



Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Dieselstraße/Gewerbepark (nördlicher Teil)  
im Stadtteil 71 „Pliensauvorstadt“

**Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Zudem wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung gewählt wurde.

**1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2014 begonnen und bis zum Beschluss des Bebauungsplans als Satzung für den gesamten Bereich des ehemaligen Danfoss-Areals und der angrenzenden Flächen mit einem Geltungsbereich von ca. 9,6 ha geführt, der die Grundstücke der Firmen Légumes Rapp GmbH, Bauer Gear Motor GmbH, greenfield development GmbH sowie Hahn Automobile umfasste.

Das nördlich angrenzende Grundstück der Firma Hahn Automobile (Flurstück 16269/1) wurde in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren Dieselstraße/Gewerbepark (nördlicher Teil) fortgeführt, da für diesen Bereich aufgrund der Änderung bisheriger Planungsziele und –inhalte die Ausarbeitung einer neuen Planung erforderlich war.

Mit diesem 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 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.

Das reduzierte Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,6 ha umfasst das Grundstück der Fa. Hahn Automobile GmbH mit der öffentlichen Versorgungsfläche für die Fernwärme 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)

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.

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Dieselstraße/Gewerbepark beachtlich:

- Tiere
- Pflanzen
- Boden, Fläche
- Wasser
- Klima, Luft
- Landschaftsbild
- Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

#### **Tiere:**

Eine im Jahr 2017 für das gesamte ursprüngliche Plangebiet durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP (Büro Dr. Deuschle, Köngen, 2017) ergab, dass ein Vorkommen von 42 Vogelarten, davon 25 Arten als Brutvögel bzw. Reviervögel. Als Nahrungsgäste kommen fünf Fledermausarten vor: Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Kleine/Große Bartfledermaus. Fledermausquartiere sowie Fledermauswochenstuben wurden nicht nachgewiesen. Ebenso wurde ein Vorkommen von Reptilien, Amphibien, Haselmäusen, Nachtkerzenschwärmer und Holzkäfer nicht nachgewiesen.

#### **Pflanzen:**

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

#### **Boden; Fläche:**

Es wird eine verdichtete und somit flächen- und ressourcensparende Bauweise ermöglicht, wodurch sich eine deutlich verbesserte Ausnutzung ergibt, ohne dass zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

#### **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 festgesetzte verpflichtende Begrünung der Flachdächer erhält das Gebiet eine klimatische Ausgleichsfunktion, die bisher in diesem Umfang nicht gegeben war. Zudem stützt der grüne Rahmen um den gesamten Gewerbepark die klimatische Ausgleichsfunktion.

#### **Landschaftsbild:**

Das Landschaftsbild wird nachhaltig optisch verändert und durch die Bebauung geprägt.

### **Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt:**

Bei Gesamtbetrachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgestellte oder prognostizierte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen

Das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser wird sich nach Abschluss der Baumaßnahmen und der Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich insgesamt nicht verschlechtern.

Das Landschaftsbild wird sich verändern.

Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b bis 7 h Baugesetzbuch (BauGB) werden vom Bebauungsplan nicht tangiert bzw. beeinträchtigt. Wechselwirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB sind nicht zu erwarten.

Den zu erwartenden höheren Schallemissionen wird dadurch Rechnung getragen, dass für jedes einzelne Bauvorhaben im Plangebiet ein Schallgutachten vorzulegen ist. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist unumgänglich aufgrund der bestehenden möglichen Hochwassergefahr.

Sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Unfälle oder Katastrophen) sind nicht erkennbar

Durch die bereits bestehende Nutzung als Gewerbegebiet sind auf den bisher baulich genutzten Teilflächen des Gewerbegebiets die natürlichen Klimafunktionen gestört (extreme Temperaturdifferenzen, extreme sommerliche Aufheizung, 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).

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

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 Ersatzhabitate 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.

Darüber hinaus sind folgende Festsetzungen im Zusammenhang mit der Umweltprüfung in den Bebauungsplan zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen worden:

- Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume
- Flächenhaftes Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume
- Pflanzgebot für Hecken (Blendschutz)
- Pflanzgebot für Rasen-/Wiesenflächen
- Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragendecken
- Lärmschutz für Kommunikations- und Arbeitsräume, Unterrichtsräume und Büros

## **2 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§3 und 4 Abs. 1 BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes und des 2. Entwurfes (§§ 3 und 4 Abs.2 und 4a Abs.3 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer sachgerechten Abwägung unterzogen.

Nachdem das Plangebiet geteilt und für den südlichen Teil das Bebauungsplanverfahren bereits zum Abschluss gebracht wurde, ist die verkehrliche Erschließung nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Viele weitere Belange wurden bereits im Verfahren des südlichen Teils behandelt und werden hier nicht mehr beschrieben.

Im Folgenden wird auf die Stellungnahmen hinsichtlich des nördlichen Teils eingegangen, für den südlichen Teil liegt bereits eine zusammenfassende Erklärung vor.

Der Hinweis des Versorgungsträgers, dass die Versorgung des geplanten Gebäudes mit Wasser und Fernwärme über die im Zusammenhang mit Straßenbau verlegten Vorleitungen der Wasser- und Fernwärmeanschlussleitungen in den Grundstücksbereich erfolgen muss, wurde zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren wurde angeregt, dass die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen werden kann. Ein entsprechender Hinweis ist aufzunehmen, falls die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995 / 19.11.1997 solche Anlagen nicht per se ausschließt.

Von Behördenseite kam der Hinweis, in den Bebauungsplan aufzunehmen: LKW-befahrene Flächen und Anlieferbereiche sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, das bereits an einen Mischwasserkanal angeschlossen ist und somit ein (versehentlicher) Anschluss an einen (nicht vorhandenen und nicht geplanten) Regenwasserkanal faktisch ausgeschlossen ist, wird auf die Aufnahme dieses Hinweises verzichtet.

Von behördlicher Seite wurde angeregt, Hinweise zum Bodenschutz in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Eine Kennzeichnung der beiden Altstandorte Eberhard-Bauer-Straße 36-60 und 50 wurde als nicht notwendig erachtet, da diese von der Bodenschutzkommission des

Landratsamtes Esslingen hinsichtlich der Gefahrenlage als „hinnehmbar“ bzw. „derzeit hinnehmbar“ bewertet wurden.

Der Hinweis auf Lärmschutzmaßnahmen wurde zur Kenntnis genommen und mit dem Planzeichen „I“ wurde festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet nicht möglich.

Geeignete Hinweise bzw. Vorgaben sind im Textteil, in der Begründung und im Umweltbericht enthalten.

Der Anregung auf Erstellen einer Prognose hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen, allerdings lassen die frei verfügbaren Daten des Landes Baden-Württemberg zu Feinstaub, Stickoxiden und Schwefeldioxid keine Belastung für das Plangebiet erkennen.

Auf die Trinkwasserverordnung wurde hingewiesen.

Es wurde angeregt, bezüglich der geplanten Baumbepflanzung entlang der B 10 den gebotenen Abstand sowie das geforderte Lichtraumprofil einzuhalten.

Die Abholung der Müllbehälter kann problemlos und konfliktfrei erfolgen, da die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die privaten Flächen im Plangebiet entsprechend dimensioniert sind.

Die von behördlicher Seite vorgebrachten Hinweise zur Beschaffenheit des Untergrundes (Geotechnik) wurden berücksichtigt, der weitere geotechnische Hinweis wurde übernommen.

Aus den Fachbereichen Bodenkunde, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz wurden keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht.

Die aus straßenverkehrstechnischer Sicht angemerkten Hinweise wurden in den Textteil und in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes übernommen.

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

Die von privater Seite eingegangenen Stellungnahmen betrafen fast ausschließlich den südlichen Teil und hier inhaltlich in erster Linie die Themen Verkehr und Lärmbelastung; diese wurden bereits hinreichend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des südlichen Teils behandelt und den Bürger/innen wurde nach Satzungsbeschluss des südlichen Teils das Ergebnis mitgeteilt.

Zur Auslage des 2. Bebauungsplan-Entwurfes des nördlichen Teils gingen keine weiteren Stellungnahmen von der Öffentlichkeit ein.

### **3 Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten – Angaben 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.

#### Zusätzliche Angaben

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 stadtökologische Vorgaben auf hohem Niveau festgesetzt und realisiert werden, ist die vorgenommene verbal-argumentative Beschreibung und Ermittlung der Umweltauswirkungen angemessen.

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.

#### Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminderungs- 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).

#### Referenzliste der Quellen

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