



Begründung

zum Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock A
im Planbereich 03 "Innenstadt III"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
Entwurf vom 18.02.2022

Bauherr:

RVI GmbH
Beethovenstraße 33
66111 Saarbrücken

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Lage des Plangebietes	3
2 Planungsanlass / Eigentumsverhältnisse	3
3 Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bebauungspläne	5
3.3.1 Geltende Bebauungspläne	5
3.3.2 Eingeleitete Bebauungsplanverfahren	6
3.4 Städtebaulicher Wettbewerb Neue Weststadt	6
3.5 Rahmenplan Neue Weststadt	6
3.6 Realisierungswettbewerb „Urbane Straßen und Plätze in der Neuen Weststadt Esslingen am Neckar“	7
3.7 Realisierungswettbewerb „Entwurf und Gestaltung des gemischt genutzten Baublocks A in der Neuen Weststadt“	7
3.8 Aufstellungsbeschluss	8
4 Planungsziele und Entwurfsgrundsätze	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Energiekonzept	9
4.3 Nachhaltigkeitszertifizierung	10
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1 Art der baulichen Nutzung/Nutzungseinschränkung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung/Gebäudehöhen/Vollgeschosse	11
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
5.5 Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen	12
5.6 Ver- und Entsorgung	13
5.6.1 Entwässerung	13
5.6.2 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	13
5.7 Örtliche Bauvorschriften	13
5.8 Städtebaulicher Vertrag	14

6	Umweltbelange.....	14
6.1	Immissionsschutz/Lärmgutachten	14
6.2	Umweltprüfung, Eingriffsregelung, CEF-Maßnahmen	14
6.3	Bodenschutz/ Altlasten	15
6.4	Hochwassergefährdung.....	16
7	Projektentwicklung.....	17
8	Flächenbilanz	17
9	Kosten	17
10	Umweltbericht.....	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,6 ha ist Teilgebiet des Gesamtprojekts "Neue Weststadt". Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Westen der Stadt Esslingen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Verlauf und die Bebauung entlang der Fleischmannstraße
- Im Osten durch den Verlauf der Berliner Straße und den angrenzenden Hauptbahnhof
- Im Süden durch Gleisanlagen
- Im Westen durch den Verlauf der Kollwitzstraße und die Bebauungsstruktur des bestehenden Baublocks B

Das angrenzende Stadtquartier der Weststadt ist geprägt durch Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Freizeitnutzungen. Das Gebiet gliedert sich in ein gründerzeitliches Kerngebiet mit Blockrandbebauung und eine Bebauungsstruktur aus den 1970er Jahren im Bereich des Roßneckarkanal. Die gründerzeitliche Bebauung mit den charakteristischen Gewerbe- und Wohnhöfen, den historischen Fabriken und Fabrikantenvillen sowie die traditionelle Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten ist Teil der Gesamtanlage nach § 19 DSchG. Ein kleiner Teil des Plangebietes (Bereich Fleischmannstraße) befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit 2001 rechtsverbindlich ist. Damit ist das Orts- Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne des § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Neue Weststadt/Baublock A Planbereich 03 "Innenstadt III" im Maßstab 1:500 mit Plandatum vom 22.09.2021

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht neben dem geplanten Baublock A im Süden auch das Alte Zollamt im Nordwesten und das derzeit gewerblich genutzte Gebäude (Versicherungsgesellschaft IKK) im Nordosten mit ein.

2 Planungsanlass / Eigentumsverhältnisse

Die Neue Weststadt bildet mit einer Gesamtfläche von ca. 11,7 ha Fläche das größte städtebauliche Entwicklungspotential der Stadt Esslingen. Die Neunutzung der ehemaligen Güterbahnhofsflächen, des Hengstenberg-Areals und des Neckaruferparks bietet die Chance, ein innenstadtnahes attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und lebendigen Stadtquartieren sowie attraktive innenstadtnahe Freiflächen zu realisieren. Zur Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Güterbahnhofsgelände und des Hengstenberg-Areals ist im Anschluss des städtebaulichen Wettbewerbs (vgl. Kap. 3.4), auch für den östlichen Abschluss (Block A) gem. § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst (vgl. Kap. 3.1). Ebenso wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen (vgl. u.a. Kap. 4.2).

Esslingen verfügt aufgrund seiner Lage im Neckartal mit Neckar, B 10, Schiene und den zum Teil steil aufragenden Hängen über wenig Entwicklungsraum. Flächen sind in Esslingen aufgrund des prägenden Reliefs, aber auch nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, ein wertvolles Gut. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, ein aktives Flächenrecycling zu betreiben, mit dem auch die gute Position Esslingens als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Stuttgart behauptet und weiter ausgebaut werden kann. Die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächenarealen im Sinn des raumordnerischen Grundsatzes ist unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen und der Begrenztheit der Ressource Boden eine logische Konsequenz. Durch die Wiedernutzbarmachung bereits genutzter und zum Teil versiegelter Flächen wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Für das Gesamtprojekt Neue Weststadt wurde 2011 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und mit einem Bebauungsplan-Vorentwurf (Plandatum 10.11.2011) die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt.

Eine Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofgeländes mit ca. 6,6 ha wurde an einen Investor, die RVI GmbH, veräußert. Die Flächen grenzen unmittelbar an die bestehende Weststadt, die Innenstadt und den Hauptbahnhof mit dem zentralen Busbahnhof an. Seit Mitte der neunziger Jahre ist der westlich des Bahnhofs Esslingen liegende Güterbahnhof außer Betrieb und die Flächen liegen brach.

Die Stadt Esslingen bzw. die Wohnbau Stadt Esslingen GmbH hat mit der Deutschen Bahn AG bzw. diversen Bahntöchterfirmen und der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG für sämtliche Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs, die zum Verkauf von der DB freigegeben wurden (also näherungsweise südlich der Fleischmannstraße und nördlich der Bahntrasse Stuttgart- Ulm), Kaufverträge geschlossen. Diese Flächen sind nicht mehr planfestgestelltes Gebiet für Bahnzwecke und wurden durch das Eisenbahn-Bundesamt in einem förmlichen Verfahren rechtskräftig entwidmet.

Eine Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der RESTORA (Altes Zollamt) und eine weitere Teilfläche im Nordosten im Eigentum einer Versicherungsgesellschaft (IKK classic).

Diese beiden Teilflächen wurden aus nachfolgenden Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen:

- Lückenschluss zu benachbarten Bebauungsplänen
- Einbeziehung von Bestandsgebäuden (denkmalgeschütztes Altes Zollamt und IKK).

Mit dem städtebaulichen und architektonischen Auftritt des Quartiers der Neuen Weststadt und des Hengstenberg-Areals wird die Identität Esslingens stark geprägt, da mitten im Zentrum der Stadt entlang der Bahnlinie eine neue Stadtkante entstehen wird.

3 Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

3.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt gem. Regionalplan vom 22.07.2009, ebenso wie der überwiegende Anteil der Weststadt, zum

Teil in einem „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“. Dieser Bereich umfasst den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskern Esslingens, in denen alle wesentlichen zentralörtlichen Versorgungsangebote konzentriert sind. Für die Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums ist gem. des Regionalplans eine Aufrechterhaltung der Bündelung, insbesondere der überörtlichen Einzelhandelsversorgung, geboten. Weiterhin heißt es, dass die Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich in räumlich günstiger Lage zu Wohn- und Arbeitsplatzgebieten liegen. Somit ist die Entwicklung des Bebauungsplans im Sinne der Regionalplanung, da der Einzelhandel grundsätzlich weder ausgeschlossen noch verdrängt wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 (FNP ES 2030) wurde mit Bekanntmachung vom 20.02.2020 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Plangebiets ist überwiegend als gemischte Baufläche (Planung) gekennzeichnet. Das Plangebiet umfasst auch einen kleinen Teilbereich der Eugenie-von-Soden-Straße.

In der angrenzenden westlichen und nördlichen Nachbarschaft befinden sich gemischte Bauflächen (Bestand) und im Süden eine Fläche für Bahnanlagen mit einer S-Bahnhaltestelle.

3.3 Bebauungspläne

3.3.1 Geltende Bebauungspläne

Im Stadtbauplan Schelzwasen aus dem Jahr 1934 wird ein Durchbau der Fleischmannstraße zur Mettinger Straße entlang der Bahnlinie als breite Verkehrsstraße eingeplant, was jedoch nicht realisiert wurde und inzwischen so auch nicht mehr vorgesehen ist.

Bebauungsplan Südtangente/Gleis 1 (östlicher Teil)

Inhalt: Verlegung der Neckarstraße nach Süden mit der Südumfahrung des Bahnhofs, Anbindung der Berliner Straße tangential am Bahnhofplatz entlang zur Südtangente, Verlegung des ZOB vom Vorfeld des Parkhauses Berliner Straße zum Bahnhofplatz, Neubau der Pliensaubrücke über die Bahnlinien und die Neckarstraße mit Treppe, Rampe und Aufzug. Einige Maßnahmen im öffentlichen Raum sind bereits realisiert: Verlegung der Neckarstraße, Neubau der Bahnbrücke und des Fußgängerstegs mit Rampe und Aufzug, Verlängerung der Bahnunterführung mit neuer Treppenanlage und Aufzug, Rückbau verschiedener baulicher Anlagen, Umfahrung des Bahnhofs, Realisierung neuer Bahnhofplatz und neuer ZOB.

Bebauungsplan Berliner Straße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 „Innenstadt West“ 2019

Inhalt: Wiedernutzbarmachung der Flächen des ehemaligen Zentralen Omnibus-Bahnhofes (ZOB), Neubau mit Wohnungen, 1-Zimmerappartements, Büro, Gastronomie, Mobilitätsstation, Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes, Weiternutzung des bestehenden Parkhauses, stadträumlicher Abschluss des Bahnhofplatzes, bauliche Raumkante der Berliner Straße.

3.3.2 Eingeleitete Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan-Vorentwurf Südtangente/Gleis 1 (Güterbahnhof) 1998

Als Planungs- und Diskussionsgrundlage für die entsprechenden Verhandlungen mit der DB AG, den Trägern öffentlicher Belange und potenziellen Investoren hatte die Stadt mit Plandatum 16.11.1998 einen Bebauungsplan-Vorentwurf aufgestellt und damit 1999 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger durchgeführt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf hatte (bis auf das Hengstenberg-Areal und Teile des Neckaruferparks) das gesamte neu zu entwickelnde Gebiet zum Inhalt und reichte von der Mettinger Straße im Westen bis zur Pliensaustraße im Osten. Anhand dieser Plangrundlage wurde anschließend das Projekt weiterentwickelt, teilweise bereits in Detailplanungen übergeführt und auch schon realisiert.

Entwurf Bebauungsplan Südtangente Gleis 1 (mittlerer Teil, Straßen) 2011

Inhalt: Straßenplanung Südtangente. Die Herstellung der neuen Südtangente von der Neckarstraße zur Schlachthausstraße und die Verlängerung der Kandlerstraße sind bereits abgeschlossen.

Vorentwurf Bebauungsplan Neue Weststadt in den Planbereichen 01 "Innenstadt I" und 03 "Innenstadt III" 2011

Inhalt: Umsetzung des Rahmenplans „Neue Weststadt“. Der Vorentwurf umfasste sowohl die geplanten Baublöcke auf dem ehem. Güterbahnhof und dem Hengstenberg-Areal als auch die Neunutzung des Neckaruferparks.

3.4 Städtebaulicher Wettbewerb Neue Weststadt

Um Lösungsvorschläge für dieses bedeutende Projekt zu erhalten, das sich nach Westen bis zur Mettinger Straße erstreckt und das Hengstenberg- und Kölle-Areal einschließt sowie einen breiten Geländestreifen entlang der Neckaruferzone, hat die Stadt einen nichtoffenen zweiphasigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb für Architekten/Stadtplaner in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten ausgeschrieben, der Anfang 2011 entschieden wurde. Preisträger: LEHEN drei Architektur Stadtplanung/frei raum concept Landschaftsarchitekten. Die Jury empfahl einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit zur Grundlage der weiteren Planungen zu machen.

3.5 Rahmenplan Neue Weststadt

Auf der Grundlage des Ergebnisses aus dem Städtebaulichen Wettbewerb "Neue Weststadt" wurde der Rahmenplan für das ehemalige Güterbahnhofsgebiet und das Hengstenberg-Areal von den Preisträgern erarbeitet. Für das Kölle-Areal gilt die Vorgabe der Eigentümer, dass sie zwar am Einbezug ihres Grundstücks in das Wettbewerbsverfahren interessiert waren, sich eine endgültige Entscheidung über die weitere Entwicklung aber offenhalten wollen. Somit ist das Kölle-Areal nicht im Planbereich des Rahmenplans und des Entwurfs zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Rahmenplan wurde entsprechend den Vorgaben des Preisgerichts, den Anforderungen der Stadt Esslingen, fachplanerischer Vorgaben sowie insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in Form eines konkreten städtebaulichen Entwurfs ausgearbeitet. Der Rahmenplan wurde am 10.10.2011 im ATU beschlossen.

3.6 Realisierungswettbewerb „Urbane Straßen und Plätze in der Neuen Weststadt Esslingen am Neckar“

In Abstimmung mit der Stadt Esslingen am Neckar hat der Investor und Eigentümer, die RVI GmbH, einen Teilbereich des ehemaligen Güterbahnhofes in einem Realisierungswettbewerb ausgelobt. Inhaltlich erfolgte in diesem Wettbewerbsverfahren eine Auseinandersetzung mit der Gestaltung des Freiraums in der Neuen Weststadt (Straße, Plätze, etc.). Die Hochbauplanung der Blöcke A-E war hiervon ausgeschlossen. Das Verfahren zum Realisierungswettbewerb „Urbane Straßen und Plätze in der Neuen Weststadt Esslingen am Neckar“ umfasste den Zeitraum vom 21. Januar bis 09. Juli 2015. Den 1. Preis hat das Büro lohrberg stadtlandschaftsarchitektur aus Stuttgart erzielt. Das Auswahlgremium empfahl einstimmig, den Verfasser des 1. Preises mit den ausgelobten Planungsleistungen der Freianlagenplanung (Leistungsphasen 2 bis 5 nach HOAI) der Neuen Weststadt zu beauftragen.

3.7 Realisierungswettbewerb „Entwurf und Gestaltung des gemischt genutzten Baublocks A in der Neuen Weststadt“

Neben der Gestaltung des Freiraums wurde für den Hochbau des Baublocks A ein weiterer einphasiger, nichtoffener, hochbaulicher Realisierungswettbewerb in Anlehnung an die RPW 2013 ausgelobt. Der Schwerpunkt des Wettbewerbs lag auf dem architektonischen Gesamteindruck und der architektonischen sowie städtebaulichen Qualität der einzelnen Baukörper des Baublocks. Eine Besonderheit des Wettbewerbes lag darin, dass die Wettbewerbsaufgabe in einen Realisierungsteil und in einen Ideenteil gegliedert wurde, da sich nicht das gesamte Plangebiet im Eigentum der RVI GmbH befindet. Daher wurde für den sich im Eigentum der IKK classic befindlichen Teil des Plangebietes von den Wettbewerbsteilnehmern nur eine grundsätzliche Aussage zu einem dort zu einem späteren Zeitpunkt eventuell herzustellenden Gebäude verlangt.

Diese Konzeption geht auf den prämierten Entwurf des „Interdisziplinären Ideen- und Realisierungswettbewerbes für den Bahnhofplatz und ZOB“ aus dem Jahr 2003 zurück, der auch eine großzügige, einheitliche Platzgestaltung vorsah und bei allen anstehenden Projekten konsequent weiterverfolgt wurde. Insofern eröffnete dieser Ideenteil die Chance, nach Wegfall der IKK-Stellplätze das städtebauliche Umfeld in diesem Bereich ansprechend zu gestalten. Zusätzlich galt es Aspekte wie Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Ökologie, Energie und Erschließungsqualität zu berücksichtigen. Die Außenwirkung korrespondiert mit der Grundrissorganisation und der funktionalen Belegung der Geschosse. Das von der RVI GmbH entwickelte Wohnungsgemeinde mit einem hohen Anteil 2- und 3-Zimmer Wohnungen und die wirtschaftlich notwendige Brutto-Grundfläche waren weitere Fixpunkte der Auslobung. Dabei wurde vorgegeben, dass ca. 75% der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderprogramms des Landes Baden-Württemberg zu planen und zu errichten sind. Um das Verhältnis von ca. 70 % Wohnen zu ca. 30 % Gewerbe im Quartier zu wahren, sieht der Bauherr im EG kleinteilige Gewerbeflächen für wohnungsnahen Dienstleistungen und Versorgung und im 1. Obergeschoss Büronutzung vor. Das Verfahren zum Realisierungswettbewerb umfasste den Zeitraum von Juli 2020 bis Oktober 2020. Der Siegerentwurf (2BA Architekten GmbH aus Stuttgart) bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock A Planbereich 03 „Innenstadt III“.

3.8 Aufstellungsbeschluss

Für den Bereich des Güterbahnhofes wurde bereits am 11.11.1996 im Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Esslingen am Neckar ein Aufstellungsbeschluss unter der Bezeichnung Bebauungsplan „Güterbahnhof“ gefasst.

Die Planung wurde 2011 mit dem Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock A im Planbereich 03 Innenstadt III“, in dessen Geltungsbereich das Plangebiet des Baublocks A liegt, (Beschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 05.12.2011) weitergeführt.

4 Planungsziele und Entwurfsgrundsätze

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufbauend auf den bisher beschriebenen Rahmenbedingungen ergeben sich für den Bebauungsplan, als Teil der Neuen Weststadt, folgende städtebauliche Zielsetzungen:

- Darstellung der baulich-räumlichen Struktur in ablesbaren Einzelbaukörper
- Multifunktionales Nutzungskonzept (Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung)
- Ausbildung einer Stadtkante zur Bahnlinie
- Integration des neuen Quartiers in die umgebende Nutzungsstruktur
- Stärkung der Vernetzung (Stadt der kurzen Wege)
- Sicherung der Grünausstattung

Entwurfsbeschreibung

Grundlage des Bebauungsplans ist die städtebauliche und Hochbaukonzeption der 2BA Architekten GmbH, die auf den Aussagen des Realisierungswettbewerbs „Entwurf und Gestaltung des gemischt genutzten Baublocks A in der Neuen Weststadt“ basiert.

Die geplante Bebauungsstruktur knüpft unmittelbar an die nördlich angrenzende Weststadt an und bildet künftig den neuen Siedlungsrand hin zu Hauptbahnhof und dem Neckar. Durch die aufgebrochene Blockrandbebauung wird der urbane, städtische Raum vom privaten Innenhof getrennt und eine interne Hofbildung gestaltet.

Das städtebauliche Konzept umfasst neben dem Baublock A im Nordosten auch ein bestehendes, gewerblich genutztes Gebäude (IKK classic Versicherung) und im Nordwesten ein bestehendes, denkmalgeschütztes Gebäude (Altes Zollamt).

Die städtebauliche Quartiersentwicklung sieht ein Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, Büronutzung im 1.OG sowie Wohnungen in den darüber gelegenen Geschossen vor. Diese werden zu einem wesentlichen Teil aus geförderten Wohnungen bestehen und durch einen Anteil an frei finanzierten Wohnungen ergänzt. Die Qualität der Wohnungen zeichnet sich unter anderem durch eine sehr günstige ÖPNV-Anbindung, der potenziellen Nähe zwischen Arbeiten und Wohnen und einem urbanen Umfeld mit allen relevanten Möglichkeiten zur Nahversorgung aus. Hinzukommend wird das Angebot der unmittelbaren Nachbarschaft durch die gemeinschaftlichen Flächen im Innenhof und auf den Dächern qualitativ ergänzt. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über den Innenhof von der Nordseite, die Erschließung der gewerblichen

Nutzungen (Adressbildung) erfolgt von der Straßenseite im Osten und Westen. Die zentrale Lage der Treppenhäuser ist günstig für die vielfältige Nutzung von Gewerbe, Büro und Wohnen.

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss präsentieren sich nach Osten zum erweiterten Bahnhofplatz über einen Arkadengang. Die Tiefgarage wird von Westen über die Kollwitzstraße erschlossen.

Der Entwurf bildet städtebaulich einen Hochpunkt als Auftakt zum Quartier der Neuen Weststadt. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof findet eine Höhenstaffelung von einer 7-geschossigen Eckbebauung hin zu einer 5-Geschossigkeit in Richtung Westen statt.

Die erdgeschossige Gewerbezone mit Arkadengang wirkt einladend und angemessen repräsentativ. Durch die horizontale Gliederung der Fassade wirkt das Gebäude, trotz seines großen Volumens maßstäblich. Die einzelnen Geschosse sind ablesbar und auf die Proportionen der Nachbargebäude, IKK classic und Altes Zollamt wird Bezug genommen. Der neue Baukörper fügt sich durch die Materialität (Klinker) und seine zeitgemäße Formensprache auf gelungene Weise in die industriell geprägte Umgebung der Weststadt identitätsstiftend ein. Die niedrigeren Bauteile werden formal bewusst abgesetzt. Die transparenten Fassaden sind aus Stahl und Glas mit Klinker und Putz kombiniert. Ab dem 2.OG sind die beiden Treppenhäuser über einen offenen Laubengang geschickt zusammengebunden und ermöglichen so die Abbildung des 2. baulichen Rettungswegs. Dieser ist in Anlehnung an gründerzeitliche Veranden filigran konstruiert und bietet mit der Dachbegrünung im 2.OG ein angenehmes Vis-a-vis der beiden Innenhoffassaden.

4.2 Energiekonzept

In dem Energiekonzept für die Neue Weststadt wurden die Randbedingungen für die Wärmeversorgung analysiert und Wege zu einer CO₂-neutralen Energieversorgung skizziert und bewertet:

Die Bebauung muss einen Primärenergiebedarf von mindestens 50% unter dem der heutigen EnEV 2014 aufweisen. Ein wichtiger Baustein für ein CO₂-neutrales Quartier ist eine deutliche Reduzierung des Wärmebedarfs. Dies ist mit heute durchaus gängigen Maßnahmen zu erreichen (u.a. 3-Scheiben-Verglasung, Lüftung mit Wärmerückgewinnung). Hinzu kommen die Optimierung von Solarflächen sowie der Aufbau von dezentralen Wärmeversorgungen mit effizienter Technologie. Eine zentrale Wärmeversorgung für das gesamte Gebiet ist auf Grund der erforderlichen hohen Vorinvestitionen nicht sinnvoll, zudem ist der Zeitraum für die Realisierung des ganzen Quartiers nicht abzuschätzen. Stattdessen wird der Aufbau von Wärmeversorgungseinheiten für jeweils 1 oder 2 Höfe vorgeschlagen. Als wesentliche Technologien eignen sich die Kraft-Wärme-Kopplung (mit Biomethan/ Bio-Erdgas), der Einsatz von Wärmepumpen (mit Abwasserwärme oder Bodenabsorber als Wärmequelle), sowie die Solartechnik (Solarthermie oder Fotovoltaik). Mit großen Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern der neuen Gebäude in der Weststadt lässt sich in der Jahresbilanz mehr CO₂ reduzieren als durch deren Wärme- und Kälteversorgung verursacht wird. Die Mehrkosten für die Investitionen in die beschriebenen Versorgungsarten halten sich in einem vertretbaren Rahmen und helfen, die Betriebskosten dauerhaft zu senken.

Darauf aufbauende Empfehlungen für die Umsetzung:

- Verbindliche Festlegung eines deutlich verbesserten Energiestandards für alle Gebäude
- Genaue Definition dieses Standards nach der gültigen EnEV 2014
- Optimierung der Architektur mit dem Ziel hoher Solarenergienutzung
- Aufbau dezentraler Wärmeversorgungen (jeweils für ein oder wenige Quartiere) mit Einsatz von BHKW (Biomethan) oder von Wärmepumpen
- Begleitende Beratung für Bauherren
- Qualitätskontrolle und Monitoring

Die Profilierung der Neuen Weststadt als nachhaltiges und klimaneutrales Quartier erfordert von Anfang an eine interdisziplinäre Zusammenarbeit und damit ein integriertes, Disziplinen übergreifendes Vorgehen. Der Entwurf ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die dem Triple-Zero Konzept gerecht werden können: weder Luft noch Boden belastend, im Jahresschnitt kein Verbrauch fossiler Energie und Vorrang für wiederverwertbare und wiederverwendbare Materialien. Die energetischen Anforderungen einer nachhaltigen Gebäudetechnik und eines konsequenten Immissionsschutzes sind als integrale Bestandteile der Architektur zu verstehen. Ein wesentliches ökologisches Merkmal stellt die hohe bauliche Dichte des neuen Quartiers dar. Kompakte Bauformen reduzieren den Energieverbrauch deutlich. Viele Menschen können hier wohnen und arbeiten. Durch die kurzen Wege zur Nahversorgung, zum Bahnhof und im Idealfall zum Arbeitsplatz (Mischnutzung) wird unnötige Mobilität vermieden und weitere Energie gespart. Bauliche Dichte und geringe Fahrzeugmobilität bilden den Hauptanteil des Energiesparpotentials.

4.3 Nachhaltigkeitszertifizierung

Nachhaltigkeit ist inzwischen eines der zentralen Themen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Ökologische, ökonomische und soziale Gesichtspunkte rücken beim Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden immer stärker in den Fokus. Die Stadt hat für die bisherige Planung des Quartiers Neue Weststadt von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) das Vorzertifikat in Gold erhalten. Der Bauherr verpflichtet sich, nach Realisierung einzelner Blockstrukturen auf eigene Kosten jeweils die Zertifizierung durch den DGNB zu beantragen. Eine Zertifizierung für Gebäude mindestens dem Bronze-Standard entsprechend ist verpflichtend. Der Bauherr strebt darüber hinaus für den Baublock A eine Zertifizierung nach mindestens dem Silber-Standard (Neues Bewertungssystem: Gold-Standard) an. Bei Nichterreichung des vereinbarten Standards nach DGNB verpflichtet sich der Bauherr zu Nachbesserungen, bis die Zertifizierung erlangt ist.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung, im Textteil, durch die Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie über einen städtebaulichen Vertrag.

5.1 Art der baulichen Nutzung/Nutzungseinschränkung

Der westliche Hauptbereich des Plangebiets wird gem. § 6a BauNVO als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen gem. § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der

Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplans ist die Entwicklung der Flächen sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche und mögliche weitere Nutzungen vorgesehen. Die zentrale Lage des Gebiets und der Anschluss an die bereits vorhandenen Versorgungsangebote in der Innenstadt prädestinieren den Bereich hierfür. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets stellt die Verträglichkeit einer möglichen gewerblichen Nutzung mit einer Wohnnutzung hinsichtlich des Störgrades sicher.

Das urbane Gebiet ist unterteilt in das MU 1 (Block A, Realisierungsteil des städtebaulichen Wettbewerbes) und in das MU 2 (bestehendes Altes Zollamt).

Ausgeschlossen von der Zulässigkeit sind im urbanen Gebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen, die der gewerblichen Unzucht dienen, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen in der Neuen Weststadt entsprechen. Einzelhandel wird auf maximal 700 m² Verkaufsfläche beschränkt zur Vermeidung unverträglicher Umsatzumverteilungen zulasten der Innenstadt. Werbeanlagen sind als selbständige gewerbliche Hauptnutzung nicht zulässig, da diese der angestrebten hochwertigen, städtebaulichen Nutzungsmischung und Gestaltungsqualität nicht gerecht werden.

Im Nordosten des Plangebiets wird gem. § 7 BauNVO ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Gem. § 7 Abs. 1 dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Innerhalb des Kerngebietes befindet sich ein bestehendes Gebäude, das gewerblich von der Versicherungsgesellschaft IKK genutzt wird.

Ausgeschlossen von der Zulässigkeit sind im Kerngebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Anlagen, die der gewerblichen Unzucht dienen, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen der Neuen Weststadt entsprechen.

In den Erdgeschossen (MU und MK) sind aufgrund der angestrebten Belebung des urbanen, städtischen Raums keine Wohnungen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung/Gebäudehöhen/Vollgeschosse

Die Maße der baulichen Nutzung werden so festgesetzt, dass die im städtebaulichen Konzept dargestellte Bebauung realisiert werden kann.

Im urbanen Gebiet (MU) gem. §§16 und 17 BauNVO gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die Baufelder müssen zur Deckung des Stellplatzbedarfs weitgehend mit Tiefgaragen unterbaut werden. Um dies hinsichtlich der GRZ zu ermöglichen, bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von unterirdischen Tiefgaragen unberücksichtigt. Im Teilgebiet MU 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, um das gesamte Baufenster (Realisierungsteil des städtebaulichen Wettbewerbes) vollumfänglich nutzbar machen zu können.

Im Kerngebiet (MK) gilt gem. §§16 und 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, die das städtebauliche Konzept vorgibt, sowie durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen.

Aufgrund eines leichten Gefälles im Bereich der Kollwitzstraße wird im urbanen Gebiet MU 1 eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Höhenbezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Neben der Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen um bis zu 1,50 m für technische Aufbauten im gesamten Plangebiet, sind im urbanen Gebiet MU 1 in der mit dem sonstigen Planzeichen „HDa“ gekennzeichneten Fläche zur Umsetzung der Technikanlagen auch Überschreitungen bis zu einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.

Damit die gewünschte Höhenentwicklung erreicht wird, dürfen diese Höhen um maximal 1,5 m unterschritten werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Damit die Bebauung die gewünschte städtebauliche Struktur aufweist und der Stadtraum in Richtung Berliner Straße/Hauptbahnhof gefasst wird (Bahnhofplatz), werden die östlichen Blockaussenkanten der Neubebauung des Baublocks A als Baulinie festgesetzt. In den Innenhöfen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gewährleistet, dass hier ausreichende begrünte Freiflächen verbleiben. Durch entsprechenden Planeintrag werden die Flächen für die Tiefgarage und oberirdische Stellplätze gekennzeichnet.

5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Bahnhofplatz" (Fußgängerzone) gekennzeichnete Fläche dient verschiedenen Verkehrsarten, insbesondere dem Fußgänger-, Radfahr-, Anlieger- sowie Lieferverkehr. Eine verkehrliche Erschließung der dortigen Grundstücke bleibt gewährleistet. Im Bereich östlich des bestehenden Gebäudes der IKK classic ist der "Bahnhofplatz" (Fußgängerzone) im Zuge der Realisierung des neuen Omnibusbahnhofes bereits umgesetzt worden; südlich davon wird dieser im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu Baublock A realisiert. Westlich des Gebäudes befindet sich der oberirdische Parkplatz der IKK classic, dessen Zufahrt in die Fleischmannstraße verlegt wird. In diesem Zusammenhang ist es unbedingt erforderlich, die bisherige Parkplatzfläche als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen und als Erweiterung des Bahnhofplatzes auszubilden. Diese Erweiterung des Bahnhofplatzes kann jedoch erst dann realisiert werden, wenn die Parkplätze an dieser Stelle aufgegeben und verlagert werden.

5.5 Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden im Bereich der Fleischmannstraße, der Eugenie-von Soden-Straße und der Berliner Straße Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Des Weiteren werden Pflanzgebote für Dachbegrünungen, für Tiefgaragenüberdeckungen und für Freiflächen festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass

das Plangebiet trotz der hohen baulichen Dichte eine strukturierte Durchgrünung aufweist. Zwei Bestandsbäume südlich der IKK classic sind zu erhalten.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung ist durch die bestehende Kanalisation einschließlich zentraler Regenwasserbehandlungsanlage gesichert. Das der Planung zugrunde liegende und bereits mit dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abgestimmte „Entwässerungskonzept Neue Weststadt“ des Ingenieurbüros Fritz Spieth sieht neben einer zentralen Regenwasserbehandlung in Form eines Lamellenklärers auch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung innerhalb der Grundstücke vor. Das Regenwasserklärbecken (RKB) ist zwischenzeitlich im Bereich östlich des Roßneckars und südwestlich des Geländes der Stadtwerke Esslingen gebaut. Nach der Behandlung im Regenklärbecken wird das Regenwasser in den Roßneckar eingeleitet.

Die innerhalb der Grundstücke erforderlichen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Entsprechende Festsetzungen hierzu werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

5.6.2 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Müll,...) können von den jeweiligen Versorgungsträgern erbracht werden.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung der Quartiere erforderlich sind. Mit 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.

Die Anzahl der Stellplätze für Wohnen und gewerbliche Nutzungen wird aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt, der direkten Nähe zum Bahnhof mit seinem öffentlichen Personennahverkehr sowie der Integration von Carsharing-Stellplätzen in den angrenzenden Tiefgaragen- und Außenbereichen der benachbarten Baublöcke auf ein verträgliches Maß angepasst. Dabei werden die aktuellen Anforderungen der Landesbauordnung und der VwV Stellplätze berücksichtigt.

5.8 Städtebaulicher Vertrag

Um zu gewährleisten, dass auch solche Anforderungen und Vorgaben zum Tragen kommen, die nicht Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes sind (z. B. gestalterische Vorgaben für Fassaden und Materialien, ökologische Grundsätze, Lärmschutz, etc.), wird mit der RVI GmbH ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz/Lärmgutachten

Der auf den öffentlichen Straßen und Schienen um das Plangebiet entstehende Verkehrslärm überschreitet in Teilbereichen des Plangebiets sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete, als auch die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 zuzüglich 3 dB am Tag und ohne Zuschlag in der Nacht (Werte für Urbane Gebiete in Anlehnung an TA-Lärm und 18. BImSchV).

Eine Festsetzung als Urbanes Gebiet ist dennoch vertretbar. Das Schallschutzziel ist in diesem Fall in der Konsequenz im bauaufsichtlichen Verfahren durch eine entsprechende Auslegung der schalltechnischen Qualität der Fassade nachzuweisen. Dies ist gegeben, wenn die Fassaden entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 auf den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel ausgelegt werden.

Auf die „gutachterliche Stellungnahme zum Außenlärm Neue Weststadt Esslingen, Baublock A“, EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 02.08.2021 wird verwiesen.

(Anmerkung:

Die DIN 18005:2002-07 und die DIN 4109:2016-07 werden im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die DIN-Normen über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.)

6.2 Umweltprüfung, Eingriffsregelung, CEF-Maßnahmen

Im Jahr 2009 wurde für den Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplan-Vorentwurfs Südtangente/Gleis 1 (Güterbahnhof) eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Auftrag gegeben. Die dafür erforderlichen tierökologischen Erhebungen und sonstigen Untersuchungen (Flora, Biotoptypen) werden seit 2008 durchgeführt und je nach Anforderung, z.B. Änderung des Geltungsbereichs, ergänzt (Planungsbüro für Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle).

Im Ergebnis wurde u. a. festgestellt, dass auf dem Areal des Güterbahnhofs u. a. Zauneidechsen, Distel-Wollbienen und Blaugeflügelte Sandschrecken vorkommen. Das Vorkommen streng geschützter Amphibienarten konnte ausgeschlossen werden.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt Esslingen wurde vereinbart, dass für die o.g. streng geschützten Arten eine „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ durchgeführt wird (CEF-Maßnahme = Maßnahme zur „Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“). Auch die Standortsuche und Standortauswahl für die CEF-Maßnahme erfolgte im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt Esslingen. Entsprechend dem vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigten Antrag wurden im September 2010 im Naturschutzgebiet Alter Neckar geeignete Habitatbausteine eingebaut (Steinriegel, Sand-/Kiesflächen, Steinschüttungen, Holzstapel, Reisighaufen, etc.). Die dauerhafte Pflege der CEF-Fläche im

Naturschutzgebiet wurde im März 2011 vertraglich zwischen dem Landratsamt Esslingen und der Stadt Esslingen geregelt (Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durch geeignete Pflegemaßnahmen, Verpflichtung der Pflege auf eine Dauer von dreißig Jahren, Sicherstellung der Finanzierung der Pflegemaßnahmen durch Grundstückserlöse aus der Weststadt). Zwischen März und Mai 2011 wurden die Zauneidechsen vom Güterbahnhof in die neuen Habitatflächen des Naturschutzgebiet Alter Neckar umgesiedelt. In den nachfolgenden Jahren erfolgten Nachbegehungen, bei denen vereinzelt wieder eingewanderte Individuen gefangen und versetzt wurden.

In der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock A (Büro Dr. Deuschle, Köngen, 2021) wurde das aktuelle Artenspektrum erfasst. Für die festgestellten Arten „Mauersegler“ und „Haussperling“ sowie für potentiell vorkommende Fledermäuse wurden Bauarbeiten im Bestand (Zollamt, IKK-Gebäude) auf artenschutzfachlich unkritische Zeiträume beschränkt. Ausnahmen sind nur eingeschränkt und mit Einverständnis der zuständigen Naturschutzbehörde sowie mit gutachterlicher Begleitung möglich.

Darüber hinaus sind bei den geplanten Neubauten Nistmöglichkeiten in die Fassaden zu integrieren.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich aufgrund der bereits durchgeführten und der aktuell im Vollzug befindlichen Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotswidrigkeiten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Da die geplante Gesamtgrundfläche aller Konversionsflächen der Neuen Weststadt 100.000 qm übersteigt, wurde im Jahr 2011 im Zusammenhang mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt Esslingen wegen artenschutzrechtlicher Vorgaben vereinbart, dass mit dem Abschluss aller Bebauungsplanverfahren eine zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt wird. Außerdem werden zu den jeweiligen Bebauungsplanentwürfen der einzelnen Teilgebiete jeweils eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht vorgelegt.

6.3 Bodenschutz/ Altlasten

Erd- und Aushubarbeiten sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Das Aushubmaterial im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unter Beachtung der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (14. März 2007) zu separieren und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der bisherige Kenntnisstand ergibt sich aus folgenden Gutachten und Unterlagen:

a) Kampfmittel

- FAX des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.05.2001 (Luftbildauswertung)
- Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 09.08.2005 (Luftbildauswertung)

Bei den o.a. multitemporalen Luftbildauswertungen wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Bombardierungen erkannt. Am südlich angrenzenden Neckarufer wurden zwei Bombentrichter festgestellt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Ergebnis der Luftbildauswertungen nicht als Garantie der

Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann.

b) Altlasten

- Auszug aus „Orientierende Untersuchung Orts- und Güterbahnhof Esslingen, Teilstandort 03, Fläche 002“, hier: Teilfläche 04, ehem. Güterhalle, ING.-BÜRO DR. HAFNER (30.12.1999)
- Orientierende Untersuchung Güterbahnhof Esslingen, Stellungnahme zum Teilgutachten vom Ing.-Büro Dr. Hafner vom 29.10.1999, ING.-BÜRO GEOPLAN (08.03.2001)
- Abfalltechnische Erkundung auf dem Güterbahnhof in Esslingen am Neckar, ING.-BÜRO IBL (18.12.2001)
- Umwelttechnischer Bericht, FF Esslingen Gbf, Ing.-Büro Henseleit und Partner GdBR (12.01.2011)
- Stellungnahme zu den vorhandenen Gutachten, Geotechnik Gündling GmbH (16.06.2015)

Entsprechende Vorbelastungen waren auf Grund der ehemaligen gewerblichen Nutzung (Güterbahnhof, Gleisanlagen und Lagerhallen), durch die bisherige Bebauung, durch vollflächige Versiegelung sowie durch Auffüllungen und Altlasten bereits vorhanden. Unter der Geländeoberfläche reichen künstliche Auffüllungen bis eine Tiefe von 2,2 bis 3,1 Meter. Durch den Aushub der künstlichen Auffüllungen sowie durch die fortlaufenden Maßnahmen zur Altlastensanierung werden die Belastungen von Boden und Grundwasser reduziert.

Da sich auf dem Grundstück kein natürlicher Oberboden, sondern bis in eine Tiefe von 3,1 Metern künstliche Auffüllungen befinden (humoser Oberboden fehlt vollständig), ist ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) nicht möglich.

Etwa im Abstand von 40 Metern östlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „Ehem. Gaswerk Esslingen, Fleischmannstraße 1+2“. Das Areal des von 1855 bis 1874 betriebenen Gaswerks befindet sich heute im Bereich des Bahnhofvorplatzes in dem östlich angrenzenden Bebauungsplan „Südtangente/Gleis 1 (Östlicher Teil)“, in Kraft getreten am 16.08.2012.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen bezüglich der gaswerkspezifischen Boden- und Grundwasserbelastungen geeignete Sicherungsmaßnahmen realisiert.

Altlastenspezifische Auswirkungen, insbesondere über das Grundwasser, sind bei baubedingten Grundwasserabsenkungen im Plangebiet „Neue Weststadt, Baublock A“ dennoch nicht auszuschließen. In diesem Fall ist möglicherweise mit technischen Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu rechnen

Sollten bei Erd- und Aushubarbeiten Altlasten, Boden- und/oder Grundwasserbelastungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu informieren und zu beteiligen.

6.4 Hochwassergefährdung

Gebiete, die von einem 100-jährlichen Hochwasser betroffen sind, gelten gem. § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) in Verbindung mit §§ 76 und 78 Wasserhaushaltsgesetz als Überschwemmungsgebiete; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des

Gebiets, das bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt oder durchflossen werden würde. Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist der Planbereich vor einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ 100) geschützt. Selbst von einem sogenannten extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) wäre das Plangebiet nicht betroffen. Insoweit ist das Plangebiet nicht hochwassergefährdet. Es ist jedoch aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe des Neckars und des Roßneckarkanal mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

7 Projektentwicklung

Die gesamte Entwicklung der Neuen Weststadt auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofgeländes wird gemeinsam mit der RVI GmbH verwirklicht.

8 Flächenbilanz

	Fläche
1.1 Plangebiet (Gesamtfläche)	ca. 0,59 ha
1.2. Nettobauland	ca. 0,29 ha
1.3 Straßenverkehrsfläche	ca. 0,10 ha
1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,20 ha

9 Kosten

Folgekosten für die anteilige Herstellung der Fleischmannstraße und Erweiterung des Bahnhofplatzes entstehen erst, wenn die Planung realisiert wird. Die hierfür anfallenden Kosten und Folgekosten entstehen dann beim jeweiligen Fachamt.

Bearbeitung:

FIRU mbH
Bahnhofsstraße 22
67655 Kaiserslautern

10 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 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 Neue Weststadt/Baublock A 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 des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,59 ha befindet sich im östlichen Abschnitt des Gesamtprojekts "Neue Weststadt" (Teilfläche des ehem. Güterbahnhofes). Die Neunutzung des Baublocks A bietet die Chance, ein innenstadtnahes attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und attraktiven Freiraumstrukturen zu realisieren. 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:

Landschafts- und Umweltplan der Stadt Esslingen zum Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 (20.02.2020), Klimaatlas Region Stuttgart (VRS 2008), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS, 1999), Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003), Strategische Lärmkartierung der Stadt Esslingen am Neckar, ACCON GmbH, 2013), Schalltechnische Untersuchung Esslingen – Neue Weststadt (ACCON GmbH, 2012), Untersuchung zur Festlegung von Lärmpegelbereichen (Neue Weststadt, Esslingen, Baublock B, ACCON GmbH vom 16.06.2015), Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock B (ACCON GmbH, 03.09.2015), Messbericht zum Verkehrslärm für den Baublock B (EGS-plan, 15.09.2015), Gutachterliche Stellungnahmen zum Außenlärm zu den Baublöcken A, B, C und D (EGS-plan, 02.08.2021, 28.09.2015, 27.11.2015 und 20.01.2017), Regionalplan 2009 mit Umweltbericht (VRS 2010), „Tierökologischer und floristischer Fachbeitrag und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ für die Baublöcke A - E (Büro für Tier- und

Landschaftsökologie Dr. Deuschle, 2014), Artenschutzrechtliche Stellungnahme für die Neue Weststadt, Plausibilisierung Baublock A (Planungsbüro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, Köngen, 2021), Auszug aus „Orientierende Untersuchung Orts- und Güterbahnhof Esslingen, Teilstandort 03, Fläche 002“, hier: Teilfläche 04, ehem. Güterhalle, ING.-BÜRO DR. HAFNER (30.12.1999), Orientierende Untersuchung Güterbahnhof Esslingen, Stellungnahme zum Teilgutachten vom Ing.-Büro Dr. Hafner vom 29.10.1999, ING.-BÜRO GEOPLAN (08.03.2001), Abfalltechnische Erkundung auf dem Güterbahnhof in Esslingen am Neckar, ING.-BÜRO IBL (18.12.2001), Umwelttechnischer Bericht, FF Esslingen Gbf, Ing.-Büro Henseleit und Partner GdBR (12.01.2011) sowie Stellungnahme zu den vorhandenen Gutachten, Geotechnik Gündling GmbH (16.06.2015).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Bestandsaufnahme und voraussichtliche Beeinträchtigungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 war das Gebiet als Fläche für Bahnlagen dargestellt. Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 „FNP ES 2030“ und ist als gemischte Baufläche (Planung) gekennzeichnet. Am nördlichen Gebietsrand ist eine Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Auf dem Plangebiet befanden sich Gleisanlagen und Gebäudestrukturen des ehemaligen Güterbahnhofes.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind und inwieweit besonders geschützte Arten dieser Gruppen im Verfahren zu beachten sind (Planungsbüro für Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, 2014). Zur Abschätzung der naturschutzfachlichen Betroffenheit der Vegetation wurden im Rahmen der Untersuchungen auch die höheren Pflanzen erfasst. Grundlage waren Erhebungen im Jahr 2008, die 2011 durch zusätzliche Kartierungen ergänzt wurden.

Für alle erfassten, naturschutzfachlich relevanten Tierarten wurden zeitlich vorgezogene (Ausgleichs-)Maßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, durchgeführt (2010: Einbau von Habitat-Bausteinen für Zauneidechsen, blaueflügelte Sandschrecken und Distel-Wollbienen im Naturschutzgebiet „Alter Neckar“, 2011: Zauneidechsen-Umsiedlung in das Naturschutzgebiet „Alter Neckar“, Verbringung einzelner Mauereidechsen in den Bereich der Untertürkheimer Mauereidechsen-Population, Aufstellung von Pappel-Stammstücken mit einer Beulenkopfböck-Käfer-Population in Form einer „Baumpyramide“ im Naturschutzgebiet „Alter Neckar“, 2013: Ausbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse).

Für den Baublock A wurden 2021 ergänzende Artenerfassungen durchgeführt (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Neue Weststadt, Plausibilisierung Baublock A, Planungsbüro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, Köngen, 2021).

Durch die umfassenden, bereits durchgeführten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, durch die Maßnahmen zur Sanierung der Altlasten sowie durch geeignete Festsetzungen, die die Maßgaben der saP (2014/2021) berücksichtigen (Pflanzgebote für Bäume, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, Vögel und insbesondere für Haussperlinge, Mauersegler) ergeben sich keine 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

Artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht zu erwarten (Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Pflanzen

Von der Konversion des ehemaligen Güterbahnhofes waren verschiedene regional seltene Pflanzenarten betroffen. Mittels Entnahme und Ausbringung der Pflanzen werden diese an einem geeigneten Standort im Umfeld erhalten.

Boden, Wasser

Bebauung, Unterbauung durch Tiefgaragen und Versiegelung durch Verkehrsflächen bewirken allgemein Eingriffe in die Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit).

Entsprechende Vorbelastungen waren auf Grund der ehemaligen gewerblichen Nutzung (Güterbahnhof, Gleisanlagen und Lagerhallen), durch die bisherige Bebauung, durch vollflächige Versiegelung sowie durch Auffüllungen und Altlasten bereits vorhanden.

Humoser Oberboden fehlt vollständig. Unter der Geländeoberfläche reichen künstliche Auffüllungen bis eine Tiefe von 2,2 bis 3,1 Meter.

Durch den Aushub der künstlichen Auffüllungen sowie durch die fortlaufenden Maßnahmen zur Altlastensanierung werden die Belastungen von Boden und Grundwasser reduziert.

Landschaftsbild/Erholung

Durch die städtebauliche Neuordnung wird das Ortsbild verändert. Gewerbliche Bauten und Anlagen werden durch neue Nutzungen ersetzt (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung).

Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

Durch die geplanten und teilweise bereits durchgeführten Maßnahmen wird das Wirkungsgefüge zwischen Landschaft, Tieren, Pflanzen, Boden und Wasser verändert. Die biologische Vielfalt im Plangebiet nimmt mittelfristig voraussichtlich ab.

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

Lärm-/Immissionsschutz

Der auf den öffentlichen Straßen und Schienen um das Plangebiet entstehende Verkehrslärm überschreitet in Teilbereichen des Plangebiets sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete, als auch die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 zuzüglich 3 dB am Tag und ohne Zuschlag in der Nacht (Werte für Urbane Gebiete in Anlehnung an TA-Lärm und 18. BImSchV).

Eine Festsetzung als Urbanes Gebiet ist dennoch vertretbar. Das Schallschutzziel ist in diesem Fall in der Konsequenz im bauaufsichtlichen Verfahren durch eine entsprechende Auslegung der schalltechnischen Qualität der Fassade nachzuweisen. Dies ist gegeben, wenn die Fassaden entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 auf den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel ausgelegt werden.

Auf die „gutachterliche Stellungnahme zum Außenlärm Neue Weststadt Esslingen, Baublock A“, EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 02.08.2021 wird verwiesen.

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

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern verhält sich der Bebauungsplan in Relation zum Planungsbestand 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. 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 nicht negativ tangiert.

Das verfügbare Datenmaterial 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).

Schwere Unfälle und Katastrophen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB können nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus den geplanten, zulässigen Nutzungen nicht abgeleitet werden.

b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

aa) Durch den Bau der geplanten Vorhaben, einschließlich der Rodungen, des Schotterausbaus sowie der Erd-, Aushub- und Bauarbeiten ergeben

sich teilweise temporäre und teilweise dauerhafte Eingriffe im Bereich folgender Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt) und der sonstigen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b bis i BauGB.

bb) Bei den natürlichen Ressourcen einschließlich ihrer nachhaltigen Verfügbarkeit hat der Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen:

Bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter ergeben sich folgende Auswirkungen:

Tiere (Vorbemerkung: In den Jahren 2008 bis 2021 wurden Erfassungen für alle relevanten Tierarten durchgeführt (Büro für Tierökologie, Dr. Deuschle, Köngen). Die Erfassungen wurden - soweit fachlich geboten – zum Teil mehrfach aktualisiert).

I Vögel

Zwei Vogelarten haben ihr Brutrevier im Plangebiet (Haussperling, Mauersegler). Im Plangebiet bzw. im räumlichen Zusammenhang werden künstliche Nistmöglichkeiten geschaffen. Amsel, Hausrotschwanz, Turmfalke und Rabenkrähe kommen als Nahrungsgäste vor und haben im Umfeld des Plangebiets ihre Quartiere.

II Fledermäuse

Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen.

III Reptilien

2011 wurde u. a. die damalige Zauneidechsenpopulation gemäß der Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.06.2010 in das Naturschutzgebiet Alter Neckar umgesiedelt.

Pflanzen

Nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Boden, Fläche

Durch die Jahrzehnte dauernde Nutzung als Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofs sind die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) nachhaltig gestört. Das Plangebiet ist zudem großflächig durch Auffüllungen und Boden- und Grundwasserverunreinigungen belastet. Die vorhandenen bzw. aktualisierten Informationen und Gutachten sind beim Erd- und Aushubarbeiten zu beachten.

Die geplante Bebauung und Versiegelung durch Gebäude, Verkehrs- und Kommunikationsflächen bewirkt erneute Eingriffe in die Bodenfunktionen. Andererseits ist mit dem Projekt durch den geplanten Aushub eine großflächige Sanierung des Bodens bzw. des Untergrunds verbunden.

Da sich auf dem Grundstück kein natürlicher Oberboden, sondern bis in eine Tiefe von 3,1 Metern künstliche Auffüllungen befinden, ist ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) nicht möglich.

Erd- und Aushubarbeiten werden gutachterlich begleitet.

Wasser

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird auf den begrünten Flachdächern mit einem Retentionsvolumen von 35l/qm zurück gehalten und über eine separate Regenwasserleitung verzögert dem Roßneckar (Vorfluter) zugeleitet.

Klima/Luft

Durch die Jahrzehnte dauernde Nutzung als Teil des Güterbahnhofs waren die natürlichen Klimafunktionen nachhaltig gestört (extreme Temperaturdifferenzen, extreme sommerliche Aufheizung, fehlende Ausgleichsfunktion). Durch die Begrünung der Flachdächer und Innenhofbereiche sowie durch Baumpflanzungen erhält das Gebiet teilweise eine klimatische Ausgleichsfunktion (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperatúrausgleich, Staubbindung).

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Neubebauung wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Frühere Güterbahnhofsflächen stehen für den Wohnungsbau, als begrünte Hofflächen sowie als Kommunikationsflächen zur Verfügung. Der Neubau wird den Auftakt zur Neuen Weststadt nachhaltig optisch prägen.

Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

Während der Baumaßnahmen ist damit zu rechnen, dass aufgrund der damit verbundenen Störungen die biologische Vielfalt zumindest temporär abnimmt und das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden und Wasser zumindest zeitweise beeinträchtigt ist.

Bei Gesamtbetrachtung der Maßnahmen zur Boden- und Untergrundsanierung und der Herstellung planinterner Vegetationsflächen ist trotz der hochverdichteten, innerstädtischen Lage davon auszugehen, dass das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, und Wasser nach Abschluss der Baumaßnahme zumindest teilweise verbessert wird.

Das Landschaftsbild wird dauerhaft verändert.

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

An den Bebauungsplan grenzen weitere gemischt genutzte Flächen an. Der Bebauungsplan hat für die Wohnbevölkerung der Umgebung (Menschen und ihre Gesundheit) keine Relevanz in Bezug auf Lärmimmissionen i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB. Gegenüber Fluglärmimmissionen besteht auf Grund ausreichend großer Abstände zum Lärmschutzbereich des Flughafens keine relevante Empfindlichkeit. Gegenüber dem Schienenlärm ist der Schallschutz für die Neubauten durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Das Kulturdenkmal „Altes Zollhaus“ wird durch die städtebauliche Neuordnung dauerhaft gesichert.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern verhält sich der Bebauungsplan auf Grund der Boden- und Untergrundsanierung und des geplanten Regenwasserkonzepts tendenziell positiv. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

Bezüglich der Verwendung erneuerbarer Energien und einer sparsamen und effizienteren Nutzung von Energie sind die jeweils geltenden Gesetze und Verordnungen zu beachten.
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 nicht negativ tangiert.

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

cc) Auf Grund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Gastronomie, Büros) sind keine außergewöhnlichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und/oder Strahlung zu erwarten. Eine Verursachung von Belästigungen durch das Plangebiet ist ebenso nicht zu erwarten.

dd) Zu erwarten ist der Anfall von Papier, Biomüll, verwertbarem Verpackungsabfall (Duales System) sowie Restmüll.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Unfälle oder Katastrophen) sind nicht erkennbar. Die Hochwassergefahrenkarte des Landes lässt für das Plangebiet auch bei HQ-extrem (Extremhochwasser) keine Hochwassergefahr erkennen.

ff) Katastrophenpotentiale bestehen mit Ausnahme der vom Straßen- und Bahnverkehr ausgehenden Unfallgefahren nicht.

gg) Durch die Jahrzehnte dauernde Nutzung als Güterbahnhof waren die natürlichen Klimafunktionen nachhaltig gestört (extreme Temperaturdifferenzen, extreme sommerliche Aufheizung, fehlende Ausgleichsfunktion). Durch die Begrünung der Flachdächer und die teilweise Wiederherstellung der erhält das Gebiet im Sinne der gebotenen Anpassung an den Klimawandel zumindest in Ansätzen eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperatenausgleich, Staubbindung).

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht niederschwellig einen Verzicht auf das Automobil (Lage unmittelbar an der Bahnstation und zum Zentralen Omnibusbahnhof), wodurch Treibgasemissionen tendenziell vermieden werden.

hh) Gewerblich oder industriell nutzbare Flächen mit entsprechendem Technikeinsatz und/oder Stoffströmen sind nicht zulässig bzw. nicht vorgesehen.

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

Durch die umfassenden, bereits durchgeführten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), durch die Maßnahmen zur Sanierung der Altlasten sowie durch geeignete Festsetzungen, die die Maßgaben der saP berücksichtigen (Pflanzgebote für Bäume, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung) werden nachteilige Auswirkungen vermieden.

- d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

- e. Erhebliche, nachteilige Auswirkungen

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind nicht zu erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

- a. Monitoring

Bereits im Jahr 2011 wurden mit dem Landratsamt Esslingen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag u. a. die Modalitäten für das Monitoring vereinbart.

- b. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Durchführung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

- c. Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,59 ha befindet sich im östlichen Abschnitt des Gesamtprojekts "Neue Weststadt" (Teilfläche auf dem ehem. Güterbahnhof).

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind und inwieweit besonders geschützte Arten dieser Gruppen im Verfahren zu beachten sind (Planungsbüro für Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, 2014).

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich auf Grund der bereits durchgeführten Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

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).

Gegenüber dem Planungsbestand und den bislang tatsächlich ausgeübten Nutzungen ergeben sich unter Beachtung der zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der festgesetzten Pflanzgebote keine bleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft und keine Beeinträchtigungen sonstiger Umweltbelange.

d. Referenzliste der Quellen

- Landschafts- und Umweltplan der Stadt Esslingen zum Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 (20.02.2020),
- Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003)
- Strategische Lärmkartierung der Stadt Esslingen am Neckar, ACCON GmbH, 2013)
- Schalltechnische Untersuchung Esslingen – Neue Weststadt (ACCON GmbH, 2012)
- Untersuchung zur Festlegung von Lärmpegelbereichen (Neue Weststadt, Esslingen, Baublock B, ACCON GmbH vom 16.06.2015)
- Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock B (ACCON GmbH, 03.09.2015)
- Messbericht zum Verkehrslärm für den Baublock B (EGS-plan, 15.09.2015)
- Gutachterliche Stellungnahmen zum Außenlärm zu den Baublöcken A, B, C und D (EGS-plan, 02.08.2021, 28.09.2015, 27.11.2015 und 20.01.2017)
- Regionalplan 2009 mit Umweltbericht (VRS 2010)
- Tierökologischer und floristischer Fachbeitrag und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ für die Baublöcke A - E (Büro für Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, 2014)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Neue Weststadt, Plausibilisierung Baublock A, Planungsbüro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, Köngen, 2021
- FAX des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.05.2001 (Luftbildauswertung)
- Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 09.08.2005 (Luftbildauswertung)
- Auszug aus „Orientierende Untersuchung Orts- und Güterbahnhof Esslingen, Teilstandort 03, Fläche 002“, hier: Teilfläche 04, ehem. Güterhalle, ING.-BÜRO DR. HAFNER (30.12.1999)
- Orientierende Untersuchung Güterbahnhof Esslingen, Stellungnahme zum Teilgutachten vom Ing.-Büro Dr. Hafner vom 29.10.1999, ING.-BÜRO GE-OPLAN (08.03.2001)
- Abfalltechnische Erkundung auf dem Güterbahnhof in Esslingen am Neckar, ING.-BÜRO IBL (18.12.2001)
- Umwelttechnischer Bericht, FF Esslingen Gbf, Ing.-Büro Henseleit und Partner GdBR (12.01.2011)

- Stellungnahme zu den vorhandenen Gutachten, Geotechnik Gündling GmbH (16.06.2015)

Bearbeitung:

FIRU mbH
Bahnhofsstraße 22
67655 Kaiserslautern