

-&gt; drucken

## Die Chance im Bestand

ESSLINGEN: Baulücken und Verdichtung bilden zentrale Pfeiler der Stadtentwicklung - Planer rechnen mit 1400 Wohneinheiten



Beispiel für wirksame Nachverdichtung: Auf dem Schäfer-Areal in Oberesslingen errichten zwei Investoren zahlreiche Wohnungen sowie mehrere Reihenhäuser. Zu den Pluspunkten des Standorts gehört die Nähe zum Bahnhof. Das Konzept passt daher bestens zur erklärten Politik der kurzen Wege. Foto: Kaier

**Mit ihrem Vorschlag, am Stadtrand neue Baugebiete auszuweisen, lösen die Esslinger Stadtplaner heftige Diskussionen aus. Um eine Polarisierung zu verhindern, nimmt sich das Rathaus mehr Zeit für den Dialog (die EZ berichtete). Während Festlegungen bei diesem heiklen Thema vorerst vermieden werden, herrscht in einer anderen Frage bereits Klarheit: Der Schwerpunkt der Entwicklung soll im Bestand erfolgen.**

Von Hermann Dorn

Die Zahlen sind eindrucksvoll: In bestehenden Baugebieten gibt es freie Grundstücke, deren Gesamtfläche beachtliche 18 Hektar misst. 30 Prozent des Potenzials will das Rathaus mit dem Vorentwurf für den Flächennutzungsplan bis 2030 ausschöpfen. Nach einer verwaltungsinternen Rechnung könnten damit 500 der 3300 Wohneinheiten geschaffen werden, die man für erforderlich hält, um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Niveau zu stabilisieren. Sollte es zudem gelingen, die Nachverdichtung voranzutreiben, wären weitere 940 Wohneinheiten möglich.

Mit diesem Szenario versucht Daniel Fluhrer den Blick auf die Tatsache zu lenken, dass der Schwerpunkt der Stadtentwicklung unabhängig von möglichen Eingriffen in Freiflächen auf dem Innenbereich liegt. Der Leiter des Stadtplanungsamts untermauert diese Einschätzung mit einer weiteren Zahl: In der Neuen Weststadt sowie im Bereich des Zentrums Zell hat er noch einmal mehr als 500 Wohneinheiten auf der Rechnung. Sie werden in dem Vorentwurf ebenfalls berücksichtigt. Und wieder gilt: Alles geschieht im Bestand.

### Grundstück als sichere Geldanlage

Die Ziele, die in den integrierten Lagen verfolgt werden, sind ambitioniert. Denn von Ausnahmen abgesehen - in der Weststadt und am Zentrum Zell liegt der Baubeginn bereits in greifbarer Nähe - muss das Rathaus mit vielfachen Problemen rechnen. Der Stadt fehlt im Bestand weitgehend der Zugriff auf die Flächen. Ob das Potenzial dort ausgeschöpft wird, hängt ausschließlich von den Eigentümern und vom Markt ab.

Beispiel Baulücken: Viele Grundstücksbesitzer spüren wenig Neigung, eine Bebauung in die Wege zu leiten. Wenn sie keine eigenen Baupläne hegen, betrachten sie den Grund und Boden als sichere Geldanlage. Esslingen bildet in dieser Hinsicht keinen Sonderfall. Auch andere Kommunen berichten, dass sich auf dem Grundstücksmarkt wenig bewegt. Und ein Hebel, mit dem sich der Stillstand überwinden ließe, ist nicht in Sicht. Alle politischen Überlegungen, eine Sondersteuer für Baulücken zu ermöglichen, sind an juristischen Hürden regelmäßig gescheitert. So bleibt Fluhrer nur die Hoffnung auf einen Vorstoß, wie ihn Leinfelden-Echterdingen unternommen hat. Dort haben immerhin 25 Prozent der Adressaten einer städtischen Offensive

ihre Bereitschaft erklärt, einem Verkauf ihrer Baulücken unter Umständen zuzustimmen.

Im Bestand haben die Esslinger Planer unterdessen ein Potenzial ermittelt, das noch größer als die Baulücken ist. „Wenn die Bebauung überall verdichtet würde, wo wir es in den nächsten 17 Jahren für sinnvoll halten, könnten weitere 940 Wohneinheiten entstehen“, rechnet Fluhrer vor. Die geeigneten Standorte werden in dem Vorentwurf allerdings nur angedeutet. „Wir können solche Lösungen schließlich niemandem vorschreiben“, sagt der Amtsleiter. Er fügt hinzu, dass alle bestehenden Nutzungen geschützt bleiben. Aktiv werde das Rathaus nur, wenn die jeweiligen Grundstückseigentümer auf die Stadt zukommen. Der Vorschlag, alle vier Bahnhöfe im Stadtgebiet in dem Vorentwurf für eine Nachverdichtung auszuweisen, will Fluhrer folglich nur als Impuls verstanden wissen. Bisher gebe es keinerlei Konzepte für die Umgebung des Zeller, Oberesslinger, Esslinger und Mettinger Bahnhofs. Im Raum stehe allein die Idee, dass es zu einer Politik der kurzen Wege passen würde, in diesen Gebieten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

### Konfliktträchtige Nachverdichtung

Als aktuelle Beispiele, die in diese Richtung weisen, nennt er die Neue Weststadt, das Zentrum Zell und das Schäfer-Areal in Oberesslingen, wo Eigentümer und Stadt diesen Ansatz bereits realisieren. Nachverdichtung ist und bleibt aber auch in fast allen übrigen Stadtgebieten ein Thema. Ausnahmen gibt es nur in wenigen Lagen wie in Wiflingshausen oder in der direkten Umgebung der Mülbergerstraße. Mit Rücksicht auf Kaltluftströme schließt die Stadt dort entsprechende Eingriffe aus. Ansonsten wollen sich die Planer von den Konflikten nicht abschrecken lassen, die in diesem Umfeld drohen.

Fluhrer ist aber überzeugt, dass es nicht ausreicht, den Blick nur nach innen zu richten. „Esslingen braucht zusätzliche Baumöglichkeiten“, sagt er. Neben drei Vorhaben, die bereits auf den Weg gebracht worden sind (Neue Weststadt, Zentrum Zell und Strengenäcker in Berkheim), werden im Außenbereich weitere 19 Gebiete vorgeschlagen. Wie der Gemeinderat am Ende der Bürgerbeteiligung mit dem heiklen Thema umgehen wird, bleibt vorerst offen. Eines steht aber schon jetzt fest: Die Innenentwicklung ist gesetzt.



#### Anmelden & dranbleiben

Wir informieren Sie kostenlos per E-Mail, sobald es Neues zu diesem Artikel gibt!

Ihre E-Mail-Adresse:

Ihr Passwort:

[Passwort vergessen?](#)

Ich möchte angemeldet bleiben.



#### Neu hier? Jetzt registrieren & dranbleiben!

Artikel vom 02.03.2013 © Eßlinger Zeitung

