



Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke im Planbereich 30 „Neckarwiesen“

### **Vorbemerkung**

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Esslinger Stadtteil Oberesslingen. Es umfasst mit einer Größe von 16,4 ha eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebiets Neckarwiesen, das sich auf einer Länge von 2,8 km zwischen dem Neckar im Süden und der Bahnstrecke Stuttgart-Ulm im Norden in Ost-West-Richtung erstreckt. Es weist sowohl kleinteilige Grundstücke als auch einige großmaßstäbliche Strukturen auf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fritz-Müller-Straße
- im Süden durch die Zeppelinstraße
- im Westen durch die Max-Planck-Straße und
- im Osten durch Grundstücksgrenzen (östlich des Flst. 1562, 1562/3 und 1586

sowie entlang eines Teilabschnitts der ehemaligen Stammgleisfläche).

Der Planbereich umfasst den größten Teil des ehemaligen Betriebsgrundstücks der Firma Panasonic sowie einige Nachbargrundstücke und die quer in Ost-West-Richtung verlaufende, ehemalige Industriestammgleisfläche. Die Straße Sirnauer Brücke und der Forstbach („Zeller Bach“) sind in Abschnitten ebenfalls Teil des Plangebiets. Es befinden (bzw. befanden) sich das Flurstück 1562/1 sowie die Flurstücke des ehem. Industriestammgleises 1553/1, 1505 und 1508 im Eigentum der Stadt Esslingen am Neckar. Ziel ist eine Einbeziehung dieser ehemaligen Stammgleisflächen in die angrenzenden Gewerbegrundstücke. Eine Veräußerung ist vorgesehen und zum Teil bereits erfolgt.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die angestrebte Aktualisierung und Erneuerung des Planungsrechts. Der bisher dort gültige Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Neckarwiesen“ aus dem Jahr 1979 und seine später ergänzten Textbebauungspläne entsprechen in Teilen nicht mehr dem tatsächlichen Bestand.

Die Bestandssituation soll mit dem neuen Bebauungsplan weitgehend abgebildet werden; zukünftig zu erwartende Anforderungen an Art und Maß der baulichen Nutzung sollen berücksichtigt werden. Damit soll eine langfristig anwendbare heutigen Planungszielen entsprechende Rechtsgrundlage geschaffen werden.

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke beachtlich:

- Fläche, Boden
- Wasser
- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung
- Klima, Luft und Klimawandel
- Schutzgebiete, die der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie unterliegen

Folgende Festsetzungen sind im Zusammenhang mit der Umweltprüfung in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Private Grünflächen
- Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher
- Flächenhafte Pflanzgebote für Einzelbäume
- Pflanzbindung und Pflanzgebote für Einzelbäume
- Festsetzung von Standorten für den Erhalt (Pflanzbindung) bzw. die Neupflanzung (Pflanzgebot) von Einzelbäumen.
- Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragendecken
- Lärmschutz für Betriebswohnungen und Aufenthaltsräume

Ein Tierökologischer Fachbeitrag/Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde in den Jahren 2009 und 2015 vom Büro Dr. Jürgen Deuschle in Kögen durchgeführt. Es wurden 34 Vogelarten, davon 13 Arten als Brutvögel erfasst. Im Plangebiet kommen sechs Fledermausarten vor (Wasserfledermaus, Flughörnchen, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus sowie Großer und Kleiner Abendsegler). Im benachbarten Umfeld gibt es drei weitere Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Braunes/Graues Langohr und Großes Mausohr). Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich des Neckarufers (Jagdhabitat) die höchste Fledermausaktivität zu verzeichnen. Vereinzelt befinden sich im Plangebiet Bäume mit möglichen Quartiersstrukturen für Fledermäuse. Dafür geeignete Bäume, die sich außerhalb der Baugrenzen befinden, werden mit Pflanzbindung gesichert.

Nachweise von Reptilien (Mauer- und Zauneidechse, Schlingnatter) waren nicht vorhanden.

Habitatpotentiale für Amphibien sind außerhalb der im Jahr 2010 naturnah umgestalteten, bachbegleitenden Grünflächen entlang des Forstbachs nicht vorhanden. Die Ergebnisse der naturnahen Umgestaltung des Forstbachs, d. h. die ehemals bereits vorhandenen und neu hergestellten Habitatpotentiale für Amphibien werden durch die Festsetzung als Öffentliche Grünfläche „Uferbegleitgrün“ dauerhaft gesichert.

Durch die bereits bestehende Nutzung als Gewerbegebiet sind auf den bisher baulich genutzten Teilflächen des Gewerbegebiets die natürlichen Klimafunktionen gestört (extreme Temperaturdifferenzen, extreme sommerliche Aufheizung). Die noch nicht versiegelten und baulich nicht genutzten Teilflächen übernehmen eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion. Auf der Grundlage von zwei Bebauungsplanergänzungen wurden seit 1993 alle neu errichteten Gebäude mit Flachdächern mit Dachbegrünung ausgeführt. Dies ist ein zunehmender Beitrag zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und der sonstigen Umweltbelange zu erwarten.

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

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

Durch Stellungnahmen zum 2. Bebauungsplanentwurf wurde bekannt, dass Leitungsrechte nicht mehr dem aktuellen Stand entsprachen; diese wurden geändert und die geänderte Planzeichnung mit den betroffenen FlurstückseigentümerInnen abgestimmt.

Von behördlicher Seite wurde auf mögliche Konflikte zwischen einem ansässigen Störfallbetrieb und der ausnahmsweise zulässigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als untergeordnete Nutzung hingewiesen. Eine schutzbedürftige Nutzung in Form einer öffentlich zugänglichen baulichen Anlage mit hohem Personenaufkommen ist in der Nähe des Störfallbetriebs auszuschließen. Die Begründung wurde hinsichtlich dieses Gesichtspunktes angepasst bzw. ergänzt.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass an der Erhaltung des Kulturdenkmals „Großer Fährmann“ auf der Sirnauer Brücke ein öffentliches Interesse besteht. Mögliche bauliche Eingriffe wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes sind nur mit vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege möglich.

Angeregt wurde weiter, ein Entwässerungskonzept im Rahmen der Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung vorzulegen; darauf wurde verzichtet, da verschiedene Möglichkeiten bereits im Zuge erfolgter Neubebauung der an den Forstbach angrenzenden Grundstücke diskutiert und letztlich für eine Einleitung in das Kanalnetz optiert wurde.

Dem Hinweis auf den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen westlich des Forstbaches wurde ausreichend Rechnung getragen.

Bezüglich der Altlastenthematik und der Neubewertung betroffener Altstandorte wurde der Anregung, den Hinweis im Textteil entsprechend zu ändern, entsprochen.

Es wurde weiter angemerkt, aufgrund der bestehenden Ausbreitungsproblematik vom Anpflanzen der Robinie abzusehen. Da jedoch heimische Baumarten aufgrund des Klimawandels nicht mehr stadtklimaverträglich sind, werden die von der Konferenz der Gartenamtsleiter empfohlenen Robiniensorten verwendet, bei denen das Problem der Ausläuferbildung nicht gegeben ist.

Im Bereich der Geotechnik wurde der Empfehlung auf Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro durch Anpassung des Hinweises im Textteil entsprochen.

Die von privater Seite vorgebrachte Kritik zum ursprünglich geplanten Rückbau der Rampe zur Zeppelinstraße wurde durch die bestandsgemäße Festsetzung der Rampe, um deren Erhalt zu sichern, entkräftet.

Weiter wurde die Festsetzung der Unzulässigkeit von Betrieben, die ausschließlich logistische Nutzung in Form von Transport, Umschlag und Lagerung von Waren und Gütern ausüben, kritisiert. Allerdings wurde die mit der Festsetzung verbundene Einschränkung als untergeordnet, für das Grundstück nicht wesentlich wertbestimmend und als für den privaten Eigentümer als zumutbar eingeschätzt.

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

Der seit dem Jahr 1979 rechtsgültige Bebauungsplan Neckarwiesen und seine später ergänzten Textbebauungspläne entsprechen in Teilen nicht mehr dem tatsächlichen Bestand. Straßenverkehrsflächen wurden zwischenzeitlich erneuert und deren Abgrenzung verändert. Am Knotenpunkt von Fritz-Müller-Straße und der Straße Sirnauer Brücke wurde ein Kreisverkehr eingerichtet. Der Forstbach am westlichen Plangebietsrand wurde als Grünverbindung hergestellt. Ein früheres Güterverkehrsgleis der Deutschen Bahn (sogenanntes Stammgleis) wurde entwidmet und zurück gebaut. Außerdem entsprechen zwischenzeitlich errichtete Gebäude teilweise nicht den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans.

Da in Esslingen auch für Gewerbegebiete nur noch eingeschränkt Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, im Rahmen der rechtlich gebotenen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Ausnutzung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Mit den Festsetzungen wird angestrebt, dass das Plangebiet trotz einer relativ hohen baulichen Dichte und Versiegelung ein Mindestmaß an Grünstrukturen erhält, die sowohl das örtliche Kleinklima als auch das Arbeitsumfeld und das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflussen. Gegenüber der Bestandssituation und dem planungsrechtlichen Status quo wird mit den Festsetzungen eine gestalterische und ökologische Aufwertung angestrebt.

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. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

Eine Alternative zu dieser Planung wäre die Belassung des bisherigen Planungsrechts. Mit dieser Alternative wären die Ergebnisse des Sanierungsgebiets nicht gesichert, ökologische Belange nicht berücksichtigt und die Möglichkeit zur Konversion der Stammgleisfläche bliebe ungenutzt.