

# Stellungnahme des Bürgerausschusses RSKN

zur

## „Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 Begründung des Vorentwurfs, Stand 28.10.2016“ (im Folgenden: FNP-VE 2030)

*Der Bürgerausschuss RSKN hat von der Stadtverwaltung Esslingen die Gelegenheit erhalten, sich bis 5. Mai 2017 zum FNP-VE 2030 zu äußern. Für diese Gelegenheit bedankt sich der Bürgerausschuss ausdrücklich. Wir äußern uns wie folgt:*

Am 27.07.2015 hat der Gemeinderat der Stadt Esslingen beschlossen, in Bezug auf die künftige Bevölkerungsentwicklung das Szenario „mindestens halten“ zugrunde zu legen. Hierauf bauen auch die Berechnungen im FNP-VE 2030 (siehe Seite 10, Punkt 2) auf.

Der Bürgerausschuss RSKN konzentriert sich dabei auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen und Wohneinheiten, weil nur diese auf dem Gebiet von RSKN im FNP-VE 2030 vorgesehen sind.

In den nachfolgenden Darstellungen bezieht der Bürgerausschuss RSKN Stellung zu den Ausführungen der Stadt Esslingen in der Vorlage vom 28.10.2016. Bei Bedarf wird der Bürgerausschuss RSKN seine Stellungnahme auch anderen Bürgerausschüssen sowie Gemeinderäten und Behörden zur Verfügung stellen.

### Teil A:

#### **Grundsätzliche Bewertung der dem Vorentwurf zugrundeliegenden Zahlen, Daten und Fakten:**

Im FNP-VE 2030 werden die Grundlagen für den von der Stadt als notwendig angesehenen Zuwachs an Wohneinheiten und dem daraus abgeleiteten Flächenverbrauch dargelegt. Aus Sicht des Bürgerausschusses RSKN enthalten diese Darlegungen einige schwerwiegende Mängel.

#### Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs:

Folgende Daten und Zahlen, die nicht zu beanstanden sind, werden den drei Berechnungsmodellen im FNP-VE 2030 zugrunde gelegt:

**Einwohnerzahl (EW)** nach Statistischem Landesamt am 30.06.2015: 90.662 EW

**Wohneinheiten (WE)** in Esslingen am 31.12.2014: 45.597 WE

**Bruttowohndichte** (Einwohner je Hektar) nach Regionalplan für Mittelzentren: 80 EW/ha

**Aktuelle Belegungsdichte** (Einwohner je Wohneinheit): 1,98 EW/WE, gerundet auf 2,0 EW/WE.

Die Stadtverwaltung stellt drei Berechnungsmodelle dar (FNP-VE 2030, Nr. 5.3, Seite 47 ff.):

Berechnung des Wohnflächenbedarfs nach Vorgaben des Regionalplans für die Region Stuttgart 2009 („Zielmarke VRS“):

- Der VRS berechnet aus den vorhandenen WE den künftigen maximalen Bedarf an WE. Daraus errechnen sich wiederum das EW-Wachstum und die benötigte Fläche in Hektar. Grundlage dieser Berechnungsart ist die sogenannte „Zinseszinsrechnung“. Die VRS-Berechnung weist im Wege der 1,5 % Zinseszinsrechnung einen zusätzlichen WE-Bedarf von **2.083 WE** im Jahr 2030 aus. Daraus werden über die Belegungsdichte (mal 2,0 EW/WE) die Einwohner errechnet (= **+ 4.166 EW**) und daraus wiederum die zusätzlich benötigten ha Baufläche, also: 4.166 EW dividiert durch 80 EW/ha = **+ 52,1 ha** (vor Anrechnung der Reserveflächen).

- Berechnung des Wohnflächenbedarfs nach dem Erlass des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (MVI) vom 23.05.2013:  
Mit diesem Erlass hat das MVI im Wege einer „Soll-Vorschrift“ verbindlich die Berechnung des maximal zugestandenen Wachstums von Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg festgeschrieben. Diese Berechnung erfolgt zweistufig. Auf der ersten Stufe wird auf Basis der EW der maximale zusätzliche Bedarf an WE durch den Rückgang der Belegungsdichte berechnet, also:  $90.662 \text{ EW} \times 0,3 \% \text{ Wachstum bis } 2030 \text{ (15 Jahre)} = + 4.080 \text{ EW}$ . Auf der zweiten Stufe ist auf die Prognoseangaben des Statistischen Landesamtes zurückzugreifen, die für Esslingen bis 2030 ein EW-Wachstum von 90.662 auf 95.872 = 5.210 EW ausweisen.  
Die Addition beider Zuwächse ergibt + **9.290 EW**. Dies entspricht **4.645 WE**, woraus sich ein Flächenbedarf von + **116,1 ha** ergibt (vor Anrechnung von Reserveflächen).
- Das dritte Modell ist die „Esslinger Berechnung“. Darunter ist die Esslingen-spezifische kommunale Vorausberechnung in 100 Altersgruppen und 24 Raumeinheiten unter dem Entwicklungs-Szenario „mindestens halten“ zu verstehen:  
Hieraus ergaben sich laut Vorlage auf Seite 51 dann **3.070 WE** (= **6.140 EW**, entspricht + **76,75 ha** Fläche).

#### Stellungnahme zu den drei Berechnungsmodellen:

Die Modelle erwecken den Anschein, als liege die „Esslinger Berechnung“ (Modell3) etwas unterhalb der gemittelten Modelle 1 und 2. Dies suggeriert zugleich eine gewisse Mäßigung der Stadt bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen. Dabei wird implizit unterstellt, dass die Modelle 1 und 2 sowohl rechtmäßig als auch anwendbar sind. Bei genauer Betrachtung sieht die Situation jedoch anders aus.

- Zu Modell (1):  
Die „Zielmenge VRS 2030“ findet seine Rechtsgrundlage im aktuell gültigen Regionalplan. Dieser stammt aus dem Jahr 2009. Wegen des nach wie vor hohen Flächenverbrauchs in Baden-Württemberg hat die Landesregierung im Jahr 2013 Maßnahmen zur Eindämmung von Neuausweisungen beschlossen. Diese politische Entscheidung fand ihren Niederschlag im Erlass des MVI vom 23.05.2013. Dieser Erlass wurde von der höheren Landesbehörde, dem MVI, verabschiedet. Er stellt deshalb im Verhältnis zum Regionalplan das höherrangige Recht dar. Die Folge ist, dass seit dem 23.05.2013 die Anwendung der Berechnungsmethode des Regionalplans rechtswidrig ist. Die Stadtverwaltung hätte deshalb entweder explizit auf diesen Umstand hinweisen müssen oder auf die Darstellung dieser Berechnungsmethode verzichten müssen.
- Zu Modell (2):  
Dieses Modell entspricht dem Erlass des MVI vom 23.05.2013. Im Erlass wird die Berechnung des maximalen Wachstums von Städten und Gemeinden vorgeschrieben. Als „Soll-Vorschrift“ ist sie dann anzuwenden und zwar auch in der Methodik, wenn keine Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen. Die Berechnung der Neuausweisung von Bauflächen im Modell 2 basiert auf der Annahme, dass die Stadt Esslingen maximal wachsen möchte und dies seinen Niederschlag im FNP findet. Dies widerspricht jedoch explizit dem Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2015, der „mindestens halten“ postuliert. Deshalb ist auch dieses Berechnungsmodell rechtswidrig und die Verwirklichung ausgeschlossen. Auch hierzu fehlt im FNP-VE 2030 jeglicher Hinweis.

- Zu Modell (3):  
Einzig und allein dieses Modell ist sowohl vom Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2015 als auch vom Erlass des MVI vom 23.05.2013 gedeckt – zumindest im Ergebnis – und damit rechtmäßig.

Die Ausführungen der Stadt dienen daher einzig und allein als strategisches Mittel, zwei Anker zu setzen, einen oberen und einen unteren, die eine gewisse Mäßigung der Stadt bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen belegen sollen. Hätte die Stadt die Rechtswidrigkeit der Modelle 1 und 2 dargelegt, wäre dies auch nicht zu beanstanden. Sie hätte dann mit offenen Karten gespielt. So aber bleibt der fahle Beigeschmack, bei dieser für Esslingen eminent wichtigen Zukunftsplanung nicht transparent und sachgerecht informiert worden zu sein.

#### Anrechnung von vorweg abzuziehenden Flächen und Reserveflächen:

Unter Punkt 5.3.4 greift die Stadt auf die Rechtsgrundlage des VRS zurück. Dies ist, wie oben dargelegt, rechtswidrig, weil der Regionalplan in diesem Punkt vom höherrangigen Recht (Erlass des MVI vom 23.05.2013) verdrängt wird. Allein deshalb ist der FNP 2030 vom Regierungspräsidium zu beanstanden.

Gleichwohl ist dies im Ergebnis von geringer Relevanz, weil der Regionalplan und der Erlass des MVI von vergleichbaren Anrechnungspflichten ausgehen. Sofern bestimmte Konkretisierungen im MVI-Erlass nicht geregelt sind und damit eine Regelungslücke entstünde, wie etwa der anzunehmende Mobilisierungsgrad von Baulücken oder Nachverdichtungen, ist auf die entsprechende Bestimmung im Regionalplan zurückzugreifen.

Nach Nr. 1.2 und 2.1.4 des MVI-Erlasses sind folgende Flächenpotenziale in Abzug zu bringen: noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen).

Diese Flächen gehen in die Neuausweisung von Flächen und damit in den FNP 2030 gar nicht erst ein. Sie sind vorab abzuziehen. Dazu zählen laut FNP-VE 2030 folgende Flächen: 18,71 ha Baulücken + 0,74 ha unbebaute Gemeinbedarfsflächen + 9,16 ha Nachverdichtungsfläche = 28,61 ha (Vorlage Nr. 5.3.4.1). Dies entspricht laut Vorlage  $1.193 + 236 \text{ WE} = 1.429 \text{ WE}$ . Zur Möglichkeit der Mobilisierung von Grundstücken (Baulücken + Nachverdichtung) trifft der MVI-Erlass keine Aussage, daher ist hierbei auf die Vorschriften des Regionalplans zurückzugreifen. Dieser sieht auf Sicht von 15 Jahren einen Mobilisierungsgrad von 50 % vor. Dem setzt die Stadt „aus Erfahrung“ einen Grad von 30 % entgegen. Daraus ergibt sich ein Potenzial von **429 WE**. Bei 50 % wären dies 714 WE (abgerundet).

#### Kritik:

Es wird bezweifelt, dass die Stadt ihr Mobilisierungspotenzial ausgeschöpft hat. Hierzu bedarf es weit größerer Anstrengungen und innovativerer Maßnahmen als einen Flyer herzustellen und auszulegen. Die Stadt wird aufgefordert, zur Mobilisierung von Potenzialen ein Maßnahmenpaket zu entwickeln. Der Verweis auf die Vergangenheit trägt deshalb nicht, weil die Bemühungen der Stadt um Mobilisierung als unzureichend anzusehen sind.

**535 WE** Flächenreserven im bestehenden FNP (Vorlage Nr. 5.3.4.2).

Daraus ergibt sich laut Vorlage ein Flächenbedarf für den FNP 2030 von 3.070 minus 429 minus 535 = **2.106 WE**. Diesen Bedarf will die Stadt über den FNP durch Neuausweisung decken.

Stellungnahme zur Berechnung der abzuziehenden Potenziale:

Zunächst wird die vorgenannte Kritik wiederholt, nach der das Mobilisierungspotenzial bislang nicht ausgeschöpft ist. Dies würde die Mobilisierung von weiteren **285 WE** bedeuten (50 % zu 30 %, 714 WE statt 429 WE).

Völlig außen vor lässt die Stadt die Möglichkeit, leerstehende Wohnungen zu aktivieren. Nach dem Zensus 2011 sind das in Esslingen 2.000 Wohnungen. Würde es gelingen, über 15 Jahre 30 % davon dem Wohnungsmarkt zuzuführen, entspräche dies **600 WE**. Die 30 % legt die Stadt der Baulückenschließung und den Nachverdichtungen zugrunde.

Die neue Weststadt wird in der Vorlage (Nr. 6.2., Seite 66) als „Alternativfläche, im Verfahren“ aufgeführt. Diese Fläche mit **500 WE** ist vom Bedarf des FNP abzuziehen. Weshalb dies in der Vorlage unterblieb, ist nicht ersichtlich. Sie ist hingegen in der Tabelle „Neuausweisung ... Innenentwicklung“ aufgeführt (Nr. 9.1, Seite 118). Dies wird fachlich beanstandet, da diese Fläche bereits im Verfahren ist. Sachlich könnte das ohne Belang sein, aber die Stadt ordnet diese Fläche der Innenentwicklung des FNP-VE 2030 zu und errechnet anschließend daraus ein falsches Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung.

Dito für den „Alten Sportplatz Weil“ mit **180 WE**. Auch dieser ist bereits im Verfahren.

Dito „VFL Post“ mit **150 WE**

Dito „Seracher Straße“ mit **35 WE**

Dito „Bolzplatz Traifelbergstraße“ mit **38 WE**

Dito „Teilfläche TV Hegensberg“ mit **26 WE**

Zusammengefasst ist wie folgt zu rechnen:

Erforderliche WE nach FNP-VE 2030	2.106 WE
abzüglich nicht gehobenes Mobilisierungspotenzial (Baulücken, Verdichtung)	- 285 WE
abzüglich nicht gehobenes Mobilisierungspotenzial (leerstehende Wohnungen)	- 600 WE
abzüglich im Verfahren befindliche „Neue Weststadt“	- 500 WE
abzüglich im Verfahren befindlicher „Alter Sportplatz Weil“	- 180 WE
abzüglich im Verfahren befindlicher „VFL Post“	- 150 WE
abzüglich im Verfahren befindliche „Seracher Straße“	- 35 WE
abzüglich im Verfahren befindlicher „Bolzplatz Traifelbergstraße“	- 38 WE
abzüglich im Verfahren befindliche „Teilfläche TV Hegensberg“	- 28 WE
<b>Tatsächlich erforderliche WE in neuen FNP</b>	<b>290 WE</b>

All diese WE lassen sich mobilisieren bzw. befinden sich bereits im Verfahren. Sie dürfen daher nicht dem neuen FNP zugeordnet werden, sondern sind bereits als status quo zu betrachten. Sie mindern bereits im Vorhinein den Bedarf an Neuausweisungen.

Hinzu kommt die Fläche, die durch Umnutzung der heutigen Hochschule in der Flandernstraße nutzbar wird. Für diese sind **450 WE** vorgesehen. Sofern diese Fläche Bestandteil des FNP-VE 2030 wird, führt dies zu folgendem Ergebnis:  
290 WE minus 450 WE = - 160 WE.

**Der WE-Bedarf ist inclusive der Flandernstraße bereits heute mit 160 WE mehr als erfüllt!**

## Gesamtergebnis Teil A:

**Die Stadt Esslingen bedarf weder einer weiteren Innen- noch einer zusätzlichen Außenentwicklung.**

### **Teil B: Wohnraum und Nachverdichtung**

Mit großer Sorge nehmen wir wahr, dass es heute Familien und Menschen verschiedener sozialer Schichten nicht mehr möglich ist, geeigneten Wohnraum in Esslingen zu finden oder sich teilweise 40 Bewerber auf eine Wohnung bewerben. Wenn man durch die Stadtteile unterwegs ist, so findet man leerstehende und ungenutzte Wohneinheiten. Die Ursachen sind ganz vielfältig. Teilweise leben Seniorinnen und Senioren allein in Häusern mit Einliegerwohnungen oder sind mittlerweile in Seniorenheime umgezogen. Die Erben können und wollen vielleicht diesen Wohnraum auch nicht weitervermieten. Andererseits wurden aber auch mit Mietern schlechte Erfahrungen gemacht, so dass es sich aus Sicht der Vermieter „nicht lohnt“, diese Wohnungen erneut zu vermieten.

Hier sehen wir die Initiative der Stadtverwaltung mit dem Flyer „Vermiet-ES“ oder dem Leitfaden Wohnraumsuche der Flüchtlingsinitiative „Gemeinsam für Flüchtlinge in RSKN“ sehr positiv. Dennoch ist es nur zielführend, wenn weit mehr als diese Flyeraktion den Menschen signalisiert, dass die Stadtverwaltung hier unterstützend und beratend tätig ist. Immer wieder gelingt es der Flüchtlingsinitiative im Stadtteil trotz der Wohnungsnot, einzelne Flüchtlinge in Wohnraum im Stadtteil zu vermitteln. Dazu bedarf es aber eines Netzwerkes und Kooperationen (Mieterbund und Haus- und Grundbesitzerverein, Stadtverwaltung), die es den Menschen erleichtern und ermöglichen Wohnraum wieder zur Verfügung zu stellen. Aber auch Ehrenamtsinitiativen haben hier ihr Aufgabenfeld, denn nicht selten kann Wohnraum nicht veräußert werden, weil die Eigentümer in guten Zeiten keine Vorsorgevollmachten getroffen haben. Nun stehen die Wohnungen leer, weil die Nachkommen oder Erben nicht befugt sind, diesen Wohnraum zu Vermieten oder zu Veräußern – obwohl Menschen händeringend Wohnraum suchen.

Wir nehmen auch zur Kenntnis, dass mit der Nachverdichtung natürlich ältere Gebäude aus dem Stadtbild verschwinden und durch Neubauten ersetzt werden. Auch hier kann durch Umgestaltung mehr Wohnraum der Bevölkerung angeboten werden. Im Gespräch mit Bauträgern und Eigentümern hören wir immer wieder, dass es lange und bürokratische Genehmigungsverfahren gibt. Wir wissen, dass viele Rechtsvorschriften bei Neubau und Umbau zu beachten sind – hoffen jedoch darauf, dass freie Stellen bei entsprechenden Behörden und Ämtern möglichst rasch neu besetzt werden, damit Genehmigungsverfahren zügig bearbeitet und genehmigt oder ggf. nachgebessert werden können.

Der Bürgerausschuss lobt die Versuche der Stadtverwaltung ungenutzten und leerstehenden Wohnraum zu vermarkten – sieht aber noch Chancen der Verbesserung im gemeinsamen Miteinander von Stadtverwaltung – Bürgerausschuss und Bürgern der jeweiligen Stadtteile.

### **Teil C: RSKN-Gebiete**

Unabhängig von den unter Teil A und B vorgetragenen Hinweisen und Argumenten lehnt der Bürgerausschuss RSKN auch aus folgenden Gründen weitere Baugebiete im Zuge der Entwurfsplanung für einen neuen Flächennutzungsplan ab:

Der Abwägungsvorgang in den Steckbriefen, für die einzelnen Baugebiete in RSKN, ist nach unserer Auffassung fehlerhaft. Die Aspekte, des Natur-, Landschafts-, Klima- und Umweltschutzes, sowie des Verkehrs und der landwirtschaftliche Nutzen, dieser Flächen, werden nicht ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet.

Die empfohlenen Flächen sehen wir aufgrund der Verkehrs- und Erschließungssituation des Stadtteils RSKN sehr kritisch. Die Sackgassensituation mit dem Engpass Geiselbach- / Krumpfenackerstraße wurde von der Stadt Esslingen bereits im Jahre 2003 klar umrissen und in der Begründung zum Bebauungsplan "Spitalwald Rüdern" unter Ziffer 7.1. "Verkehr" (S.16) wie folgt dargestellt:

*"Die Stadt Esslingen wird jedoch in RSKN keine über die Darstellung des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans hinausgehenden Wohngebiete entwickeln, solange keine zusätzliche Erschließung für den Stadtteil realisiert ist."*

Auf diese Zusage vertrauen die Bürger unseres Stadtteils.

Zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen, auch aufgrund von Binnenverkehr wegen mangelnder Infrastruktur des Stadtteils, sind die Aspekte Kaltluftentstehung, Kaltluftabfluss und Feinstaub relevant.

Nicht nachvollziehbar ist die Aufstellung der Nachrückerflächen. Von stadtweit 9 aufgeführten Flächen entfallen 5 Flächen auf den Stadtteil RSKN. Davon sind 2 Flächen vollständig als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen, für die ein übergeordnetes Bauverbot besteht. Der Bürgerausschuss erwartet, dass die Stadt dieses übergeordnete Recht respektiert. Dies gilt auch für die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die alle als "Vorrangflur I" ausgewiesen sind.

Neben der in den letzten Jahren in unserem Stadtteil extremen Innenverdichtung weisen wir darauf hin, dass unser Stadtteil durch die realisierten Baugebiete Spitalwald, Kastenäcker und Hochwiesenweg mit insgesamt über 400 Wohneinheiten in Vorleistung gegangen ist.

Schlussfolgerung:

Neben der Tatsache, dass die Forderung der Stadt, dass alle Stadtteile neue Baugebiete einzubringen haben, keinerlei fachliches Fundament hat, bleibt im Ergebnis, weiter fest zu halten, dass die Vorleistung von RSKN, schlicht weg ignoriert wird.

Sofern die Stadt die Argumente der Stellungnahme des Bürgerausschusses RSKN nicht teilt, bitten wir zeitnah um ein Gespräch zu möglichen Alternativen.

Esslingen, im Mai 2017

Im Namen des Bürgerausschusses RSKN

Christine Sigg-Sohn (1. Vorsitzende)