

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **gemäß § 10 a Baugesetzbuch**

zum Bebauungsplan Neue Weststadt/Hochschule im Planbereich 03 „Innenstadt III“

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

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

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

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

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Neue Weststadt Hochschule beachtlich

- Tiere
- Vögel
- Fledermäuse
- Reptilien
- Holzkäfer
- Pflanzen
- Boden, Fläche
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild
- Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

Tiere (Vorbemerkung: In den Jahren 2008 bis 2018 wurden Erfassungen für alle relevanten Tierarten durchgeführt (Büro für Tierökologie, Dr. Deuschle, Köngen). Die Erfassungen wurden - soweit fachlich geboten – zum Teil mehrfach aktualisiert).

#### I Vögel

Zwölf von insgesamt 20 vorkommenden Vogelarten haben ihr Brutrevier am nördlichen Rand des Plangebiets im Bereich des Roßneckarufers und am Rand des

Stadtwerke-Areals. Acht Vogelarten sind lediglich Nahrungsgäste (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Deuschle, 2018).

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

#### II Fledermäuse

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

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

#### III Reptilien

2011 wurde u. a. die damalige Zauneidechsenpopulation gemäß der Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.06.2010 in das Naturschutzgebiet Alter Neckar umgesiedelt.

Auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Wiedereinwanderung von Zauneidechsen und der Einwanderung von Mauereidechsen entstand erneut eine Betroffenheit streng geschützter Reptilienarten. Im August/September 2018 sowie ab Frühjahr 2019 werden auf der Grundlage der Entscheidung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.08.2018 die betroffenen Arten (Zauneidechsen und Mauereidechsen) in die jeweils für die beiden Arten hergestellten Ausgleichs- bzw. Habitatflächen verbracht.

#### IV Holzkäfer

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

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

#### Pflanzen

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

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

#### Boden, Fläche

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

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

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

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

### Wasser

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird auf den begrünten Flachdächern mit einem Retentionsvolumen von 35l/qm zurück gehalten und über eine separate Regenwasserleitung verzögert dem Roßneckar (Vorfluter) zugeleitet. Auf den Freiflächen westlich des Bauabschnitts I und im geplanten Westpark wird der Untergrund (sofern erforderlich) saniert und Oberboden aufgetragen, so dass erstmals seit Jahrzehnten die Filter- und Pufferfunktion für den (Regen-) Wasserkreislauf wieder hergestellt wird.

### Klima/Luft

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

### Landschaftsbild

Durch die Neubebauung wird das Landschaftsbild verändert. Es werden neue Flächen für die Naherholung geschaffen. Bisher nicht nutzbare Bahnschotterflächen werden für die Öffentlichkeit durch den Fuß- und Radweg sowie den geplanten Westpark erschlossen. Es ergeben sich neue Perspektiven auf den Roßneckar und seine Uferbereiche. Und der Neubau der Hochschule wird den Stadteingang nachhaltig optisch prägen.

### Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

Während der Baumaßnahmen ist damit zu rechnen, dass aufgrund der damit verbundenen Störungen die biologische Vielfalt zumindest temporär abnimmt und das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden und Wasser zumindest zeitweise beeinträchtigt ist.

Bei Gesamtbetrachtung der Maßnahmen zur Boden- und Untergrundsanierung, der Herstellung planinterner Vegetationsflächen, der ökologischen Aufwertungs-

maßnahmen am Roßneckar sowie der Schaffung planinterner und externer Ausgleichsflächen ist davon auszugehen, dass das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, und Wasser nach Abschluss der Baumaßnahme insgesamt verbessert wird.

Das Landschaftsbild wird dauerhaft verändert.

## **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)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

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

In den Stellungnahmen zu diesem Verfahren wurden auch zahlreiche Punkte angesprochen, die sich nicht auf diese sondern auf andere Planungen beziehen (z.B. Hengstenberg-Areal, Baublöcke B, C und D).

Eine entsprechende Behandlung erfolgte bzw. wird bei dem jeweils entsprechenden Verfahren erfolgen.

Angeregt wurde jedoch zur Energieversorgung eine Trafostation einzuplanen.

Die Trafostation (Neue Abmessung: 2,90 m x 2,0 m x 1,60 m) wird südöstlich des Hochschulgeländes neben der Zufahrtsstraße zum Wirtschaftshof der Hochschule vorgesehen und ist somit von einer öffentlichen Straße (Eugenie-von-Soden-Straße, ehemals Südtangente) aus zugänglich.

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

Sofern notwendig, wird im Zuge der Baumaßnahme eine Verlegung von Leitungen (außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche) erforderlich. Bei der im Baufenster momentan vorhandenen Leitung (Telekommunikation) handelt es sich um eine provisorische Leitung, die zeitlich befristet ist. Die dort aufgestellten Wohncontainer für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht wurden im Januar/Februar 2019 wieder abgebaut.

Für die geplante Baumreihe entlang der Fuß-/Radwegachse gilt, dass Leitungen mit einem seitlichen Mindestabstand von 2 Metern zu der Baumreihe zu verlegen sind. Im Übrigen ist regelmäßig zu prüfen, ob im Einzelfall bei der Leitungsverlegung ein Wurzelschutz vorzusehen ist.

Das 110-kV-Kabel (incl. des 1 m Schutzstreifens) verläuft innerhalb des Bebauungsplanes vollständig im Bereich des Rossneckarkanals. Bauwerke auf bzw. über der Wasseroberfläche sind in diesem Bereich nicht geplant.

Hingewiesen wurde auch auf die vorhandene Feuerwehrezufahrt auf das SWE-Gelände.

Die Lage der Feuerwehrezufahrt wurde an die städtischen Fachämter zur Beachtung und Berücksichtigung bei der Umsetzung der Planung weitergegeben.

Hinsichtlich der Altlastenthematik finden seit November 2016 zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Esslingen unter Einbeziehung des Landratsamts Abstimmungs-

gespräche zum Umgang mit den Themen Baugrund und Altlasten statt. Die bekannten Verdachtsflächen wurden seitens der Bahn und ihrer Tochtergesellschaften sowie seitens der Stadt umfassend untersucht.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens sind die Vorgaben aus Textteil und Begrünung zu beachten. Bei allen Bauabschnitten sind baubegleitende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen vorgesehen. Das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Die Hinweise zum Bereich Geotechnik wurden in der Textfestsetzung des Bebauungsplanes übernommen.

Um den Belangen der Abwasserbeseitigung Rechnung zu tragen wurde mit dem Landratsamt Esslingen (Gesundheitsamt) ein Entwässerungskonzept abgestimmt.

Die innerhalb der Grundstücke erforderlichen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Angeregt wurde einen Gewässerrandstreifen vorzusehen und Fläche für die Wasserwirtschaft auszuweisen. Auch sollte geprüft werden, ob die Ufermauer zugunsten einer naturnahen Böschung abgebrochen werden kann.

Der Gewässerrandstreifen ist qua Gesetz generell festgelegt (§ 29 Wassergesetz). Eine konkurrierende Festsetzung des Gewässerrandstreifens im Bebauungsplan ist auf Grund des in der Gesetzgebung geltenden Subsidiaritätsprinzips nicht möglich.

Der Böschungsbereich des Rossneckars wurde im Bebauungsplan vollständig als „Öffentliche Grünfläche“ mit „Pflanzgebot und Pflanzbindung für Uferbegleitgrün“ festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Auffüllungen sind nicht zulässig.

Am südlichen Rossneckarufer resultiert die Linienführung des Weges aus dem prämierten Entwurf des Städtebaulichen Wettbewerbs zur Neuen Weststadt und zum Realisierungswettbewerb „Campus Neue Weststadt Esslingen“ und ist in diesem Kontext schlüssig und städtebaulich stimmig. Direkt angrenzend an die Böschungsoberkante schließt der geplante Westpark an. Der bestehende Fuß- und Radweg (Abschnitt des Neckartal-Radwegs) wird Bestandteil des Westparks. Er wird entsprechend seiner Bedeutung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der Weg verläuft mit wechselndem Abstand zur Böschungsoberkante des Rossneckars, wodurch sich teilweise (randlich) eine Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens ergibt.

Die Trasse des bestehenden Radwegs wird dennoch beibehalten, da eine Verschwenkung des Radwegs und somit eine Reduzierung des Hochschulareals nicht möglich ist. Außerdem wird der Westpark in seiner geplanten Größe vollständig für die Erholungsnutzung der Menschen sowie für artenschutzrechtliche Belange benötigt (Eidechsenhabitatfläche).

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation (angrenzender Schienen- und Straßenlärm) wird auf mögliche gesundheitliche Gefahren hingewiesen.

Der Bebauungsplan umfasst passive Schallschutzmaßnahmen, wodurch die maßgeblichen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen können nicht umgesetzt werden.

Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, wurden Fachgutachten erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Neue Weststadt/Hochschule“ (September 2018, Büro Dr. Deuschle) lag zum Entwurf des Bebauungsplanes vor.

Die Ergebnisse der Artenerfassungen der Jahre 2008 bis 2015 wurden 2017/2018 einer Plausibilitätsprüfung unterzogen und für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Holzkäfer sowie für Nachtkerzenschwärmer aktualisiert.

In Bezug auf Zaun- und Mauereidechsen hat die Stadt Esslingen am 10. August 2018 beim Regierungspräsidium Stuttgart einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt.

Auf Grundlage der Entscheidung des Regierungspräsidiums vom 23. August 2018 begann die Stadt Esslingen am 27. August mit der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen (Herstellung von Habitatflächen, Umsiedlungs- und Vergrämungsmaßnahmen). Für geplante Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet ist noch ein Antrag an das Landratsamt Esslingen (Untere Naturschutzbehörde) zu stellen.

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

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

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebiets in einem Vorranggebiet für Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wird auf PS 2.4.3.2.3 (Z) des Regionalplans Stuttgart hingewiesen. Außerhalb dieser Vorranggebiete sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen (Ausschlussgebiet).

Das in der Raumnutzungskarte des Regionalplans ausgewiesene Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte betrifft jedoch das vorliegende Plangebiet nicht.

Außerdem wurde ein Zunahme des Verkehrs befürchtet und entsprechende Regelungen zu Verkehrsfluss/Ein-/Ausfahrt sowie ein funktionierendes Radwegenetz gefordert. Konkrete Ausführungen zum geplanten Parkhaus wurden vermisst.

Bislang ist keine Zunahme des Verkehrs zu verzeichnen. Sobald die konkrete Nutzung der Neuen Weststadt klar ist, werden neuen Verkehrsverteilungsrechnungen durchgeführt. Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die direkte Anbindung über die Vogelsangbrücke an die B10 werden die verkehrlichen Auswirkungen auf Mettingen derzeit als gering eingeschätzt.

Die Radverkehrsverbindungen werden derzeit geplant und sollen sukzessive in den nächsten 2 – 3 Jahren umgesetzt werden. Der Neckartalweg am Rossneckar ist umgesetzt und auch der Steg über den Rossneckarkanal wurde inzwischen bereits gebaut und ist in Betrieb. Mit der Öffnung des Radweges im Bereich des Hengstenberg-Areals ist das innerstädtische Radwegenetz deutlich verbessert. Der Neckartalradweg wird als Teil der geplanten Rad-schnellwegverbindung vom Regierungspräsidium Stuttgart genauer untersucht und ggf. umgesetzt.

Die Lage des Parkhauses auf dem Nachbargrundstück der Stadtwerke Esslingen außerhalb des Geltungsbereiches steht hierbei nicht im Zusammenhang mit der konkreten Planzeichnung auf dem künftigen Hochschulareal. Dies wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geplant und weiterverfolgt.

Von privater Seite gingen keinen Stellungnahmen ein.

## **Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen**

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

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

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

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

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

Das angrenzende Stadtquartier der Weststadt ist geprägt durch Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen sowie Freizeitnutzungen. Das Gebiet gliedert sich in ein gründerzeitliches Kerngebiet mit Blockrandbebauung und eine Bebauung aus den 1970er Jahren am Roßneckarkanal. Die gründerzeitliche Bebauung mit den charakteristischen Gewerbe- und Wohnhöfen, den historischen Fabriken und Fabrikantenvillen sowie die traditionelle Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten ist Teil der Gesamtanlage nach § 19 DSchG. Diese grenzt an der nordöstlichen Ecke an das zu überplanende Gebiet an.

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr, durch die S-Bahn sowie durch den Individualverkehr gut angebunden. Die Buslinie 101 (Richtung Oberesslingen und Richtung Obertürkheim) verläuft etwas nördlich des Plangebiets, wobei sich die Haltestelle „Volkshochschule“ in guter fußläufiger Entfernung befindet. Ebenso ist der Bahnhof in ca. 400 m Entfernung gut zu Fuß erreichbar.

Seit Mitte der neunziger Jahre ist der westlich des Bahnhofs Esslingen liegende Güterbahnhof außer Betrieb und die Flächen liegen brach. Die Stadt Esslingen bzw. die Wohnbau Stadt Esslingen GmbH hat mit der Deutschen Bahn AG bzw. diversen Bahntöchterfirmen und der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG für sämtliche Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs, die zum Verkauf von der DB freigegeben wurden (also näherungsweise südlich der Fleischmannstraße und nördlich der Bahntrasse Stuttgart- Ulm), Kaufverträge geschlos-

sen. Diese Flächen sind nicht mehr planfestgestelltes Gebiet für Bahnzwecke und wurden durch das Eisenbahn-Bundesamt in einem förmlichen Verfahren rechtskräftig entwidmet. Die Neue Weststadt bildet mit einer Gesamtfläche von ca. 11,7 ha Fläche das größte städtebauliche Entwicklungspotential der Stadt Esslingen. Zu großen Teilen wurde die Fläche bereits neu beplant. Mit der Realisierung des östlich des neuen Hochschulareals angrenzenden Quartiers (Investor: RVI GmbH, Saarbrücken) wurde im Jahr 2016 bereits begonnen. Das Hengstenberg-Areal ist nahezu vollständig entwickelt. Die Neunutzung der ehemaligen Güterbahnhofsflächen, des Hengstenberg-Areals und des Neckaruferparks bietet die Chance, ein innenstadtnahes attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und lebendigen Stadtquartieren sowie attraktive innenstadtnahe Freiflächen zu schaffen.

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

Für das Gesamtprojekt Neue Weststadt wurde 2011 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und mit einem Bebauungsplan-Vorentwurf (Plandatum 10.11.2011) die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Zwischenzeitlich wurden für die Bereiche Hengstenberg-Areal, Baublock B, Baublock C sowie Baublock D, die vom Gesamtprojekt abgekoppelt wurden, ein jeweils eigenständiger Bebauungsplan erarbeitet und zur Rechtskraft gebracht. Für den Baublock A, der sich in direkter Nähe zum Bahnhof befindet, ist im Vorfeld zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erst ein Wettbewerbsverfahren durch den Investor notwendig. Für den Baublock E, der voraussichtlich als letzter Baublock auf dem RVI-Areal realisiert wird, muss das Bebauungsplanverfahren noch durchgeführt werden.

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

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

Durch den Bau der geplanten Vorhaben, einschließlich der Rodungen, des Schotterausbaus sowie der Erd-, Aushub- und Bauarbeiten ergeben sich teilweise temporäre und teilweise dauerhafte Eingriffe im Bereich der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt) und der sonstigen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b bis i BauGB.

Bei den natürlichen Ressourcen einschließlich ihrer nachhaltigen Verfügbarkeit hat der Bebauungsplan die unter Ziffer 1 aufgeführten Auswirkungen.

Der Bebauungsplan hat keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).



An den Bebauungsplan grenzen keine Wohngebiete an. Der Bebauungsplan hat somit für die Wohnbevölkerung (Menschen und ihre Gesundheit) keine Relevanz in Bezug auf Lärmimmissionen i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB. Gegenüber Fluglärmimmissionen besteht auf Grund ausreichend großer Abstände zum Lärmschutzbereich des Flughafens keine relevante Empfindlichkeit. Gegenüber dem Schienenlärm ist der Schallschutz für die Hochschule durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Die geplanten Grünflächen im Westpark dienen u. a. den Studierenden der Hochschule und der Wohnbevölkerung der Neuen Weststadt als unmittelbar zugängliche Erholungs- und Freiflächen und somit den Menschen und ihrer Gesundheit.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern verhält sich der Bebauungsplan auf Grund der beabsichtigten Boden- und Untergrundsanierung und des geplanten Regenwasserkonzepts tendenziell positiv. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

Bezüglich der Verwendung erneuerbarer Energien und einer sparsamen und effizienteren Nutzung von Energie sind die jeweils geltenden Gesetze und Verordnungen zu beachten.

Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist somit nicht gegeben.

Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Landschaftsplan, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind von der Planung nicht negativ tangiert.

Das vorhandene Datenmaterial liefert keine Hinweise auf eine schlechte Luftqualität bzw. auf eine mögliche Beeinträchtigung der Luftqualität im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB.

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

Auf Grund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Hochschule, Park, Fuß- und Radweg) sind keine außergewöhnlichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und/oder Strahlung zu erwarten. Eine Verursachung von Belästigungen durch das Plangebiet ist ebenso nicht zu erwarten. Zu erwarten ist der Anfall von Papier, Biomüll, verwertbarem Verpackungsabfall (Duales System) sowie Restmüll. Im Konzept des Landes Baden-Württemberg für die Hochschule ist bereits ein Entsorgungskonzept enthalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Unfälle oder Katastrophen) sind nicht erkennbar. Die Hochwassergefahrenkarte des Landes lässt für das Plangebiet auch bei HQ-extrem (Extremhochwasser) keine Hochwassergefahr erkennen.

Die Stadtwerke haben ihre an das Plangebiet angrenzenden Erdgasspeicher in der letzten Dekade abgebaut. Die Gefahr einer Kumulierung potentieller Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist somit in Bezug auf Unfälle und Katastrophen tendenziell rückläufig. Sonstige Katastrophenpotentiale bestehen mit Ausnahme der vom Straßen- und Bahnverkehr ausgehenden Unfallgefahren nicht.

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

Die hervorragende Anbindung des neuen Hochschulstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht im Gegensatz zum bisherigen Hochschulstandort (Flandernhöhe) niederschwellig einen Verzicht auf das Automobil (Sieben Minuten Fußweg zur Bahnstation

und zum Zentralen Omnibusbahnhof), wodurch Treibgasemissionen tendenziell vermieden werden.

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

Festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen über folgende Maßnahmen:

- durch die Festsetzung von zeitgemäßen ökologischen Standards (Dachbegrünung, Pflanzgebote für Bäume, Westpark mit Naherholungs- und ökologischen Ausgleichsflächen),
- durch zeitliche Rodungsbeschränkungen (außerhalb artspezifischer Brut- oder Quartierszeiten),
- durch die Aufwertung der Grünachse entlang des Roßneckars
- durch eine großflächige Sanierung des Bodens bzw. des Untergrunds und im Bereich der Freiflächen eine (teilweise) Wiederherstellung der Bodenfunktionen
- durch die Schaffung künstlicher Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Zweigbrüter
- durch die Ausbringung von 15 künstlichen Fledermausquartieren in der Umgebung des Plangebiets
- durch die Herstellung geeigneter Habitat- bzw. Ausgleichsflächen und die anschließende Vergrämung, Verbringung bzw. Umsiedlung von Zauneidechsen und Mauereidechsen auf diese Ausgleichsflächen entsprechend der Entscheidung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.08.2018,
- durch die Translozierung von holzkäferbesiedelten Stammstücken und die Herstellung einer Baumpyramide für Holzkäfer
- durch eine hervorragende Anbindung des neuen Hochschulstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr

Eingriffsvermeidung und Ausgleich sind dauerhaft wirksam, gelten aber insbesondere für Artenschutzbelange explizit auch während der Bauphase.

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

Die in der artenschutzrechtlichen Entscheidung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.08.2018 enthaltenen Auflagen zur Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen (Monitoring) und die ggf. daraus resultierenden Anpassungen unterliegen nicht der Abwägung gemäß BauGB und sind deshalb durchzuführen.

Mit Durchführung der vom Regierungspräsidium Stuttgart gebotenen sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Sanierungsmaßnahmen werden festgestellte oder prognostizierte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen.

Im Ergebnis verbleiben durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).