



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Im Efeu im Stadtteil „14 Innenstadt Ost“

1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt nördlich der Esslinger Altstadt, im Stadtteil „Innenstadt Ost“, im Bereich der Ebershalde. Es handelt sich um reich strukturierte Gärten mit einzelnen größeren Wohngebäuden. Nördlich umgrenzen die Straße Im Efeu sowie Teile der bebauten Flurstücke 1938/1, 1931, 1932/1 und 1930 das Plangebiet, im Osten die bebauten Flurstücke 1895, 1881/1 und 1887. Im Westen grenzen die Landolinsteige und im Süden die Ebershaldenstraße und der Landolinsplatz an das Plangebiet. Südlich der Ebershaldenstraße liegt die Esslinger Altstadt. Das Plangebiet ist von starkem Gefälle geprägt; der Höhenunterschied von Nordosten (ca. 300 m ü NN) nach Süden (ca. 244 m ü NN) beträgt ca. 56 m. Im Plangebiet befinden sich bebaute und unbebaute Grundstücke. Der Bereich westlich der Landolinsteige ist von Villenbebauung geprägt. Daran westlich anschließend liegt die historische Esslinger Burg. Im Norden und Osten des Plangebiets liegen überwiegend locker bebaute Wohngebiete in bevorzugter Hanglage. Entlang der Ebershaldenstraße schließen sich Altbauten an, die einen wertvollen Beitrag zum Stadtbild leisten. Die Häuser Ebershaldenstraße 1 und 5 sowie Landolinsplatz 1 sind denkmalgeschützt. Zwischen den Häusern Landolinsplatz 1 und Ebershaldenstraße 1 liegt eine öffentliche Platzfläche, auf der sich eine denkmalgeschützte Brunnenanlage befindet. Die Landolinsteige und die Straße Im Efeu sind von starkem Gefälle geprägt, wobei der Bereich im nördlichen Plangebiet das stärkste Gefälle aufweist. Der südliche Bereich des Plangebiets wird durch die Ebershaldenstraße erschlossen. Die Straßen Landolinsteige und Im Efeu stellen eine historische Wegeverbindung von der Altstadt in die durch sie erschlossenen ehem. Weinberge dar. Noch heute dienen sie Fußgängern und Radfahrern als kurze Verbindung von den Wohngebieten in die Innenstadt. Südlich des Flurstücks 1926 (Gartengrundstück) verkürzt eine historische, öffentliche Treppe den Weg zwischen Landolinsteige und Straße Im Efeu.

Grund für die Planung ist eine Aktualisierung und Erneuerung des Planungsrechts, um damit eine langfristig anwendbare, heutigen Planungszielen entsprechende Rechtsgrundlage für die Freihaltung bisher unbebauter Bereiche zu schaffen. Wichtiger Bestandteil des vorgesehenen Bebauungsplans ist die Freihaltung bisher unbebauter Grundstücksflächen: Eine Bebauung soll nur in Grundstücksbereichen ermöglicht werden, die schon bisher von Bebauung geprägt waren. Mit der Freihaltung von Teilflächen von Bebauung soll die Kaltluftentstehung und der Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt begünstigt werden. Durch Festsetzungen zur Begrünung soll eine Beeinträchtigung des Stadtbilds und der ökologischen Funktion der Freiflächen vermieden werden. Mit der Erhaltung des bestehenden, grünen Hangs soll in der Nähe der Esslinger Burg ein Beitrag zum Erhalt des Stadtbilds geleistet werden.

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Im Efeu beachtlich:

- Tiere und Pflanzen (Arten und Biotope)
- Wirkungsgefüge und Biodiversität
- Boden und Fläche
- Wasser
- Klima/Luft

- Landschaft
- Menschliche Gesundheit, Erholung, Bevölkerung
- Kultur- u. Sachgüter

(Im Detail siehe Teil II der Begründung, Umweltbericht in Ziffer 2 mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.)

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß §1a BauGB erstellt, die betroffenen Schutzgüter bewertet und ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Für die Schutzgüter werden Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt, soweit diese schon zu beurteilen sind (z. B. Festsetzungen zu durchlässigen Belägen bei privaten und öffentlichen Stellplätzen, Begrenzung der befestigten Flächen im Vorgartenextensiver Dachbegrünung, Pflanzgebot für Vorgärten mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Laubgehölzen, Stauden und/oder Rasen, Sicherung des Kaltluftentstehungsgebiet und des Kaltluftabfluss-Korridor für die südlich gelegene Innenstadt durch moderate Bebauung, ...).

Im „Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030“ (FNP 2030) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit der Kennzeichnung „Sicherung durchgrünter Wohngebiete unter besonderer Berücksichtigung siedlungsklimatischer Belange“ dargestellt. Mit dem Flächennutzungsplan wurde die Planung KARS (Klimaanpassung Region Stuttgart) nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist nach §1 Abs. 6 Nr. 11 besonders im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im Layer „Anpassung an den Klimawandel“, der Teil des FNP 2030 ist, wird der Ebershalde, nördlich der Innenstadt-Ost höchstes Potenzial beigemessen. Hier kann die entstehende kühle Luft gravitationsbedingt abfließen und sich positiv auf die angrenzenden Wirkräume auswirken. Somit hat der Erhalt dieser Freifläche für die menschliche Gesundheit mit dem Hintergrund des Klimawandels eine sehr hohe Bedeutung.

Die Planumsetzung bedeutet eine kleinflächige Versiegelung des Bodens, da überwiegend bereits bebaute Grundstücke umgewidmet werden. Der Verlust der Bodenfunktionen ist somit gering. Gleichzeitig stehen die strukturreichen Gärten im Wesentlichen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiterhin zur Verfügung. Dennoch resultiert ein geringes Kompensationsdefizit nach Umsetzung des Bebauungsplans. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden aus dem Ökokonto der Stadt Esslingen entwickelt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde von der Planungsgruppe Ökologie und Information durchgeführt. Reptilien, insbesondere die streng geschützten Zaun- und Mauereidechsen, wurden während der Vegetationsperiode 2019 untersucht. Im Plangebiet sowie in unmittelbar angrenzenden Bereichen konnte die Zauneidechse trotz stellenweise vorhandener potenzieller Lebensräume im Verlauf der vier Ortsbegehungen nicht nachgewiesen werden. Mögliche Ursachen hierfür liegen in der nahezu vollständigen Isolation des Plangebiets durch angrenzende Bebauung und Verkehrsflächen, die eine Besiedlung von im Gebiet stellenweise vorhandenen potentiellen Habitatstrukturen durch Reptilien verhindern. Die im Planbereich befindlichen zahlreichen Gehölze verursachen zudem eine deutliche Beschattung potentieller Lebensräume. Die Lage im Ort bedingt zusätzliche Störungen u.a. durch Straßenverkehr, Freizeitnutzung und Feinddruck durch Hauskatzen.

Im Untersuchungsgebiet konnten während der Begehungen 2019 mit der Zwergfledermaus, der Rauhaufledermaus, dem Kleinabendsegler und dem Großen Abendsegler sowie einer Langohr-Art (Braunes oder Graues Langohr) fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Außerdem konnten insgesamt 24 Vogelarten beobachtet werden. Die häufigsten Vogelarten waren nach absoluten Beobachtungen die Mönchsgrasmücke, die Kohlmeise und die Amsel. Als Brutvögel wurden 19 Arten gewertet. Vier Arten (Buntspecht, Eichelhäher, Grünspecht, Rabenkrähe) waren Nahrungsgäste, eine Art (Straßentaube) wurde als Überflieger gewertet. Bemerkenswert ist der Brutverdacht des Mäusebussards auf einem hohen Baum im Zentrum

der Gärten. Für die kleine Gebietsgröße sind Arten- und Individuenzahl sehr hoch. Insgesamt ist das Gebiet für die Gruppe der Vögel sehr bedeutsam. Knapp die Hälfte aller Beobachtungen entfallen auf die drei häufigsten Arten. Einzelne Arten sind im Untersuchungsgebiet überproportional vertreten, andere Arten kommen dagegen in nur geringen Individuenzahlen vor. Diese Beobachtung weist auf einen gestörten Lebensraum hin. Die menschlichen Aktivitäten in diesem Gebiet, am Rande der Altstadt von Esslingen, umgeben auch von stark befahrenen Straßen, lassen weniger störungstoleranten Vogelarten nicht mehr Raum. Der hohe Anteil an Arten, die im Außenbereich Esslingens bereits selten geworden sind, zeigt aber, dass das Untersuchungsgebiet doch Bereiche aufweist, die für diese empfindlicheren Arten als Lebensraum geeignet sind.

Die Lärmsituation wurde mittels eines Schallgutachtens überprüft. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, scheiden aus städtebaulichen Gründen für den betroffenen Bereich aus. Auch eine Grundrissorientierung nach Norden ist wegen der Hanglage schlecht möglich. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde daher dem Lärm mit passivem Schallschutz (Schallschutzfenster ggf. mit Lüftungsanlagen) begegnet. Die bauliche Dimensionierung des Schallschutzes an den Gebäuden (Schalldämmung der Fenster, der Fassaden und der Dächer) ergibt sich nach der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Durch deren Vorgaben werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden sichergestellt. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile liegt im Großteil des Plangebiets bei 30 dB und kann mit üblichen Bauweisen problemlos erreicht werden. Entlang der Ebershaldenstraße kann das erforderliche Schalldämmmaß bei 44 dB liegen, was bautechnisch mit einem höheren Aufwand einhergeht. Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten (gekippten) Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, werden im Mischgebiet für Schlafräume (dazu zählen auch Kinderzimmer) Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Darüber hinaus werden auch für Räume mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle (z.B. Kaminofen) im Mischgebiet schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Damit wird ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Schallschutzfenstern sichergestellt. Tagsüber ist das kurzzeitige Stoßlüften zumutbar, so dass für tagsüber genutzte Räume diese Anforderung nicht notwendig ist.

Künftig ist auch eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Ebershaldenstraße auf 30 km/h geplant. Dadurch könnte die Lärmbelastung im Mischgebiet zukünftig um etwa 2 dB(A) gesenkt werden. Eine Realisierung der Geschwindigkeitsreduzierung ist allerdings noch nicht abzusehen und blieb daher unberücksichtigt.

Außerdem wurde in der Planzeichnung die vorhandenen Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen sowie die Gesamtanlage Denkmalschutz als nachrichtliche Übernahme eingetragen.

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer sachgerechten Abwägung unterzogen.

Angeregt wurde von behördlicher Seite, im Rahmen der Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung je Quadratmeter neu versiegelter Fläche ein Retentionsvolumen von mindestens 30 Litern herzustellen sowie die Empfehlung entsprechender Maßnahmen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden vor der öffentlichen Auslegung um eine entsprechende Festsetzung ergänzt.

Angeregt wurde weiter im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, ein Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet vorzulegen. Da jedoch außerhalb des Bestandes eine zusätzliche Bebauung außer im Fall des Vorhabens im Efeu 18 ausgeschlossen ist, wird auf die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes verzichtet.

Bezüglich der Grundwasserableitung bei Neubauvorhaben sowie der geologischen Beschaffenheit des Bodens wurde gebeten, den Textteil des Bebauungsplanes um entsprechende Hinweise zu ergänzen. Diesen Anregungen wurde entsprochen und die Ergänzungen wurden vor der öffentlichen Auslegung vorgenommen.

Der ebenfalls geforderte Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, wurde Rechnung getragen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert. Für den fachlich und rechtlich notwendigen Kompensationsbedarf werden die erforderlichen Ökopunkte aus dem städtischen Ökokonto herangezogen.

Der Kernbereich des Bebauungsplans wurde als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Artenschutzrechtliche Tatbestände unterliegen entsprechend der gesetzlichen Systematik nicht der planungsrechtlichen Abwägung. Die im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) enthaltenen Vorgaben (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) wurden als Verpflichtung in den Bebauungsplan übernommen (B-Plan-Text, Abschnitt C, Hinweise, Artenschutz). Dadurch sind die potentiellen Verluste von Brutplätzen (Rotkehlchen, Star, Zaunkönig) im Zusammenhang mit den jeweiligen Baumaßnahmen auszugleichen. Der Brutplatz des Mäusebussards befindet sich in dem geschützten Baumbestand nördlich des Gebäudes Landolinsteige 2 inmitten der „Privaten Grünfläche“. Außerdem wurde festgesetzt, dass „alle vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (...) dauerhaft zu unterhalten (... bzw.) nachzupflanzen (...) sind. Alle Bäume im Plangebiet, die potentiell für Käfer relevant sein könnten, sind mit einer Pflanzbindung belegt und somit auch dauerhaft geschützt.

Darüber hinaus wird die Durchführung der CEF-Maßnahmen (Avifauna und Fledermäuse) im städtebaulichen Vertrag zum Vorhaben Im Efeu 18 verankert und nach Abschluss der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde in einem Bericht zur Kenntnis gegeben.

Angeregt wurde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Dieser Anregung wurde teilweise entsprochen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse wurden mit dem Umweltbericht in die Begründung übernommen. Im Zusammenhang der vom Gutachter dargestellten Lärmbelastungen wurden die Baugebietskategorien geändert: Entlang der Ebershaldenstraße ist anstatt eines Allgemeinen Wohngebiets nun ein Mischgebiet vorgesehen. Die mittleren Bereiche des Plangebiets sind nun als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen (vormals Reine Wohngebiete). In beiden Fällen entsprechen die geänderten Baugebiete auch den vorhandenen bzw. beabsichtigten Nutzungen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind weiterhin zwei Reine Wohngebiete vorgesehen: Der Bereich an der Nordspitze bildet mit dem sich nördlich anschließenden Bebauungsplan ein zusammenhängendes Gebiet. Beim Grundstück Im Efeu 4 entspräche ein Allgemeines Wohngebiet angesichts der eingeschränkten Erschließbarkeit nicht dem beabsichtigten Nutzungsspektrum.

Hingewiesen wurde außerdem auf die Notwendigkeit der Schaffung von Stellplätzen für Müllbehälter sowie deren freien Zugänglichkeit für die Müllabfuhr.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Müllbehältern. Da die konkrete Architektur, mit Ausnahme des Vorhabens Im Efeu 18 nicht bekannt ist, sind gebäudebezogene Regelungen zur Unterbringung von Müll-Standorten nicht möglich und auch nicht erforderlich; dies kann im Einzelfall mit den Bauherren geklärt werden.

Der Bitte auf Ausweisung einer Trafostation konnte allerdings nicht entsprochen werden. Auf Grund des stark bewegten Gefälles, vorhandener Vegetation, historischen Mauern und den bestehenden Eigentums- und Pachtverhältnissen ist vor Festlegung eines Standortes für eine Trafostation im Bebauungsplan ein konkreter Standort auf seine Eignung in Abstimmung mit dem Energieversorger zu untersuchen.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet Landolins-teige/Im Efeu im Umgebungsschutzbereich der mittelalterlich geschlossenen Anlage der vorge-schobenen Stadtbefestigung (Kulturdenkmal nach § 28 DSchG) liegt. Ein Verzicht auf eine Nachverdichtung wäre zwar wünschenswert, ist jedoch denkmalrechtlich nicht durchzusetzen. Es wurde angeregt, die südliche Bebauung nur einzeilig entlang der Straße zuzulassen und sich in Geschossigkeit und Dachform an der bestehenden Bebauung südlich der Straße Im Efeu zu orientieren (zwei Wohneinheiten, zwei Geschosse mit geneigtem Dach).

Die Anregungen konnten nur teilweise berücksichtigt werden, da im Bereich bestehender Ge-bäude und des Vorhabens Im Efeu 18 eine Bebauung auch in Bereichen zugelassen wird, die nicht direkt entlang der Straße Im Efeu liegen. Dort ist entweder bereits eine Bebauung vorhan-den und soll gefestigt werden oder diese wird – wie im Falle des Vorhabens Im Efeu 18 - als städtebaulich sinnvoll eingeschätzt. Der Kernbereich des Bebauungsplans wird als „Private Grünfläche“ festgesetzt und somit erhalten.

Für die Bereiche südlich der Straße Im Efeu wird die Anforderung, Flachdächer zu errichten, festgesetzt. Im Bereich der Ebershalde ist bereits seit mehreren Jahren eine Veränderung hin zu Flachdächern erkennbar; die ggf. einst homogenere Satteldach-Struktur ist nicht mehr vor-handen. Die Festsetzung „Flachdächer“ entspricht der aktuell von Bauherren verfolgten Archi-tekturensprache. Flachdächer bringen außerdem den Vorteil, dass Sichtbeziehungen weniger von Neubauten beeinträchtigt werden, als dies bei Satteldächern der Fall wäre. Als Ergebnis der Abwägung wird daher der Entwicklung einer von Flachdächern geprägten Bebauung Vorrang vor dem Erhalt von Satteldächern gegeben.

Von privater Seite gingen bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zahlreiche Anregun-gen zur Größe der vorgesehenen Baugrenzen sowie der Zulässigkeit der Überschreitung durch Balkone und Terrassen ein.

Die Überschreitbarkeit wurde auf die Süd- bzw. Südwestseiten der Gebäude begrenzt. Bei den übrigen Gebäudeseiten entfällt die bisher vorgesehene Überschreitbarkeit der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen. Ziel der damit vorgenommenen Einschränkung ist die Begren-zung der zulässigen Gebäudebreite, um damit einerseits die von Süden sichtbaren Gebäudeku-baturen zu begrenzen und andererseits den Kaltluftabfluss zu begünstigen.

Balkone und Terrassen bleiben auf allen Gebäudeseiten innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein vollständiger Ausschluss von Ostbalkonen ist nicht erforderlich; die Einsehbarkeit von Bal-konen von benachbarten Gebäude aus ist allgemein üblich und im Wesentlichen unschädlich. Die außerdem als Festsetzung vorgesehene Überschreitbarkeit der zulässigen Grundfläche durch Balkone und Terrassen bleibt davon unberührt.

Die ebenfalls kritisierte Planung des Investors für das Neubauvorhaben Im Efeu 18 wird als an-gemessen und verträglich eingeschätzt. Insofern werden auch die damit in Verbindung stehen-den vorgesehenen Festsetzungen als städtebaulich sinnvoll eingeschätzt. Die entstehende Baumasse und ihre Sichtbarkeit aus der Tallage werden als städtebaulich angemessen und auch für die benachbarte denkmalgeschützte Burganlage als verträglich eingeschätzt.

Häufig wurde die Zahl der zulässigen Geschossigkeit bzw. der zulässigen Gebäudehöhe des Neubauvorhabens Im Efeu 18 als zu hoch angesehen.

Auf Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen zwei Vollgeschosse zzgl. von Nichtvollgeschossen (Keller- und Dachgeschosse gemäß Anforderungen der Landesbauordnung) zulässig. Im Falle des Neubauvorhabens wurde die Maßstäblichkeit anhand einer konkreten Planung des Investors geprüft. Diese sieht für beide geplanten Gebäude die Errichtung von zwei Vollgeschossen zzgl. von je einem insbesondere von Süden sichtbaren Keller- und Dachgeschoss. Für beide Gebäude ist ein zusätzliches Kellergeschoss (Nichtvollgeschoss) geplant, welches gestalterisch als Gebäudesockel ausgebildet und von außen nicht als Geschoss erkennbar sein wird. Der Investor hat die zukünftige Erscheinung der geplanten Gebäude anhand von Visualisierungen aus verschiedenen Perspektiven aufgezeigt. Auf dieser Grundlage wird die Planung einschließlich der geplanten Geschosse als städtebaulich sinnvoll und für die Umgebung verträglich eingeschätzt.

Das südlich benachbarte Bestandsgebäude Ebershaldenstraße 7/1 weist zwar eine geringere Gebäudehöhe auf; im Falle einer Neubebauung dieses Grundstücks kann gemäß der vorgesehenen Festsetzungen (zwei Vollgeschosse) auch dort ein höheres Gebäude errichtet werden. Zu den übrigen benachbarten Gebäuden sind nach Realisierung des Vorhabens im Efeu 18 Höhenunterschiede zu erwarten, die keine nachteiligen Maßstabssprünge erwarten lassen. Zu berücksichtigen ist, dass das Gelände auch in Ost-West-Richtung Höhenunterschiede aufweist, woraus sich optisch Höhenunterschiede ergeben können. Eine gewisse Unterschiedlichkeit der Gebäudehöhen wird als für die Ebershalde ortstypisch und städtebaulich vertretbar eingeschätzt, sodass keine Erforderlichkeit für restriktivere Festsetzungen gesehen wird.

Ziel des Bebauungsplans ist es unter anderem auch, durch die gewählten Festsetzungen die Errichtung von Wohnraum zu ermöglichen; die Reduktion der zulässigen Geschosse oder Gebäudehöhen hätte hierauf negative Auswirkungen. Insgesamt wird die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen zzgl. Dach- und Kellergeschossen im in Rede stehenden Bereich des Plangebiets als städtebaulich verträglich und sinnvoll eingeschätzt.

Kritisiert wurde häufig, dass die Blickbeziehungen zur Esslinger Burg durch Neubauvorhaben gestört werden. Die Blickbeziehungen in Richtung Süden und Südwesten werden durch die Festsetzungen weiterer möglicher Neubauten nicht wesentlich beeinträchtigt. In Richtung der Esslinger Burg besteht bereits bisher – insbesondere in den Sommermonaten – auf Grund der Lage und Topographie sowie auf Grund bestehender und zum Erhalt vorgesehener Bäume eine nur untergeordnete Blickbeziehung. Ein Einkürzen, bzw. seitliches Öffnen der Balkone oder eine veränderte Lage von Baugrenzen hätte nur unwesentliche Auswirkungen auf bestehende Sichtbeziehungen. Die Wohnungen der Bestandsgebäude verfügen auch bei Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bebauung über einen herausragenden, besonders attraktiven Blick in das Esslinger Neckartal.

Grundsätzliche Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Schaffung von weiteren Baumöglichkeiten mit Hinweis u.a. auf die Notwendigkeit der Erhaltung der Frischluft-/Kaltluftzufuhr für die Innenstadt, gingen ebenfalls ein.

Bauliche Entwicklungen entlang der Mülbergerstraße sind auf Grundlage anderer, bereits rechtskräftiger Bebauungspläne erfolgt und daher nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanes. Durch die Entwicklungen in der Nachbarschaft hat sich das Gebiet der Ebershalde und entlang der Mülbergerstraße tatsächlich in den letzten Jahren bereits verändert. Die im östlichen Bereich des Plangebiets realisierte Bebauung wird mit dem Bebauungsplan nachvollzogen. Künftig soll eine Bebauung nur in Grundstücksbereichen ermöglicht werden, die schon bisher von Bebauung geprägt waren. Die Aussagen des bisherigen Planungsrechts sind mit der Abwägung einzubeziehen; sie stellen jedoch keine Vorbedingung dar und sind nicht zwingend in das neue Planrecht zu übernehmen. Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans ersetzt dieser in seinem Geltungsbereich die bisher geltenden Pläne. Ziel des neuen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist es, bauliche Strukturen zu ermöglichen und zu befördern, die sich einerseits in den Bestand einfügen und andererseits eine für ihre Entstehungszeit adäquate Architektur und Kubatur aufweisen.

Auch ist der Bebauungsplan zur Erreichung der mit ihm verfolgten Ziele erforderlich. Eine wesentliche oder unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist nicht zu erwarten. Die bestehende Situation – Bebauung und Freiräume – ist in die Abwägung mit eingeflossen. Die Bestandssituation ist bei der Wahl der getroffenen Festsetzungen in erheblichem Maße miteingeflossen; südlichen, südwestlichen und östlichen Bereich des Plangebiets werden am Bestand orientierte Festsetzungen vorgenommen. Auch in den übrigen Bereichen des Bebauungsplans, für die zukünftig keine Bebaubarkeit mehr vorgesehen ist, wird an der Zielsetzung und dem vorgesehenen Entfall der Bebaubarkeit festgehalten. Im Falle des Flurstücks 1924 wird das Baufenster verschoben, um einen zusätzlichen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Kaltluftversorgung zu leisten: Dort wird die vorgesehene private Grünfläche bis an die Straße Im Efeu ausgedehnt. Entlang der Straße Im Efeu sichern die festgesetzten Baugrenzen (Gebäudestellung in Hangrichtung, Gebäude jeweils in einer Flucht) eine weitgehende Aufrechterhaltung der Kaltluftfunktionen. Durch den Entfall von Bebauungsmöglichkeiten östlich der Landolinsteige werden bestehende Kaltluftzonen sogar vor einer Bebaubarkeit gesichert. Eine erhebliche Einschränkung der Kaltluftzonen durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die Absicht des Grundstückseigentümers des Grundstücks Im Efeu 18, dieses zu bebauen, bildete den Anlass, sich mit der planungsrechtlichen Situation in diesem Bereich auseinanderzusetzen. Diese Prüfung ergab, dass es im Plangebiet Grundstücke gibt, die noch unbebaut sind und nach geltendem Planungsrecht bebaut werden könnten. Insbesondere die vorliegenden Erkenntnisse aus der Stadtklimatologie sprechen jedoch gegen eine weitere Bebauung dieser Bereiche. Aus diesem Grund ist es erforderlich, planungsrechtlich zu reagieren und dort eine zusätzliche Bebauung auszuschließen. Demgegenüber ergab die Prüfung für das Grundstück Im Efeu 18, dass im Bereich, in dem der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 443 eine Teilfläche mit einem Bauverbot belegt, eine zusätzliche, angemessene Bebauung städtebaulich verträglich und im Rahmen der gebotenen Innenentwicklung sinnvoll ist und ermöglicht wird.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans werden neue, gegenüber dem bisherigen geltenden Bebauungsplan veränderte Ziele verfolgt (diese sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt). Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans Im Efeu ist die Freihaltung bisher unbebauter Grundstücksflächen.

Mit der Freihaltung von Teilflächen von Bebauung soll die Kaltluftentstehung und der Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt begünstigt werden (siehe oben). Durch Festsetzungen zur Begrünung soll eine Beeinträchtigung des Stadtbilds und der ökologischen Funktion der Freiflächen vermieden werden. Mit der Erhaltung des bestehenden, grünen Hangs soll in der Nähe der Esslinger Burg ein Beitrag zum Erhalt des Stadtbilds geleistet werden.

Einwendungen wurden auch gegen die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet im Bereich südlich der Straße Im Efeu erhoben.

Ein allgemeines Wohngebiet wird als der Lage, der Bestandssituation und dem angestrebten Gebietscharakter angemessen eingeschätzt: Durch die im allgemeinen Wohngebiet über das Wohnen hinausgehenden zulässigen Nutzungen werden angemessene erweiterte Spielräume für die Nutzung der Gebäude geschaffen. Die Zulässigkeit von gem. § 4 BauNVO das Wohnen ergänzende Nutzungen ist aus unterschiedlichen städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Z.B. können dann ausnahmsweise und im untergeordneten Maße nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, womit ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt verbunden sein kann. Büros können innerhalb von Wohnungen eingerichtet werden, was für die Inhaber vorteilhaft sein kann. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet verbundene negative Auswirkungen sind nicht zu befürchten: Vor dem Hintergrund der in allen Bereichen des Plangebiets festgesetzten Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von Nutzungen mit Störpotenzial unwahrscheinlich. Eine über die bereits vorgesehene, hinausgehende Reglementierung des allgemeinen Wohngebiets ist daher nicht erforderlich.

Hinsichtlich der rechtsverbindlichen Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe wurden spezielle Festsetzungen für das Plangebiet gefordert.

Die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe gilt unabhängig vom vorgesehenen Bebauungsplan über das gesamte Esslinger Stadtgebiet. Die Minderung möglicher Beeinträchtigungen durch Feuerstätten ist Regelungsgegenstand der geltenden Satzung. Die Satzung gilt auch für Hanglagen, in denen in bestimmten Wind- und Wetterlagen der Rauch von Feuerstätten zeitweise hangabwärts fließen kann. Die Stadt Esslingen verfügt über zahlreiche Wohnnutzungen in Hanglagen, die alle im Geltungsbereich der Satzung liegen. Besonderheiten des Plangebiets, die zusätzliche Einschränkungen für die Nutzung von Feuerstätten erfordern oder rechtfertigen würden, sind nicht bekannt. Für Regelungen und Einschränkungen, die über die geltende Satzung hinausgehen, besteht kein Erfordernis.

3 Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Die Planumsetzung bedeutet eine nur geringe Versiegelung des Bodens, da überwiegend bereits bebaute Grundstücke umgewidmet werden. Der Verlust der Bodenfunktionen ist somit gering. Gleichzeitig steht die Fläche im Wesentlichen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiterhin zur Verfügung. Mit den festgesetzten Verpflichtungen zur Begrünung von Vorgärten, dem flächenhaften Pflanzgebot für Einzelbäume, der Bepflanzung von Tiefgaragendecken und der Dachbegrünung wird gewährleistet, dass das Plangebiet seine strukturierte Durchgrünung behält, die dem Ortsbild, der Wohnqualität und dem Kleinklima im Gebiet sowie den denkmalgeschützten Anlagen im Plangebiet und benachbart zu Gute kommt. Zulässige Eingriffe in den Grünbestand werden durch die Festsetzungen gemildert bzw. begrenzt.

Ohne Aktualisierung und Erneuerung des bestehenden Planrechts und somit Schaffung einer langfristig anwendbaren Genehmigungsgrundlage, würde nach wie vor der bisherige Baustaffelplan gelten. Dieser ermöglicht eine Bebauung in Bereichen, die nach heutiger Einschätzung nicht für eine Bebauung geeignet sind. Zudem wird die Realisierung der Stichstraße, die im Nordwesten des Plangebiets festgesetzt ist, nicht mehr weiterverfolgt.

Außerdem besitzt das geplante Baugebiet „Im Efeu“ in Zeiten des Klimawandels eine hohe Bedeutung für das Stadtklima der Esslinger Innenstadt. Im bisher geltenden Planrecht wurde dieser Funktion keine Bedeutung beigemessen und somit nicht festgeschrieben. Durch die Erneuerung des Planrechts wird der Klimafunktion des Gartenstadt-Klimatops als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftabfluss-Korridor für die südlich gelegene Innenstadt Rechnung getragen. Würde der Baustaffelplan beibehalten, wäre eine höhere Bebauung zulässig, was jedoch den Klimazielen der Stadt Esslingen widersprechen würde. Das Umsetzen der Nullvariante würde eine Verschlechterung für das Siedlungsklima bedeuten.