotenziale in Anspruch genommen und damit reduziert		Inanspruchnahme gewerbl. Flächen für andere Nutzungen

5. Mobilität

MIV-Erschließungssituation: Der Teilaspekt der MIV-Erschließungssituation bezieht sich auf die Frage, inwieweit die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Bereich der Entwicklungsfläche möglich ist. Dabei spielen folgende Aspekte eine Rolle innerhalb der Bewertung

- Kann an das vorhandene Straßennetz angedockt werden und ist dieses leistungsfähig?
- Bestehen kritische Erschließungssituationen im direkten Umfeld (Querschnitte etc.)?
- Bestehen erhöhte Anforderungen an die Erschließung, bspw. durch die Topografie?

Bewertung MIV Erschließungssituation		
Die mögliche Erschließung stellt sich als weitgehend unkritisch dar, eine Gebietserschließung kann unkompliziert an das angrenzende Straßennetz andockt werden		Unproblematische Erschließungssituation
Die Erschließung stellt sich als durchschnittlich dar, es sind im direkten Umfeld Restriktionen vorhanden / Maßnahmen sind notwendig / die Topografie erfordert entsprechende Aufwendungen		Durchschnittliche Erschließungssituation
Die Erschließung ist aufgrund der Vor-Ort-Situation kritisch und mit hohem / sehr hohem Aufwand verbunden		Kritische Erschließungssituation

Auswirkungen auf gesamtstädtisches / stadtteilbezogenes MIV-Netz: Bei den Auswirkungen auf das gesamtstädtische / stadtteilbezogene MIV-Netz geht der Blick über das direkte Umfeld und Andocken der Entwicklungsfläche an das angrenzende Erschließungssystem hinaus. Betrachtet werden mögliche Auswirkungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf das gesamtstädtische / stadtteilbezogene Verkehrsnetz. Dabei spielt insbesondere eine Rolle

- wie das durch eine Gebietsentwicklung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen abfließen kann: Bestehen differenzierte Optionen oder werden einzelne Straßenzüge besonders belastet?
- und inwieweit ist das für den Verkehrsabfluss zur Verfügung stehende Straßennetz bereits vorbelastet? Werden vorhandene, in ihrer Kapazitätsauslastung bereits als kritisch anzusehende Straßenzüge noch stärker belastet?

Bewertung Auswirkungen auf gesamtstädtisches / stadtteilbezogenes Verkehrsnetz		
Das durch die Gebietsentwicklung zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann ohne größere Probleme über das Hauptverkehrsnetz abgeleitet werden		Unkritische weitere Belastung
Das durch die Gebietsentwicklung zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann über mehrere optionale, wenngleich schon vorbelastete Straßenzüge abfließen		Durchschnittliche Belastungswirkung
Das durch die Gebietsentwicklung zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann nicht über mehrere optionale Straßenzüge abfließen, sondern belastet unmittelbar bereits hochbelastete Straßenzüge im gesamtstädtischen Verkehrsnetz, wenngleich diese noch geringe Restkapazitäten aufweisen		Kritische Belastungswirkung

Hinweis: Kumulierende Gebietsentwicklungen (bspw. im Bereich Hegensberg) können in der Bewertung der Belastung des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes zu einer weiteren Abwertung führen. Durch entsprechende Entlastungs- oder auch Optimierungsmaßnahmen (bspw. Schorndorfer Straße oder auch Krummenackerstraße) können die vorhandenen kritischen Bewertungen ggfs. jedoch auch positiver ausfallen.

ÖPNV-Anbindung: Gerade im Hinblick auf die Frage der Grundbelastung des Esslinger Straßennetzes wie auch dem Klimaschutz kommt dem Thema der Verkehrsvermeidung im Aspekt des Individualverkehrs über den Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) ein Gewicht zu. Vor diesem Hintergrund bezieht sich der Bewertungsaspekt des ÖPNV auf die Lage einer Entwicklungsfläche zu Angeboten des Öffentlichen Personen Nahverkehrs (ÖPNV). Dabei spielen in der Bewertung eine Rolle:

- Lage zu Bushaltestellen (500m)
- Lage zur S-Bahn (1000m Einzugsradius)
- ggfs. Abschläge bei schwieriger Topografie
- ggfs. Abschläge bei geringer Taktfrequenz/ langen Fahrzeiten zu nächsten Knotenpunkten

Bewertung ÖPNV-Anbindung	
Die Entwicklungsfläche liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zu Bus-Angeboten mit guter Taktfrequenz, ggfs. auch fußläufige Orientierung auf schienengebunden Nahverkehr	Gutes ÖV-Angebot im Einzugsbereich
Die Entwicklungsfläche liegt zwar in erreichbarer fußläufiger Erreichbarkeit zu ÖPNV-Angeboten, jedoch Abschläge aufgrund von Topografie oder Fahrzeitenlänge	Durchschnittliches ÖV-Angebot im Einzugsbereich
Die Entwicklungsfläche liegt nur in untergeordneter fußläufiger Erreichbarkeit zu ÖPNV-Angeboten mit geringer Taktfrequenz und langen Wegezeiten	Unattraktives ÖV-Angebot im Einzugsbereich

Fuß- und Radverkehr: Neben dem Aspekt der ÖPNV-Anbindung kommt im Sinne der Verkehrsvermeidung und des Klimaschutzes dem Aspekt der Anbindung einer Entwicklungsfläche an das Fuß- und Radwegenetz ein Gewicht zu. Dabei spielen in der Bewertung eine Rolle:

- Lage zu wichtigen Radwegeachsen oder zu einem gut ausgebauten vernetzenden Feldwegenetz im Umfeld der Entwicklungsfläche
- Vernetzung der Entwicklungsfläche zu deren Umfeld über fußläufige Wegeverbindungen
- ggfs. Abschläge bei schwieriger Topografie (trotz Stärkung der E-Mobilität)

Bewertung der Auswirkungen auf gesamtstädtisches / stadtteilbezogenes Verkehrsnetz	
Die Entwicklungsfläche liegt in guter Vernetzung zu Fuß- und Radwegen	Guter Bezug zum umgebenden Fuß- und Radwegenetz
Die Entwicklungsfläche besitzt eine Anbindung, jedoch eine periphere Lage mit Restriktionen auch aufgrund der Topografie	Bezug zum umgebenden Fuß- und Radwegenetz, jedoch vorhandene Restriktionen
Die Entwicklungsfläche liegt nur in untergeordneter Erreichbarkeit von Fuß- und Radwegen, hinzu kommen Restriktionen durch abseitige Lage und schwierige Topografie von Hanglagen	Unattraktiver Bezug zum umgebenden Fuß- und Radwegenetz mit vorhandenen Restriktionen

6. Siedlungsstrukturelle Aspekte

Kategorie der siedlungsstrukturellen Entwicklung: Der Bewertungsaspekt der Kategorie der siedlungsstrukturellen Entwicklung verfolgt das Ziel, die einzelnen Entwicklungsoptionen unterschiedlichen Kategorien der siedlungsstrukturellen Entwicklung zuzuordnen.

Dabei wird in folgende Einzelkategorien unterschieden:

- Beitrag zur Innenentwicklung: Die Entwicklungsfläche liegt in einem bereits baulich vorgeprägten Innenbereich und kann einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten
- Nutzen vorhandener Erschließungsinfrastruktur: Die Entwicklungsfläche besitzt die Option, vorhandene Erschließungsstrukturen mit zu nutzen (Option einer beidseitigen straßenbegleitenden Bebauung). Dadurch werden Erschließungsaufwendungen minimiert und es kann ein Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch eine bessere Nutzung der bereits versiegelten Flächen erreicht werden.
- Kleinteilige Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers: Die Entwicklungsfläche fügt sich in bestehende siedlungsstrukturelle Vorprägungen ein (Arrondierung) und verfügt gegenüber dem angrenzenden Siedlungskörper über eine maßstäbliche Entwicklungsgröße
- Deutliche Erweiterung/ Siedlungsstruktureller Neuansatz: Die Entwicklungsfläche setzt ggfs. eine bestehende Siedlungsentwicklung fort, knüpft aber nicht an städtebauliche Vorprägungen im Sinne einer Arrondierung bestehender Strukturen an
- Veränderung der polyzentralen Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen oder Verschmelzung mit angrenzenden Siedlungskörpern: Die Entwicklungsfläche verschmilzt bestehende polyzentrale Siedlungskörper innerhalb der Stadt Esslingen oder angrenzender Siedlungslagen miteinander und verändert damit das polyzentrale und die Gesamtstadt prägende Grundmuster
- Verfestigung von Siedlungssplittern im Außenbereich oder von strukturell abgesetzten Siedlungsansätzen: Die Entwicklungsfläche verfestigt vorhandene Siedlungsansätze ohne infrastrukturelle Ausstattung und trägt nicht zum Leitbild einer polyzentralen Stadt mit kompakten Siedlungskörpern bei

In der Bewertung werden die Kategorien „Beitrag zur Innenentwicklung“ und „Nutzen vorhandener Erschließungsinfrastruktur“ als siedlungsstrukturell positive Entwicklungsimpulse gewertet. Die Kategorie „Kleinteilige Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers“ wird aufgrund der damit verbundenen Außenentwicklung, der jedoch noch an den vorhandenen Siedlungskörper andockenden städtebaulichen Entwicklung als durchschnittlich bzw. neutral kategorisiert, die übrigen Entwicklungen als kritisch eingestuft.

Bewertung Kategorien siedlungsstrukturelle Entwicklung	
Beitrag zur Innenentwicklung	
Nutzen vorhandener Erschließungsinfrastruktur	
Kleinteilige Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers	
Deutliche Erweiterung/ Siedlungsstruktureller Neuansatz	
Veränderung der polyzentralen Siedlungsstruktur der Stadt Esslingen oder Verschmelzung mit angrenzenden Siedlungskörpern	
Verfestigung von Siedlungssplittern im Außenbereich oder von strukturell abgesetzten Siedlungsansätzen	

Hinweise: Teils existieren Übergangsformen – bspw. im Übergang zwischen Arrondierung und deutlicher Erweiterung des Siedlungskörpers, bei der zwar noch ein städtebauliches Andocken zu konstatieren ist, die Entwicklung jedoch bereits über eine Kleinteiligkeit hinausgeht, in solchen Fällen wurden zur Transparenz in der Gesamtbewertungstabelle beide Kategorien bewertet.