

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (a.F.)*

zur Änderung des Flächennutzungsplanes Neue Weststadt / Baublock D Planbereich 03
"Innenstadt III"

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,98 ha befindet sich im Westen der Stadt Esslingen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bebauung entlang der Fleischmannstraße
- Im Osten durch den Verlauf der Kandlerstraße
- Im Süden durch Gleisanlagen
- Im Westen durch die Bebauungsstruktur des künftigen Baublocks E sowie des entstehenden Stadtteilplatzes

Wesentliches Ziel ist die Neunutzung einer Teilfläche des ehem. Güterbahnhofs. Dieses bietet die Chance, ein innenstadtnahes attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und attraktiven Freiraumstrukturen zu realisieren. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Bestand vorhanden.

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes Neue Weststadt / Baublock D beachtlich

- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Landschaftsbild und Erholung
- Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

Tiere

Artenschutzrechtliche Verbotverletzungen 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 Güterbahnhofs waren verschiedene regional seltene Pflanzenarten betroffen. Mittels Entnahme und Ausbringung der Pflanzen an einem geeigneten Standort im Umfeld konnten diese erhalten werden.

* (a.F.) = BauGB in der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung

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 durch die bisherige Bebauung, durch vollflächige Versiegelung sowie durch Altlasten bereits vorhanden.

Durch die fortlaufenden Maßnahmen zur Altlastensanierung werden die Belastungen von Boden und Grundwasser reduziert.

Landschaftsbild/Erholung

Durch die städtebauliche Neuordnung wird das Ortsbild verändert. Ehemalige Güterbahnflächen mitsamt seinen Bauten 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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In den Beteiligungsverfahren

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 245c BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 245c BauGB)

abgegebenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens einer sachgerechten Abwägung unterzogen.

In den Stellungnahmen zu diesem Verfahren wurden auch Punkte angesprochen, die sich nicht auf diese sondern auf andere Planungen beziehen (z.B. Hengstenberg-Areal). Eine entsprechende Behandlung erfolgte bzw. wird bei dem jeweils entsprechenden Verfahren erfolgen.

Auf die Einhaltung der Baumschutzverordnung sowie auf potentielle Konflikte mit bestehenden Leitungen auf Grund künftiger Baumstandorte wurde hingewiesen.

Diese Anregungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Neue Weststadt/Baublock D berücksichtigt bzw. geregelt.

Es wurde gebeten zu überprüfen, ob erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien (Richtfunktrassen) entstehen.

Die Überprüfung der geplanten Bauhöhen der Gebäude ergab, dass keine Konflikte zu erwarten sind

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Entwässerung entsprechend den Vorgaben des Wasserrechtsverfahrens zu erfolgen hat und Bedenken gegenüber bestehenden Verunreinigungen und Altlasten im Plangebiet bestehen.

Die angesprochenen Punkte zur Behandlung von Ab- und Regenwasser, zum Grundwasserschutz, zu Bodenschutz und Altlasten werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock D berücksichtigt bzw. geregelt. Zwischenzeitlich wurde das Entwässerungskonzept einvernehmlich zwischen dem Landratsamt Esslingen und dem Tiefbauamt der Stadt Esslingen konkretisiert (Wasserrechtsverfahren „Erschließung Neue Weststadt“).

Bedenken wurden hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen, die standortbedingt vor allem auf Grund der erhöhten Vorbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege auf das Gebiet einwirken, sowie der Zurückstellung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgebracht. Es wird angeregt, die Verwendung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen prüfen zu lassen

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro ACCON GmbH erstellt, welches belegt, dass durch passiven Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nach gutachterlicher Einschätzung im Vorhabengebiet nicht realisierbar und allenfalls auf der benachbarten Bahnanlage im Süden aus städtebaulichen Gründen möglich. Diese Grundstücke befinden sich im Besitz der Deutschen Bahn AG und stehen nicht zur Verfügung. Im angrenzenden Straßenraum können ebenfalls keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle verwirklicht werden. Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock D entsprechende Festsetzungen getroffen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Bahnbetriebsgelände überplant wird und Immissionen (Bremstaub, Lärm, Erschütterungen, ...) aus dem Betrieb der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden sind.

Die Flächen sind nicht mehr planfestgestelltes Gebiet für Bahnzwecke und wurden durch das Eisenbahn-Bundesamt in einem förmlichen Verfahren rechtskräftig entwidmet. Der Hinweis zu den Immissionen wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Neue Weststadt/Baublock D berücksichtigt.

Die Hinweise zur Geotechnik wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Neue Weststadt/Baublock D berücksichtigt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass keine raumordnerischen Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, allerdings sollten mögliche Agglomerationswirkungen der Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt werden.

Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region Stuttgart. Im Geltungsbereich entsteht ein durchmischtes Quartier mit Wohn-, Dienstleistungs- und Handelsstrukturen. Hierbei handelt es sich aber um kein großflächiges Angebot.

Es wird angeregt, die historischen Drehscheiben in den Bebauungsplan aufzunehmen und im Bodenbelag zu erhalten.

Für die Ausgestaltung der Freianlagen (u.a. Fleischmannstraße) wurde der Realisierungswettbewerb „Urbane Straßen und Plätze in der Neuen Weststadt Esslingen am Neckar“ durchgeführt. Der 1. Preisträger lohrberg stadtlandschaftsarchitektur aus Stuttgart nimmt in seinem Wettbewerbsentwurf die Drehscheiben entlang der Fleischmannstraße auf. Die Ent-

wurfsplanung hierzu wird gerade konkretisiert. Für die Flächennutzungsplan-Änderung besteht keine Relevanz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die neu entstehenden Wohneinheiten bei der Flächenbilanzierung des Flächennutzungsplanes 2030 zu berücksichtigen sind.

Die Wohneinheiten werden im Rahmen der Flächenbilanzierung berücksichtigt. Im Hinblick auf den Denkmalschutz werden Bedenken geäußert, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das historische Straßenbild in diesem Teilbereich der Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“ beeinträchtigt werden könnte.

Der Flächennutzungsplan-Änderung Neue Weststadt/Baublock D ist ein Teilgebiet der Gesamtentwicklung Neue Weststadt, im Zuge dessen u.a. der ehem. Güterbahnhof revitalisiert und neuen Nutzungen zugeführt wird. In einem Teilbereich wird auch das ehem. Zollamt einer neuen Nutzung zugeführt und somit miteinbezogen.

Der Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgelisteten Belange in Bezug auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und zwar - wie dabei im Rahmen der Bauleitplanung gefordert und Wesenszug jedweder Planung - mittels einer sachgerechten Abwägung zwischen den Belangen. Neben dem Oberziel der Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes befasst sich der vorliegende Bebauungsplan mit weiteren, zu beachtenden Oberzielen des § 1 Abs. 5 BauGB. So wird einer nachhaltigen städtebaulichen (Innen-)Entwicklung hier durch eine angemessene Nachverdichtung der ehemaligen Bahnflächen Rechnung getragen. Im Sinne dieser damit beförderten, vom Gesetzgeber gleichrangig angesiedelten städtebaulichen Zielsetzung, ist auch die vorgesehene 4-6 geschossige Bebauung mit Blick auf die Umgebungsbebauung nicht rücksichtslos insbesondere gegenüber Denkmalbelangen. Des Weiteren werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung behandelt und im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock D festgesetzt, die auch einem Oberziel zugeordnet werden können.

Die Charaktereigenschaften der im Vordergrund liegenden denkmalgeschützten Gebäudestrukturen werden nicht derart negativ beeinträchtigt, sodass diese wiederum erfahrbar bleiben.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der östliche Teil des Plangebietes gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte liegt.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Neue Weststadt/Baublock D liegt gem. Regionalplan vom 22.07.2009, ebenso wie der überwiegende Anteil der Weststadt, in einem „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“. Der 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Neue Weststadt/Baublock D sowie die Aufstellung dieser Flächennutzungsplan-Änderung im Sinne der Regionalplanung, da der Einzelhandel grundsätzlich weder ausgeschlossen noch verdrängt wird und Wohn- und Arbeitsplätze im Rahmen des Vorhabens geschaffen werden hierbei handelt es sich aber um kein großflächiges Angebot).

Von privater Seite wurde bemängelt, dass die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig in der Esslinger Zeitung bekannt gemacht worden ist.

Das Beteiligungsverfahren eines Bauleitplanes nach § 3 des Baugesetzbuches ist zweistufig vorgesehen. In der ersten Stufe nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Inhalte der Planung zu informieren und Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Über die Art und den Umfang der Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung trifft das Gesetz jedoch keinerlei Regelungen. Weiter bestimmt § 3 Abs. 1 Satz 3, dass sich an die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 das weitere gesetzlich geregelte Verfahren anschließt. Die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt demgemäß in einer zweiten Stufe auf der Grundlage des § 3 Abs. 2, also innerhalb der Offenlage des Bauleitplans, in einem nächsten, separaten Schritt. Das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB mit seinen Bestimmungen (amtliche Bekanntmachung eine Woche vorher) schließt sich der frühzeitigen Beteiligung an. Die amtliche Bekanntmachung zur Auslage des Entwurfes der FNP-Änderung wurde am 15.02.2018 in der Esslinger Zeitung veröffentlicht, die Auslage begann am 26.02.2018, womit die Wochenfrist eingehalten wurde.

Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist ein großer Teil des Planbereichs als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Der nördliche Planbereich ist Teilstück des Straßenzugs Neckarstraße / Bahnhofplatz / Fleischmannstraße und als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofes im Westen der Stadt Esslingen die zu dem Gesamtprojekt „Neue Weststadt“ gehört. Die Neunutzung bietet die Chance, ein innenstadtnahes attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und lebendigen Stadtquartieren sowie attraktive innenstadtnahe Freiflächen zu realisieren. In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung kann das Gebiet an das bestehende Erschließungssystem angebunden werden.

Weil die vorgesehene städtebauliche Neuordnung für den Baublock D nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet des Baublocks D mit einer Größe von ca. 0,94 ha befindet sich im mittleren Abschnitt des Gesamtprojekts „Neue Weststadt“ (Teilfläche auf dem ehem. Güterbahnhof). Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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 und der aktuell in Vorbereitung befindlichen 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 sonstiger Maßnahmen keine bleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft und keine Beeinträchtigungen sonstiger Umweltbelange.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Ziel dieser Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechen, bestehen nicht.