

Begründung

zum Bebauungsplan Neue Weststadt/Hochschule
Planbereich 03 "Innenstadt III"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
27.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.3	Derzeit geltendes Planungsrecht	4
1.3.1	Flächennutzungsplan	4
1.3.2	Bebauungsplan	4
2	Städtebauliche Konzeption	4
2.1	Seitheriger Planungsablauf	4
2.1.1	Bebauungsplan-Vorentwurf Südtangente/Gleis 1 (Güterbahnhof), 1998	4
2.1.2	Städtebaulicher Wettbewerb Neue Weststadt	5
2.1.3	Rahmenplan Neue Weststadt	5
2.1.4	Bebauungsplan-Vorentwurf Neue Weststadt, 2011	5
2.1.5	Realisierungswettbewerb „Campus Neue Weststadt Esslingen“	5
2.2	Städtebauliche Planung	6
2.2.1	Städtebauliches Konzept	6
2.2.2	Nutzungskonzept	6
2.2.3	Erschließung	7
2.2.4	Parkierung	7
2.2.5	Freiflächenkonzept	8
3	Nachhaltigkeitszertifizierung und ökologische Grundsätze	8
4	Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften	9
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.1.4	Verkehrsflächen	10
4.1.5	Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen	11
4.1.6	Grünplanung, Pflanzgebote und Pflanzbindungen	11
4.2	Nachrichtliche Übernahme	12
4.2.1	Denkmal	12
4.3	Entwässerung	12
4.4	Hinweise	12
4.5	Örtliche Bauvorschriften	12
5	Altlasten	13
6	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	14
8	Wesentliche Auswirkungen	15
9	Kosten	15
10	Umweltprüfung, Umweltbericht	16

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,64 ha ist Teilgebiet des Gesamtprojekts "Neue Weststadt" und befindet sich westlich der Kernstadt der Stadt Esslingen am Neckar. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 700/9 (Teilfläche), 271/3 (Teilfläche), 785 (Teilfläche), 15603 (Teilfläche), 16012/17, 16012/18 und 16012/34.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Schlachthausstraße und den daran angrenzenden geplanten Stadtteilplatz
- im Süden durch die Gleisanlagen
- im Westen durch den Roßneckar
- im Norden durch das Gelände der Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG (SWE)

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich im Westen mehrere bachbegleitenden Bäume und Sträucher. Der mittlere Bereich wird derzeit vom Stadtjugendring als Freizeitanlage "Stadtstrand" zwischengenutzt.

Das Plangebiet ist abgesehen von der Uferböschung des Rossneckars nahezu eben. Die Anschlüsse an die bebauten Grundstücke im Norden und den östlich geplanten Stadtteilplatz sind unproblematisch.

Die Umgebungsbebauung östlich des Stadtteilplatzes wird künftig durch Geschosswohnungsbau (Investor: RVI GmbH, Saarbrücken) geprägt sein. Im südlichen Bereich des Stadtteilplatzes ist ein Solitärgebäude als Hochhaus in Planung. Die Geschosswohnungsbauten östlich des Stadtteilplatzes befinden sich derzeit in Realisierung und werden neben vier bis sechs Geschossen ein Flachdach aufweisen. Auf dem nördlich angrenzenden Gelände der SWE befinden sich momentan ein- bis zweigeschossige Satteldach- und Flachdachhallen sowie ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude.

Das angrenzende Stadtquartier der Weststadt ist geprägt durch Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen sowie Freizeitnutzungen. Das Gebiet gliedert sich in ein gründerzeitliches Kerngebiet mit Blockrandbebauung und eine Bebauung aus den 1970er Jahren am 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. Diese grenzt an der nordöstlichen Ecke an das zu überplanende Gebiet an.

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr, durch die S-Bahn sowie durch den Individualverkehr gut angebunden. Die Buslinie 101 (Richtung Oberesslingen und Richtung Obertürkheim) verläuft etwas nördlich des Plangebiets, wobei sich die Haltestelle „Volkshochschule“ in guter fußläufiger Entfernung befindet.

Ebenso ist der Bahnhof in ca. 400 m Entfernung gut zu Fuß erreichbar.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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.

Die Neue Weststadt bildet mit einer Gesamtfläche von ca. 11,7 ha Fläche das größte städtebauliche Entwicklungspotential der Stadt Esslingen. Zu großen Teilen wurde die Fläche bereits neu beplant. Mit der Realisierung des östlich des neuen Hochschulareals angrenzenden Quartiers (Investor: RVI GmbH, Saarbrücken) wurde im Jahr 2016 bereits begonnen. Das Hengstenberg-Areal ist nahezu vollständig entwickelt. 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 schaffen.

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.

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. Zwischenzeitlich wurden für die Bereiche Hengstenberg-Areal, Baublock B, Baublock C sowie Baublock D, die vom Gesamtprojekt abgekoppelt wurden, ein jeweils eigenständiger Bebauungsplan erarbeitet und zur Rechtskraft gebracht. Für den Baublock A, der sich in direkter Nähe zum Bahnhof befindet, ist im Vorfeld zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erst ein Wettbewerbsverfahren durch den Investor notwendig. Für den Baublock E, der voraussichtlich als letzter Baublock auf dem RVI-Areal realisiert wird, muss das Bebauungsplanverfahren noch durchgeführt werden.

Die Teilfläche im Westen des ehemaligen Güterbahnhofgeländes, westlich der Schlachthausstraße mit ca. 1,9 ha, wird an das Land Baden-Württemberg veräußert. Auf diese Fläche soll der derzeitige Hochschul-Standort "Flandernstraße" verlagert werden. Im Gegenzug wird der Stadt Esslingen am Neckar der Hochschul-Standort "Flandernstraße" in einigen Jahren für eine Wohnbebauung zu Verfügung stehen.

In diesem Sinne ist eine entsprechende Nachnutzung der zu überplanenden Fläche anzustreben und städtebaulich begründet. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung mehrerer Hochschulgebäude und somit zur Verlagerung des Standortes "Flandernstraße" geschaffen.

1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der zu überplanende Bereich als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

1.3.2 Bebauungsplan

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt der Stadtbauplan Schelzwasen (230) aus dem Jahr 1934. Danach wird im nördlichen Plangebiet 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.

Die Bebauungsplanänderung Mettinger Straße (503), die im Jahr 1965 in Kraft trat, gilt für einen kleinen Bereich im Norden des Plangebietes und setzt für diesen ein Industriegebiet (GI) fest.

2 Städtebauliche Konzeption

2.1 Seitheriger Planungsablauf

2.1.1 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 weiter entwickelt, teilweise bereits in Detailplanungen übergeführt und auch schon realisiert.

2.1.2 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 ausgelobt, 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.

2.1.3 Rahmenplan Neue Weststadt

Auf der Grundlage des Ergebnisses aus dem Städtebaulichen Wettbewerb „Neue Weststadt“ wurde der Rahmenplan für das ehemalige Güterbahnhofsgelände 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 offen halten wollen. Somit ist das Kölle-Areal nicht im Planbereich des Rahmenplans und des Entwurfs zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Rahmenplan wurde entsprechend der 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.

2.1.4 Bebauungsplan-Vorentwurf Neue Weststadt, 2011

Inhalt: Umsetzung des Rahmenplans „Neue Weststadt“. Der Vorentwurf umfasste sowohl die geplanten Baublöcke auf dem ehemaligen Güterbahnhof und dem Hengstenberg-Areal als auch den geplanten Neckaruferpark auf den bisherigen Bahn-Brachflächen am Neckarufer.

2.1.5 Realisierungswettbewerb „Campus Neue Weststadt Esslingen“

Zur Verlagerung des derzeitigen Hochschul-Standortes "Flandernstraße" wurde ein offener, zweiphasiger Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Schwerpunkt des Wettbewerbs lag auf dem architektonischen Gesamteindruck und der architektonischen sowie städtebaulichen Qualität der einzelnen Baukörper.

Die Außenwirkung korrespondiert mit der Grundrissorganisation und der funktionalen Belegung der Geschosse. Das Verfahren zum Wettbewerb umfasste den Zeitraum von Dezember 2015 bis Oktober 2016. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Neue Weststadt/Hochschule im Planbereich 03 "Innenstadt III".

2.2 Städtebauliche Planung

2.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Hochschulplanung ist in zwei Bauabschnitte gegliedert. Grundsätzlich ist die Realisierung des 1. Bauabschnittes beabsichtigt, der im östlichen Grundstücksteil liegt und ca. 2/3 der Fläche umfasst. Der 2. Bauabschnitt im westlichen Drittel des Grundstücks soll bei Bedarf als Erweiterungsfläche zu einem späteren Zeitpunkt verfügbar sein.

Die Baumassen folgen weitgehend den Grundstücksgrenzen, so dass eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Flächen gegeben ist. Der Wettbewerbsentwurf sieht vor, die Baukörper im 2. Bauabschnitt nach Westen orthogonal abzuschließen, um gut nutzbare Innen- und Außenräume zu erhalten. Gebäudeversätze gliedern das Volumen und zeigen eine leichte Abstufung der Gebäudefluchten. Dadurch zeigen sich die Volumen maßstablicher zu den vorhandenen gewachsenen Nachbarschaften. Es bilden sich klare Raumkanten zur Stadt, zur Bahn und nach Westen zum Park.

Die Notwendigkeit von Vordächern bzw. Arkaden im Bereich der Nord- und Südfassade wird im weiteren Verfahren untersucht. Im Süden ist zum Schutz der Bahngleise und aus Sicherheitsgründen die Verlängerung der bereits bestehenden Mauer vorgesehen. Eine abschließende Klärung mit der Bahn ist noch ausstehend.

Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Ludwigsburg, hat während des Planungsprozesses die Bereitschaft gezeigt, das Baugrundstück für den Neubau der Hochschule um 6 m nach Norden zu erweitern und in diesem Zusammenhang auch die geplanten Baukörper um 4,5 m nach Norden zu verschieben sowie die Mensa mit der Anlieferung nach Süden zu den Bahngleisen zu verlegen.

Diese Maßnahmen führen sowohl für den Betrieb der Hochschule als auch für die Gestaltung und Nutzung des angrenzenden öffentlichen Raumes zu deutlichen Verbesserungen gegenüber der vorherigen Planung (Wettbewerbsergebnis).

2.2.2 Nutzungskonzept

In dem Hochschul-Neubau sollen verschiedene Fakultäten der Hochschule Esslingen mit Hörsälen, Seminar und Büroräumen, Mensa, Aula, Zentralbibliothek und Rechenzentrum sowie das Staatliche Seminar für Didaktik und Lehrerbildung untergebracht werden.

Das Raumprogramm des ersten Bauabschnittes ist in vier Baukörper mit klar zugeordneten Funktionen gegliedert. Sie sind versetzt angeordnet und bilden einen spannungsvollen Innenhof. Der Wettbewerbsentwurf sieht vor, den Campus mit zwei weiteren, versetzt angeordneten Baukörpern nach Westen abzuschließen. Die beiden Baukörper am neuen Stadtplatz sind über einen zweigeschossigen Verbindungsbau im dritten und vierten Obergeschoss zusammengefasst. Die drei unteren Geschosse sind zurückgezogen, so dass ein großzügiger Zugang zum Hochschulcampus entsteht.

Alle Baukörper sind fünfgeschossig mit erhöhtem Erdgeschoss ausgebildet.

Alle nutzungsintensiven Bereiche wie Mensa, Bibliothek und Aula werden über den Innenhof erschlossen. Damit ist ein einfaches und klares Wegesystem gegeben und alle Bereiche auf kurzen Wegen zu erreichen. Die Erdgeschossnutzungen sind im Innenhof wie im öffentlichen Raum klar ablesbar.

Die Büroräume sind nach außen in den öffentlichen Raum orientiert, die Seminarräume und Aufenthaltsbereich sind in den Innenhof orientiert.

2.2.3 Erschließung

Vom neuen Stadtteilplatz führt eine Fußwegeverbindung über die Campusmitte zum Westpark und Grünzug im Westen. Dadurch wird die Hochschule in das Stadtgefüge und Wegenetz eingebunden und eine fußläufige Erschließung durch das Areal geschaffen.

Der von Mettingen kommende Radweg verläuft nördlich des Campusgeländes und schließt im Osten an die Fleischmannstraße an.

Die Erschließung des südlich geplanten Wirtschaftshofes mit der Anlieferung der Mensa erfolgt über den Kreuzungs- bzw. Kurvenbereich der Schlachthausstraße/Eugenie-von-Soden-Straße.

2.2.4 Parkierung

Auf dem Grundstück der Stadtwerke Esslingen, das sich nördlich des Plangebietes befindet, soll ein Parkhaus entstehen, in dem vorwiegend die gesamten für den Hochschulcampus baurechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Ursprünglich wurden 2 Standorte für den Parkhausneubau diskutiert, zum einen der Standort im westlichen Teilbereich des Stadtwerke-Areals entlang des Rossneckars und zum anderen der Standort im östlichen Teilbereich des Stadtwerke-Areals, direkt neben dem bestehenden Verwaltungsgebäude, welcher derzeit auch favorisiert wird. Die Erschließung des Parkhauses kann somit direkt von der Schlachthausstraße aus erfolgen. Öffentliche KFZ-Parkplätze sind im Straßenraum nicht vorgesehen.

Die baurechtlich erforderlichen Fahrradstellplätze sind oberirdisch in die Freiflächengestaltung des Hochschulneubaus integriert.

2.2.5 Freiflächenkonzept

Die Abwicklung der Funktionen an den Gebäudeaußenseiten lässt einen gemeinsamen, ruhigen und geschützten Binnenraum für die Hochschule in deren Mitte entstehen. Er dient als zentraler Treffpunkt, Veranstaltungsfläche und leicht auffindbare Adresse für alle Einrichtungen der Hochschule. Diese räumliche Mitte gliedert sich in offene mit Sitzinseln bespielte Flächen und baumbestandene Haine. Hier finden sich Pausenräume und der zentrale Freibereich der Mensa.

Angrenzend zum städtisch geprägten Campus der Hochschule ist der „Westpark“ als öffentliche Grün- und Freifläche in Ergänzung zu dem südlich der Gleisanlagen geplanten Neckaruferpark vorgesehen.

Ein kleinerer Teil des Westparks befindet sich unmittelbar zwischen dem Hochschul-Areal, dem Rossneckar und dem Grundstück der Stadtwerke. Hier wird als Dreh- und Angelpunkt ein Platz mit Aufenthaltsqualität entstehen. Daran ange-dockt sind der bereits vorhandene, in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg sowie der geplante Fuß- und Radweg, der entlang des Roßneckars eine Verknüpfung zum Schlachthaus-Areal und zur Schelztorstraße herstellen wird.

Der größere Teil des Westparks befindet sich westlich des Hochschul-Areals zwischen dem Roßneckar und den Gleisanlagen.

Der Böschungsbereich zum Roßneckar hin soll naturnah entwickelt werden. Dabei soll punktuell die Erlebbarkeit des Roßneckars verbessert werden. Denkbar sind zum Beispiel Durchblicke mit Sitzstufen oder sonstige Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten.

Die Vorplanung der Landschaftsarchitekten Sinz-Beerstecher und Böpple, Büro freiraumconcept (2012) dient als Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planungen für die öffentlichen Grün- und Freiflächen.

3 Nachhaltigkeitszertifizierung und ökologische Grundsätze

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. Deshalb wurde der Entwurf für die Neue Weststadt einer Zertifizierung für Stadtquartiere durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) unterzogen und hat den Gold-Standard erreicht. Das Vorzertifikat wurde der Stadt auf der EXPO REAL im Oktober 2011 überreicht. Das DGNB Zertifikat ist ein Instrument, das in der Planungsphase hilft, eine klare Zieldefinition vorzunehmen und ressourcenschonenden, energieeffizienten Bau und Betrieb mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität zu verbinden – im gesamten Quartier und mit langfristiger Perspektive. Es gibt eine klare Orientierung, welche Themen für nachhaltiges Bauen relevant sind und zeigt für jedes Thema aktuelle Zielwerte auf. Es sorgt für Transparenz und hilft, Zielkonflikte zwischen Ökonomie, Ökologie und soziokulturellen Anforderungen sinnvoll zu lösen. Vergeben wird das Zertifikat in Gold, Silber oder Bronze. Da sich Quartiersentwicklungen über einen langen Zeitraum in mehreren Phasen erstrecken, wird die Auszeichnung in Form eines Vorzertifikats für die Planung, das 5 Jahre Gültigkeit hat, und eines Zertifikats nach Fertigstellung von 75 Prozent der Erschließung und eines endgültigen Zertifikates nach Fertigstellung von 75 Prozent der Bebauung angeboten.

Bereits das Wettbewerbsergebnis erfüllt viele Nachhaltigkeitskriterien, ergänzend wurden Indikatoren zum Regenwassermanagement definiert und ein Energiekonzept in Auftrag gegeben.

Die Profilierung der Neuen Weststadt als nachhaltiges Quartier erfordert die Umsetzung ökologischer Grundsätze. Die energetischen Anforderungen einer nachhaltigen Gebäudetechnik und eines konsequenten Immissionsschutzes sind als integrale Bestandteile der Architektur zu verstehen.

Aus Gründen der Luftreinhaltung wird deshalb bei der Energieversorgung auf Festbrennstoffe als Energieträger verzichtet.

4 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hochschule" festgesetzt, in dem alle Gebäude und Anlagen einer Hochschule zulässig sind.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe über Normal Null und der maximalen Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird zugelassen und ist für die Realisierung des Hochschulstandortes ebenfalls erforderlich.

Maximale Gebäudehöhe

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da auf Grund der geplanten Hochschul-Nutzung Gebäude mit den damit verbundenen Raumhöhen errichtet werden.

Vielmehr soll durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das

Umfeld einfügen. Diese Festsetzung schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Zudem schließt die gewählte Systematik Fehlentwicklungen aus und ist auch für den Außenstehenden (z. B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten überschritten werden. Jedoch dürfen diese Anlagen nur eine maximale Höhe von 3,00 m aufweisen. Zudem müssen sie aus gestalterischen Gründen 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Im Planbereich wird zusätzlich eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Diese dient als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass die Erdgeschosse vor allem auf den Straßen zugewandten Seiten ebenerdig zugänglich sind. Höhen des bestehenden Geländes sind im Bebauungsplan nachrichtlich in Form von Höhenpunkten übernommen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Form der überbaubaren Fläche ist so gewählt, dass die Realisierung des vorgesehenen Hochschulcampus möglich ist und zusätzlich außerhalb der Baugrenzen Vordächer und Arkaden mit einer Tiefe von maximal 1,60 m zulässig sind.

4.1.4 Verkehrsflächen

Im Norden des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche vorgesehen, die eine Erschließung von möglichen künftigen Nutzungen auf dem Stadtwerke-Areal ermöglicht. Es ist geplant, den Fuß- und Radweg, der an dem Hochschulcampus im Norden weiter entlang geführt werden soll, gestalterisch und aus Verkehrssicherheitsaspekten durch eine Baumreihe abzusetzen.

Im westlichen Bereich wird nur die Verkehrsfläche in Breite des kombinierten Fuß- und Radweges fortgesetzt, der an den bestehenden Steg über den Roßneckar zum Hengstenberg-Areal anschließt.

Am westlichen Ende des Stadtwerke-Areals schließt ein Fuß-Radwegeabzweig an, der entlang des Roßneckars eine Verknüpfung zum Schlachthaus-Areal und zur Schelztorstraße herstellen wird. Dieser Abzweig liegt in der geplanten öffentlichen Grünfläche und muss im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes in seiner Lage konkret definiert werden.

4.1.5 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedingt durch Verkehrslärmimmissionen tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 65-70 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 60-70 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind aus ortsbildprägenden Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund wird festgesetzt, an geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen (Planzeichen „i“). Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in 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 Aufenthaltsträume erreicht werden.

(Anmerkung:

Die DIN 18005 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

4.1.6 Grünplanung, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan beinhaltet Freiflächen unterschiedlichster Ausprägung mit unterschiedlichen, sich ergänzenden Funktionen und zum Teil reizvollen Kontrasten:

- Urban geprägte Frei- und Aufenthaltsflächen auf dem Hochschulcampus
- Platzartige Situation an der Verbindung zwischen dem provisorisch schon vorhandenen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg sowie dem geplanten Radweg, der entlang des Roßneckars eine Verknüpfung zum Schlachthaus-Areal und zur Schelztorstraße herstellen wird
- Westpark westlich des Hochschulareals mit Grünflächen, Gehölzpflanzungen sowie Spiel- und Aufenthaltsbereichen
- Naturnah gestaltete Böschungflächen entlang des Roßneckarufers
- Notwendige Verkehrsflächen (Straße, Fuß- und Radwegverbindungen)

Die Festsetzung von Grünstrukturen im öffentlichen Raum (Pflanzung einer Baumreihe, öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Uferbegleitgrün“) dienen der Aufwertung des Straßenraums, der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, der Implementierung von Natur in der Stadt, den gesetzlichen wasserrechtlichen Vorgaben und der Kompensation der hohen baulichen Dichte auf dem Hochschulareal und der angrenzenden Neuen Weststadt.

Zusammen mit den Grünfestsetzungen auf dem Hochschulareal (Dachbegrünung, Baumpflanzungen) dienen die o. g. Festsetzungen im Sinne der Eingriffsregelung unter anderem auch der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Arten/Biotop, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung.

Flächenhaftes Pflanzgebot mit Pflanzbindung

Die Festsetzung des flächenhaften Pflanzgebots mit Pflanzbindung am Roßneckarufer dient der Erhaltung und Ergänzung des ortsbildprägenden, gewässerbegleitenden Gehölzbestandes.

4.2 Nachrichtliche Übernahme

4.2.1 Denkmal

Der Roßnecker ist als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen und unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

4.3 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 Lamellenklärrers auch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung innerhalb des Grundstückes 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 Roßnecker eingeleitet.

4.4 Hinweise

Die Hinweise im Bebauungsplan betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, Geotechnik/Baugrunduntersuchungen, das Grundwasser, den Bodenschutz/die Altlasten, das Verwendungsverbot für Brennstoffe, die Bahnimmissionen/-emissionen, den Artenschutz, den Freiflächengestaltungsplan und Richtlinien zum Schallschutz.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Quartiers 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. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Zulässigkeit von Werbeanlagen, Antennen und Freileitungen.

In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass auf den geplanten Gebäuden ein Flachdach bis 5° Neigung möglich ist. Die heutigen Anforderungen an ein begrüntes Dach und die Nutzung von solaren Gewinnen auf der Dachfläche lassen sich auf einem Flachdach wirtschaftlicher und gestalterisch besser umsetzen.

Die Gestaltung der Fassaden der Blockaußenränder muss sich im Habitus an die frühindustrielle Fassadengestaltung der bestehenden Weststadt orientieren und soll zugleich eine urbane moderne Haltung präsentieren. Daher werden als Material Ziegelstein in der Kombination mit Stahl- und Glaselementen festgelegt. Die Stadt wünscht bei der Fassadengestaltung einen hohen Anteil Ziegelsteinfassade an den zu den wichtigen Stadträumen zugewandten Blockseiten. Ziegelstein ist mindestens als stilprägendes Material zu verwenden. Die Fassaden sollen als Lochfassaden (ausgewogener Anteil von transparenten und geschlossenen Fassadenflächen) gestaltet werden.

Technische Aufbauten und Anlagen müssen auf dem Dach von der Dachaußenkante eingerückt aufgestellt werden, damit sie nicht direkt vom Straßenraum aus sichtbar sind.

Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO werden in der Größe und in der Ausführung (wechselndes und bewegtes Licht) eingeschränkt, um das städtebauliche Umfeld und die in der Umgebung vorhandene Wohn- und Mischnutzung nicht zu stören.

Aufgrund der Lage des Gebietes direkt an der Bahnlinie und am Stadtteilplatz der Neuen Weststadt und den dadurch bedingten Auswirkungen auf das Ortsbild ist es aus gestalterischen Gründen erforderlich, Regelungen zur Zulässigkeit von Außenantennen zu treffen.

5 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 und in der Umgebung Bombardierungen erkannt (geräumte Blindgänger).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Ergebnis der Luftbildauswertungen nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann.

b) Altlasten

- Güterbahnhof Esslingen, Fläche IPE 400 1775, Orientierende Altlastenuntersuchung und Erkundung auf abfallwirtschaftlich relevante Verunreinigungen ING.-BÜRO GEOPLAN (14.12.2010)
- Umwelttechnischer Bericht, FF Esslingen Gbf, Fläche IPE 400 1775, Ing.-Büro Henseleit und Partner GdBR (10.01.2011)
- Umwelttechnischer Bericht, FF Esslingen Gbf, Fläche IBB 410 00063, Ing.-Büro Henseleit und Partner GdBR (12.01.2011)
- Baugrundgutachten mit Gründungsempfehlung und Bericht zur abfalltechnischen Untersuchung im Aushubbereich, Ingenieurgesellschaft Dr. Spang (04.10.2017)

Sollten im Zuge der Bauausführungen weitere Altlasten bzw. Bodenbelastungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu informieren und zu beteiligen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen erfolgen.

Der Planbereich kann u. a. über die noch auszubauende Verlängerung der Fleischmannstraße erschlossen werden.

7 Artenschutz

Im Tauschvertrag vom 08.04.2016 mit dem Land Baden-Württemberg haben sich die Stadt und die WSE GmbH verpflichtet, das Land von sämtlichen Aufwendungen und Kosten freizustellen, die für die Beseitigung von Umweltschäden anfallen. Dazu gehört auch die Schaffung der für den Bau der Hochschule notwendigen artenschutzrechtlichen Voraussetzungen.

Nachdem im Jahr 2011 die Zauneidechsen- und Mauereidechsenpopulationen der gesamten Weststadt auf Grundlage einer Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart in geeignete Ersatzhabitate umgesiedelt worden sind, erfolgte im Wesentlichen in den letzten vier Jahren entlang der Bahnlinie aus westlicher Richtung die Einwanderung einer großen Mauereidechsenpopulation auf das geplante Hochschulareal. In der Folge ist indirekt auch eine Zauneidechsenpopulation betroffen. Beide Arten sind nach EU-Recht streng geschützt.

Maßnahmen zum Artenschutz (Vergrämung und Umsetzung von Mauereidechsen, Herstellung von Zwischenquartieren, Herstellung von Ersatzhabitaten, Umsiedlung von Zauneidechsen sowie die Selbstverpflichtung für eine dauerhafte, eidechsengeeignete Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsflächen) sind Voraussetzung für die Erteilung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Genehmigung

nach Bundesnaturschutzgesetz.

Der Artenschutz ist als striktes Recht im Bundesnaturschutzgesetz verankert. Die Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und die dauerhafte Pflege unterliegen deshalb nicht der Abwägung durch die Stadt Esslingen. Ein Ermessensspielraum seitens der Stadt Esslingen am Neckar besteht nicht.

Am 10. August 2018 hat die Stadt Esslingen am Neckar beim Regierungspräsidium Stuttgart einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt.

Am 23. August erfolgte die Entscheidung des Regierungspräsidiums Stuttgart. Bereits am 27. August 2018 begann die Stadt Esslingen auf Grund artenschutzfachlich bedingter Fristen mit der Durchführung der ersten Maßnahmen (Herstellung von Habitatflächen, Umsiedlungs- und Vergrämuungsmaßnahmen).

8 Wesentliche Auswirkungen

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

9 Kosten

Kosten entstehen durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau der Verkehrsfläche (Verlängerung der Fleischmannstraße/Herstellung eines Fuß- und Radwegs) und der ggf. erforderlichen Umbaumaßnahmen im Straßenraum (Eugenie-von-Soden-Straße/Schlachthausstraße), die auch für die Erschließung des Wirtschaftshofes der Hochschule im Süden relevant sind. Über deren Höhe kann derzeit noch keine verlässliche Angabe gemacht werden, die betroffenen Fachämter müssen die erforderlichen Mittel zu gegebener Zeit beantragen.

Die für den Artenschutz anfallenden Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme Hochschule belaufen sich nach derzeitiger Schätzung auf 1,2 Mio. EUR.

Zusätzliche Kosten in Höhe von voraussichtlich 50.000 EUR pro Jahr für den dauerhaft erhöhten Unterhaltungs- und Pflegeaufwand für die Ausgleichsflächen fallen ab 2020/2021 an. Die betroffenen Fachämter müssen die erforderlichen Mittel zu gegebener Zeit beantragen.

10 Umweltprüfung, Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Neue Weststadt/Hochschule“ gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

1. Einleitung

a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Planbereich mit einer Größe von ca. 2,64 ha ist Teilgebiet des Gesamtprojekts „Neue Weststadt“ und befindet sich westlich der Kernstadt der Stadt Esslingen am Neckar. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 700/9 (Teilfläche), 271/3 (Teilfläche), 785 (Teilfläche), 15603 (Teilfläche), 16012/17, 16012/18 und 16012/34.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Schlachthausstraße
- im Süden durch Gleisanlagen
- im Westen durch den Roßneckar
- im Norden durch das Gelände der Stadtwerke Esslingen (SWE)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf einer Fläche von ca. 1,9 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung der Hochschule vom Standort "Flandernstraße" in die Weststadt geschaffen. Ergänzend wird am Roßneckar mit dem Westpark die erste öffentliche und dringend notwendige Grünfläche der Weststadt realisiert.

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. Zwölf von insgesamt 20 vorkommenden Vogelarten haben ihr Brutrevier am nördlichen Rand des Plangebiets entlang des Roßneckarufers und am Rand des Stadtwerke-Areals. Acht Vogelarten sind Nahrungsgäste (saP, Dr. Deuschle, Köngen, 2018).

II. Als Nahrungsgäste kommen drei Fledermausarten vor (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP, Dr. Deuschle, 2018).

Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen.

III. Im Plangebiet wurden 2017 insgesamt 4 Zauneidechsen und 327 Maueridechsen kartiert (Kartierbericht, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).

IV. Ein Teil des Baumbestandes ist von besonders geschützten Holzkäferpopulationen (Beulenkopfböck und Balkenschröter) besiedelt (saP, Dr. Deuschle, Köngen, 2018).

V. Durch die Jahrzehnte dauernde Nutzung als Bahnanlage (Bahnschotter) sind die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) nachhaltig gestört. Das Plangebiet ist zudem großflächig durch Auffüllungen und Bodenverunreinigungen belastet.

VI. Durch die Jahrzehnte dauernde Nutzung als Bahnanlage (Bahnschotter) sind die natürlichen Klimafunktionen nachhaltig gestört (extreme Temperaturdifferenzen, extreme sommerliche Aufheizung, fehlende lokalklimatische Ausgleichsfunktion).

VII. Das Landschaftsbild besteht aus Schotter- und Ruderalflächen.

VIII. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Sukzession durch Pioniergehölze weiter fortschreiten und es würde sich im Laufe von Jahrzehnten eine Waldgesellschaft einstellen, die an die extrem trocken-warmen Standortbedingungen angepasst ist.

Die Standortbedingungen für Vögel, Fledermäuse und Holzkäfer würden sich im Zuge einer fortschreitenden Gehölzsukzession tendenziell eher nicht verschlechtern.

Auf Grund der zunehmenden Beschattung würden die Mauer- und Zauneidechsenpopulationen im Plangebiet mittelfristig zurückgehen und langfristig tendenziell verschwinden.

Mit dem Verbleib des Bahnschotters blieben die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) weiterhin nachhaltig gestört. Das Plangebiet bliebe zudem weiterhin großflächig durch Auffüllungen und Bodenverunreinigungen belastet.

Durch die die Gehölzsukzession würden sich die lokalklimatischen Bedingungen langfristig verbessern.

Die Bahnschotterflächen würden langfristig durch einen Gehölzbestand überformt werden, wodurch sich das Landschaftsbild entsprechend verändern würde.

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 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:

Tiere (Vorbemerkung: In den Jahren 2008 bis 2018 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

Zwölf von insgesamt 20 vorkommenden Vogelarten haben ihr Brutrevier am nördlichen Rand des Plangebiets im Bereich des Roßneckarufers und am Rand des Stadtwerke-Areals. Acht Vogelarten sind lediglich Nahrungsgäste (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Deuschle, 2018).

Das für die Hochschule vorgesehene, unmittelbare Baufeld hat keine Relevanz für die vorkommenden Vogelarten. Die entfallende und für Vögel relevante Baumreihe am Rande des Stadtwerke-Areals wird durch die parallele Neupflanzung einer Baumreihe ersetzt. Ergänzend werden im räumlichen Zusammenhang künstliche Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Zweigbrüter geschaffen.

II Fledermäuse

Als Nahrungsgäste kommen drei Fledermausarten vor (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Deuschle, 2018).

Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen. Um die vorhandenen Fledermauspopulationen in Anbetracht der prognostizierten Störungen durch die Baumaßnahme zu stützen, werden in der Umgebung 15 Fledermauskästen ausgebracht.

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.

Auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Wiedereinwanderung von Zauneidechsen und der Einwanderung von Mauereidechsen entstand erneut eine Betroffenheit streng geschützter Reptilienarten. Im August/September 2018 sowie ab Frühjahr 2019 werden auf der Grundlage der Entscheidung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.08.2018 die betroffenen Arten

(Zauneidechsen und Mauereidechsen) in die jeweils für die beiden Arten hergestellten Ausgleichs- bzw. Habitatflächen verbracht.

IV Holzkäfer

Der von der Baumrodung betroffene Bestand der Holzkäferpopulationen (Beulenkopfbock und Balkenschröter) wird durch die Translozierung besiedelter Stammstücke und die Herstellung einer Baumpyramide auf einer geeigneten Fläche am Rande des Naturschutzgebiets Alter Neckar dauerhaft gesichert (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Deuschle, 2018).

Die für das Plangebiet prognostizierten Störungen bzw. Zerstörungen von Lebens- und Fortpflanzungsstätten von besonders bzw. besonders und streng geschützten Arten werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, so dass in kontinuierlicher Weise sowie auf lange Sicht die ökologischen Funktionen gesichert bleiben und somit ein Verstoß gegen die Verbote gemäß § 45 BNatSchG nicht zum Tragen kommt. Dort jedoch, wo Verstöße gegen die Verbote des § 45 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden können (Zauneidechsen, Mauereidechsen), wurden die erforderlichen Genehmigungen durch das Regierungspräsidium Stuttgart erteilt. Gleichwohl sind auch für Zaun- und Mauereidechsen umfassende Maßnahmen vorgesehen, die Bestandteil der Genehmigung des Regierungspräsidiums sind.

Pflanzen

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

Die entfallende Baumreihe am Rande des Stadtwerke-Areals wird durch die parallele Neupflanzung einer Baumreihe ersetzt.

Boden, Fläche

Durch die Jahrzehnte dauernde Nutzung als Bahnanlage (Bahnschotter) sind die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) nachhaltig gestört. Das Plangebiet ist zudem großflächig durch Auffüllungen und Bodenverunreinigungen belastet.

Zusätzlich zu den seit 2001 vorhandenen bzw. aktualisierten Informationen und Gutachten wurden 2017 ergänzende Boden- und Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind beim Ausbau des Gleis-schotters, der Auffüllungen und bei den sonstigen Erd- und Aushubarbeiten zu beachten.

Die geplante Bebauung und Versiegelung durch Verkehrs- und Kommunikationsflächen bewirkt einerseits zusätzliche Eingriffe in die Bodenfunktionen. Andererseits ist mit dem Hochschulprojekt eine großflächige Sanierung des Bodens bzw. des Untergrunds und im Bereich der Freiflächen eine (teilweise) Wiederherstellung der Bodenfunktionen verbunden.

Auf das abschließende Baugrundgutachten wird verwiesen (Dr. Spang, Esslingen, 2017).

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 (Vor-

fluter) zugeleitet. Auf den Freiflächen westlich des Bauabschnitts I und im geplanten Westpark wird der Untergrund (sofern erforderlich) saniert und Oberboden aufgetragen, so dass erstmals seit Jahrzehnten die Filter- und Pufferfunktion für den (Regen-) Wasserkreislauf wieder hergestellt wird.

Klima/Luft

Durch die Jahrzehnte dauernde Nutzung als Bahnanlage (Bahnschotter) waren die natürlichen Klimafunktionen nachhaltig gestört (extreme Temperaturdifferenzen, extreme sommerliche Aufheizung, fehlende Ausgleichsfunktion). Durch die Begrünung der Flachdächer und die Wiederherstellung der Bodenfunktionen im westlichen Freibereich sowie durch die Herstellung des Westparks erhält das Gebiet ganz neu eine klimatische Ausgleichsfunktion (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperatenausgleich, Staubbindung).

Landschaftsbild

Durch die Neubebauung wird das Landschaftsbild verändert. Es werden neue Flächen für die Naherholung geschaffen. Bisher nicht nutzbare Bahnschotterflächen werden für die Öffentlichkeit durch den Fuß- und Radweg sowie den geplanten Westpark erschlossen. Es ergeben sich neue Perspektiven auf den Roßneckar und seine Uferbereiche. Und der Neubau der Hochschule wird den Stadteingang 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, der Herstellung planinterner Vegetationsflächen, der ökologischen Aufwertungsmaßnahmen am Roßneckar sowie der Schaffung planinterner und externer Ausgleichsflächen ist davon auszugehen, dass das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, und Wasser nach Abschluss der Baumaßnahme insgesamt 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 keine Wohngebiete an. 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. Gegenüber dem Schienenlärm ist der Schallschutz für die Hochschule durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Die geplanten Grünflächen im Westpark dienen u. a. den Studierenden der Hochschule und der Wohnbevölkerung der Neuen Weststadt als unmittelbar zugängliche Erholungs- und Freiflächen und somit den Menschen und ihrer Gesundheit.

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 auf Grund der beabsichtigten 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 (Hochschule, Park, Fuß- und Radweg) 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. Im Konzept des Landes Baden-Württemberg für die Hochschule ist bereits ein Entsorgungskonzept enthalten.

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) die Stadtwerke haben ihre an das Plangebiet angrenzenden Erdgaspeicher in der letzten Dekade abgebaut. Die Gefahr einer Kumulierung potentieller Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist somit in Bezug auf Unfälle und Katastrophen tendenziell rückläufig. Soms-

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

gg) Durch die Jahrzehnte dauernde Nutzung als Bahnanlage (Bahnschotter) waren die natürlichen Klimafunktionen nachhaltig gestört (extreme Temperaturdifferenzen, extreme sommerliche Aufheizung, fehlende Ausgleichsfunktion). Durch die Begrünung der Flachdächer und die Wiederherstellung der Bodenfunktionen im westlichen Freibereich sowie durch die Herstellung des Westparks erhält das Gebiet im Sinne der gebotenen Anpassung an den Klimawandel eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperaturlausgleich, Staubbindung).

Die hervorragende Anbindung des neuen Hochschulstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht im Gegensatz zum bisherigen Hochschulstandort (Flandernhöhe) niederschwellig einen Verzicht auf das Automobil (Sieben Minuten Fußweg zur Bahnstation und zum Zentralen Omnibusbahnhof), wodurch Treibgasemissionen tendenziell vermieden werden.

hh) Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau einer Hochschule, einer Parkanlage und eines Radwegs. Gewerblich oder industriell nutzbare Flächen mit entsprechendem Technikeinsatz und/oder Stoffströmen sind nicht zulässig bzw. nicht vorgesehen.

- c) Festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden
- durch die Festsetzung von zeitgemäßen ökologischen Standards (Dachbegrünung, Pflanzgebote für Bäume, Westpark mit Naherholungs- und ökologischen Ausgleichsflächen),
 - durch zeitliche Rodungsbeschränkungen (außerhalb artspezifischer Brut- oder Quartierszeiten),
 - durch die Aufwertung der Grünachse entlang des Roßneckars
 - durch eine großflächige Sanierung des Bodens bzw. des Untergrunds und im Bereich der Freiflächen eine (teilweise) Wiederherstellung der Bodenfunktionen
 - durch die Schaffung künstlicher Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Zweigbrüter
 - durch die Ausbringung von 15 künstlichen Fledermausquartieren in der Umgebung des Plangebiets
 - durch die Herstellung geeigneter Habitat- bzw. Ausgleichsflächen und die anschließende Vergrämung, Verbringung bzw. Umsiedlung von Zauneidechsen und Mauereidechsen auf diese Ausgleichsflächen entsprechend der Entscheidung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.08.2018,
 - durch die Translozierung von holzkäferbesiedelten Stammstücken und die Herstellung einer Baumpyramide für Holzkäfer
 - durch eine hervorragende Anbindung des neuen Hochschulstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr
- vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen. Eingriffsvermeidung und Ausgleich sind dauerhaft wirksam, gelten aber insbesondere für Artenschutzbelange explizit auch während der Bauphase.

- d) Die nicht mehr für Bahnzwecke erforderlichen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Esslingen werden im Abschnitt zwischen dem Bahnhof Esslingen und der Schlachthausstraße seit dem Jahr 2011 auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs als innenstadtnahe Bauflächen entwickelt.

Als Schluss- und Höhepunkt der Entwicklung der Neuen Weststadt sollen im westlichen Abschnitt des ehemaligen Güterbahnhofs der neue Hochschulstandort Campus Esslingen-Weststadt und der Westpark planungsrechtlich ermöglicht und realisiert werden.

Eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für den Umzug des Hochschulstandorts von der „Flandernhöhe“ auf das ehemalige Güterbahnhofsareal in den „Campus Weststadt“ bildet eine vom Land Baden-Württemberg in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie. Diese favorisiert aus ökonomischen aber auch aus praktischen Gründen den Umzug der Hochschule.

Der erste große Meilenstein war am 08.04.2016 der Abschluss des Grundstücktauschvertrags zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Esslingen.

Das Ergebnis des anschließenden Realisierungswettbewerbs wurde am 15.05.2017 als Bebauungsplan-Vorentwurf von dem dafür zuständigen Gemeinderatsausschuss für Technik und Umwelt beschlossen.

Bis Herbst 2019 soll das Planungsrecht hergestellt werden, damit entsprechend dem Zeitplan des Landes ab 2020 gebaut werden kann.

Durch zwei aufeinander aufbauende Wettbewerbe (2011 und 2017) wurde das jetzt vorliegende Konzept entwickelt und dabei andere Planungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

- e) Von den umgebenden Flächen sind keine Gefahrenpotentiale bekannt, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten. Ebenso gehen vom Plangebiet und den dort vorgesehenen Nutzungen (Hochschule, Park, Fuß- und Radweg) keine Gefahren für die Umgebung aus. Eine Relevanz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB besteht daher nicht.

3. zusätzliche Angaben

- a) Die Umweltauswirkungen sind auf der Grundlage zahlreicher Fachgutachten sowie auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Entscheidung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.08.2018 verbal-argumentativ beschrieben.
Technische Verfahren sind zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
- b. Die in der artenschutzrechtlichen Entscheidung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.08.2018 enthaltenen Auflagen zur Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen (Monitoring) und die ggf. daraus resultierenden Anpassungen unterliegen nicht der Abwägung gemäß BauGB und sind deshalb durchzuführen.
- c) Mit Durchführung der vom Regierungspräsidium Stuttgart gebotenen sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminderungs- und Sanierungsmaßnahmen 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:

Rahmenplan Esslingen Weststadt (LEHEN drei Architektur Stadtplanung sowie frei raum concept Böppe + Sinz-Beerstecher, 2011)

Baugrundgutachten mit Gründungsempfehlung und Bericht zur abfalltechnischen Untersuchung im Erdaushubbereich (DR. SPANG, Esslingen 2017)

Hochschule Esslingen, Campus Weststadt, Kartierbericht Reptilien (DR. DEUSCHLE, Köngen, 2017)

Hochschule Esslingen - Campus Weststadt, Karten Kompensationsflächen für Zaun- und Mauereidechsen (DR. DEUSCHLE, Köngen, 2018)

Artenschutzrechtliche Entscheidung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.08.2018 zum Antrag der Stadt Esslingen am Neckar vom 10.08.2018 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, 2018)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Neue Weststadt/Hochschule“ (DR. DEUSCHLE, Köngen, 2018)