

## Begründung

zum Bebauungsplan Palmenwaldstraße  
Stadtteil 82 "Brühl"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
vom 06.12.2018

### **Inhaltsverzeichnis**

1	Angaben zum Plangebiet.....	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	2
1.2	Derzeit geltendes Planungsrecht .....	5
1.3	Denkmalschutz .....	6
1.4	Sanierungsgebiet „Mettingen-West, Brühl, Weil“ im Programm „Soziale Stadt“ .....	7
1.5	Altlasten.....	8
2	Bebauungsplan.....	8
2.1	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	8
2.2	Städtebauliche Planung.....	9
2.2.1	Planerisches Konzept.....	9
2.2.2	Erschließung .....	10
3	Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften.....	10
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
3.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
3.1.3	Bauweise.....	16
3.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
3.1.5	Verkehrsflächen, Geh- und Fahrtrechte .....	17
3.1.6	Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen: Schallschutz.....	18
3.1.7	Grünplanung / Pflanzgebote / Pflanzbindungen .....	18
3.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	20
3.3	Örtliche Bauvorschriften .....	22
3.4	Nachrichtliche Übernahme .....	22
3.5	Hinweise .....	22
4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	22
5	Wesentliche Auswirkungen.....	23
6	Kosten.....	23
7	Umweltprüfung, Umweltbericht (Kurzfassung).....	23

# 1 Angaben zum Plangebiet

## 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 13,6 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Brühl, zwischen der Bundesstraße 10 und dem Neckar. Das Plangebiet umfasst das gesamte Werksgelände Brühl der Fa. Daimler (Flurstück Nr. 12607) sowie eine im Südwesten an das Werksgelände angrenzende private Stichstraße (Flurstück Nr. 12609/6).

### Werksgelände

Im Werksgelände Brühl finden heute verschiedene Betriebsaktivitäten der Daimler AG statt:

Im mittleren Werksgelände liegen denkmalgeschützte Gebäude und eine denkmalgeschützte Parkanlage, welche für die im 19. Jahrhundert hier ansässige württembergische Baumwollspinnerei errichtet wurden (Einzelheiten vgl. Ziff. 1.3.). Das in der Mitte des Parks liegende Gebäude der ehem. Werksleitervilla und sein moderner Anbau beherbergen heute das Betriebsrestaurant.

Die sich nordwestlich an die Parkanlage anschließenden teils denkmalgeschützten Gebäude werden als Lagergebäude und in untergeordneter Größe für die Abfallwirtschaft, eine Technikzentrale und eine Reparaturwerkstatt genutzt. Die teilweise denkmalgeschützten Gebäudeteile grenzen teilweise direkt an später angebaute, überwiegend eingeschossige Werkshallen. Das historische Gebäude Hausnr. 21 ist aus Gründen des Brandschutzes im 1. bis 4. OG ungenutzt. Die historischen Gebäude Hausnr. 6 und 7 sind stillgelegt. In den im Nordwesten des Werksgeländes liegenden ein- bis viergeschossigen Werksgebäuden sind Lkw-Motorenprüfstände untergebracht.

Das viergeschossige Gebäude nordöstlich des Betriebsrestaurants beherbergt Werkstatt- und Prüffunktionen. Im langgestreckten ca. 170 m langen, dreigeschossigen Gebäude im Südosten (Hausnr. 28) ist das im Jahr 2004 fertiggestellte Ausbildungszentrum der Daimler AG für die technische Berufsausbildung angesiedelt. Der ein bis dreigeschossige Gebäudekomplex im Süden (Hausnr. 1) beherbergt die werksinterne duale Hochschule.

### Neckarsteg

Teilweise auf dem Werksgelände liegt der im Jahr 2006 fertiggestellte Neckarsteg, welcher für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung nach Mettingen, insbesondere zum dortigen Daimler-Standort und zur S-Bahnhaltestelle, herstellt. Der Steg befindet sich im Eigentum der Stadt und wird von dieser unterhalten. Die Rampe des Stegs beginnt im Südosten und steigt nach Norden hin an. Der Bereich des Stegs liegt außerhalb des umzäunten Werksgeländes.

### Parkplätze

Der zum Werksgelände gehörende private Parkplatz im Süden (innerhalb) des Plangebiets liegt außerhalb des Werks-Zauns und ist über die private Stichstraße anfahrbar. Der Parkplatz ist durch ein regelmäßiges Baumraster geprägt. Zum Werksgelände gehören außerdem außerhalb des Plangebiets liegende private

Parkplatzflächen westlich der Plamenwaldstraße.

### Private Stichstraße

Die private Stichstraße im Südosten des Plangebiets hat einen öffentlichen Charakter und ist nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Sie dient insbesondere der Anfahrbarkeit des vorgenannten Parkplatzes, der Feuerwehrezufahrt zum Werksgelände und der Erschließung des südwestlich benachbarten Wohnquartiers. Nordöstlich an die Stichstraße schließt ein zum Werksgrundstück gehörender aber außerhalb des Werkszauns liegender Weg für Fußgänger und Radfahrer an. Weg und Stichstraße dienen Fußgängern und Radfahrern als Verbindung zwischen Neckarsteg und Plamenwaldstraße und damit auch der Verbindung zwischen den Stadtteilen Mettingen und Weil.

### Erschließung

Das Werksgelände ist durch einen Zaun umfasst und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Werks- Zu- und Ausfahrt befindet sich im Südwesten an der Plamenwaldstraße. Weitere Zugänge liegen im Norden an der Straße „Brühl Fabrik“ und im Osten am Neckarsteg.

Die Gebäude des Werksgeländes werden unter der Adresse „Brühl Fabrik“ geführt; der öffentliche Abschnitt der Straße verläuft heute im äußersten Norden des Plangebiets und endet mit Beginn des privaten Werksgeländes. Der im Norden des Plangebiets auf dem Werksgelände liegende private Parkplatz ist von der Gemarkung der Stadt Stuttgart aus über die Straße „Brühl Fabrik“ anfahrbar.

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr insbesondere über die Plamenwaldstraße erschlossen. Diese ist an die Bundesstraße 10 und die Hanns-Martin-Schleyer-Brücke angebunden. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht über die Straße „Brühl Fabrik“ von Norden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinie 102; mit dieser sind die S-Bahnhaltestelle Mettingen und die Esslinger Innenstadt erreichbar. Die ca. 500 m entfernte S-Bahnhaltestelle Mettingen ist für Fußgänger und Radfahrer über den Neckarsteg angebunden. Westlich des mittleren Bereichs des Plangebiets befindet sich außerhalb des Plangebiets eine Unterführung unter der Bundesstraße 10 für Fußgänger und Radfahrer. Diese stellt die Verbindung zum Stadtteil Weil und dem dortigen Einkaufszentrum „Neckar-Center“ her.

### Grünbestand und Gewässer

Das Werksgelände ist heute in weiten Teilen mit Gebäuden bebaut und verbleibende Freiflächen sind überwiegend versiegelt.

Im Südwesten des Plangebiets verläuft der von Süden kommende Champagnenbach, der von einem Grünstreifen begleitet wird. Das Gewässer und der Großteil des Grünstreifens sind Teil des Werksgrundstücks. Ein schmaler paralleler unversiegelter Bereich liegt auf dem Flurstück der Plamenwaldstraße außerhalb des Plangebiets. Im südlichen Bereich liegen das Gewässer und der Grünstreifen außerhalb des umzäunten Werksgeländes; nördlich der Werkseinfahrt liegen sie innerhalb des umzäunten Werksgeländes. Der Grünstreifen ist geprägt von Baum- und Gehölzbestand sowie Wiesenflächen. Im südlichen Bereich wurden

bereits während der Planaufstellung Maßnahmen zugunsten der Eignung als Ei-dechsen-Habitat durchgeführt.

Nordwestlich der B10-Unterführung unterquert der von Weil kommende Mühl-bach die B10; direkt nach Eintritt in das Plangebiet mündet der Champagnebach (innerhalb des umzäunten Werksgeländes) in den Mühlbach. Der Mühlbach ver-läuft von dort an auf einer Länge von ca. 100 m in Richtung Norden, wo er durch einen Grün- bzw. Gehölzstreifen flankiert wird. Im weiteren Verlauf ist der Bach kanalisiert und mündet in den Neckar.

Im mittleren Bereich des Werksgeländes befindet sich die von Großbaumbestand geprägte denkmalgeschützte Parkanlage. Weiterer Baumbestand befindet sich südwestlich davon zwischen Gebäuden, auf der Parkplatzanlage im Süden, teil-weise entlang der Grundstücksgrenze zum Neckar, insbesondere im nördlichen Abschnitt. Im nördlichen Werksteil befindet sich entlang der Westgrenze entlang der B10 eine mit regelmäßigen Abständen gepflanzte Baumreihe.

Das Werksgelände grenzt im Osten direkt an das Flurstück des Neckars. Der Neckar verlief ehemals in einer Schleife weiter nordöstlich und grenzte nur im nördlichen Bereich an das Plangebiet. Im Zusammenhang der Errichtung der Baumwollspinnerei im 19. Jahrhundert wurde parallel zum heutigen Verlauf des Neckars der Neckarkanal errichtet, der später verfüllt und heute teilweise mit Ge-bäuden überbaut ist, u.a. durch das Ausbildungszentrum.

Im westlichen Teil des Plangebiets besteht ein kleines, im Sockel eines ehem. Heizkessels entstandenes, künstliches Stillgewässer.

#### Leitungen / Entwässerung

Entlang der Werksgrenze zum Neckar hin verläuft eine 110-kV-Freileitung der Netze BW GmbH. Die Leitung beginnt im Süden, verlässt dann im mittleren Be-reich das Plangebiet und überquert den Neckar.

Auf dem Werksgelände verläuft entlang der Nordostgrenze eine Fa. Daimler ge-hörende Fernwärmeleitung. Teilweise verläuft darüber eine Gasleitung der Stadtwerke Esslingen.

Die Entwässerung des Werksgeländes erfolgt im Trennsystem. Nicht verunreinig-tes Niederschlagswasser wird direkt dem Vorfluter Mühlbach zugeführt. Im Be-reich der Werkspforte besteht ein werkseigenes Regenklärbecken mit Pumpsys-tem. Im Bereich zwischen der Pforte und dem Neckar verläuft ein städtischer Abwasserkanal, der sich unter dem Neckar als Düker fortsetzt.

Weitere unterirdische Kanäle dienen der streckenweise kanalisierten Führung von Mühl- und Champagnebach.

#### Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist von Süden nach Norden ein nur geringes Gefälle auf.

#### Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten des Plangebiets liegt das Flurstück des Neckars. Zwischen Fluss und Werksgelände, auf dem Neckar-Flurstück, befindet sich im nördlichen Teil ein durch die Öffentlichkeit nutzbarer, unbefestigter Pfad; im südlichen Teil liegt zwischen Fluss und Werksgelände ein befestigter Fuß- und Radweg, Teil der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Mettingen und Brühl.
- Im Südosten des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet des Stadtteils Brühl, vollständig im Eigentum der Esslinger Wohnungsbau GmbH: In direkter Nachbarschaft zum Werksgelände wurden im Jahr 2018 drei sechs- bis achtgeschossige Neubauten (jeweils zzgl. Staffelgeschoss) im Geschosswohnungsbau fertiggestellt; das direkt an das Plangebiet grenzende Gebäude verfügt über sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Südlich der Neubauten liegen die denkmalgeschützten überwiegend dreigeschossigen Wohngebäude der ehem. Fabrikarbeitersiedlung Brühl, ehemals der Baumwollspinnerei zugehörig. Ursprünglich erstreckte sich die Fabrikarbeitersiedlung weiter nach Norden bis auf das heutige Werksgelände. Das Wohngebiet Brühl ist im dort geltenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt; gewerbliche Nutzungen sind allerdings nicht ansässig.
- Im Südwesten des Plangebiets grenzt die Palmenwaldstraße an das Werksgelände. Von Mettingen über den Neckarsteg kommende Fußgänger und Radfahrer erreichen über die Palmenwaldstraße die unter der Bundesstraße 10 in Richtung Stadtteil Weil führende Unterführung für Fußgänger und Radfahrer. Die Palmenwaldstraße stellt damit wie auch die private Stichstraße einen Teil der Fußgänger- und Radfahrer-Verbindung zwischen Mettingen und Weil dar. Die Palmenwaldstraße ist teilweise in einem erneuerungsbedürftigen baulichen Zustand.
- Westlich der Palmenwaldstraße liegen der zum Werksgelände gehörende private Parkplatz, die Bundesstraße 10, das Einkaufszentrum „Neckar-Center“ und der Stadtteil Weil.
- Direkt nordwestlich des Plangebiets liegt die Bundesstraße 10. In einem Abschnitt von ca. 130 m grenzt dort das Plangebiet direkt an die Gemarkung der Stadt Stuttgart.
- Im äußersten Norden des Plangebiets liegt ein Grundstück des Wasser- und Schifffahrtsamts. Der direkte angrenzende, auf Esslinger Gemarkung liegende Bereich wird zu Lagerzwecken genutzt.
- Über die im Nordwesten liegende Ausfahrt der B10 ist das Werksgelände Brühl nicht direkt, sondern nur über die Hedelfinger Brücken und die Straße „Brühl Fabrik“ anfahrbar.

## 1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im überwiegenden Teil des Plangebiets gilt bisher die „Ortsbausatzung für die Stadtgemeinde Esslingen“ in Verbindung mit dem Baustaffelplan. Im nördlichen bzw. nordwestlichen Teil stellt der Baustaffelplan das Baugebiet „Industriegebiet“ und südöstlich der bestehenden langgestreckten Fabrikgebäude „Mehrstöckiges Wohngebiet“ dar.

In weiten Teilen stellt der Baustaffelplan den Zustand des Neckars bzw. Neckarkanals vor dem Umbau als Bundeswasserstraße dar: Im Bereich des nördlichen Werkteils sind Teile des ursprünglichen Verlaufs des Neckars und im nordöstlichen Bereich der Neckarkanal eingezeichnet. Der ehemalige Verlauf des

Neckarkanals ist heute Teil des Werksgeländes und teilweise mit Hochbauten bebaut.

Im Süden des Plangebiets gilt im Bereich der Stichstraße und in einem ca. 13 m breiten parallel zur Stichstraße verlaufenden, zum Werksgelände gehörenden Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan 560 („Bebauungsplanänderung- und Ergänzung Brühl“) vom 23.07.1970. Dieser Bebauungsplan setzt dort „Mischgebiet“ und keine überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Für einen Großteil des Werksgeländes besteht folglich kein der bestehenden Nutzung entsprechendes Planrecht.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 sind die nordwestlich des Neckarstegs gelegenen Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die südöstlich davon liegenden Flächen sind als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Eingetragen ist auch die 110 kV-Freileitung entlang dem Neckar.

Derzeit wird von der Stadt Esslingen ein Verfahren zu Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans durchgeführt. Im Entwurf des „Flächennutzungsplans 2030“ verläuft die Grenze zwischen den „Gewerblichen Bauflächen“ und den „Gemischten Bauflächen“ dem Bestand entsprechend entlang der privaten Stichstraße, sodass nach dessen Rechtskräftigkeit im Bereich des Plangebiets kein zusätzliches Änderungserfordernis besteht.

### **1.3 Denkmalschutz**

Im Bereich des heutigen Werksgeländes befanden sich ehemals die Anlagen der württembergischen Baumwollspinnerei sowie der zugehörigen Werkssiedlung.

Trotz verschiedener Veränderungen, wie z.B. dem Umbau der Weberei (Brühl Fabrik 15) und Abbrüchen sowie des erfolgten Zuschüttens des Brühlkanals stellt die Anlage im heutigen Bestand eine anschauliche Sachgesamtheit der württembergische Wirtschaftsgeschichte dar. Die Bauten sind von architekturgeschichtlichem Interesse und der Baubestand ist ein Dokument der ursprünglichen branchentypischen Gesamtkonzeption, darunter z.B. das Baumwollmagazin (Brühl Fabrik 14) mit repräsentativem Anspruch. Die Sachgesamtheit ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen (wirtschafts- und architekturgeschichtlichen), künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen. Folgende Gebäude und Anlagen unterliegen dem Denkmalschutz:

#### Brühl Fabrik 5

Ehem. Wohnhaus des Fabrikleiters, 1856; Backsteinbau mit Mezzaningeschoss und Satteldach; mit vorgelagertem Park symmetrisch am Eingang zur Fabrik gelegen.

#### Brühl Fabrik 6

Verwaltungsgebäude von 1921 unter Einbeziehung älterer Bauteile von 1860/1903; Putzbau mit Risalitgiebel und Satteldach in Neurenaissanceformen.

#### Brühl Fabrik 7

Portiergebäude mit Hofüberdachung von 1949/50 unter Einbeziehung des 1930 aufgestockten Vorgängerbaus von 1874; zeittypischer eingeschossiger Flachdachanbau an zweigeschossiges Walmdachgebäude, verputzt, mit Eisen-Glas-Überdachung des Hofraumes.

#### Brühl Fabrik 14

Baumwollmagazin von 1898; repräsentativer Backsteinbau mit neoklassizistischen Stilelementen und Vordach, Satteldach auf Eisenkonstruktion mit Firstoberlicht.

#### Brühl Fabrik 19

Spinnereigebäude von 1861; zweigeschossiger Sandsteinbau mit Satteldach.

#### Brühl Fabrik 21

Spinnereigebäude von 1856; fünfgeschossiger Sand- und Backsteinbau mit Satteldach.

Das ehemals denkmalgeschützte Gebäude Brühl Fabrik 13 (Baumwollmagazin, 1861; Sandsteinbau mit Treppengiebel und Satteldach) existiert nicht mehr. Keine Bestandteile der Sachgesamtheit sind die erheblich umgebauten Gebäude Brühl Fabrik 15 (ehem. Weberei) sowie 11 und 12 (Kesselhaus/ehem. Maschinenhaus).

Die denkmalgeschützten Anlagen sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

### **1.4 Sanierungsgebiet „Mettingen-West, Brühl, Weil“ im Programm „Soziale Stadt“**

Das Sanierungsgebiet „Mettingen-West, Brühl, Weil“ umfasst das Wohnquartier in Mettingen südlich der Bahnlinie sowie die gesamten Wohnquartiere Brühl und Weil. Das Sanierungsgebiet schließt die private Stichstraße im Süden des Plangebiets ein und reicht im Norden, Osten und Süden direkt an das Plangebiet heran; das Werksgelände selbst ist nicht Teil des Sanierungsgebiets. Der Fuß- und Radweg auf dem Neckargrundstück zwischen Neckarsteg im Norden und Wohnquartier im Süden ist, wie auch die Palmenwaldstraße, Teil des Sanierungsgebiets.

Im Jahr 2015 wurde der Bereich des Sanierungsgebiets in städtebaulicher und sozialstruktureller Hinsicht analysiert. Dabei wurde eine sowohl städtebauliche als auch soziale Benachteiligung der untersuchten Quartiere aufgezeigt. Das Gebiet weist dabei umfangreiche Flächen- und räumliche Potenziale auf, es soll daher in den kommenden Jahren aufgewertet werden. Mittel aus dem Bundes-Länder-Programm „Soziale Stadt“ sollen dabei helfen, die Wohn- und Lebensbedingungen nachhaltig zu verbessern und die räumlich stark getrennten Stadtteile stärker zusammenzubringen. Teil der Überlegungen ist auch der Bau einer neuen Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Bundesstraße 10.

## 1.5 Altlasten

Gemäß eines Schadensgutachterlichen Schadstoffberichts aus dem Jahr 1995 sind „verunreinigte und von der Dimension her als relevant einzustufende Bereiche auf dem Daimler-Firmengelände nicht nachgewiesen. Lediglich vereinzelt und mit nur geringer räumlichere Ausdehnung zeigten sich Verunreinigungen (...).“

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die „Verdachtsfläche Autofabrik Daimler AG Palmenwaldstraße“. Die Bewertung auf Beweisniveau 1 in „OU“ bedeutet dass unabhängig von einer Umnutzung eine orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung erforderlich ist.

## 2 Bebauungsplan

### 2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

#### Planung Batteriemontagewerk

Fa. Daimler verfolgt das Ziel, im Werksteil Brühl eine modulare Batteriemontage aufzubauen. Im ersten Bauabschnitt soll dazu im südöstlichen Bereich des Werksgeländes eine großmaßstäbliche Halle zur Batteriemontage errichtet werden. Voraussetzung hierfür ist neben Verlagerungen von Funktionen innerhalb des Werksteils der Abbruch des Gebäudes der dualen Hochschule (Hausnr. 1). Ergänzend ist auf der heutigen Freifläche nordwestlich der Pforte ein Showroom zur Darstellung der E-Mobilität vorgesehen. Weitere Bauabschnitte sind für den mittleren Teil des Werksgeländes angedacht.

Der Werksteil Brühl, das organisatorisch zum Werk Untertürkheim gehört, gewinnt damit die zusätzliche Funktion als Batteriemontagewerk, womit gegenüber dem Status quo ein deutlicher Bedeutungszuwachs verbunden ist. Um die geplante Funktion im Daimler-Werksverbund erfüllen zu können, ist eine rasche Realisierung der Planung erforderlich. Bereits im Jahr 2019 soll mit dem ersten Bauabschnitt begonnen werden.

Mit der Planung sind erhebliche finanzielle, private Investitionen in den Standort und ggf. Arbeitsplatzzuwächse verbunden. Zudem besteht das Ziel und die Erwartung, mit der Ansiedlung der Batteriemontage den gesamten Werksverbund Untertürkheim mit seinen Teilwerken langfristig zu sichern. In der Realisierung der Planung liegt daher sowohl ein großes privates als auch öffentliches Interesse.

#### Langfristige Perspektive des Bebauungsplans

Die Perspektive des Bebauungsplans und sein Zweck reichen über den Neubau des konkret geplanten Batteriemontagewerks hinaus: Die Automobilindustrie steht weltweit vor großen Umwälzungen. Neben den klassischen Antrieben Benzin und Diesel müssen verstärkt alternative Antriebe (Elektro, Brennstoffzelle, Hybrid) in die Produktionsabläufe integriert werden. Diese Integration stellt die Werke der Automobilindustrie vor große Herausforderungen, da gleichzeitig eine Steigerung des Absatzes klassischer Antriebe erwartet wird.



Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die bestehenden Werksstrukturen einem zunehmenden Wandel unterworfen sein werden. Hieraus folgt auch für das Werksgelände Brühl die Anforderung, dieses in Zukunft flexibel und ohne lange Planungszeiten an veränderte Anforderungen anpassen zu können.

### Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der geplanten Neubauten zur Batteriemontage und des zugehörigen Showrooms geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll außerdem langfristig die Anpassungs- und Entwicklungsfähigkeit des gesamten Werksgeländes, auch für heute unbekannte Anforderungen, gewährleistet werden.

Für den nicht angestrebten, aber nicht vollständig ausschließbaren Fall einer langfristigen (Teil-)Aufgabe des Standorts durch Fa. Daimler soll das Werksgelände unabhängig vom aktuellen Nutzer langfristig als Gewerbegebiet gesichert werden. Nutzungen, die den angestrebten Charakter des Werksgeländes als Standort für Produktion, Ausbildung, Forschung- und Entwicklung sowie zugehörigen Büro- und Dienstleistungsnutzungen beeinträchtigen, sollen mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Das verkehrsgünstig und gut einsehbare Werksgelände Brühl ist auch für die Außenwirkung der Stadt Esslingen am Neckar und des Stadtteils Brühl von großer Bedeutung. Durch den Bebauungsplan soll nachteiligen Auswirkungen auf die Außenwirkung von Stadt und Stadtteil entgegen gewirkt werden.

Des Weiteren sollen die bestehenden Gewässer Champagnebach und Mühlbach im Südwesten des Plangebiets mit dem Bebauungsplan gesichert und entwickelt werden. Erforderliche Eingriffe sollen minimiert oder kompensiert werden. Der vorhandene Grünbestand soll, so weit wie mit den Entwicklungszielen des Werks vereinbar, gesichert und entwickelt werden. Die private Stichstraße im Süden des Plangebiets soll in ihrer Funktion gesichert werden. Der Neckarsteg sowie die bestehende Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Mettingen und Weil sollen für die im Plangebiet liegenden Abschnitte gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Genehmigung der geplanten Baumaßnahmen, zur Schaffung einer langfristigen Genehmigungsgrundlage für das gesamte Werksgelände, zur Sicherung des angestrebten Charakters des Werksgeländes und zur Sicherung und Entwicklung des Grün- und Gewässerbestands erforderlich.

## **2.2 Städtebauliche Planung**

### **2.2.1 Planerisches Konzept**

Für den Neubau der Werkshalle zur Batteriemontage im südlichen Bereich des Werksgeländes hat Fa. Daimler Pläne vorgelegt: Die neue Batteriemontagehalle ist parallel zum bestehenden Ausbildungszentrum geplant. Die Halle wird voraussichtlich in der selben Länge wie das Ausbildungszentrum (ca. 170 m) und mit einer Breite von ca. 95 m errichtet. Die Anlieferung ist im Nordwesten geplant, auf den übrigen Seiten sind Flächen für eine Lkw-Umfahrt vorgesehen,

welche auf der Südwestseite der Halle innerhalb des Gebäudes verlaufen soll.

Um die geplante Lkw-Umfahrt realisieren zu können, ist im südlichen Bereich des Werksgeländes auf der Südwestseite der geplanten Batteriemontagehalle eine teilweise Inanspruchnahme des dort vorhandenen Grünstreifens für die gewerbliche Nutzung erforderlich.

Der nordwestlich der Pforte vorgesehene Showroom soll in Form eines städtebaulichen Hochpunkts errichtet werden, um damit Sichtbarkeit und besondere Aufmerksamkeit zu erlangen. Um dort ausreichend Raum für den Showroom zu ermöglichen, wird dort in einem Teilbereich die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Grünstreifens ermöglicht.

Für weitere Bauabschnitte im mittleren Bereich des Werksgeländes bestehen noch keine konkretisierten Planungen, an denen sich Festsetzungen orientieren könnten. Um auf dem gesamten Werksgelände eine langfristige Anpassungs- und Entwicklungsfähigkeit des Werks zu gewährleisten, orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht nur an der beschriebenen, geplanten Baumaßnahme, sondern eröffnen darüber hinausgehende Spielräume zur langfristigen Entwicklung des Werksareals, auch für die übrigen nicht von der konkret geplanten Baumaßnahme betroffenen Bereiche des Werksgeländes.

## **2.2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets durch den motorisierten Verkehr soll in Zukunft wie bisher insbesondere über die Palmenwaldstraße im Westen und ergänzend über die Straße „Brühl Fabrik“ im Norden des Werksgeländes erfolgen. Die zentrale Werkszufahrt im Bereich der vorhandenen Pforte im mittleren Bereich des Werks und der Zugang für Fußgänger im Osten des Geländes am Neckarsteg sollen erhalten bleiben. Für Fußgänger und Radfahrer soll das Werksgelände auch in Zukunft über den Neckarsteg und die B10-Unterführung sowie über die Palmenwaldstraße erreicht werden können.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets (vgl. Ziff. 1.4) wird geprüft, ob in der Nähe der privaten Stichstraße eine zusätzliche Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die B10 realisierbar ist, um damit die Wegeverbindung zwischen Mettingen, Brühl und Weil zu verkürzen und die Vernetzung der Stadtteile zu verbessern.

## **3 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften**

### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Sicherung der zulässigen Bebauung erfolgt gemäß § 9 BauGB durch planungsrechtliche Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

#### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1.1 Gewerbegebiet**

Die südöstlichen Bauflächen des Werksgeländes werden als Gewerbegebiet

(GE) festgesetzt. Mit den Festsetzungen sollen der vorhandene Charakter als industriell geprägtes, bzw. gemischt genutztes Werksgelände gefestigt und langfristige Spielräume für seine Entwicklung eröffnet werden. Heute vorhandene Nutzungen sollen im Gewerbegebiet auch in Zukunft zulässig sein. Erheblich belastigende Betriebsteile, die im Gewerbegebiet nicht zulässig wären, sind heute nicht ansässig oder geplant.

Grundsätzliches, langfristiges Ziel der planerischen Bemühungen von Stadt und Region, ist ein ausreichendes und geeignetes Angebot an Gewerbeflächen, um damit die Entwicklungsfähigkeit der lokalen und regionalen Wirtschaft zu ermöglichen, die Wirtschaft insgesamt zu befördern und Arbeitsplätze in Stadt und Region zu erhalten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll die langfristige Verfügbarkeit des Gewerbegebiets für gewerbegebietstypische, auf ein Gewerbegebiet angewiesene Nutzungen gesichert werden. Die angestrebte Nutzung des Werksgeländes soll auch im nicht angestrebten oder absehbaren Fall der Aufgabe des Werks durch Fa. Daimler sichergestellt bleiben.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Größe und gut erschlossenen Lage auch in Zukunft für produzierendes, industriell geprägtes, arbeitsplatzintensives Gewerbe in besonderem Maße geeignet. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist u.a. eine Nutzung des Werksgeländes durch höherwertige und arbeitsplatzintensive gewerblich und industriell geprägte Nutzungen. Zur Sicherung der Funktion des Gewerbegebiets und seines angestrebten Charakters sowie zur Vermeidung unerwünschter Auswirkungen werden im Textteil zum Bebauungsplan folgende Nutzungsarten ausgeschlossen:

#### Einzelhandel

Im Gewerbegebiet und Industriegebiet (GE, GI) sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig. Wie auch in vergleichbaren Städten, ist in Esslingen zu beobachten, dass bei der Aufgabe von gewerblichen Nutzungen Grundstücke einer gewinnträchtigeren Nutzung zugeführt werden sollen. Auf Grund der verkehrsgünstigen und gut einsehbaren Lage des Plangebiets ist diese Gefahr hier in besonderem Maße gegeben. Einzelhandelsnutzungen werden daher für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen. Damit sollen folgende negativen städtebaulichen Auswirkungen vermieden werden:

Einzelhandelsnutzungen in peripheren, wohngebietsfernen Lagen schwächen die bestehenden verbrauchernahen Einzelhandelslagen in der Innenstadt und den Stadtteilen. Sie sind damit eine Gefahr für die unter großen Anstrengungen über eine lange Zeit mit planerischen Mitteln gestützte und entwickelte Zentrenstruktur in Stadt und Region, insbesondere für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte. Ziel der Planung ist es diese bestehende Zentrenstruktur nicht zu beeinträchtigen. Zudem befördern periphere, von Ausfallstraßen gelegene Einzelhandelsangebote durch ihre gute Erreichbarkeit den motorisierten Pkw-Verkehr und induzieren damit zusätzliche, unerwünschte Verkehrsbelastungen.

Des Weiteren wäre mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet eine Nutzungskonkurrenz verbunden, die in der Regel zu Lasten übriger gewerblicher Nutzungen führt, da Einzelhandelsbetriebe in der Lage sind, höhere Grundstückspreise oder Mieten als produzierende Gewerbebetriebe zu bezahlen. Diese Nutzungskonkurrenz verhindert die Neuansiedlung von anderen gewerbli-

chen, insbesondere produzierenden und arbeitsplatzintensiven Betrieben. Darüber hinaus lösen solche Entwicklungen unter Umständen auch bei benachbarten Gewerbebetrieben Erwartungen bzgl. einer möglichst hochwertigen Folgenutzung ihrer Grundstücke aus, wodurch ein städtebaulich nicht erwünschter Strukturwandel der Gewerbegebiete ausgelöst werden kann. Diese Entwicklung führte und führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges: Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels besteht im Falle seiner Zulässigkeit in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten die Gefahr ansteigender Bodenpreise. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe. Da das Plangebiet auch in Zukunft als gewerblich bzw. industriell genutztes Werksareal dienen soll, ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, wie teilweise in anderen Bebauungsplänen verfolgt, hier nicht erforderlich und nicht sinnvoll.

#### Logistiknutzungen

Logistiknutzungen sind in der Regel stark flächenbeanspruchend und weisen bezogen auf die Fläche eine geringe Arbeitsplatzdichte auf. Zudem sind damit i.d.R. starke Lkw-Verkehre verbunden. Logistiknutzungen entsprechen nicht dem Entwicklungsziel für das Werksareal und sind daher im Bebauungsplan unzulässig. Logistikfunktionen in untergeordnetem Umfang, die in Bezug auf die Hauptnutzung dienende Funktion erfüllen, bleiben zulässig.

#### Bestimmte gewerblicher Nutzungen

Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe, Anlagen zur Herstellung von Beton, Zement u. ä. sowie Anlagen zur Behandlung und/oder Lagerung von gefährlichen Abfällen (als Hauptnutzung) sind im Gewerbegebiet und im Industriegebiet unzulässig. Hiermit wird der beabsichtigte Charakter des Werksgeländes als Standort für arbeitsplatzintensive und höherwertigere gewerbliche Nutzungen befördert und der Nutzung des Gebiets durch der gut erschlossenen Lage nicht entsprechende Nutzungen entgegen gewirkt.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet und Industriegebiet (GE, GI) unzulässig. Bisher gibt es im Plangebiet keine solchen Werbeanlagen. Es kann für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebiet aufgrund seiner gut einsehbaren Lage unmittelbar an der B10 in den Blickpunkt entsprechender Anbieter gerät. Die Ansiedlung solcher Anlagen würde sowohl der bisherigen wie zukünftig erwünschten 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, geht von solchen Anlagen oft eine massive Störung des Ortsbildes aus. Dies soll mit der Festsetzung verhindert werden.

#### Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Städtebauliches Ziel der Planung ist eine Nutzung des Werksgeländes für arbeitsplatzintensive und höherwertige gewerbliche Nutzungen. Nutzungen für kirchliche und kulturelle Zwecke würden dem entgegenstehen, Ausnahmen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden daher ausgeschlossen.

### Betriebsbezogene Wohnungen

Die im Industrie- und Gewerbegebiet nach §9 abs. 3 Nr. 1 bzw. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen werden ausgeschlossen. Maßgeblich dafür sind einmal die von der Bundesstraße 10 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen, die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts teilweise überschreiten. Zudem soll ein gebietsinternes Konfliktpotential mit den gewerblichen Nutzungen vermieden werden.

### Anlagen für sportliche Zwecke

Im gesamten Gewerbegebiet (GE) können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird sichergestellt, dass bei jeder solchen beantragten Genehmigung der Einzelfall in Bezug auf seine möglichen Auswirkungen geprüft, beurteilt und ggf. versagt werden kann. Eine weitreichende Nutzung des Geländes für sportliche Zwecke würde dem Ziel der Planung widersprechen; eine Ansiedlung sportlicher Nutzungen im Einzelfall, abhängig von Umfang und Lage, kann den Beschäftigten die Möglichkeit zu bieten, während der Mittagspause oder nach Feierabend ohne weite Wege zurücklegen zu müssen, Gesundheit und Fitness zu fördern. Denkbar ist insbesondere eine flächensparende Unterbringung in Ober- oder Untergeschossen oder auf den Dachflächen der Werksgebäude.

### Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet (GE) sind Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen unzulässig und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Solche Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Gebiets. Zudem haben Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie Vergnügungsstätten das Potenzial negativer Auswirkungen auf die Außenwirkung des Areals. Die Nutzungen könnten zu einem Trading-Down-Effekt bzw. unerwünschten Strukturwandel im gesamten Plangebiet führen. Zudem kann die Ansiedelung von Vergnügungsstätten einen preissteigernden Effekt auf ein Gewerbegebiet, vergleichbar den oben beschriebenen Einzelhandels-Entwicklungen, mit sich bringen.

Die beschriebene, festgesetzte Feingliederung der zulässigen Nutzungen bzw. der ausgeschlossenen Ausnahmen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die vorhandenen Flächen für die erwünschten Nutzungen zu sichern und gegen unerwünschte Nutzungen zu schützen.

Mit der Festsetzung des Gewerbegebiets wird die vorhandene direkte Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung und im Mischgebiet gelegener Wohnnutzung gefestigt. Dies wird auf Grundlage der unter Ziff. 3.1.6 beschriebenen Festsetzung als vertretbar und städtebaulich sinnvoll eingeschätzt. Zu berücksichtigen ist, dass zudem durch die Festsetzung der Stichstraße als Straßenverkehrsfläche, der sich anschließenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie der Lage der festgesetzten Baugrenze ein Mindestabstand gesichert wird. Durch das Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot für Bäume entlang der Stichstraße wird außerdem die gestalterische Verträglichkeit des Gewerbes gegenüber der benachbarten im Mischgebiet liegenden Wohnnutzung befördert.

Die Spielräume für die Nutzung des betroffenen Gewerbe- und Industriegebiets werden mit den oben und im Folgenden beschriebenen Festsetzungen eingeschränkt. Insgesamt betrachtet verbleiben in Esslingen am Neckar ausreichend uneingeschränkte gewerblich und industriell nutzbare Baugebiete.

### 3.1.1.2 Industriegebiet

Die nordwestlichen Bauflächen des Werksgeländes werden als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Im betroffenen Bereich befinden sich in den Gebäuden Hausnr. 51, 52 und 53 ca. 50 Lkw-Motorenprüfstände, die Teil eines weltweit tätigen Kompetenzzentrums für die Entwicklung verschiedener Nutzfahrzeug-Konzernmarken sind. In der Anlage können auf rund 50 befeuerten Motorenprüfständen an 365 Tagen rund um die Uhr Motoren, Aggregate und Komponenten geprüft, angepasst und optimiert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Prüfständen um industrietypische Großanlagen handelt, die als erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht im Gewerbegebiet zulässig wären und daher auf die Festsetzung als Industriegebiet angewiesen sind. Bereits im Zuge der für die Errichtung der Anlagen erteilten Genehmigungen waren die Anlagen so bewertet worden. Um eine Genehmigung und Weiterentwicklung dieser Anlagen auch in Zukunft zu gewährleisten wird der nördliche Werksteil als Industriegebiet festgesetzt. Damit werden über die vorhandenen Standorte der Prüfstände hinausreichende Spielräume für industrielle Nutzungen im Werksgelände ermöglicht.

Das festgesetzte Industriegebiet ist ca. 300 m von der nächsten, in Mettingen-West gelegenen Wohnnutzung sowie vom geplanten Wohngebiet auf dem ehem. Sportplatz Weil (südwestlich der Bundesstraße 10) entfernt. Bisherige Nutzungskonflikte zwischen Industrie und Wohnnutzungen sind nicht bekannt.

Für das Industriegebiet gelten auch die Festsetzungen 1.1, 1.2 und 1.4 des Textteils zum Bebauungsplan. Die Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 3.1.1.1 zu „Logistiknutzungen“, zu „Bestimmten gewerblichen Nutzungen“ und zu „Werbeanlagen“ gelten auch für das Industriegebiet. Zudem werden auch im Industriegebiet Ausnahmen für Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie für betriebsbezogene Wohnungen ausgeschlossen; vgl. auch hierzu die Ausführungen unter Ziffer 3.1.1.1.

Die damit festgesetzte Feingliederung der im Industriegebiet zulässigen Nutzungen bzw. der ausgeschlossenen Ausnahmen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das Gebiet für die erwünschten Nutzungen zu sichern und gegen unerwünschte Nutzungen zu schützen.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ) und durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH). All diese Festsetzungen sind einzuhalten; ggf. ist nicht jede Festsetzung begrenzend wirksam, je nach Ausgestaltung der geplanten Gebäude, dem Anteil der überbauten Fläche und der Geschosshöhen.

### 3.1.2.1 Grundflächenzahl

Für das Industriegebiet und das Gewerbegebiet wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Regelobergrenze gemäß § 17 BauNVO. Hiermit soll ein weitreichender Spielraum bei der Nutzung des Werksgeländes und eine intensive Nutzung ermöglicht werden.

Das Werksareal ist bereits heute überwiegend bebaut und ein Großteil der Freiflächen sind versiegelt. Die versiegelten Flächen dienen insbesondere dem Lkw-Verkehr für den Lieferverkehr oder als Park- oder Lagerflächen; sie sind wie im Bestand zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Werksareals auch in Zukunft erforderlich; eine Verringerung der versiegelbaren Fläche könnte zu erheblichen Einschränkungen der Funktionsfähigkeit führen. Es wird daher festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Bei der Beurteilung der festgesetzten Grundflächenzahl und der vorgenannten Möglichkeit der Überschreitung ist zu berücksichtigen, dass Teile des Werksgeländes als private Grünflächen festgesetzt werden, sodass diese bei der überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) nicht mit angerechnet werden. Über das gesamte Werksareal gerechnet wird durch die Festsetzung von Grünflächen ein ausreichender Anteil unversiegelter Vegetationsflächen gewährleistet. Zudem wird durch die festgesetzten Grünflächen, die festgesetzten Pflanzgebiete und die Anforderung, Dächer und Parkplätze zu begrünen (vgl. Ziff. 3.1.7) ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt.

Die festgesetzte zulässige Dichte wird für die Entwicklungsfähigkeit des Gewerbe- bzw. Industriegebiets als erforderlich und vor dem Hintergrund der genannten Festsetzungen als sinnvoll und vertretbar eingeschätzt.

### 3.1.2.2 Baumassenzahl

Für das Gewerbegebiet (GE) und das Industriegebiet (GI) wird eine Baumassenzahl von 10,0 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die festgesetzte Baumassenzahl hat zur Folge, dass ggf. die festgesetzte Grundflächenzahl und die festgesetzten Gebäudehöhen nicht vollständig ausgeschöpft werden können.

### 3.1.2.3 Maximale Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (i.d.R. max. Attikahöhe der Flachdächer) wird eine Obergrenze der zulässigen Bebauung definiert. Die gewählte maximale Gebäudehöhe soll einerseits Fehlentwicklungen ausschließen und gleichzeitig weitreichende Spielräume bei der Entwicklung des Werksareals eröffnen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf das umgebende Gelände. Da das Werksgelände weitgehend eben ist, ist damit die

zulässige Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Im südlichen Bereich wird aus Rücksicht zur benachbarten Wohnnutzung eine maximale Gebäudehöhe von 14,5 m über Gelände festgesetzt. Im mittleren Teil wird eine maximale Gebäudehöhe von 25 m über Gelände und im Industriegebiet eine maximale Gebäudehöhe von 30 m über Gelände festgesetzt.

Nordwestlich der bestehenden Pforte an der Palmenwaldstraße beabsichtigt Fa. Daimler die Errichtung eines Showrooms zum Thema E-Mobilität in Form eines höheren, ggf. öffentlich zugänglichen Gebäudes. Das Gebäude soll die übrigen Gebäude überragen, um besondere Aufmerksamkeit erhalten. Zur Ermöglichung eines städtebaulichen Hochpunktes in diesem Bereich wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 40 m über Gelände festgesetzt, was bis zu 12 Regel-Geschossen entspricht.

Ein Überschreiten der festgesetzten Maximalhöhen durch technische Aufbauten (z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten, Solaranlagen) ist um bis zu 7 m zulässig, sofern ein Abstand von der Gebäudetraufe eingehalten wird, der mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht. Solche Aufbauten sind bei Industrie- und Gewerbebauten in der Regel erforderlich. Die Errichtung von Solaranlagen ist aus Gründen des Klimaschutzes sinnvoll und soll mit der Festsetzung befördert werden. Der Abstand von der Gebäudetraufe ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf die Gestaltung zu vermeiden. Bei einer Höhe der Aufbauten von 4 m ist z.B. ein Abstand zur Traufe von 4 m erforderlich.

### **3.1.3 Bauweise**

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist städtebaulich nicht erforderlich und würde dem Ziel der flexiblen Nutzung des Werksareals entgegenstehen.

### **3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung einer das gesamte Werksgelände umfassenden Baugrenze definiert. Im Nordwesten wird die Baugrenze in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahn der Bundesstraße 10 festgesetzt, um damit dem gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz erforderlichen Mindestabstand Rechnung zu tragen. Südlich anschließend grenzt die festgesetzte Baugrenze direkt an die private Grünfläche. Im Bereich südöstlich des bestehenden Pfortnerhauses decken sich ebenfalls festgesetzte Baugrenze und Baugebietsgrenze. Die Baugrenze liegt dort in einem Abstand von ca. 2 m zur geplanten Werkshalle, um Spielräume zu ermöglichen.

Im Südosten wird die Baugrenze in einem Abstand von 7 m zur privaten Stichstraße festgesetzt, um die dazwischen festgesetzten Baumstandorte (vgl. Ziff. XX) zu sichern. Sollte dort aus Lärmschutzgründen eine Lärmschutzwand oder eine Einhausung der Lkw-Umfahrt erforderlich werden, ist dieser so unterzubringen, dass die bestehende und zu erhaltene Baumreihe nicht beeinträchtigt wird. Es wird davon ausgegangen, dass der bauliche Lärmschutz dazu innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten ist.

Im weiteren östlichen Verlauf wird die bestehende Gebäudekante des Ausbil-



dungszentrums mit der Baugrenze aufgenommen. Entlang des Neckars wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Werksgrenze festgesetzt, um den Fortbestand des Grünstreifens entlang des Neckars zu ermöglichen.

Im Bereich der zentralen Parkanlage halten die festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von 3 m zur äußeren Grenze zwischen Grünfläche und Gewerbegebietsfläche, um damit den Baumbestand auf der Grünfläche zu schonen und einen Mindestabstand zukünftiger Gebäude sicherzustellen. Der dort vorhandene Gebäudebestand sowie der vorhandenen Terrasse wird durch bestandsbezogene Baugrenzen gesichert. Auf der Nordostseite des bestehenden Mitarbeiterrestaurants ist im Bereich der heutigen Grünfläche der Anbau eines Ladens vorgesehen; dies wird mit einem entsprechenden Verlauf der Baugrenze ermöglicht.

Bei der zukünftigen Bebauung sind die vorhandenen ober- und unterirdischen Leitungen zu berücksichtigen.

### **3.1.5 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte**

Die bestehende private Stichstraße im Südosten des Plangebiets wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Stichstraße soll weiterhin insbesondere der Erschließung des Wohngebiets Brühl dienen. Die bisherige Erschließungsfunktion für den nordwestlich angrenzenden Werks-Parkplatz wird wie auch der Parkplatz selbst entfallen; die reguläre Zufahrt zum Werksgelände wird weiterhin von der Plamenwaldstraße aus erfolgen. Die Funktion der Stichstraße als Zufahrt zum Werksgelände für nicht reguläre Zwecke wie z.B. als Feuerwehrezufahrt bleibt bestehen. Der nordöstlich angrenzende Weg wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Im Textteil ist festgesetzt, dass die private Straßenverkehrsfläche sowie die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Allgemeinheit mit einem öffentlichen Gehrecht für den Fuß- und Radfahrerverkehr und zugunsten der Stadt Esslingen mit einem Geh- und Fahrrecht belastet sind. Damit wird die wichtige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Mettingen und Weil für den im Plangebiet liegenden Abschnitt dauerhaft gesichert. Zweck des Geh- und Fahrrechts für die Stadt Esslingen ist insbesondere die Erreichbarkeit des Neckarstegs und der Anlagen der Kanalisation z.B. für Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten. Eine unzumutbare Belastung ist mit den Geh- und Fahrrechten für den Eigentümer nicht verbunden, da die Wegefläche ohnehin für private Funktionen (Erschließung Wohngebiet Brühl, Feuerwehrumfahrt, etc.) aufrechterhalten werden muss und diese Funktion durch das Geh- und Fahrrecht nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung der genannten Verkehrsflächen wird zudem dauerhaft ein Mindestabstand zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sichergestellt.

Im Bereich des Neckarstegs wird in der Planzeichnung und im Textteil ein Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt, um die öffentliche Nutzung des Stegs für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Angrenzend an den Steg und im östlichen Eckbereich des Plangebiets wird ergänzend ein Geh- und Fahr-

recht zugunsten der Stadt Esslingen festgesetzt, um damit die Unterhaltung des Neckarstegs und der Anlagen der Kanalisation zu ermöglichen. Dieses Recht zugunsten der Stadt ist bereits vertraglich sichergestellt.

### **3.1.6 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen: Schallschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Diese zeigt auf, dass in den Bereichen entlang der Bundesstraße 10 durch den Straßenverkehr hohe Lärmbelastungen bestehen bzw. zu erwarten sind. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen im Industrie- und Gewerbegebiet werden daher zwei Festsetzungen im Textteil getroffen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Ausnahmen für betriebsbezogene Wohnungen sind durch Festsetzung im Textteil ausgeschlossen, um damit zusätzliches Konfliktpotenzial zu vermeiden (vgl. Ziffer 3.1.1.1).

Im Südosten grenzt das Gewerbegebiet an das bestehende, als Mischgebiet festgesetzte Wohngebiet Brühl. Zu berücksichtigen sind außerdem bestehende Wohnnutzungen in Esslingen-Mettingen im Bereich Matthäus-Hahn-Straße, Außenweg und Otto-Konz-Straße sowie geplante Wohnnutzungen in Esslingen-Weil, im Bereich Württembergstraße/ Weilstraße (ehem. Sportplatz). Mit den planerisch heranrückenden Gewerbe- und Industriegebieten ist ein Konfliktpotenzial in Bezug auf die Schallimmissionen verbunden. Da es sich bei der Planung um eine Überplanung des Geländes eines einzelnen Anlagenbetreibers, der Fa. Daimler, handelt, auf dem eine Anzahl verschiedener Anlagen dieses Betreibers vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Lärmkonflikte vorhanden sind. Die Lösung möglicher zukünftiger Konflikte durch Um- und Neuplanungen kann in das nachrangige bau- oder immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren verlegt werden; hiervon wird Gebrauch gemacht. Spezielle Festsetzungen zur Konfliktbewältigung werden daher nicht getroffen. Der Nachweis der erforderlichen Maßnahmen und ihrer Wirksamkeit hat im Genehmigungsverfahren zu erfolgen.

Sollte entlang der Stichstraße ein baulicher Lärmschutz zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung erforderlich sein, ist dieser so unterzubringen, dass die bestehende und zu erhaltene Baumreihe nicht beeinträchtigt wird. Es wird davon ausgegangen, dass der bauliche Lärmschutz dazu innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten ist.

Die Entwässerung des Werksgeländes kann wie bisher im Trennsystem geschehen und das nicht verunreinigte Niederschlagswasser weiterhin in den Vorfluter Mühlbach eingeleitet werden.

### **3.1.7 Grünplanung / Pflanzgebote / Pflanzbindungen**

#### Private Parkanlage

Die bestehende private Parkanlage im mittleren Werksteil, in deren Mitte die

ehem. Werksleitervilla mit dem heutigen Betriebsrestaurant steht, wird durch die Festsetzung als private Parkanlage überwiegend bestandsgemäß gesichert. Im Südöstlichen Bereich kann eine bestandsgemäße Sicherung nicht erfolgen: Für die Errichtung eines dem Batteriemontagewerk vorgelagerten Wareneingangs- und Ausgangsbereichs wird ein Bereich des bestehenden Parks von ca. 14 m Tiefe für die Errichtung des Batteriemontagewerks benötigt. Das Batteriemontagewerk wäre ohne die Nutzung der in Rede stehenden, ca. 800 m<sup>2</sup> großen Fläche nicht sinnvoll betreibbar; an der Inanspruchnahme der Fläche besteht daher ein hohes privates und öffentliches Interesse. Durch die Festsetzung der Fläche als Teil der überbaubaren Grundstücksfläche wird dem Belang des Werksbetriebs hier Vorrang vor der Erhaltung des Grünbestands gegeben.

#### Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume

Durch die Verpflichtung, in den Gewerbe- und Industriegebieten pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils einen standortgerechten, vorwiegend heimischen hochstämmigen Laubbaum mit einer Pflanzgröße von StU 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten wird ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt und das Kleinklima verbessert.

#### Private Grünfläche Gehölz

Am westlichen Rand des Plangebiets wird eine ca. 570 m<sup>2</sup> große Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ festgesetzt. Der dort vorhandene Gehölzbestand soll gesichert und entwickelt werden. Auf der mit Pflanzbindung für Gehölz festgesetzten Fläche sind die Flächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Private Grünfläche Uferbegleitgrün

Im südlichen Verlauf schließen sich zwei als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Uferbegleitgrün“ festgesetzte Flächen an. Dort verläuft der von Süden kommende Champagnebach, welcher im Norden in den von Westen kommenden Mühlbach mündet. Die vorhandenen Gewässer und das Uferbegleitgrün sollen mit den Festsetzungen gesichert und entwickelt werden. Die innerhalb der festgesetzten Flächen vorhandene natürliche Ufervegetation (Bäume, Sträucher und Krautvegetation) ist dort dauerhaft zu erhalten und der natürliche Aufwuchs ist zu belassen. Standortfremde Gehölze (z.B. Fichten) sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen

Nördlich der vorhandenen Werkspforte wird ein geringer Teil und südlich ein größerer Teil der vorhandenen Grünstrukturen nicht bestandsgemäß gesichert, weil die betroffenen Bereiche voraussichtlich für den zukünftigen Showroom bzw. gemäß der Planung für das geplante Batteriemontagewerk benötigt werden. Die Inanspruchnahme der Fläche für das Batteriemontagewerk ist dringend erforderlich, um eine langfristig sinnvoll nutzbare Werkshalle errichten zu können, sodass dem Ziel der Ansiedlung des Batteriemontagewerks hier Vorrang vor dem Erhalt der Grünstrukturen eingeräumt wird. Im Falle der nördlich in Anspruch genommenen Fläche wird die für den Showroom bereitgestellte Fläche arrondiert.

#### Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die vorgenannten privaten Grünflächen „Gehölz“ sowie „Uferbegleitgrün“ werden ergänzend als Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung der Grün-

flächen wird damit unterstützt.

#### Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Einzelbäume

Im nördlichen Plangebiet wird eine Baumreihe entlang der Bundesstraße 10 durch Pflanzbindungen gesichert. Im südlichen Plangebiet wird eine Baumreihe entlang der Stichstraße durch Pflanzbindungen gesichert; bestehende Lücken werden durch Pflanzgebote geschlossen. Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und abgängige Bäume sind durch standortgerechte, vorwiegend heimische, großkronige Laubbäume zu ersetzen.

Auf Grund der notwendigen Ausmaße der Batteriemontagehalle können Bäume in deren zukünftigen Bereich wie auch entlang der südwestlich davon festgesetzten Grünfläche nicht erhalten werden. Der Ansiedlung der Batteriemontagehalle wird auf Grund ihrer hohen Bedeutung für Stadt und Unternehmen Priorität vor dem Erhalt der Bäume eingeräumt.

#### Pflanzgebot für Dachbegrünung

Das im Textteil festgesetzte Pflanzgebot für Dachbegrünung entspricht dem geltenden Esslinger Standard. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Wasserrückhaltung bei. Die begrüneten Dächer sind außerdem optisch von großem Vorteil für die Erscheinung der Dachlandschaft, insbesondere von höheren Punkten aus betrachtet.

In der Summe der beschriebenen, getroffenen Festsetzungen wird erreicht, dass das Plangebiet trotz einer relativ hohen zulässigen baulichen Dichte und Versiegelbarkeit ein Mindestmaß an Grünstrukturen erhält, die sowohl das örtliche Kleinklima als auch das Arbeitsumfeld und das Orts- und Landschaftsbild positiv gestalten. Gegenüber der Bestandssituation und dem planungsrechtlichen Status quo wird mit den Festsetzungen eine gestalterische und ökologische Aufwertung des Plangebiets angestrebt.

### **3.2 Maßnahmen zum Artenschutz**

Im Folgenden wird ein Überblick über die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz gegeben. Eine nähere Erläuterung findet sich in der separaten Unterlage der Artenschutzprüfung (GÖG 2018).

#### Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung

Auf Grund des Tötungsverbots (§ 44 (1) 1 BNatSchG) muss ein Eingriff in Gebäude oder Vegetation außerhalb der Brutzeit der Vögel und während der Winterruhe der Fledermäuse erfolgen. Im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar kann davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse in ihren Winterquartieren außerhalb des Plangebietes verweilen und alle Vögel geschlüpft sind bzw. Jungvögel das Nest bereits verlassen haben.

#### Schutz von Mauer- und Zauneidechsen

Um eine Tötung von Individuen der Mauer- und Zauneidechsen in den Baufeldern im Plangebiet zu vermeiden, ist im Vorfeld zu Baumaßnahmen im Umfeld von deren Vorkommen eine Einbeziehung der ökologischen Baubegleitung notwendig. Daraufhin können Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Tiere wie beispielsweise die Aufstellung eines Reptilienzauns umgesetzt werden. Bei Be-

darf sind Umsiedlungen sowie Anlage von Ersatzhabitaten unumgänglich.

#### Vermeidung von Vogelschlag

Zur wirksamen Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden bieten sich verschiedene Möglichkeiten an. Etwa durch die Reduktion der Durchsicht, wie bei der Verwendung von nicht-transparentem Milchglas, kann die Kollisionsgefahr erheblich reduziert werden. Des Weiteren kann die Verwendung von speziellem reflexionsarmem Glas (Reflexionsgrad von max. 15 %) zu einer Verminderung des Anflugrisikos bewirken. Es sind jeweils geeignete Maßnahmen frühzeitig in die Planung von Gebäuden aufzunehmen.

#### Installation von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten

Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten, der in Höhlen brütenden Vogelarten sind 26 Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Plangebietes anzubringen (§ 44 (1) 3 BNatSchG; Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

#### Entwicklung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse wurden im Bereich des externen Ersatzhabitats auf den Flurstücken 2231/1 und 2232 in Frickenhausen-Linsenhofen (mit Gesamtflächengröße von 3.190 m<sup>2</sup>) Habitat-Optimierungen zur Hebung der Strukturvielfalt durchgeführt. Konkret wurden vier oberflächige Astristen mit darunterliegenden Steinpackungen sowie drei Holzbeigen angelegt. Zudem fand eine Verbesserung der bestehenden Schnittguthafen und die Anlage neuer Schnittguthaufen statt. Es erfolgt weiterhin die Etablierung von Altgrasstreifen sowie die Auflichtung der Fläche durch gezielte Pflegeschnitte.

#### Internes Ersatzhabitat

Innerhalb des Plangebietes wurden im Bereich des bestehenden Habitates Aufwertungen als Lebensraum für die Zauneidechse umgesetzt. Dafür wurden sechs Holzbeigen mit vorgelagerten kombinierten Nahrungshabitaten und Eiablagemöglichkeiten errichtet. Zudem wurden Altgrasstreifen angelegt und kleinbleibende (Dorn-)Sträucher angepflanzt. Dieser Teil der Maßnahme umfasst eine Flächengröße von 1.300 m<sup>2</sup>. Um zu verhindern, dass Zauneidechsen in das angrenzende Baufeld gelangen, wurde zwischen Baufeld und Ersatzhabitat ein Reptilienschutzzaun errichtet.

#### Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte unter Einbeziehung der ökologischen Baubegleitung, um die Gefährdung bereits vorhandener Individuen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen und eine fachgerechte Umsetzung zu dokumentieren.

#### Umsiedlung der Zauneidechse

Vor Beginn baulicher Eingriffe in Habitatflächen wurde die Umsiedlung der Zauneidechse in die optimierten Ersatzhabitats von Fachkräften durchgeführt. Hierbei orientiert sich der zeitliche Ablauf der Fang- und Aussetzungsaktion in hohem Maße an dem Aktivitätsmuster der Zauneidechse, modifiziert durch die jeweils herrschende Witterung. Der Fang der Zauneidechsen erfolgte per Hand- und

Schlingenfang bei sonnigem bis leicht bedecktem Wetter.

#### Entwicklung von Ersatzhabitaten bei Bedarf

Im Plangebiet wurden weitere Vorkommen von Mauer- und Zauneidechsen innerhalb des Baufeldes nachgewiesen. Aktuell sind dort keine Veränderungen in Form von baulichen Maßnahmen geplant. Im Vorfeld von baulichen Veränderungen in potenzielle Habitatflächen ist fachlich zu prüfen, ob eine Entwertung oder Zerstörung von Habitaten zu prognostizieren ist. Hieraus kann sich ein weiterer Bedarf an externen Ersatzhabitaten ergeben. Eine frühzeitige Sicherung entsprechend geeigneter Flächen ist zu empfehlen.

#### Amphibienschutz im Bereich des Stillgewässers

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird grundsätzlich ein Eingriff in das bestehende künstliche Stillgewässer im westlichen Teil des Plangebietes möglich. Dort sind derzeit keine Maßnahmen geplant. Im Vorfeld eines evtl. Eingriffes sind die dort vorkommenden Amphibien (Grasfrosch und Bergmolch) abzufangen und in geeignete Habitate (z.B. Teiche im Bereich des Palmenwaldes westlich der Bundesstraße 10) umzusiedeln, um die bestehende Population zu schützen.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude und Freiflächen 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 genügend Spielräume für individuelle Gestaltungsabsichten verbleiben.

### **3.4 Nachrichtliche Übernahme**

Die im Plan mit „D“ (Kulturdenkmal) gekennzeichneten Gebäude und die Grünanlage sind Teil der Sachgesamtheit „Ehemalige Württ. Baumwollspinnerei mit Wohnhaus, Park und Arbeitersiedlung“, einem Kulturdenkmal nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) – DSchG).

### **3.5 Hinweise**

Im Bebauungsplan werden allgemeine Hinweise gegeben, zum Fund von Kulturdenkmalen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz, zur Geotechnik, zum Grundwasserschutz, zum Hochwasserrisikomanagement, zum Bodenschutz und zum Artenschutz.

## **4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist die Ver- und Entsorgung durch bestehende Anschlüsse und Leitungen gesichert. Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind. Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5 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.

## **6 Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, da es sich um bereits erschlossene Grundstücke handelt.

## **7 Umweltprüfung, Umweltbericht (Kurzfassung)**

Die folgende Kurzfassung des Umweltberichts fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Auf die außerdem bestehende Langfassung wird Bezug genommen; die Langfassung wird im Folgenden als „Umweltbericht“ bezeichnet.

### **7.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Die Daimler AG plant Umgestaltungen und Erweiterungen am Standort Esslingen-Brühl, u.a. die Errichtung einer Batteriemontagehalle einschließlich Nebenanlagen. Des Weiteren sind ein Showroom im mittleren Plangebiet sowie weiterer noch nicht konkretisierte Bauabschnitte geplant. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Palmenwaldstraße erforderlich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13,6 ha, es umfasst neben dem gesamten Werksteil Brühl auch eine südlich daran angrenzende private Stichstraße, die bestandsbezogen gesichert wird.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ermöglichung der genannten Planungen von Fa. Daimler. Darüber hinaus eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplans Spielräume zur langfristigen Entwicklung des Werksareals, auch für die nicht von konkret geplanten Baumaßnahmen betroffenen Bereiche. Die Anpassungs- und Entwicklungsfähigkeit des Werkes an künftige Anforderungen soll damit gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich ein Industriegebiet und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Am südwestlichen Plangebietsrand sowie im mittleren Bereich werden Grünflächen festgesetzt. Durch festgesetzte Grundflächen- und Baumassenzahlen sowie von maximal zulässigen Gebäudehöhen und anhand textlicher Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung (Versiegelbarkeit, Überbaubarkeit, etc.) bestimmt.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets gilt bisher die Ortsbausatzung für die Stadtgemeinde Esslingen in Verbindung mit dem Baustaffelplan. Im Süden des Plangebiets gilt im Bereich der Stichstraße und in einem ca. 13 m breiten parallel

zur Stichstraße verlaufenden, zum Werksgelände gehörenden Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan 560 („Bebauungsplanänderung- und Ergänzung Brühl“) vom 23.07.1970. Dieser Bebauungsplan setzt dort „Mischgebiet“ und keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Für einen Großteil des Werksgeländes besteht kein der bestehenden Nutzung entsprechendes Planrecht.

Hinsichtlich übergeordneter Planungen ist das gesamte Plangebiet im Regionalplan als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die nordwestlich des Neckarstegs gelegenen Flächen als Gewerbliche Bauflächen und die südöstlich davon liegenden Flächen als Gemischte Bauflächen dargestellt. Der derzeit in Aufstellung befindliche FNP 2030 weist die Flächen im Entwurf als Gewerbliche Bauflächen aus. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbliche Baufläche eingetragen. Der Vorgabe einer Verringerung der Luft- und Lärmbelastung kann durch die weiterhin bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet nicht entsprochen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird entsprechend der Planungstiefe und des Erkenntnisstands erstellt.

Der Umweltbericht informiert Planungsbeteiligte, beteiligte Behörden und die interessierte Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen. Er dient als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat hinsichtlich der Umweltbelange. Im Umweltbericht werden zu jedem Umweltbelang Aussagen zu Bestand, Planung und den daraus resultierenden Konflikten getroffen. Es werden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des Eingriffs gegeben.

Die Beeinträchtigungsintensität wird zum derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand, wie in Kapitel 2.2 des Umweltberichts dargestellt, eingestuft. In dieser Bewertung berücksichtigt sind die empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Ziffer 7.3.4.

## **7.2 Wirkungen der Planung**

### **7.2.1.1 Baubedingte Wirkungen**

Folgende baubedingte Wirkfaktoren sind mit der Planung verbunden:

- Flächeninanspruchnahme durch Baufelder und Baustelleneinrichtung, Beeinträchtigungen von Pflanzen- und Tierlebensräumen
- Bodenverdichtung und Umlagerung von Boden, Gefahr der Mobilisation von Schadstoffen
- Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag oder durch Abtrag der Deckschichten bzw. durch Mobilisation von Schadstoffen aus Altlasten und Altablagerungen im Zuge von Bodenumlagerungen
- Immissionen von Licht, Lärm, Schadstoffen, Erschütterung durch Baumaschinen
- Beeinträchtigung von Nutzungen des Werksgeländes bzw. des angrenzen-



- den Mischgebietes durch erschwerte Zugänglichkeit
- Beseitigung von Vegetationsstrukturen
- Direktverluste von Tierarten durch die Bautätigkeit
- Visuelle Störreize durch Baumaschinen oder Personen
- Gefahr von Havarien, Unfällen

#### 7.2.1.2 Anlagebedingte Wirkungen

Diese Wirkfaktoren entstehend durch die baulichen Anlagen selbst und wirken dauerhaft:

- Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung im Zuge der veränderten Nutzung des Werksgeländes
- Nutzungsänderungen auf den angrenzenden Flächen (ggf. neue Vegetationsstrukturen) durch veränderte Beschattung o.ä.
- Veränderung des Stadtbildes
- Sicherung der Wegebindungen zwischen Mettingen und Weil
- Veränderung von Landschaftsbildräumen sowie von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung der Sichtbeziehungen

#### 7.2.1.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus und wirken für die Dauer des Betriebes:

- Erhöhung von Unfallgefahren durch die intensivere gewerbliche Nutzung des Gebietes
- Immissionen von Licht, Lärm und Schadstoffen sowie Erschütterungen (LKW)
- Visuelle Störreize durch Betriebsamkeit auf den Flächen

### 7.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es ist zu berücksichtigen, dass soweit das bestehende Planrecht keine Festsetzungen enthält, auf § 34 BauGB zur Einschätzung der zulässigen Nutzung zurückzugreifen ist. Demnach kann mit Ausnahme des historischen Parkgeländes und der Grünflächen der Gewässerrandstreifen davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes derzeit eine GRZ von 0,9 zulässig ist. Die Bewertung der Umweltauswirkungen beschreibt den derzeitigen Ist-Zustand des Plangebietes im Vergleich zur aktuellen Planung und setzt diese in Bezug zur derzeit nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung.

#### 7.3.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Fachgesetze beziehen sich auf die in Anhang 1 BauGB genannten Umweltbelange. Die Berücksichtigung erfolgt in der Umweltprüfung bei

der Betrachtung der einzelnen Umweltbelange. Die hierin benannten Vorgaben werden eingehalten. Beim vorliegenden Vorhaben waren speziell zu prüfen:

- Schutz von Boden: BBodSchG, BBodSchVO, BauGB, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- Schallschutz: DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, TA Lärm, DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, DIN EN-1793-2: Lärmschutzvorrichtungen an Straßen, VDI 2719: Schallschutz von Fenstern
- Immissionsschutz: 39. BImSchV
- Hochwasserschutz: WHG und Wassergesetz des Landes BW
- Natur- und Artenschutz: BNatSchG, NatSchG, BArtSchV

### **7.3.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Detaillierte Ausführungen finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 2.2 bei den jeweiligen Umweltbelangen.

#### **7.3.2.1 Umweltbelang Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Die bestehenden Gewerbeflächen sind auf Grund ihrer gewerblichen Nutzung unter dem Aspekt der Arbeitsfunktion zu bewerten. Da das Gelände umzäunt und nur für Mitarbeiter der Daimler AG zugänglich ist, sind keine öffentlichen Erholungseinrichtungen vorhanden.

#### **7.3.2.2 Umweltbelang Pflanzen/Biotope, Tiere und biologische Vielfalt**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt und mit Gebäuden bestanden. Ansonsten finden sich in Randbereichen Zierrasen, Saum- und Ruderalvegetation, Gestrüppe, Einzelbäume und Feldhecken bzw. -gehölze. Der Baumbestand im Plangebiet umfasst insgesamt 335 Gehölze. Der Standort bietet verschiedenen weitverbreiteten Vogelarten sowie einzelnen siedlungstypischen Fledermausarten Lebensraum. Im zentralen Bereich findet sich ein Amphibienvorkommen in einem naturfernen Stillgewässer. Weiterhin sind die randlichen Grünflächen Habitat heimischer Reptilienarten. Trotz der starken anthropogenen Nutzung des Standortes ist die biologische Vielfalt am Standort als vergleichsweise hoch einzustufen.

#### **7.3.2.3 Umweltbelang Boden und Fläche**

Der Untergrund im Werksgelände wird zuoberst von künstlichen Auffüllungen gebildet, die heterogen zusammengesetzt sind und im Bereich des verfüllten Brühlkanals sowie im Norden des Werksgeländes Mächtigkeiten von mehreren Metern aufweisen. Vor Ort sind keine natürlichen Bodenverhältnisse anzutreffen. Die Betroffenheit natürlicher Bodenfunktionen ist somit auf ein Minimum beschränkt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt.

#### **7.3.2.4 Umweltbelang Wasser**

Zwei Oberflächengewässer, der Mühlbach und der Champagnebach, liegen im Plangebiet und werden aufgrund des vorhandenen Verbaus als stark bzw. sehr stark veränderte Fließgewässer eingestuft. Zudem ist ein naturfernes Kleingewässer in dem Sockel eines ehemaligen Heizkessels vorhanden. Als oberstes Grundwasserstockwerk ist das Talauengrundwasser im Neckarkies anzunehmen. Bekannte Grundwasserflurabstände liegen zwischen 3 und 6 m unter Geländeoberkante, wobei es Abweichungen im Bereich des ehemaligen Brühlkanals geben kann.

#### 7.3.2.5 Umweltbelang Klima, Luft und Klimawandel

Das Plangebiet ist insgesamt von einem hohen Versiegelungsgrad sowie einer starken anthropogenen Veränderung aller Klimatelemente geprägt. Einzig im Bereich des historischen Parks, der als Grünanlagenklimatop zu klassifizieren ist, findet ein Beitrag zur Kaltluftproduktion und -sammlung statt.

#### 7.3.2.6 Umweltbelang Landschaft

Das Landschaftsbild im Neckartal wird im Untersuchungsgebiet sehr stark geprägt von einem hohen Grad an Bebauung und Versiegelung aufgrund von gewerblicher und industrieller Nutzung sowie Infrastruktur.

#### 7.3.2.7 Umweltbelang Kultur- und Sachgüter

Die Liste der Kulturdenkmale, in der die Denkmaleigenschaft begründet ist, enthält im Bereich des Plans die ehemalige württembergische Baumwollspinnerei mit Wohnhaus und Park als Sachgesamtheit.

#### 7.3.2.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bereiche, die dem Denkmalschutz unterliegen. Hierzu zählen drei Einzelgebäude und die historische Parkanlage im zentralen Bereich. Darüber hinaus unterliegen die beiden Oberflächengewässer Champagnebach und Mühlbach den Schutzvorschriften der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie.

### **7.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Detaillierten Ausführungen finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 2.2 bei den jeweiligen Umweltbelangen.

#### 7.3.3.1 Umweltbelang Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Es sind potenziell hohe Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen auf angrenzende Wohngebiete zu erwarten, die aufgrund der TA Lärm jedoch im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und auf ein zumutbares Maß zu begrenzen sind. Hohe Beeinträchtigungen durch einwirkenden Verkehrslärm können durch passive Schallschutzmaßnahmen und das Ausschließen von Wohnnutzung auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

### 7.3.3.2 Umweltbelang Pflanzen/Biotope, Tiere und biologische Vielfalt

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind hinsichtlich der Umweltbelange Pflanzen/Biotope und biologische Vielfalt nicht zu erwarten. Bezüglich des Umweltbelangs Tiere sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Lebensstättenverluste und mögliche Tötungen von Einzeltieren zu erwarten. Dies kann durch geeignete Vermeidungs- und Funktionssicherungsmaßnahmen weitestgehend vermieden werden. Für die verbleibenden artenschutzrechtlichen Konflikte für durch die konkrete Planung der Batteriemontagehalle betroffene Zauneidechsen wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt.

### 7.3.3.3 Umweltbelang Boden und Fläche

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang zu erwarten.

### 7.3.3.4 Umweltbelang Wasser

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang zu erwarten. Für den punktuellen Eingriff in den Gewässerrandstreifen am Champagnebach für einen Schacht wird unter Berücksichtigung der geringen Wirkungsintensität eine Befreiung seitens der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt.

### 7.3.3.5 Umweltbelang Klima, Luft und Klimawandel

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang zu erwarten.

### 7.3.3.6 Umweltbelang Landschaft

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es durch deutlich höhere Gebäude zu einer Veränderung des Stadtbildes. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft sind nicht zu erwarten.

### 7.3.3.7 Umweltbelang Kultur- und Sachgüter

Durch den alternativlosen Eingriff in den historischen Park kommt es nicht zu einer erheblichen Veränderung des Charakters der Sachgesamtheit der ehemaligen Baumwollspinnerei. Die übrige Bebauung wird im Rahmen der Nutzungsanforderungen verändert. Vorhandene Leitungen werden berücksichtigt. Es sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang zu erwarten.

### 7.3.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Beeinträchtigungen bestehender Schutzgebiete nach Naturschutzrecht zu erwarten. Hinsichtlich des Denkmalschutzgebietes bleibt der Charakter der Sachgesamtheit ehemalige Baumwollspinnerei erhalten, weshalb keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### 7.3.3.9 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Es ist eine Umnutzung von Flächen des bestehenden Werksgeländes durch den Abriss vorhandener sowie die Einrichtung neuer Gebäude zu erwarten. Im südlichen Plangebiet wird das Gebäude mit Hausnr. 1 (derzeit Bildungseinrichtungen) abgerissen.

#### 7.3.3.10 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Eine Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen, die über derzeit nach Planrecht zulässigen Nutzungsmöglichkeiten hinausgeht, ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### 7.3.3.11 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich insbesondere ein hohes Konfliktpotenzial bezüglich Schallemissionen. Besondere Festsetzungen zum Lärmschutz resultieren hieraus jedoch nicht, da davon ausgegangen werden kann, dass die notwendigen Maßnahmen im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren verbindlich vorgegeben werden, da die Regelungen der TA Lärm zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen in Form von anlagenbedingten Geräuschen einzuhalten sind.

Anlage- und betriebsbedingt ist mit Emissionen aus Heizanlagen zu rechnen. Emissionen von Licht resultieren nur zu einem geringen Teil aus der innergebäudlichen Beleuchtung als vielmehr aus Straßenbeleuchtung und Anstrahlen von Gebäuden / Hinweisschildern / Werbeplakaten. Es sind Minimierungsmaßnahmen (Photovoltaikanlagen, Reduktion von Lichtemissionen) vorgesehen.

#### 7.3.3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es liegen keine konkreten Angaben zu erzeugten Abfällen sowie zu deren Beseitigung und Verwertung vor. Es ist davon auszugehen, dass die entstehenden Abfälle fachgerecht entsorgt werden, ohne dass die umgebende Landschaft davon belastet wird (Müllentsorgung, recycelbare Stoffe). Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe, Anlagen zur Herstellung von Beton, Zement u. ä. sowie Anlagen zur Behandlung und/oder Lagerung von gefährlichen Abfällen sind im Gewerbe- und Industriegebiet unzulässig. Auf dem Werksgelände gibt es einen internen Schmutzwasserkanal, über den das Abwasser in den städtischen Abwasserkanal und dann in die Kläranlage Mühlhausen geleitet wird.

#### 7.3.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet liegt laut Hochwassergefahrenkarte im HQextrem. Dementsprechend sind Überflutungen nicht ausgeschlossen und bei der Planung sind mögliche Hochwasserrisiken durch angepasste Bauweisen zu minimieren. Darunter fallen bspw. eine entsprechende Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe o-

der eine auftriebssichere Bauweise und/oder durch die Ausbildung der Untergeschosse als weiße Wanne. Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass es unter Einhaltung der aktuellen Standards zur Arbeitssicherheit nicht zu erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit kommen wird.

#### 7.3.3.14 Kumulationswirkungen

Als kumulierendes Projekt ist der Bebauungsplan Württembergstraße / Weilstraße der Stadt Esslingen a. N. zu nennen. Es sind keine relevanten Wirkungen mit spezieller Umweltrelevanz durch die Planung zu erwarten.

#### 7.3.3.15 Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das mit der Planung verbundene Ziel Elektromobilität voranzutreiben soll einen Beitrag zur Reduktion von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen leisten. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist wenig anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels. Hinsichtlich der Sturmanfälligkeit erfolgt generell eine regelmäßige Prüfung der Standsicherheit von Einzelbäumen, sodass eine erhöhte Gefährdung auszuschließen ist. Auch hinsichtlich Überflutungsgefahren besteht ein geringes Risiko.

Für den Menschen können sich durch zunehmende Wärmebelastung im Sommer in dem bereits heute bioklimatisch belasteten Gebiet weitere Nachteile einstellen. Diese können durch u.g. Maßnahmen gemindert werden.

#### 7.3.3.16 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass die entstehenden Abfälle fachgerecht entsorgt werden, ohne dass die umgebende Landschaft davon belastet wird (Müllentsorgung, Recycling wiederverwertbarer Stoffe).

Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe, Anlagen zur Herstellung von Beton, Zement u. ä. sowie Anlagen zur Behandlung und/oder Lagerung von gefährlichen Abfällen sind weder im Gewerbe- noch im Industriegebiet zulässig. Auf dem Werksgelände gibt es einen internen Schmutzwasserkanal, über den das Abwasser in den städtischen Abwasserkanal und dann in die Kläranlage Mühlhausen geleitet wird. Die Entwässerung erfolgt über die Mischwasserkanalisation der Stadt Esslingen. Die auf dem Gelände vorhandenen Regenklärbecken dienen einer Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers, bevor dieses in die vorhandenen Bäche eingeleitet wird. Sie sind für den Fall eines erhöhten Niederschlagswasseraufkommens konzipiert, welches allein durch die Mischwasserkanalisation nicht bewältigt werden kann. Die Festsetzung einer Dachbegrünung mit einer Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m<sup>2</sup> trägt zur Minimierung des zu entsorgenden Niederschlagswassers bei.

### 7.3.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist Kapitel 2.6 des Umweltberichtes im Anhang zu entnehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie Artenschutzmaßnahmen, die zwingend durchzuführen sind (siehe Spalte 2)			Umweltbelange						
			Mensch	Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt	Boden / Fläche	Wasser	Klima / Luft	Landschaft / Erholung	Kultur- und Sachgüter
V 1	X	Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung		X					
V 2	X	Schutz von Mauer- und Zauneidechsen im Plangebiet		X					
V 3	X	Vermeidung von Vogelschlag		X					
CEF 1	X	Installation von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten		X					
FCS 1	X	Entwicklung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen		X					
FCS 2	X	Entwicklung von Ersatzhabitaten bei Bedarf		X					
M 1		Private Grünfläche Parkanlage	X	X			X	X	X
M 2		Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume		X			X	X	
M 3		Private Grünfläche Gehölz		X	X	X	X	X	
M 4		Private Grünfläche Uferbegleitgrün		X	X	X	X	X	
M 5		Pflanzbindung und Pflanzgebote für Einzelbäume	X	X			X	X	
M 6		Amphibienschutz im Bereich des künstlichen Stillgewässers		X					
M 7		Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung:		X					
M 8		Beachtung der Vorgaben einschlägiger Gesetze und Normen zum Bodenschutz			X				
M 9		Beschränkung der Baustelleneinrichtungen auf möglichst kleinem Raum		X	X	X	X		X
M 10		Betankung und Lagerung von Kraftstoffen nur außerhalb von offenen Leitungsräben und Baugruben			X	X			
M 11		Sammeln und fachgerechtes Entsorgen von anfallendem zementhaltigem Schmutzwasser				X			
M 12		Pflanzgebot für Dachbegrünung		X	X	X	X		
M 13		An Gefahren durch Hochwasser angepasste Bauweise von Gebäuden	X						

Tabelle 1: Übersicht der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und dessen positive Wirkung auf die Umweltbelange

### 7.3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Daimler AG hat im Zuge des Transformationsprozesses mehrere mögliche Batteriemontagestandorte im Produktionswerk Untertürkheim (Bad Cannstatt, Untertürkheim, Hedelfingen, Mettingen, Brühl, Oberesslingen, Deizisau, Mittelkai)

untersucht, die aber, bis auf Brühl, alle ausgeschieden sind, da die Flächen für die Produktion für die nächsten Jahre dringend benötigt werden. Innerhalb des Werkteils Brühl ist die Realisierung des ersten Moduls der Batteriemontage nur im Bereich der dualen Hochschule möglich, da alle anderen Flächen noch von Instandhaltungs- und Prüfbereichen des Produktionswerkes Untertürkheim belegt sind.

Durch die Batteriemontagehalle entfällt ein Teil des denkmalgeschützten Parks. Das Batteriemontagewerk wäre ohne die Nutzung der in Rede stehenden, ca. 800 m<sup>2</sup> großen Fläche nicht sinnvoll betreibbar. An der Inanspruchnahme der Fläche besteht daher ein hohes privates und öffentliches Interesse. Durch die Festsetzung der Fläche als Teil der überbaubaren Grundstücksfläche wird dem Belang des Werksbetriebs hier Vorrang vor der Erhaltung des Grünbestands gegeben.

### **7.3.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Laut Auskunft der Immissionsschutzbehörde sind im Umfeld der Planung in Esslingen keine Betriebe nach Störfallverordnung bekannt.

Durch die vorliegenden Kenntnisse des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes entsprechende Vorkommen vorhanden sind. Daher sind entsprechende Vorkehrungen (Sondierungen) im Vorfeld der Bauausführung erforderlich. Durch Einhaltung aller Sicherheitsmaßnahmen sind mögliche Havarien zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt laut Hochwassergefahrenkarte im HQextrem. Dementsprechend sind Überflutungen nicht ausgeschlossen und bei der Planung sind mögliche Hochwasserrisiken durch angepasste Bauweisen zu minimieren. Darunter fallen bspw. eine entsprechende Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe oder eine auftriebssichere Bauweise und/oder die Ausbildung der Untergeschosse als weiße Wanne.

Der Umgang mit evtl. Katastrophenereignissen sollten durch betriebsinterne Notfallpläne abgesichert werden.

Einige der genannten Auswirkungen stehen im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Klimawandels (Zunahme Starkregenereignisse etc.), so dass Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel auch die Anfälligkeit bezüglich klimawandelverstärkter möglicher Katastrophen mindern können.

## **7.4 Zusätzliche Angaben**

### **7.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Methodik findet sich unter den entsprechenden Kapiteln der einzelnen Umweltbelange. Sofern technische Verfahren Anwendung fanden, sind diese auch unter den entsprechenden Umweltbelangen beschrieben. Methoden und Techniken der Arterfassung zu europarechtlich geschützten Arten sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG 2018) genannt.

### **7.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**



Für die Funktionssicherungsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes ist ein drei- bzw. fünfjähriges Monitoring vorgesehen. Im Falle von Gehölzpflanzungen ist eine Kontrolle nach der Anpflanzung sowie nach Abschluss der Fertigstellungspflege sowie regelmäßig nach fünf Jahren zur Feststellung abgängiger Bäume vorgesehen.

### **7.4.3 Referenzliste der Quellen**

Eine umfassende Literaturliste ist Kapitel 5 des Umweltberichtes im Anhang zu entnehmen.

(Anmerkung: Die DIN 18005 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten (Montag und Dienstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr; Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)