



## Begründung

zum Bebauungsplan Dieselstraße / Gewerbepark (nördlicher Teil)  
im Stadtteil 71 „Pliensauvorstadt“  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
vom 15.09.2020

### Inhaltsverzeichnis

Begründung .....	1
0 Vorbemerkung .....	2
1 Angaben zum Plangebiet.....	2
1.1 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	2
1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht.....	4
2 Bebauungsplan.....	4
2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	4
2.2 Städtebauliche Planung.....	5
2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
2.4 Hinweise.....	10
2.5 Verkehrliche Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung .....	11
3 Örtliche Bauvorschriften.....	13
4 Bodenschutz .....	13
5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	13
6 Wesentliche Auswirkungen .....	13
7 Kosten.....	14
8 Eingriffsregelung.....	14
9 Umweltprüfung, Umweltbericht .....	15

## **0 Vorbemerkung**

Das Bebauungsplanverfahren für den Gewerbepark an der Dieselstraße wurde bis zum Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfes für den gesamten Bereich des ehemaligen Danfoss-Areals und der angrenzenden Flächen geführt. Da eine Änderung bisheriger Planungsziele und -inhalte für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Ausarbeitung einer neuen Planung erforderlich machte, wurde das damalige Bebauungsplanverfahren nur für den südlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes zum Abschluss gebracht. Der Bebauungsplan „Dieselstraße/Gewerbepark (südlicher Teil)“, der im Wesentlichen die Grundstücke der Firmen Bauer Gear Motor GmbH und greenfield development GmbH umfasst, ist daher bereits am 21.03.2020 in Kraft getreten.

Mit diesem Bebauungsplan wird nun die Planung für das nördlich angrenzende Grundstück der Fa. Hahn Automobile GmbH in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren fortgeführt.

## **1 Angaben zum Plangebiet**

### **1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,6 ha umfasst das Grundstück der Fa. Hahn Automobile GmbH sowie die öffentliche Versorgungsfläche mit der Fernwärmeübergabestation der Stadtwerke Esslingen (SWE) und befindet sich unmittelbar an der B 10 im Esslinger Stadtteil Pliensauvorstadt. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die B 10
- im Osten durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 16270 an der Dieselstraße
- im Süden durch die Dieselstraße
- im Westen durch das Flurstück Nr. 16269 mit dem Gebäude der Fa. Gmähle-Scheel Print-Medien GmbH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Bereich des ursprünglichen Areals der ehemaligen Firma Danfoss-Bauer (heute: Bauer Gear Motor GmbH).

Das Unternehmen Bauer Gear Motor GmbH geht zurück auf das Esslinger Traditionsunternehmen Getriebemotorenwerke Bauer, das 1927 von Wilhelm Bauer gegründet wurde. 1936 wurde der Betrieb von Eberhard Bauer, dem Sohn des Firmengründers, übernommen. Nach dem 2. Weltkrieg erlebte die Firma einen raschen Aufschwung und zog 1950 in die Pliensauvorstadt. 1999 schloss sich die Firma mit dem dänischen Konzern Danfoss zusammen und erhielt dadurch den neuen Namen Danfoss-Bauer. Die Firma war im Bereich Getriebemotoren eines der international führenden Unternehmen. Neben dem Stammsitz in Esslingen unterhielt Danfoss-Bauer Fertigungsstätten in Unterschleißheim bei München und in der Slowakei. 2009 schloss die Firmenleitung das Werk in Unterschleißheim und verlagerte die Produktion in das slowakische Werk. 2011 wurde Danfoss-Bauer von der amerikanischen Altra Holdings übernommen und firmiert

seither unter dem neuen Namen Bauer Gear Motor am Standort Esslingen.

Die Fa. Danfoss hat 2011 die gewerblichen Flächen (87.000 m<sup>2</sup>) sowie landwirtschaftliche Flächen (8.000 m<sup>2</sup>) übernommen und hat anschließend eine ca. 23.000 m<sup>2</sup> große gewerbliche Teilfläche an die Fa. Bauer Gear Motor GmbH veräußert, damit diese ihre bisher sehr weitläufig auf dem Betriebsgelände stattfindenden Betriebsabläufe nun räumlich konzentriert und optimiert abwickeln kann. Zu diesem Zweck hat die Fa. Bauer Gear Motor GmbH inzwischen ein neues Verwaltungsgebäude sowie eine neue Produktionshalle für insgesamt ca. 250 Mitarbeiter errichtet. Das restliche Areal mit dem damals weitgehend leerstehenden Gebäudebestand war deutlich untergenutzt und entsprach nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Gewerbegebiet. Da Danfoss sein Kerngeschäft nicht in dem Besitz und der Verwaltung von fremdgenutzten Liegenschaften sieht, suchte die Firma über einen längeren Zeitraum nach einem geeigneten Käufer, der das Areal übernimmt und die Entwicklungspotentiale des Standortes hebt.

Im Jahr 2016 hat die Fa. greenfield development GmbH, ein Projektentwickler und Investor mit Sitz in Düsseldorf, der bundesweit Logistik- und Industrieparks errichtet, die restlichen 64.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen sowie auch die 8.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlichen Flächen erworben. Die Fa. greenfield development GmbH hat anschließend eine Teilfläche von ca. 26.000 m<sup>2</sup> - das Plangebiet dieses Bebauungsplanes - an die Fa. Hahn Automobile GmbH veräußert.

Nachdem im Plangebiet noch bis Ende 2016 alte Fabrikgebäude standen, die lange Zeit nicht mehr genutzt wurden, wurden Anfang 2017 alle Bestandsgebäude abgebrochen und die Fläche leergeräumt. Weitgehend außerhalb des Plangebietes, in Teilbereichen jedoch auch am südlichen Rand innerhalb des Plangebietes, verläuft der Hauptabwasserkanal, an den die südlichen Esslinger Stadtteile angeschlossen sind.

Im Osten grenzen die gewerblich genutzten Grundstücke an der Dieselstraße sowie die gemischten Bauflächen (Wohnen/Gewerbe) zwischen Dieselstraße und Stuttgarter Straße an. Südlich der verlängerten Dieselstraße befindet sich das Firmengrundstück der Fa. Bauer Gear Motor GmbH.

Im Westen befindet sich das Grundstück der Fa. greenfield development GmbH, die hier einen Gewerbepark mit der Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen entwickelt. Zu diesem Zweck errichtet sie für die künftigen Nutzer auf deren Bedürfnisse hin maßgeschneiderte Gebäude, die sie dann an die Nutzer verpachtet.

Inzwischen haben sich im Gewerbepark die Firmen Vink Kunststoffe GmbH - Herzog Plastic sowie die Gmähle-Scheel Print-Medien GmbH mit insgesamt 240 Mitarbeitern angesiedelt. Derzeit entstehen auf der letzten noch freien Fläche im Gewerbepark eine 2-geschossige Montagehalle sowie ein 5-geschossiges Bürogebäude für die Fa. Daimler. Zur Vorbereitung der industriellen Serienproduktion von Brennstoffzellen für Lastkraftwagen sollen hier die dazu notwendigen Herstellungsprozesse entwickelt und getestet werden. Zu diesem Zweck werden zunächst rund 50 bis 100 neue Arbeitsplätze geschaffen; im Laufe der nächsten Jahre sollen dort dann etwa 150 Mitarbeiter beschäftigt sein.

In Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Firmengebäude wurde von der Fa. greenfield development GmbH durch die Verlängerung der Dieselstraße eine neue Erschließungsstraße mit einem Kreisverkehrsplatz gebaut, die neben der Erschließung der einzelnen Firmengebäude das Areal auch an die Eberhard-Bauer-Straße anschließt.

Das Plangebiet ist über die Eberhard-Bauer-Straße Richtung Osten an die Stuttgarter Straße und Richtung Westen an die Weilstraße angeschlossen und über diese Straßen an die B 10 entweder über die Ausfahrt an der Hedelfinger Straße oder über die Anschlussstelle Weil angebunden. Ein unmittelbarer Anschluss an die B 10 ist nicht vorhanden. Das Plangebiet ist zudem über die Buslinien 102 und 103 mit einer Haltestelle in der Eberhard-Bauer-Straße an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

## **1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan Esslingen 2030 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Eberhard-Bauer-Straße“ (in Kraft getreten am 01.06.1981). Danach ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt. Darüber hinaus gibt es für unterschiedliche Teilbereiche des Gebietes differenzierte Festsetzungen zur maximalen Höhe der Gebäude, die von 12,50 m bis 23,00 m reichen. Der über das Grundstück verlaufende Hauptabwasserkanal sowie die Fernwärmeleitung sind über ein Leitungsrecht gesichert.

Im Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Westlich, außerhalb des Plangebietes, grenzt die regionale Grünzäsur Z 18 an (Wasserschutzgebiet, wohnungsnaher Erholung, Klima, Biotop und Biotopverbund, Freiraumvernetzung).

## **2 Bebauungsplan**

### **2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Das Gewerbegebiet mit der Firma Bauer Gear Motor GmbH (vormals Fa. Danfoss-Bauer) war mit dem damals vorhandenen Gebäudebestand weit untergenutzt und auch die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,3 ist für ein Gewerbegebiet im Ballungsraum Stuttgart nicht mehr zeitgemäß. Insofern bietet das Areal bauliche Entwicklungspotenziale sowohl auf der Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts als auch insbesondere durch eine angemessene Erhöhung der baulichen Nutzung in Form der Schaffung neuen Planungsrechts. Da in Esslingen auch im gewerblichen Bereich nur noch eingeschränkt Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, im Rahmen der rechtlich gebotenen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Ausnutzung der gewerblichen Baugrundstücke im Plangebiet zu schaffen. Dieses Planungsziel steht im Kontext mit § 1a Abs. 2 BauGB, gemäß dem die Gemeinden

aufgefordert sind, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sie deshalb zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. die Möglichkeit der Nachverdichtung nutzen sollen.

Mit dem Bebauungsplan soll die qualitätsvolle Entwicklung des Gewerbegebietes durch die Ansiedlung der Fa. Hahn Automobile GmbH gesteuert und gesichert werden. Der Bebauungsplan schafft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, um zusammen mit den Regelungen des städtebaulichen Vertrags und den örtlichen Bauvorschriften insbesondere

- die Erschließung des Plangebietes
- die zulässigen Arten der baulichen Nutzung
- die Überbauung der Grundstücke
- die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen

zu regeln.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.2 Städtebauliche Planung**

Die Fa. Hahn Automobile GmbH beabsichtigt, auf dem Grundstück eine „Auto-Welt-Hahn“ zu realisieren. Dieses Konzept beinhaltet die Unterbringung der bisherigen Hahn-Standorte in Esslingen (VW in der Ottostraße in der Pliensauvorstadt und Audi in der Alleenstraße im Gewerbegebiet Neckarwiesen) sowie die zusätzliche Ansiedlung der Konzernmarke Seat im Plangebiet. Nach Fertigstellung der Gebäude ist geplant, dass die Firma ihren bisherigen Standort in der benachbarten Ottostraße auflöst. Am neuen Standort im Plangebiet werden dann ca. 150 Mitarbeiter beschäftigt sein.

Für die geplante Neubebauung der Fa. Hahn Automobile GmbH liegt ein Entwurf des Architekten Duppi vor. Danach setzt sich die geplante Neubebauung aus zwei Baukörpern mit einer Gebäudelänge von jeweils ca. 112 m und 127 m zusammen, die durch eine ca. 14 m breite Fuge getrennt sind. Durch diese optisch deutlich wahrnehmbare Zäsur wird die gesamte Gebäudelänge in ablesbare Einzelbaukörper gegliedert. In der Fuge befindet sich eine Brücke, die die beiden Baukörper in den oberen Geschossen miteinander verbindet.

In dem östlichen Baukörper befinden sich im Erdgeschoss die Verkaufs- und Ausstellungsflächen für die drei Konzernmarken mit in den Luftraum eingezogenen Galerien für ergänzende Nutzungen. Darüber befinden sich zwei Verkaufsparkdecks mit insgesamt 310 Stellplätzen für Neu- und Gebrauchtwagen. In der östlichen Gebäudeecke werden zwei weitere Geschosse für Büros und einen Veranstaltungs- und Konferenzbereich errichtet.

In dem westlichen Baukörper befinden sich im Erdgeschoss der Werkstatt- und Servicebereich, darüber in einem Zwischengeschoss die Sozialräume für die Mitarbeiter. Darüber befinden sich drei Parkdecks mit insgesamt 650 Stellplätzen.

Diese Stellplätze sind für Kundenfahrzeuge vorgesehen, die Service- oder Werkstatttermine haben sowie für Miet- und Leasingfahrzeuge.

Im Außenbereich befinden sich nördlich und südlich der Gebäude weitere ca. 160 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter sowie ganz im Osten eine Ausstellungsfläche für 41 VW-Nutzfahrzeuge.

## **2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schafft zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der Fa. Hahn Automobile GmbH im Plangebiet. Da es sich dabei jedoch um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist es zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, über die aktuell anstehende Ansiedlung der Firma hinaus, für eine in Zukunft möglicherweise anstehende Nachnutzung zusätzliche konkretisierende Regelungen zu den zulässigen Arten der baulichen Nutzung festzusetzen.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, lediglich der im Osten liegende Teilbereich wird zur Vermeidung von Störungen der Wohnnutzung im auf der gegenüberliegenden Seite der Eberhard-Bauer-Straße liegenden Mischgebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sowie zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Auswirkungen werden einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen.

Der im gesamten Gewerbegebiet (GE und GEE) grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen aller Art (außer Kfz-Handel samt Zubehör) und der generelle Ausschluss von Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um die vorhandenen Flächen zu sichern und gegen unerwünschte Zweckentfremdung zu schützen. Aufgrund der Nähe zu den östlich angrenzenden Misch- und Wohngebieten wären Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie Vergnügungsstätten problematisch und könnten zu einem Trading-Down-Effekt bzw. unerwünschten Strukturwandel im gesamten Plangebiet führen.

Wie in vergleichbaren anderen Städten, ist auch in Esslingen die Tendenz zu beobachten, dass bei der Aufgabe einer bestehenden gewerblichen Nutzung die Eigentümer ihre Grundstücke einer gewinnträchtigeren Nutzung zuführen wollen und sie damit der erwünschten gewerblichen Nutzung bzw. Mischnutzung entziehen.

Wenn diese Umnutzungen/Umwandlungen uneingeschränkt möglich sind, kann dies zu folgenden städtebaulich relevanten Auswirkungen führen:

- a) Umnutzungen und Umwandlungen mit Einzelhandelsnutzungen schwächen die bestehenden Standorte der verbrauchernahen Versorgung. Eine ungere-

gelte Einzelhandelsentwicklung in dezentralen peripheren Gewerbegebietslagen gefährdet die bestehenden gewachsenen innerstädtischen Versorgungsstrukturen sowohl im Stadtzentrum als auch in den Stadtteilen.

Zur Vermeidung dieser negativen städtebaulichen Auswirkungen werden im gesamten Gewerbegebiet (GE und GEE) daher Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Im Interesse und zur Stützung des produzierenden Gewerbes soll es aber künftig ausnahmsweise zulässig sein, dass Einzelhandel als untergeordnete Nutzung stattfindet, wenn dabei Produkte aus eigener Produktion oder Ver- und Bearbeitung zum Verkauf gelangen. Wenn dies auf einer untergeordneten Fläche stattfindet (auf maximal 20 % der Gesamtnutzfläche eines Betriebes, höchstens jedoch 200 m<sup>2</sup>), so ist dies städtebaulich verträglich und in Bezug auf den innerstädtischen Einzelhandel unschädlich.

- b) Umnutzungen und Umwandlungen mit den o. g. Nutzungen leiten einen städtebaulich nicht erwünschten Strukturwandel innerhalb bestehender Gewerbegebiete ein. Da Einzelhandelsbetriebe bzw. Betriebe mit Verkaufsflächen oder Vergnügungsstätten in der Lage sind, höhere Grundstückspreise oder Mieten als produzierende Gewerbebetriebe zu bezahlen, führt dies letztendlich zu einem höheren Grundstückskostenniveau im Gebiet. Hohe Grunderwerbskosten bzw. hohe Mieten erschweren jedoch eine gewerbliche Nachfolgenutzung oder eine Neuansiedlung im Bereich des produzierenden Sektors bzw. Dienstleistungssektors. Darüber hinaus lösen solche Entwicklungen unter Umständen auch bei anderen Gewerbebetrieben im Gebiet Erwartungen bzgl. einer möglichst hochwertigen Folgenutzung ihrer Grundstücke aus. Dies wäre jedoch ein völlig kontraproduktives bodenpolitisches Signal, das es unbedingt zu vermeiden gilt.

Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör wird im gesamten Gewerbegebiet (GE und GEE) zugelassen, zumal es in dem angrenzenden Gewerbegebiet Dieselstraße einen derartigen Handel seit Jahren gibt und es zudem sinnvoll ist, solche flächenintensiven Nutzungen eher in einem Gewerbegebiet auszuüben als in Wohn- oder Mischgebieten.

Ebenso werden im gesamten Gewerbegebiet (GE und GEE) Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen, um insbesondere auch den Beschäftigten im Gewerbegebiet die Möglichkeit zu bieten, während der Mittagspause oder nach Feierabend in der Nähe ihres Arbeitsplatzes etwas für ihre Gesundheit oder Fitness zu tun. Durch die Einschränkung, dass die genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen, wird sichergestellt, dass bei jeder solchen beantragten Genehmigung der Einzelfall in Bezug auf seine möglichen Auswirkungen geprüft, beurteilt und ggf. versagt werden kann.

Des Weiteren sind im Plangebiet Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Nachdem es bisher in dem Gebiet keine Werbeanlagen in Form selbstständiger gewerblicher Hauptanlagen gibt, ist nicht auszuschließen, dass künftig verstärkt auch dieses Gebiet aufgrund seiner Lage unmittelbar an der B 10 in den Blickpunkt entsprechender Anbieter gerät. Die Zulassung solcher Anlagen würde sowohl der seitherigen, noch weitgehend intakten Nutzungsstruktur als auch der künftigen, entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes sich entwickelnden Nutzungsstruktur widersprechen und zu einer Beeinträchtigung der Standortqualität und des Images

des Gebietes sowie des Orts- und Landschaftsbildes führen. Da es ausdrückliches Ziel solcher Werbeanlagen ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild aufzufallen, ist von solchen Anlagen auch eine massive Störung des Ortsbildes zu erwarten, was es zu verhindern gilt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Diese Überschreitung ist erforderlich, um – neben den baulichen Hauptanlagen – auch versiegelte Flächen für notwendige Umfahrungen, Stellplätze, Lagerflächen, ... herstellen zu können, die wesentlich für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes sind. Eine Verringerung der versiegelbaren Fläche könnte zu erheblichen Einschränkungen der Funktionsfähigkeit führen. Diese Festsetzungen ermöglichen einerseits eine angemessene Bebauung der Bauflächen und berücksichtigen andererseits das Erfordernis einer angemessenen Eingrünung der Gewerbegebietsränder gegenüber der B 10.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) von 234,8 m ü. NN orientiert sich an den Werten für das HQ extrem in diesem Bereich.

Das statistisch hundertjährige Hochwasser (HQ100) liegt im Plangebiet zwischen 232,9 und 233,1 m ü. NN.

Die Pläne der Hahn Automobile GmbH für die geplante Neubebauung sehen eine EFH von 234,5 m ü. NN vor. Die geplante EFH liegt somit deutlich über der Höhe des HQ 100 und bietet damit einen ausreichenden Schutz gegen ein Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Aus den im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 250,0 m ü. NN bzw. 257,0 m ü. NN ergeben sich – bezogen auf die geplante EFH von 234,5 m – absolute Gebäudehöhen von 15,5 m bzw. 22,5 m für den im Osten liegenden Gebäudeteil mit den beiden zusätzlichen Bürogeschossen. Diese Gebäudehöhe entspricht der Gebäudehöhe des vormals in diesem Bereich stehenden Bürogebäudes der Fa. Danfoss-Bauer.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird abgesehen, da im gewerblichen Bereich die Geschosshöhen - z. B. von Hallen und Büroflächen - sehr unterschiedlich sein können und insoweit die Geschossfläche und die Geschoszahl wenig über die Gebäudekubatur aussagen.

Ein Überschreiten der festgesetzten Maximalhöhen durch technische Aufbauten (z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten, Klimaanlage) ist um bis zu 5,0 m zulässig, sofern deren Grundfläche maximal 10 % der Dachfläche beträgt und ein Abstand von der Attika eingehalten wird, der mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht. Solche Aufbauten sind bei Industrie- und Gewerbebauten in der Regel erforderlich. Der Abstand von der Attika ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf die Gestaltung zu vermeiden.



### 3. Bauweise

Für das Plangebiet gilt die abweichende Bauweise, so dass innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über die Festsetzung von Baugrenzen. Grundlage für diese Festsetzungen ist das von greenfield development GmbH mit der Stadt abgestimmte städtebauliche Konzept.

### 5. Versorgungsfläche Energie

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsfläche Energie befindet sich eine unterirdische Fernwärmeübergabestation der Stadtwerke Esslingen (SWE)

### 6. Leitungsrechte

Der vorhandene Abwasserkanal am südwestlichen sowie die Fernwärmeleitung am östlichen Plangebietsrand werden in ihrer Lage über die Festsetzung entsprechender Leitungsrechte gesichert.

### 7. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehrslärm der B 10 und in gewissem Umfang auch durch Gewerbelärm belastet. Dies führt zu einer Gesamtlärmsituation, bei der die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 größtenteils erreicht und sogar überschritten werden. Während diese Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet bei tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) liegen, beträgt gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte vom 07.08.2003 der im Plangebiet vorhandene Gesamtlärm tagsüber (6 - 22 Uhr) 56 bis 80 dB(A) und nachts (22 – 6 Uhr) 51 bis 75 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet auch aus Gründen des Ortsbildes, des Bestandes und der Topografie nicht möglich. Deshalb wird mit dem Planzeichen „i“ festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden. Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719 hingewiesen.

(Anmerkung:

Die DIN 18005-1:2002-07 und die VDI 2719:1987-08 werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem können die DIN 18005-1:2002-07 und die VDI 2719:1987-08 über Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.)

## 8. Grünplanung, Pflanzgebote

Dem Bebauungsplan liegt ein differenziertes Begrünungs- und Eingrünungskonzept zugrunde:

- Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist jeweils ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bäume, die nach anderen Festsetzungen gepflanzt werden, z. B. Bäume, die den „grünen Rahmen“ des Grundstücks bilden, können angerechnet werden.
- Entlang der Bundesstraße B 10 wird das – in Esslingen Weil und Sirnau – bereits begonnene Konzept einer straßenbegleitenden Baumreihe fortgeführt (Kaiserlinden, Tilia PALLIDA). Die Baumreihe steht im Anschluss an den Verkehrsgrünstreifen auf einer ebenen, 8 bis 12 Meter breiten Rasen- bzw. Wiesenfläche im Sinne einer landschaftsgeschichtlichen Reminiscenz an die Neckartalaue und als repräsentative Eingrünung des Gewerbegebiets.
- Zwischen diesem Rasen- bzw. Wiesenstreifen und der eigentlichen Betriebsfläche (Gebäudeumfahrt) ist eine dichte, immer- bzw. wintergrüne Hecke aus Laubsträuchern vorgesehen (z. B. Portugiesischer Kirschlorbeer). Dieser repräsentative Heckenstreifen dient als Blendschutz gegenüber der Bundesstraße B 10 sowie als Sichtschutz, so dass die LKW-Reihen entlang der betrieblichen Gebäudeumfahrt von der B 10 aus nicht in voller Höhe wahrzunehmen sind.
- Das Pflanzgebot für Dachbegrünung entspricht dem geltenden Esslinger Standard (Gesamtaufbau 15 cm, Stärke der Vegetationstragschicht 10 bzw. 8 cm, Regenwasserretention 35 l/m<sup>2</sup> Dachfläche).
- Die artenschutzrechtlichen Belange einschließlich der erforderlichen CEF-Maßnahmen und des naturschutzrechtlichen Verfahrens wegen des § 32-Biotops wurden bereits vorab im Jahr 2017 im baurechtlichen Verfahren für den ersten Bauabschnitt des Gewerbeparks direkt zwischen dem Investor und dem Landratsamt Esslingen abgestimmt (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).

In der Summe all dieser einzelnen Bausteine der Grünplanung wird erreicht, dass das Plangebiet trotz einer relativ hohen baulichen Dichte im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden rechtsverbindlichem Bebauungsplan an seinen Rändern intensive Grünstrukturen erhält, die sowohl das örtliche Kleinklima als auch das Arbeitsumfeld und das Orts- und Landschaftsbild positiv gestalten. Gegenüber der Bestandssituation und gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo wird mit der aktuellen Planung eine deutliche gestalterische und ökologische Aufwertung des Plangebiets angestrebt.

### **2.4 Hinweise**

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmälern, die Geotechnik, den Grundwasserschutz, den Hochwasserschutz, den Bodenschutz, den Artenschutz und die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe.

## 2.5 Verkehrliche Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung

Aufgrund der engen räumlichen Verbindung und der komplexen Zusammenhänge bzw. Wechselwirkungen zwischen den beiden Plangebieten der beiden Bebauungspläne „Dieselstraße/Gewerbepark (südlicher Teil)“ und Dieselstraße/Gewerbepark (nördlicher Teil)“, wird bzgl. der Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung weiterhin auf das ursprünglich größere, gesamte Plangebiet Bezug genommen.

### 1. PKW-Verkehr

Nach derzeitigem Stand werden künftig auf dem gesamten Areal (südliches und nördliches Teilgebiet) ca. 880 Menschen beschäftigt sein, die bis auf die Beschäftigten in der Druckerei und der Daimler Montagehalle zur Brennstoffzellenfertigung nur tagsüber arbeiten. Die Beschäftigten sowie die Kunden der Fa. Hahn Automobile GmbH werden sowohl von Osten über die Stuttgarter Straße als auch von Westen über die Weilstraße das Gewerbegebiet anfahren und dort zu einem entsprechend höheren Verkehrsaufkommen führen, was jedoch die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

### 2. Gewerbeverkehr/Schwerlastverkehr

Nachdem vorgesehen ist, in der Stuttgarter Straße Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchzuführen und die Straße für den LKW-Verkehr zu sperren, wird der LKW-Verkehr künftig ausschließlich von Westen über die Weilstraße und die Eberhard-Bauer-Straße abgewickelt werden. In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.04.2019 die Einführung eines Lkw-Durchfahrtsverbotes sowie einer Tempo-30-Strecke in der Stuttgarter Straße beschlossen.

Unter der Annahme, dass die An- und Abfahrten der LKW's hauptsächlich in der Zeit zwischen 6:00 Uhr - 18:00 Uhr stattfinden, ist dabei nach aktualisierten Angaben der Firmen mit folgendem LKW-Verkehr zu rechnen:

- Bauer Gear Motor GmbH:	60 LKW-Bewegungen/12 h (5 LKW-Bewegungen/h)
- Fa. Hahn Automobile GmbH:	8 LKW-Bewegungen/12 h (0,6 LKW-Bewegungen/h)
- Fa. Vink Kunststoffe GmbH - Herzog Plastic:	26 LKW-Bewegungen/12 h (2,2 LKW-Bewegungen/h)
- Fa. Gmähle-Scheel Print-Medien GmbH:	18 LKW-Bewegungen/12 h (1,5 LKW-Bewegungen/h)
- Fa. Daimler:	20 LKW-Bewegungen/12 h (1,7 LKW-Bewegungen/h)

In der Summe ist derzeit auf den an das Gewerbegebiet angrenzenden Straßen

(Weilstraße und Eberhard-Bauer-Straße) tagsüber von 132 LKW-Bewegungen auszugehen – das entspricht 11 Fahrten/Stunde. Auch dieser LKW-Verkehr wird die Leistungsfähigkeit der Weilstraße sowie der Eberhard-Bauer-Straße nicht wesentlich beeinträchtigen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass dieser Verkehr tagsüber zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung und Schulen führen wird. Dieser Aspekt muss jedoch nach vollständiger Aufsiedelung des Gewerbegebietes weiter beobachtet und geprüft werden.

### 3. Verkehrserschließung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Dieselstraße / Gewerbepark (südlicher Teil)“ wurden für das gesamte Danfoss-Areal verschiedene Varianten zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes bzw. zur Entlastung der angrenzenden Wohngebiete und Schulen untersucht. Ausgehend von der verkehrlichen Bestandssituation und der hieraus resultierenden Defizite und Handlungserfordernisse wurden in der Verkehrsstudie sechs Erschließungsvarianten hinsichtlich der verkehrlichen Erschließungsqualität und der Auswirkungen auf das Umfeld bewertet.

In seiner Sitzung am 30.11.2015 hat der Ausschuss für Technik und Umwelt beschlossen, das Gewerbegebiet zunächst auf der Grundlage der Variante 0 zu entwickeln. Variante 0 bedeutet die Beibehaltung der bestehenden B 10 Ausfahrt mit verkehrsbeschränkenden Maßnahmen (z. B. Durchfahrtsverbot für Schwerlastverkehr, Geschwindigkeitsbeschränkungen, ...) auf den Achsen der Stuttgarter Straße und der Weilstraße sowie der Boschstraße, Daimlerstraße und Ottostraße.

Falls erforderlich, soll zu einem späteren Zeitpunkt die Variante 5 umgesetzt werden – also die Verlängerung der Dieselstraße nach Süden bis zur Weilstraße - um im Falle einer zu hohen Beeinträchtigung die angrenzenden Wohngebiete und Schulen insbesondere vom gewerblichen Schwerlastverkehr zu entlasten. Da mit dem Bau dieser Straße ein Eingriff in seither landwirtschaftlich genutzte Flächen verbunden ist, soll diese Verlängerung jedoch erst dann erfolgen, wenn der Verkehr, der durch das Gewerbegebiet erzeugt wird, dies tatsächlich erfordert und der Gemeinderat der Stadt die Notwendigkeit der Straße beschlossen hat. Daher soll zunächst abgewartet und beobachtet werden, welche Nutzungen auf dem Areal angesiedelt werden und wie hoch das Verkehrsaufkommen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen tatsächlich sind.

In Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes bzw. des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans „Dieselstraße/Gewerbepark (südlicher Teil)“ wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2019 die alternativen verkehrlichen Maßnahmen anhand aktualisierter Zahlen zum Verkehrsaufkommen nochmals umfassend beraten. Dabei wurde im Ergebnis der Beschluss des ATU vom 30.11.2015 bestätigt.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Die örtlichen Bauvorschriften regeln u. a. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Einfriedungen, die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen.

### **4 Bodenschutz**

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises werden im Plangebiet vier Flächen dokumentiert.

Im gesamten Geltungsbereich sind Abbruch-, Aushub und sonstige Erdarbeiten durch einen Sachverständigen für Altlasten nach § 18 BBodSchG gutachterlich zu überwachen und in einem Bericht zu dokumentieren. Das Abbruch- und Aushubmaterial ist nachweislich, ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Bericht ist dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zeitnah vorzulegen.

### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Baugrundstücksflächen im Plangebiet befinden sich im privaten Besitz und sind über die vorhandenen Straßen sowie der neuen Erschließungsstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

### **6 Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die stadtentwicklungsplanerisch und rechtlich gebotene Intensivierung der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes (Innenentwicklung) führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Mögliche negative Auswirkungen werden zunächst durch verkehrsbeschränkende Maßnahmen minimiert, indem der gewerbliche Schwerlastverkehr weitgehend aus dem zentralen Bereich des Stadtteils herausgehalten wird. In diesem Zusammenhang ist jedoch leider eine Zunahme des LKW-Verkehrs und dadurch bedingt eine gegenüber heute höhere

Beeinträchtigung bei den Wohngebäuden am westlichen Rand der Pliensauvorstadt sowie bei den Schulen und dem Kindergarten im Bereich der Eberhard-Bauer-Straße und Weilstraße unvermeidlich, da auf diesen Straßenabschnitten künftig der ganze Schwerlastverkehr aus und in Richtung Weil abgewickelt werden wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass der durch das Gewerbegebiet verursachte Verkehr tagsüber zu unzumutbaren Beeinträchtigungen bei der angrenzenden Wohnnutzung, den Schulen und dem Kindergarten führen wird. Das sich tatsächlich einstellende Verkehrsaufkommen und die dadurch bedingten Auswirkungen werden jedoch nach der vollständigen Umsiedelung des Gewerbegebietes weiter beobachtet und geprüft. Falls erforderlich, erfolgt dann die Herstellung einer neuen Straße zur direkten Anbindung des Gewerbegebietes an die Weilstraße, die dann zu einer deutlichen verkehrlichen Entlastung im Bereich der Weilstraße und Eberhard-Bauer-Straße führen wird.

## **7 Kosten**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Kosten für die Herstellung der außerhalb des Plangebietes liegenden Erschließungsanlagen (Erschließungsstraße mit Kreisverkehrsplatz) wurden von der Fa. greenfield development GmbH übernommen.

## **8 Eingriffsregelung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, das auf der Grundlage des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzt war. Das Areal war auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans in den letzten Jahrzehnten zum allergrößten Teil bereits bebaut und hatte mit diesem Altbestand einen sehr hohen Versiegelungsgrad.

Durch den Bebauungsplan werden „Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten“ (§ 1a, Abs. 2, Satz 5 BauGB) einer neuen Nutzung zugeführt. Somit erfüllt die Planung in vollem Umfang die Priorisierung i. S. des § 1a, Abs. 2, Satz 1 BauGB (Vorrang eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung). Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich daher.

## 9 Umweltprüfung, Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Dieselstraße/Gewerbepark (nördlicher Teil)“ gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB. Obwohl für das Plangebiet seit 1981 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, kann der neue Bebauungsplan auf Grund der geplanten Verdoppelung der künftig zulässigen Grundfläche von 0,3 auf 0,6 (mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) nicht gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Daher sind Umweltprüfung und Umweltbericht erforderlich.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wird die Größe des ursprünglichen Plangebietes durch das Abtrennen des südlichen Teils des Plangebietes, der bereits zur Rechtskraft gebracht wurde, reduziert. Nunmehr wird dieses Bebauungsplanverfahren nur für den nördlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes weitergeführt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha und umfasst das Grundstück der Firma Hahn Automobile GmbH sowie die öffentliche Versorgungsfläche für die Fernwärme.

Die Aussagen des Umweltberichtes beziehen sich jedoch weiterhin auf das ehemalige größere Plangebiet und umfassen somit auch die Flächen, die nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sind. Damit ist gewährleistet, dass die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen im notwendigen Gesamtzusammenhang dargestellt werden.

### 1. Einleitung

- a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans  
Das (reduzierte) Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,6 ha befindet sich unmittelbar an der B 10 im Esslinger Stadtteil Pliensauvorstadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die B 10
- im Osten durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 16270 an der Dieselstraße
- im Süden durch die Dieselstraße
- im Westen durch das Flurstück Nr. 16269 mit dem Gebäude der Fa. Gmähle-Scheel Print-Medien GmbH

- 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, Wasserrahmenrichtlinie, 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 (Stadt Esslingen am Neckar, 2017), „Untersuchung für ein Biotopverbundsystem“ (NVS, 1987), Klimaatlas Nachbarschaftsverband Stuttgart (NVS, 1992), Klimaatlas Region Stuttgart (VRS 2008), Landschaftsrahmenplan (VRS, 1999), Regionalplan Region Stuttgart (VRS 2009), Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003).

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

- a. Basisszenario und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:
- I. Im Plangebiet und in seinem Umfeld wurden 42 Vogelarten erfasst, davon 25 Arten als Brutvögel bzw. Reviervögel (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).
- II. Als Nahrungsgäste kommen im Plangebiet und seiner Umgebung fünf Fledermausarten vor: Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus, Kleine/Große Bartfledermaus. Fledermausquartiere sowie Fledermauswochenstuben wurden nicht nachgewiesen (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).
- III. Haselmäuse wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen (Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP, Dr. Deuschle, Köngen, 2017)
- IV. Im Plangebiet befinden sich Habitatpotentiale für Zauneidechsen. Bei insgesamt sechs Begehungen wurden jedoch keine Zauneidechsen festgestellt (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).
- V. Amphibien, Nachtkerzenschwärmer und Holzkäfer wurden im Plangebiet und seiner Umgebung nicht nachgewiesen (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).
- VI. Durch die bereits Jahrzehnte dauernde Nutzung als Gewerbegebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) partiell nicht mehr vorhanden bzw. gestört.
- Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises sind im gesamten Gewerbepark folgende Flächen dokumentiert:
- Altstandort Eberhard-Bauer-Str. 36 - 60, Beweismiveau 3, B (Belassen, Gefahrenlage hinnehmbar)
  - Altstandort Eberhard-Bauer-Str. 50, Beweismiveau 2, OU (Orientierende Untersuchung)
  - Altablagerung Bauergelände Dieselstr. 51 – 53 B 10, Beweismiveau 1, B (Belassen mit Entsorgungsrelevanz)
  - Altablagerung Eberhard-Bauer-Str. 35, Beweismiveau 1, B (Belassen



mit Entsorgungsrelevanz)

Noch nicht baulich genutzte Teilflächen des Gewerbegebiets werden bisher als Ackerflächen genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) sind auf diesen Flächen noch vorhanden.

VII. Durch die bereits bestehende Nutzung als Gewerbegebiet sind auf den bereits baulich genutzten Teilflächen des Gewerbegebiets die natürlichen Klimafunktionen nachhaltig gestört (extreme Temperaturdifferenzen, extreme sommerliche Aufheizung). Die noch nicht baulich genutzten Teilflächen übernehmen bislang eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

VII. Das Orts- und Landschaftsbild ist in seiner Grundstruktur geprägt durch die ebene Lage mitten in der Neckartalaue. Es besteht aus bisher bereits gewerblich genutzten Flächen mit Gewerbebauten, Parkplätzen, Zufahrts- und Rangierflächen mit randlichen Gehölzstrukturen, Bäumen sowie Ackerflächen.

VIII. Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass die bisherigen Ackerflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auf Grund des Planungsbestandes (Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße, 1981) besteht ebenso die Möglichkeit, dass die im Plangebiet noch vorhandenen Ackerflächen zulässigerweise gewerblich genutzt werden.

Die Standortbedingungen für Vögel, Fledermäuse und sonstige Tiergruppen können sich je nach Änderung der Nutzungsintensität im Gewerbegebiet verbessern oder verschlechtern.

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

aa) Durch die Neuordnung des Gewerbegebiets, einschließlich der höheren Nutzungsintensität (Erhöhung der zulässigen Grundfläche), durch den Straßenbau sowie durch Erd-, Aushub- und Bauarbeiten ergeben sich teilweise temporäre und teilweise dauerhafte 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) 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 innerhalb des Gewerbebeparks (ursprüngliches Gesamtgebiet):

Tiere (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbebeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).

Vögel

Im Plangebiet und in seinem Umfeld wurden 42 Vogelarten erfasst, davon 25 Arten als Brutvögel bzw. Reviervögel.

Für mehrere Brutvogelarten entfallen Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie

Nahrungshabitate. Insbesondere entfallen zwei vom Star besetzte Bäume, weitere von Brutvögeln genutzte Bäume, ein vom Mäusebussard genutzter Horstbaum sowie Heckenabschnitte, die u. a. vom Haus- und vom Feldsperling genutzt werden.

#### II Fledermäuse

Im Bereich des geplanten Gewerbeparks entfielen 2017 durch die Rodung von Bäumen vier als Fledermausquartiere geeignete Baumhöhlen und durch den Abriss von sechs Gebäuden ebenfalls potentielle Fledermausquartiere.

#### III Sonstige Arten bzw. Artengruppen

Reptilien, Amphibien, Haselmäuse und Holzkäfer wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf Populationen dieser Arten bzw. Artengruppen.

#### Pflanzen

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

Entfallende Bäume wurden bzw. werden durch umfangreiche Neupflanzungen von zumeist großkronigen, standortgerechten Laubbäumen ersetzt. Entfallende Heckenstrukturen werden bzw. wurden ebenfalls durch vorwiegend heimische, ökologisch wertvolle Heckengehölze ersetzt.

#### Boden, Fläche

Gegenüber dem Planungsbestand (Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße, 1981) werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Stattdessen wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 verdoppelt. So wird eine verdichtete und somit flächen- und ressourcensparende, Bauweise ermöglicht, wodurch sich eine deutlich verbesserte Ausnutzung des Gewerbegebiets ergibt, ohne dass zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Zwar waren bisher nicht alle Teilflächen des Gewerbegebiets baulich in Anspruch genommen. Planungsrechtlich wäre aber auch schon seither eine deutlich stärkere Flächenversiegelung z. B. durch Parkplätze oder Lagerflächen möglich gewesen. Eine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads ist mit der Erhöhung der Grundflächenzahl daher nicht verbunden.

#### Wasser

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird auf den begrünten Flachdächern mit einem Retentionsvolumen von 35l/m<sup>2</sup> zurück gehalten und geht teilweise über Verdunstung wieder zurück in den Wasserkreislauf bzw. wird zeitlich verzögert über ein Regenrückhaltebecken in den Mischwasserkanal eingeleitet.

#### Klima/Luft

Durch die bisherige Nutzung als Gewerbegebiet sind auf einem Großteil der Fläche die natürlichen Klimafunktionen bereits nachhaltig gestört (extreme sommerliche Aufheizung, extreme Temperaturdifferenzen, Staubentwicklung). Gegenüber dem Planungsbestand (Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße, 1981) werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Durch die im neuen Bebauungsplan festgesetzte, verpflichtende Begrünung der Flachdächer erhält das Gebiet eine klimatische Ausgleichsfunktion, die

bisher in diesem Umfang nicht gegeben war (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperaturlausgleich, Staubbindung).

Der „grüne Rahmen“ um den gesamten Gewerbepark stützt die klimatische Ausgleichsfunktion (Baumreihe entlang der B 10, Grünfläche mit breiter Heckenstruktur im Westen, Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebiets, Straßenbäume entlang der Eberhard-Bauer-Straße und innerhalb des Plangebiets).

#### Landschaftsbild

Durch die Neuordnung des Gewerbegebiets wird das Landschaftsbild verändert. Der neue Gewerbepark wird das Orts- und Landschaftsbild 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 im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgestellte oder prognostizierte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, und Wasser nach Abschluss der Baumaßnahmen und der Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt nicht verschlechtern 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 östlichen Rand des Bebauungsplans grenzt ein Wohngebiet an. Durch die Festsetzung der östlichen Randflächen des Plangebiets als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ergibt sich so ein Puffer zum Wohngebiet. Der Bebauungsplan hat somit für die Wohnbevölkerung (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.

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

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern verhält sich der Bebauungsplan bei der voraus zu setzenden Beachtung der geltenden rechtlichen Vorschriften 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 und zulässigen Nutzungen (Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet) und auf Grund des LKW-Verkehrs sind höhere Schallemissionen als zum Beispiel in Wohngebieten zulässig und zu erwarten.

In Anbetracht der sensiblen Nutzungen in der unmittelbaren und weiteren Umgebung (Schulen, Kindergarten, Wohngebiete) ist für jedes einzelne Bauvorhaben im Plangebiet ein Schallgutachten vorzulegen. Für die ersten drei realisierten Bauvorhaben liegen bereits entsprechende Gutachten vor. Im Übrigen sind keine außergewöhnlichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und/oder Strahlung zu erwarten. In der Summe ist derzeit auf den an das Gewerbegebiet angrenzenden Straßen (Weilstraße und Eberhard-Bauer-Straße) tagsüber von 132 LKW-Bewegungen auszugehen – das entspricht 11 Fahrten/Stunde. Auch dieser LKW-Verkehr wird die Leistungsfähigkeit der Weilstraße sowie der Eberhard-Bauer-Straße nicht wesentlich beeinträchtigen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass dieser Verkehr tagsüber zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung und Schulen führen wird. Dieser Aspekt muss jedoch nach vollständiger Aufsiedelung des Gewerbegebietes weiter beobachtet und geprüft werden.

Eine Verursachung von Belästigungen durch das Plangebiet ist ebenso nicht zu erwarten.

dd) Zu erwarten ist der Anfall von Produktionsabfällen, verwertbaren Produktionsreststoffen, verwertbarem Verpackungsabfall (Duales System), Papier, Biomüll sowie Restmüll. Eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung ist rechtlich geboten und wird als gegeben voraus gesetzt.

ee) Für das Plangebiet ergibt sich gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg bei HQ-extrem (Extremhochwasser) eine mögliche Hochwassergefahr. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist

deshalb unumgänglich (z. B. wasserdichte Wanne für Untergeschosse, auftriebssichere Bauweise, Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe). Sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Unfälle oder Katastrophen) sind nicht erkennbar.

ff) Die Gefahr einer Kumulierung potentieller Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Flächen bzw. Plangebiete besteht in Bezug auf Unfälle und Katastrophen tendenziell kaum.

Sonstige Katastrophenpotentiale bestehen mit Ausnahme eines Extremhochwassers (HQ-extrem) und der vom Straßenverkehr ausgehenden Unfallgefahren (Ziel- und Quellverkehr sowie B 10) eher nicht.

gg) Durch die bestehende Nutzung als Gewerbegebiet sind auf einem Großteil der Fläche die natürlichen Klimafunktionen bereits nachhaltig gestört (extreme sommerliche Aufheizung, extreme Temperaturdifferenzen, Staubentwicklung). Gegenüber dem Planungsbestand (Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße, 1981) werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Durch die im neuen Bebauungsplan festgesetzte, verpflichtende Begrünung der Flachdächer erhält das Gebiet eine klimatische Ausgleichsfunktion, die bisher so nicht gegeben war (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperaturengleich, Staubbindung).

Der „grüne Rahmen“ um das gesamte Plangebiet stützt die klimatische Ausgleichsfunktion (Baumreihe entlang der B 10, Grünfläche mit breiter Heckenstruktur im Westen, Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebiets, Straßenbäume entlang der Eberhard-Bauer-Straße und innerhalb des Plangebiets).

Die bestehenden Anbindungen des Gewerbegebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien 102 und 103) und an das Radwegenetz ermöglichen niederschwellig einen Verzicht auf das Automobil, wodurch Treibgasemissionen tendenziell vermieden werden können.

hh) Der Bebauungsplan ermöglicht eine erhöhte bauliche Nutzung des bestehenden Gewerbegebiets. Die in den Gewerbebetrieben eingesetzten Techniken und Stoffströme unterliegen nicht den Vorgaben des Bebauungsplans, sondern dem Immissionsschutzrecht.

- c. Festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden
- durch die im Vorfeld bereits berücksichtigten, zeitlichen Rodungsbeschränkungen (außerhalb artspezifischer Brut- oder Quartierszeiten),
  - durch die Festsetzung von zeitgemäßen ökologischen Standards (Dachbegrünung mit vollflächiger Retentionswirkung, Pflanzgebote für großkronige Bäume, 450 Meter lange Baumreihe mit insgesamt 31 Kaiserlinden entlang der B 10, Feldgehölz- und Heckenstrukturen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen)
  - durch die Schaffung künstlicher Nistmöglichkeiten (24 Nistkästen) für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Zweigbrüter
  - durch die Ausbringung von 21 künstlichen Fledermausquartieren im gesamten Gewerbepark und in der Umgebung des Gewerbeparks auf von der Stadt bereit gestellten Flächen

- durch die Herstellung geeigneter Ersatzhabitats für betroffene Vogelarten (Hecken mit heimischen Bäumen und Sträuchern, Steinriegel, Buntbrachfläche)

vermieden, verringert oder ausgeglichen. Eingriffsvermeidung und Ausgleich sind dauerhaft wirksam zu erhalten. Insbesondere für Artenschutzbelange gilt dies explizit auch während der Bauphasen.

- d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl
- Das Gewerbegebiet mit der Firma Bauer Gear Motor GmbH war mit dem damals vorhandenen Gebäudebestand weit untergenutzt und auch die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,3 ist für ein Gewerbegebiet im Ballungsraum Stuttgart nicht mehr zeitgemäß. Insofern bietet das Areal bauliche Entwicklungspotenziale sowohl auf der Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts als auch insbesondere durch eine angemessene Erhöhung der baulichen Nutzung in Form der Schaffung neuen Planungsrechts. Da in Esslingen auch im gewerblichen Bereich nur noch eingeschränkt Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, im Rahmen der rechtlich gebotenen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Ausnutzung der gewerblichen Baugrundstücke im Plangebiet zu schaffen. Dieses Planungsziel steht im Kontext mit § 1a Abs. 2 BauGB, gemäß dem die Gemeinden aufgefordert sind, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sie deshalb zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. die Möglichkeit der Nachverdichtung nutzen sollen. Deshalb wurde der Verdichtung des bestehenden Plangebiets Vorrang eingeräumt gegenüber einer Erweiterung oder einer Neuausweisung eines weiteren Gewerbegebiets.
- e. Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen
- Von den umgebenden Flächen sind keine Gefahrenpotentiale bekannt, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten. Auswirkungen eines Extremhochwassers (HQ-extrem) und die vom Straßenverkehr ausgehenden Unfallgefahren (Ziel- und Quellverkehr sowie B 10) sind nicht auszuschließen. Eine darüber hinaus gehende Relevanz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB besteht nicht.

### 3. zusätzliche Angaben

- a) Die Umweltauswirkungen in Bezug auf den Artenschutz sind im Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen (2017) verbal-argumentativ beschrieben. Da es sich um die städtebauliche Neuordnung eines Bestandsgebiets handelt und da stadttökologische Vorgaben auf hohem Niveau festgesetzt und realisiert werden, ist die vorgenommene verbal-argumentative Beschreibung und Ermittlung der Umweltauswirkungen angemessen.

- b. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung wurden bei den bisherigen Bauabschnitten und werden auch bei künftigen Bauphasen die räumliche und zeitliche Einhaltung der in der saP aufgeführten Maßnahmen überwacht (Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen).

Ein begleitendes, insgesamt für sieben Jahre beauftragtes Monitoring stellt die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen auch über die Bauphasen hinaus sicher und bietet bei negativen Entwicklungen die Möglichkeit entsprechender Korrekturen.

Aus dem Monitoring begründete Auflagen zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen unterliegen nicht der Abwägung gemäß BauGB. Notwendige Anpassungen sind daher zwingend umzusetzen.

- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgestellte oder prognostizierte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen.

Im Ergebnis verbleiben durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).

- d) Referenzliste der Quellen:

Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017.