

12

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
Stadtplanungsamt

Begründung

zur Flächennutzungsplan-Änderung Neue Weststadt/Baublock D
im Planbereich 03 „Innenstadt III“
gemäß § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch
13. November 2017

1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,94 ha befindet sich im Westen der Stadt Esslingen am Neckar in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof. Es wird begrenzt

- im Norden durch die Bebauung entlang der Fleischmannstraße
- im Osten durch Flächen des künftigen Baublocks C
- im Süden durch Gleisanlagen
- im Westen durch Flächen des künftigen Baublocks E, somit auch durch den Stadteilplatz.

Das Plangebiet liegt somit am südwestlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem bestehenden Stadtquartier Weststadt und den Bahnanlagen. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:10.000.

Das ca. 0,94 ha große Plangebiet besteht hauptsächlich aus ehemaligen Bahnflächen und liegt im mittleren Bereich des ursprünglichen Gesamtplangebiets Neue Weststadt.

2 Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist ein großer Teil des Planbereichs als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Der nördliche Planbereich ist Teilstück des Straßenzugs Neckarstraße / Bahnhofplatz / Fleischmannstraße und als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Seit Mitte der 1990-er 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 haben diese Flächen von der Deutschen Bahn AG bzw. diversen Bahntöchterfirmen und der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG übernommen, um sie einer neuen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist eine urbane Bebauung mit einer gemischten Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen.

Der o. g. Straßenzug von der Neckarstraße zur Mettinger Straße war bereits 1934 im Stadtbauplan Schelzwasen als Hauptverkehrsstraße entlang der Bahnlinie projektiert,

wurde aber in dieser Form nie realisiert und ist heute nicht mehr vorgesehen. Mit dem 1998 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren *Südtangente/Gleis 1 (Güterbahnhof)* wurde die Nachnutzung des Güterbahnhofareals planungsrechtlich angestoßen und eine neue Verkehrsführung auf den Weg gebracht. Die Fahrbahn der Neckarstraße wurde im Abschnitt zwischen der Pliensaustraße und der Bahnhofstraße nach Süden verschoben und wird südlich des Bahnhofsgebäudes in westlicher Richtung entlang der zurück gebauten Bahntrasse als „Südtangente“ weitergeführt, um dann nach Norden abzuknicken und an die Schlachthofstraße anzubinden. Der Umbau des Bahnhofplatzes sowie die Errichtung des neuen ZOB haben bereits stattgefunden, so dass die Berliner Straße bereits westlich des Bahnhofsgebäudes mit der neuen Südtangente verknüpft ist.

Ursprünglich sollte die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Güterbahnhofareals Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens *Neue Weststadt* sein, mit dessen Vorentwurf vom 10.11.2011 Anfang 2012 die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt wurde. Zwischenzeitlich wurde der westliche Teilbereich (Hengstenberg-Areal) von dem Bebauungsplanverfahren abgetrennt und in einem separaten Verfahren zur Rechtskraft gebracht. Der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes ist in mehrere Baublöcke unterteilt.

Mit der Realisierung des Baublocks B sollte begonnen werden, weshalb als erstes mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie einer parallel verlaufenden Flächennutzungsplan-Änderung für diesen Bereich begonnen wurde. Beide Verfahren sind zwischenzeitlich abgeschlossen und die Bauleitpläne zur Rechtskraft gebracht. In einem weiteren Schritt wurde für den Baublock C ein vorhabenbezogener Bebauungsplan samt Flächennutzungsplan-Änderung erarbeitet. Für diesen Baublock wurde sowohl der Satzungsbeschluss als auch der Feststellungsbeschluss bereits gefasst. Als nächstes soll für den angrenzenden Baublock D ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Weil die vorgesehene städtebauliche Neuordnung für den Baublock D nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da die Änderungen im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens *Neue Weststadt/Baublock D* betreffen, wird die Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3 Städtebauliche Planungen/Bebauungspläne

3.1 Bebauungsplan Südtangente/Gleis 1 (Güterbahnhof)

Wie vorstehend erwähnt, wurde die Nachnutzung des Güterbahnhofareals und der Umbau des Bahnhofplatzes bereits 1998 mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf *Südtangente/Gleis 1 (Güterbahnhof)* planungsrechtlich eingeleitet. In der Folgezeit wurde dessen östlicher Planbereich unter der Bezeichnung *Südtangente/Gleis 1 (östlicher Teil)* als Bebauungsplan-Entwurf weitergeführt. Dieser Teilplan beinhaltet die Neckarstraße von der Pliensaustraße bis zum Bahnhof, den Bahnhof und sein Umfeld einschließlich des neuen ZOB und die neue Anbindung der Berliner Straße an die Südtangente. Der Teilbebauungsplan trat am 16.08.2012 in Kraft und ist bereits realisiert.

Für einen zweiten Teilbereich wurde unter der Bezeichnung *Südtangente/Gleis 1 (mittlerer Teil, Straßen)* im Jahr 2011 ein Bebauungsplanentwurf ausgelegt. Auf dieser

Grundlage wurden die Südtangente vom Bahnhof bis zur Schlachthausbrücke sowie der Anschluss der Kandlerstraße an die Südtangente 2011/2012 gebaut. Mit dem Vorentwurfsbeschluss für den Bebauungsplan *Neue Weststadt* wurde das Verfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Südtangente/Gleis 1 (mittlerer Teil, Straßen)* in das Verfahren zum Bebauungsplan *Neue Weststadt* übergeleitet und in das Plangebiet aufgenommen.

3.2 Bebauungsplan Neue Weststadt

Um Lösungsvorschläge für dieses bedeutende städtebauliche Projekt zu erhalten, hat die Verwaltung 2010 einen nichtoffenen zweiphasigen *städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb* ausgelobt, der Anfang 2011 entschieden wurde (Preisträger: LEHEN drei Architektur Stadtplanung / frei raum concept Landschaftsarchitekten). Die Jury empfahl einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit zur Grundlage der weiteren Planungen zu machen.

Die Planung für den Bebauungsplan-Vorentwurf *Neue Weststadt* baut auf den am 10.10.2011 im ATU beschlossenen „*Rahmenplan Neue Weststadt*“ auf. Die vorhergehenden, bisher durchgeführten Planungen

- Bebauungsplan-Vorentwurf Südtangente/Gleis 1 (Güterbahnhof) 1998
- Aufstellungsbeschluss „Mettinger Straße/Roßneckarkanal“ 2006
- Entwurf Bebauungsplan „Südtangente/Gleis 1 (mittlerer Teil, Straßen)“ 2011

wurden mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf *Neue Weststadt* zusammengeführt und weiterentwickelt. Aus diesem Bebauungsplan-Vorentwurf sowie auf der Grundlage des Rahmenplans wurde der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan *Neue Weststadt/Baublock D* entwickelt und im Parallelverfahren zu der vorliegenden FNP-Änderung fortgeführt.

3.3 Planungsziele und -grundsätze

Das Plangebiet „*Neue Weststadt/Baublock D*“ mit einer Größe von ca. 0,94 ha ist ein Teilgebiet des Gesamtprojekts „*Neue Weststadt*“. Dieses bildet mit einer Gesamtfläche von ca. 11,7 ha Fläche das größte städtebauliche Entwicklungspotential der Stadt Esslingen am Neckar, wobei das Hengstenberg-Areal zwischenzeitlich beinahe vollständig bebaut ist.

Die Lage der ehemaligen Güterbahnhofsflächen in unmittelbarer Nähe zum ÖPNV-Knotenpunkt am Bahnhof und ZOB sowie die hohe Besucherfrequenz im Umfeld erfordern eine standortgerechte und städtebaulich hochwertige Qualität sowie eine Architektur, die der Funktion des Gesamtareals gerecht wird. Esslingen verfügt aufgrund seiner Lage im Neckartal mit Neckar, B 10, Schiene und den zum Teil steil aufragenden Hängen über wenig Entwicklungsraum. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, ein aktives Flächenrecycling zu betreiben, mit dem auch die gute Position Esslingen 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.

Die Neunutzung der ehemaligen Güterbahnhofsflächen bietet die Chance, ein innenstadtnahes, attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und lebendigen Stadtquartieren sowie attraktive innenstadtnahe Freiflächen zu realisieren.

Mit dem städtebaulichen und architektonischen Auftritt des neuen Quartiers wird die Identität Esslingens stark geprägt, zumal mitten im Zentrum der Stadt entlang der Bahnlinie eine neue Stadtkante entstehen wird. Diese neue Stadtansicht und Stadtsilhouette wirkt im Sinne einer Visitenkarte und prägt die Wahrnehmung Esslingens entscheidend mit. Die Entwicklung des Areals unter dem Arbeitstitel „Neue Weststadt“, das in mehreren Schritten entwickelt wird, gehört zu den großen baukulturellen Ereignissen der nächsten Dekade in Esslingen und wird einen wichtigen Beitrag zur zukunftsfähigen Stadtentwicklung in der Region Stuttgart leisten.

3.4 Entwurfsbeschreibung

Gemäß dem Rahmenplan bildet die Bebauung im Bereich der Güterbahnhofsfläche die Erweiterung und den südlichen Abschluss der Weststadt. Straßenstruktur und räumliche Kontinuität der alten Weststadt werden aufgenommen und ergänzt. Der Maßstab und die Vielfalt orientieren sich am nördlichen Bestand. Ein zentraler Platz an der Schlachthausstraße (Stadtteilplatz) gliedert die bauliche Struktur und gibt dem gesamten Stadtteil eine urbane Mitte. Die verlängerte Fleischmannstraße wird im Bereich der Kreuzung zur Kandlerstraße zu einem Quartiersplatz aufgeweitet, der zentral zwischen bestehender und neuer Weststadt vermittelt.

Die Quartiere im gesamten Plangebiet setzen sich grundsätzlich aus Bausteinen, den Höfen (oder Blöcken) zusammen (u.a. auch Baublock D), die einen privaten (und begrünt) Innenhof bilden. Die Höfe sind nie ganz geschlossen, Fugen in der Bebauung sorgen für Durchlässigkeit und reduzieren notwendige Eckgebäude. Die Bebauung ist so angeordnet, dass sowohl Straßen- als auch unterschiedliche Platzräume entstehen. Die Bebauung variiert in der Regel zwischen vier bis sechs Geschossen. Gewerbliche Nutzungen sind in den Erdgeschossen entlang der Südtangente, der Fleischmannstraße und an den Platzflächen vorgesehen. Diese strenge Struktur der Höfe mit der hohen Randbebauung ist so stabil, dass auch die Kombination verschiedenartiger Gebäude verträglich ist. Im Baublock A wird eine Hotelnutzung angestrebt.

3.5 Verkehrskonzept

Die Südtangente und die Schlachthausstraße übernehmen neben der Erschließungsfunktion für die Neue Weststadt auch die Verkehrsfunktion einer Umfahrungsstraße für den Bereich der heutigen Weststadt. Für die beiden Straßen werden zukünftig Verkehrsbelastungen von 6000 – 9000 Kfz/24h erwartet. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung in den einzelnen Baufeldern und des hieraus resultierenden Ziel- und Quellverkehrs können die zu erwartenden Verkehrsbelastungen variieren.

In den Straßenräumen werden an verschiedenen Stellen öffentliche Parkplätze angeboten. Die private Parkierung soll in Tiefgaragen stattfinden.

3.6 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als geplante gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplans ist die Entwicklung der Flächen sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die zentrale Lage des Gebiets und der Anschluss an die bereits vorhandenen Versorgungsangebote in der Innenstadt prädestinieren den Bereich hierfür. Die Darstellung einer geplanten gemischten Baufläche (M) stellt die Verträglichkeit einer möglichen gewerblichen Nutzung mit einer Wohnnutzung hinsichtlich des Störgrades sicher.

Die Fleischmannstraße verliert ihre Funktion als Hauptverkehrserschließungsstraße, ebenso ist der ursprünglich vorgesehene Anschluss an die Mettinger Straße obsolet. Die Südtangente übernimmt die Funktion als Hauptverkehrserschließungsstraßen und wird dahingehend geändert.

4 Umweltbelange

4.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Lärmemissionen der Bahnlinie sowie der Straßen (Südtangente, Schlachthausstraße) belastet. Die für gemischte Bauflächen (M) geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock D sind diesbezüglich geeignete Maßnahmen vorzusehen.

4.2 Artenschutz

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).

Zur Abschätzung der naturschutzfachlichen Betroffenheit der Vegetation wurden im Rahmen der Untersuchungen auch die höheren Pflanzen erfasst. Grundlage waren Erhebungen im Jahr 2008, die 2011 durch zusätzliche Kartierungen ergänzt wurden. Durch die bereits durchgeführten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten (Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

5 Änderung des Flächennutzungsplans, Umweltprüfung

Im Planbereich wird die bisherige Darstellung von bestehenden „Flächen für Bahnanlagen“ in „geplante gemischte Bauflächen“ (M) geändert. Die bisher als Hauptverkehrsstraße dargestellte Fläche der Achse Neckarstraße - Fleischmannstraße wird aufgehoben, stattdessen werden die südlich im Plangebiet verlaufenden Flächen der Südtangente als geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Auf Grund der Lage im Innenbereich ist ein Grünordnungsplan bei der Flächennutzungsplan-Änderung nicht erforderlich.



UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung Neue Weststadt/Baublock D gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB a. F. (BauGB in der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung).

1. Einleitung

a. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplan-Änderung

Das Plangebiet des Baublocks D mit einer Größe von ca. 0,94 ha befindet sich im mittleren Abschnitt des Gesamtprojekts "Neue Weststadt" (Teilfläche des ehem. Güterbahnhofes). Die Neunutzung des Baublocks D bietet die Chance, ein innenstadtnahes attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und attraktiven Freiraumstrukturen zu realisieren. In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung kann das Gebiet an das bestehende Erschließungssystem angebunden werden.

b. Ziele des Umweltschutzes

Die gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Regelwerken niedergelegt, u. a. Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Bundesbodenschutzgesetz mit Bundesbodenschutzverordnung, Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz Baden-Württemberg, Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie FFH- und Vogelschutzrichtlinie.

Die fachlichen Grundlagen und Ziele für das Plangebiet und seine Randbereiche sind u. a. in folgenden Planungen und Untersuchungen enthalten:

Landschaftsplan (Nachbarschaftsverband Stuttgart, NVS, 1981), Untersuchung für ein Biotopverbundsystem (NVS, 1987), Landschafts- und Umweltplan (NVS, Stand Februar 1994), Klimaatlas (NVS, 1992), Klimaatlas Region Stuttgart (VRS 2008), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS, 1999), Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003), Strategische Lärmkartierung der Stadt Esslingen am Neckar, Accon GmbH, 2013), Schalltechnische Untersuchung Esslingen – Neue Weststadt (ACCON GmbH, 2012), Regionalplan 2009 mit Umweltbericht (VRS 2010) sowie „Tierökologischer und floristischer Fachbeitrag und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, Büro für Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, 2014.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Bestandsaufnahme und voraussichtliche Beeinträchtigungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist das Gebiet als Fläche für Bahnlagen dargestellt. Am nördlichen Gebietsrand ist eine Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Auf dem Plangebiet befanden sich Gleisanlagen und Gebäudestrukturen des ehemaligen Güterbahnhofes.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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). Zur Abschätzung der naturschutzfachlichen Betroffenheit der Vegetation wurden im Rahmen der Untersuchungen auch die höheren Pflanzen erfasst. Grundlage waren Erhebungen im Jahr 2008, die 2011 durch zusätzliche Kartierungen ergänzt wurden. Für alle erfassten, naturschutzfachlich relevanten Tierarten wurden zeitlich vorgezogene (Ausgleichs)-Maßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, durchgeführt (2010: Einbau von Habitat-Bausteinen für Zauneidechsen, blaueflügelte Sand-schrecken und Distel-Wollbienen im Naturschutzgebiet „Alter Neckar“, 2011: Zauneidechsen-Umsiedlung in das Naturschutzgebiet „Alter Neckar“, Verbringung einzelner Mauereidechsen in den Bereich der Untertürkheimer Mauereidechsen-Population, Aufstellung von Pappel-Stammstücken mit einer Beulen-kopfböck-Käfer-Population in Form einer „Baumpyramide“ im Naturschutzgebiet „Alter Neckar“, 2013: Ausbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse). Durch die umfassenden, bereits durchgeführten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, durch die Maßnahmen zur Sanierung der Altlasten sowie durch die Berücksichtigung der Maßgaben der saP ergeben sich keine 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).

Tiere

Parallel zu den von 2011 bis 2013 durchgeführten CEF-Maßnahmen wurde das Areal durch Barrieren gegen eine Zaun- und Mauereidechsen-Wiederbesiedelung gesichert. Zudem wurde das Areal intensiv gepflegt, so dass keine neuen Vegetations- oder Habitatstrukturen entstanden sind.

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

Pflanzen

Von der Konversion des ehemaligen Güterbahnhofes waren verschiedene regional seltene Pflanzenarten betroffen. Mittels Entnahme und Ausbringung der Pflanzen an einem geeigneten Standort im Umfeld konnten diese erhalten werden.

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 Bodenversiegelung, durch den Gleisschotter 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. Ehemalige Güterbahnhofsflächen mitsamt seinen Bauten werden durch neue Nutzungen ersetzt (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung).

Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

Durch die geplanten und teilweise bereits durchgeführten Maßnahmen wird das Wirkungsgefüge zwischen Landschaft, Tieren, Pflanzen, Boden und Wasser verändert. Die biologische Vielfalt im Plangebiet nimmt mittelfristig voraussichtlich ab.

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

Die Flächennutzungsplan-Änderung hat für die angrenzende Bebauung keine Relevanz in Bezug auf Lärmimmissionen i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB.

Die angrenzenden Lärmquellen (Südtangente sowie Bahn) haben jedoch Relevanz für die geplanten Nutzungen des Baugebiets.

Damit die Orientierungswerte der DIN 18005 erreicht werden, sind der Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und eine zweckmäßige Orientierung der Aufenthaltsräume erforderlich.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB sind von der Flächennutzungsplan-Änderung nicht negativ betroffen.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern verhält sich die Flächennutzungsplan-Änderung in Relation zum Planungsbestand weitgehend neutral. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

Bezüglich der Verwendung erneuerbarer Energien und einer sparsameren 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.

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).

b. Prognose

Für die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nach Art. 1 Abs. 1 der Vogelschutzrichtlinie entstehen durch diese Flä-

chennutzungsplan-Änderung gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine nachhaltige Verschlechterung auf den Erhaltungszustand der jeweiligen Art.

c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die umfassenden, bereits durchgeführten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie durch die Berücksichtigung der Maßgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden. Durch Maßnahmen zur Sanierung von Altlasten und sonstigen Bodenbelastungen werden nachteilige Auswirkungen auf Boden und Grundwasser minimiert bzw. aufgehoben.

d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung entsprechen, bestehen nicht.

3. Zusätzliche Angaben

a. Verfahren der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen des tierökologischen und floristischen Fachbeitrags sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dr. Deuschle, 2014), der Orientierenden Untersuchung Orts- und Güterbahnhof Esslingen (Ing.-Büro Dr. Hafner, 1999), der Orientierenden Altlastenuntersuchung und Erkundung auf abfallwirtschaftlich relevante Verunreinigungen (geoplan GmbH, 2010) sowie dem umwelttechnischen Bericht, FF Esslingen Gbf (Ing.-Büro Henseleit und Partner GdBR, 2011) verbal-argumentativ und teilweise quantitativ beschrieben.

b. Monitoring

Bereits im Jahr 2011 wurden mit dem Landratsamt Esslingen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag u. a. die Modalitäten für ein mehrjähriges Monitoring vereinbart. Die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen, zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), wurden im Wesentlichen bereits seit dem Jahr 2011 durchgeführt. Die ökologische Wirksamkeit dieser Maßnahmen wird durch ein mehrjähriges Monitoring-Programm geprüft und dokumentiert, um bei Bedarf das Pflegekonzept für die Ausgleichsfläche gemäß den artenspezifischen Anforderungen anzupassen und zu optimieren.

c. Zusammenfassung

Das Plangebiet des Baublocks D mit einer Größe von ca. 0,94 ha befindet sich im mittleren Abschnitt des Gesamtprojekts "Neue Weststadt" (Teilfläche auf dem ehem. Güterbahnhof).

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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 und der aktuell in Vorbereitung befindlichen 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).

Gegenüber dem Planungsbestand und den bislang tatsächlich ausgeübten Nutzungen ergeben sich durch die Planung unter Beachtung der zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie sonstiger Maßnahmen keine bleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft und keine Beeinträchtigungen sonstiger Umweltbelange.