

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (a.F.)*

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt / Baublock D Planbereich 03 "Innenstadt III"

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

- Darstellung der baulich-räumlichen Struktur in ablesbaren Einzelbaukörpern
- Multifunktionales Nutzungskonzept (Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung)
- Ausbildung einer Stadtkante zur Bahnlinie
- Integration des neuen Quartiers in die umgebende Nutzungsstruktur
- Stärkung der Vernetzung (Stadt der kurzen Wege)
- Sicherung der Grünausstattung

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt / Baublock D beachtlich

- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Landschaftsbild und Erholung
- Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,
- Lärm

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

Tiere

Artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht zu erwarten (Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Pflanzen

Durch Pflanzgebote für Dachbegrünungen, für Tiefgaragenüberdeckungen und für Freiflächen wird gewährleistet, dass das Plangebiet trotz der hohen baulichen Dichte eine strukturierte Durchgrünung aufweist.

Boden, Wasser

Bebauung, Unterbauung durch Tiefgaragen und Versiegelung durch Verkehrsflächen bewirken allgemein Eingriffe in die Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit). Entsprechende Vorbelastungen waren durch die bisherige Bebauung, durch Versiegelung sowie durch Altlasten bereits vorhanden.

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

Landschaftsbild/Erholung

Durch die städtebauliche Neuordnung wird das Ortsbild verändert. Eine bestehende Brachfläche wird durch die baulichen Anlagen der neuen Nutzungen ersetzt.

Luft/Klima/Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

Durch das geplante und teilweise bereits durchgeführte Maßnahmenpaket (CEF-Maßnahmen im Naturschutzgebiet Alter Neckar) wird das Wirkungsgefüge zwischen Landschaft, Tieren, Pflanzen, Boden und Wasser verbessert. Die biologische Vielfalt nimmt mittelfristig voraussichtlich zu.

Lärm

Das Plangebiet wird durch Lärmemissionen der Bahnlinie sowie der Straßen (Südtangente, Fleischmannstraße) belastet. Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Durch die umfassenden, bereits durchgeführten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), durch die Maßnahmen zum Lärmschutz sowie durch geeignete Festsetzungen, welche die Maßgaben der saP berücksichtigen (Pflanzgebote/Pflanzbindungen für Bäume, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung) werden nachteilige Auswirkungen vermieden. Pflanzgebote/Pflanzbindungen für Bäume, Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung dienen auch dem Lokalklima und somit der Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In den Beteiligungsverfahren

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

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

Bedenken werden von verschiedenen Trägern gegenüber den künftigen Baumstandorten und dadurch entstehenden potentiellen Konflikten mit unterschiedlichen Versorgungsleitungen geäußert.

Unter Nr. 5.1 des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgendes vorgegeben: „Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.“ Ansonsten ist dann zu prüfen, ob auf den Standort verzichtet werden muss oder gegebenenfalls im Einzelfall ein Wurzelschutz vorzusehen ist.

Gegenüber bestehenden Verunreinigungen und Altlasten im Plangebiet werden Bedenken mit der Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen geäußert.

Im vorliegenden Verfahren wurden mehrere Untersuchungen hierzu und Hinweise von Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt und durch ein Gutachten zusammengefasst dargelegt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Hinweise aufgenommen, die den Umgang mit dem festgestellten, als Abfall eingestuftem Bodenmaterial regeln. Erd- und Aushubarbeiten sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation (angrenzender Schienen- und Straßenlärm) wird gegen das Vorhaben Bedenken erhoben.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro ACCON GmbH erstellt, durch eine weitere gutachterliche Stellungnahme (EGS-plan, 27.11.2015), dem Messbericht zum Verkehrslärm für den Baublock B (EGS-plan, 15.09.2015), der gutachterlichen Stellungnahme (EGS-plan, 28.09.2015, 27.11.2015 und 20.01.2017) sowie auf Basis aktueller Verkehrsdaten zum Straßen- und Schienenverkehr wurde die immissionsschutzrechtliche Situation für den Baublock D bewertet. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch passiven Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nach gutachterlicher Einschätzung im Vorhabengebiet nicht realisierbar und allenfalls auf der benachbarten Bahnanlage im Süden aus städtebaulichen Gründen möglich. Diese Grundstücke befinden sich im Besitz der Deutschen Bahn AG und stehen nicht zur Verfügung. Im angrenzenden Straßenraum können ebenfalls keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle verwirklicht werden

Es wird gefordert, die derzeitige und künftige Belastungssituation, im Hinblick auf mögliche gesundheitsschädliche Emissionen wie Feinstaub, SO_x, NO_x etc. zu untersuchen und bei Grenzwertüberschreitungen Konzepte zu dessen Senkung zu entwickeln.

Das Land Baden-Württemberg unterhält für Luftschadstoffe ein repräsentatives, landesweites Messnetz. Die Ergebnisse werden regelmäßig publiziert. Demnach hat sich die Luftschadstoffsituation in Baden-Württemberg (einschließlich der Ballungsräume) in den letzten Jahren bei allen Schadstoffgruppen stetig verbessert („Luftschadstoff-Emissionskataster Baden-Württemberg 2010“, LUBW, 2012). Eine kleinräumige, stadtteilbezogene Vergleichsuntersuchung ist daher nicht erforderlich.

Es wird als notwendig erachtet etwaige Auswirkungen des Entwicklungsprojektes auf das Stadtklima zu prognostizieren (z.B. thermische Belastungen, kritische Wetterlagen), um

Maßnahmen zur Vermeidung einer zukünftigen Klimaverschlechterung oder zur Verbesserung des bisherigen Stadtklimas durchzuführen. Hiermit sollen klimatische Situationen vermieden werden (z.B. Smog, Wärmestau, etc.), die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen oder gar Schädigungen führen können.

Im Rahmen der Verwirklichung des geplanten Vorhabens werden Baustrukturen mit Grünflächen und Dachbegrünung geschaffen, die wiederum das Lokalklima positiv beeinflussen und zu einer Aufwertung zu einem bessergestellten, klimatischen Wirkungsraum am Standort der Neuen Weststadt beitragen. Bei der geplanten, vollständigen Ausschöpfung der energetischen Potentiale durch flächenhafte Photovoltaikanlagen ist die Dachbegrünung jedoch nicht in vollem Umfang realisierbar. Diese möglichen Verschlechterungen in lokalklimatischer Hinsicht werden im Rahmen der Gesamtabwägung (Wohnungsbau in innenstadtnaher Lage auf bereits vorbelasteten Bahn-Konversionsflächen mit hervorragender ÖPNV-Anbindung etc.) als hinnehmbar angesehen.

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

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

Im Hinblick auf den Denkmalschutz werden Bedenken geäußert, dass im Rahmen der Umsetzung Schienenquerungen im Straßenbelag im Kontext des Kulturdenkmals ehem. Maschinenfabrik und Gießerei erhalten bleiben sollen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Neue Weststadt Baublock D ist ein Teilgebiet der Gesamtentwicklung „Neue Weststadt“, im Zuge dessen u.a. der ehem. Güterbahnhof revitalisiert und neuen Nutzungen zugeführt wird. In einem Teilbereich wird auch das ehem. Zollamt einer neuen Nutzung zugeführt und somit miteinbezogen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgelisteten Belange in Bezug auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und zwar - wie dabei im Rahmen der Bauleitplanung gefordert und Wesenszug jedweder Planung - mittels einer sachgerechten Abwägung zwischen den Belangen. Neben dem Oberziel der Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes befasst sich der vorliegende Bebauungsplan mit weiteren, zu beachtenden Oberzielen des § 1 Abs. 5 BauGB. So wird einer nachhaltigen städtebaulichen (Innen-)Entwicklung hier durch eine angemessene Nachverdichtung der ehemaligen Bahnflächen Rechnung getragen. Im Sinne dieser damit beförderten, vom Gesetzgeber gleichrangig angesiedelten städtebaulichen Zielsetzung, ist auch die vorgesehene 4-6 geschossige Bebauung mit Blick auf die Umgebungsbebauung nicht rücksichtslos insbesondere gegenüber Denkmalbelangen. Des Weiteren werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung behandelt und festgesetzt, die auch einem Oberziel zugeordnet werden können. Die Charaktereigenschaften der im Vordergrund liegenden denkmalgeschützten Gebäudestrukturen werden nicht derart negativ beeinträchtigt. Ob die alte Schienenquerung erhalten werden kann, wird im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft.

Kritisiert werden die textlichen Festsetzung zum Stellplatzbedarf und die damit verbundene Einschränkung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Anzahl der Stellplätze entspricht den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und wird aufgrund der Nähe zu Innenstadt, dem zentralen Versorgungsbereich und dem ÖPNV (ZOB, Bahnhof) sowie der Integration von Carsharing-Stellplätzen im Tiefgaragenbereich

und Außenbereich des Baublocks B auf ein verträgliches Maß, gem. LBO, reduziert. Anforderungen an ein Mindestmaß an Stellplätzen pro Wohnung werden eingehalten. Diese Regulierung verfolgt die zielgerichtete, zeitgemäße, nachhaltige Entwicklung der Stadt Esslingen das Angebot an diesem zentrennahen, verdichteten Standort anzupassen und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren sowie gleichzeitig den Öffentlichen Personennahverkehr, sowie Fuß- und Fahrradverkehr zu fördern.

Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

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

Esslingen verfügt aufgrund seiner Lage im Neckartal mit Neckar, B 10, Schiene und den zum Teil steil aufragenden Hängen über wenig Entwicklungsraum. Flächen sind in Esslingen aufgrund des prägenden Reliefs, aber auch nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, ein wertvolles Gut. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, ein aktives Flächenrecycling zu betreiben, mit dem auch die gute Position Esslingens als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Stuttgart behauptet und weiter ausgebaut werden kann. Die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächenarealen im Sinn des raumordnerischen Grundsatzes ist unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen und der Benutzbarkeit der Ressource Boden eine logische Konsequenz.

Mit der Wiederbebauung erfährt die für längere Zeit brach liegende Fläche, die sich für die geplanten Nutzungen gut geeignet, eine sinnvolle Nachnutzung.

Das Plangebiet war durch Lager-, Bürogebäuden sowie Gleisanlagen geprägt. Gehölzbestände waren/sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind und inwieweit besonders geschützte Arten dieser Gruppen im Verfahren zu beachten sind (Planungsbüro für Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, 2014). Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich auf Grund der bereits durchgeführten Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Wechselwirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB zwischen den Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sowie den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c und d BauGB sind nicht zu erwarten (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet, keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern).

Der Umweltzustand wird sich bei Durchführung der Planung bei allen Schutzgütern (Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung) nicht negativ verändern. Bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) kann sich der Umweltzustand in Abhängigkeit von der Intensität der zulässigen Nutzung (§ 34 BauGB) möglicherweise in negativer Richtung verändern.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Ziel des Bebauungsplans entsprechen, bestehen nicht.