



## Begründung

zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke  
Planbereich 30 "Neckarwiesen"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
vom 03.02.2021

## Inhalt

1	Angaben zum Plangebiet.....	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.2	Derzeit geltendes Planungsrecht.....	3
1.3	Sanierungsgebiet.....	4
2	Bebauungsplan.....	5
2.1	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	5
2.2	Städtebauliche Verträge.....	5
2.3	Städtebauliche Planung.....	5
2.3.1	Städtebauliches Konzept.....	5
2.3.2	Erschließung.....	6
3	Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften.....	6
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.1.3	Bauweise.....	11
3.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.1.5	Verkehrsflächen.....	12
3.1.6	Stellplätze und Garagen.....	12
3.1.7	Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte.....	12
3.1.8	Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
3.1.9	Grünplanung / Pflanzgebote / Pflanzbindungen.....	13
3.2	Örtliche Bauvorschriften.....	14
3.3	Nachrichtliche Übernahme.....	15
3.4	Hinweise.....	15
3.4.1	Hochwasserschutz.....	15
3.4.2	Bodenschutz, Altlasten.....	16
4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	17
5	Wesentliche Auswirkungen.....	17
6	Kosten.....	17
7	Umweltbericht.....	17

# 1 Angaben zum Plangebiet

## 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 16,4 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Oberesslingen im Gewerbegebiet Neckarwiesen, dem größten Esslinger Gewerbegebiet. Dieses liegt zwischen dem Neckar im Süden und der Bahnstrecke Stuttgart-Ulm im Norden und erstreckt sich über ca. 2,8 km von Ost nach West. Es weist sowohl kleinteilige Grundstücke als auch einige großmaßstäbliche Strukturen auf.

Das Plangebiet liegt zwischen der Fritz-Müller-Straße im Norden und der Zeppelinstraße im Süden. Die vorgenannten Straßen, die Max-Planck-Straße sowie die Straße Sirnauer Brücke sind in Abschnitten Teil des Plangebiets. Das Plangebiet schließt auch einen Teil des von Nord nach Süd verlaufenden Forstbachs („Zeller Bach“) ein. Insgesamt umfasst das Plangebiet sechs verschiedene Baugrundstücke in Größen zwischen ca. 10.000 m<sup>2</sup> und 35.000 m<sup>2</sup>. Derzeit befinden sich das Flurstück 1562/1 sowie die Flurstücke des ehem. Industriestammgleises 1553, 1505 und 1508 in städtischem Eigentum; eine Veräußerung ist vorgesehen.

Auf dem Großteil des Plangebiets befand sich ehemals das Panasonic-Bildröhrenwerk. Heute sind verschiedene gewerbliche Nutzer ansässig:

- Fritz-Müller-Straße 106: u.a. Montage und Versand von Fahrrädern
- Fritz-Müller-Straße 114: Chemischer Betrieb, Hersteller von Kunstharzen und Klebstoffen, Störfallbetrieb
- Fritz-Müller-Straße 116: Zweignutzung im Auftrag eines Automobilherstellers
- Sirnauer Brücke 1: Zweigwerk eines Automobilherstellers
- Sirnauer Brücke, Flrst. 1562/1: Brachliegend, unbebaut; zukünftig Bäckerei
- Sirnauer Brücke 7/Zeppelinstraße 110: ehem. Zweigbetrieb eines Herstellers von Steuerungs- und Automatisierungstechnik; derzeit Leerstand
- Max-Planck-Straße 3: Schwertransport-Unternehmen

Die bebauten Grundstücke sind überwiegend durch großmaßstäbliche Hallen und großflächig versiegelte Anliefer- und Rangierbereiche charakterisiert. Eine Ausnahme stellt das Gebäude Sirnauer Brücke 7/ Zeppelinstraße 110 dar: Dieses Gebäude ist mit ca. 25,5 m Höhe über dem Niveau der Zeppelinstraße deutlich höher als die übrigen Gebäude und weist deutlich mehr Geschosse auf.

Der zwischen der Fritz-Müller-Straße und der Zeppelinstraße verlaufende Forstbach ist renaturiert und wird durch eine öffentliche Wegeverbindung begleitet, welche als Anbindung des Gewerbegebiets und des Stadtteils Zell an den Neckar und für die Beschäftigten des Gewerbegebiets als Erholungsfläche fungiert. Auf der Westseite seines südlichen Endes (an der Zeppelinstraße) befindet sich eine ca. 600 m<sup>2</sup> große, einfach gestaltete öffentliche Grünanlage.

Das Plangebiet wird durch die übergeordneten Straßen Fritz-Müller-Straße und Sirnauer Brücke erschlossen. Letztere bindet im Süden über die Dieter-Roser-Brücke an die Bundesstraße 10 an und mündet am Kreisverkehr im Norden in die Fritz-Müller-Straße. Die Zeppelinstraße und die Max-Planck-Straße erschließen die übrigen Bereiche des Plangebiets. Die Zeppelinstraße und die Straße Sirnauer Brücke sind über eine rampenartige, parallel zur Zeppelinstraße verlau-

fende öffentliche Straße miteinander verbunden.

Die Straßen verfügen über beidseitige Gehwege. Im südlichen Abschnitt der Sirnauer Brücke liegt der Gehweg auf der Ostseite nicht an der Fahrbahn sondern unterhalb der Böschung. Er dient als Verbindungsweg zwischen Zeppelinstraße und Sirnauer Brücke. Die Zeppelinstraße verfügt auf ihrer Südseite über keine direkt anliegenden Gehwege; dem Fuß- und Radverkehr steht ein südlich davon liegender Weg entlang des Neckars zu Verfügung.

## 1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

### Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Neckarwiesen, der 1979 in Kraft trat. Dieser setzt die Bauflächen als Gewerbegebiet (GE) mit den Nutzungsmaßen GRZ=0,8, GFZ=2,4, maximal vier Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m fest. Die Verkehrsflächen der Fritz-Müller-Straße, Max-Planck-Straße und Zeppelinstraße sind in weiten Teilen bestandsgemäß festgesetzt. Im Falle der Straße Sirnauer Brücke sind zur Ermöglichung einer früher geplanten Anbindung der Schorndorfer Straße an die B 10 breitere Verkehrsflächen festgesetzt als realisiert. Des Weiteren sieht der geltende Bebauungsplan einen Ausbau der Verbindungsrampe zwischen der Straße Sirnauer Brücke und der Zeppelinstraße mit einer großzügigen Einmündungsschleife an der Zeppelinstraße vor.

Das den Planbereich etwa mittig durchlaufende, stillgelegte und zurückgebaute Industriestammgleis ist im bisher geltenden Bebauungsplan durch ein Fahrrecht planerisch gesichert, das Flurstück des Forstbachs (frühere Bezeichnung: Zeller Bach) ist als Wasserfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Neckarwiesen“ wurde durch vier spätere Textpläne geändert, welche weit darüber hinaus reichende Geltungsbereiche aufweisen:

- Der Textbebauungsplan aus dem Jahr 1985 schließt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus.
- Der Textbebauungsplan von 1988 schließt Einzelhandel aus.
- Durch die Festsetzungen des Textbebauungsplans aus dem Jahr 1993 werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke von der Zulässigkeit ausgenommen. Es werden Regelungen zur Dachbegrünung und Bepflanzung sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen (örtliche Bauvorschriften) hinzugefügt.
- Im Jahr 2016 wurde vor dem Hintergrund der Flüchtlingskrise die ausnahmsweise Zulässigkeit sozialer Nutzungen wieder eingeführt. Des Weiteren wurden Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu Pflanzgeboten getroffen.

Die Fritz-Müller-Straße liegt im Abschnitt vom Forstbach im Westen bis zum Flurstück 1515/1 (Fritz-Müller-Straße 123) im Osten im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans, nämlich des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Fritz-Müller-Straße/Zeller Bach, der die Straße bestandsgemäß als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 sind die Bauflächen als Ge-

werbliche Bauflächen dargestellt. Die Straße Sirnauer Brücke und die Fritz-Müller-Straße sind als „Hauptverkehrsstraßen mit gesamtstädtischer und überörtlicher Erschließungsfunktion“ eingetragen. Das Flurstück des Forstbachs ist als Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Auf dem Grundstück Fritz-Müller-Straße 114 ist ein Störfallbetrieb verzeichnet. Das gesamte Plangebiet ist als „Bereich mit höherer bioklimatischer Belastung“ gekennzeichnet. Der südliche Bereich des Plangebiets ist Teil eines „Suchraums für Kompensationsmaßnahmen“ für Maßnahmen für Natur und Landschaft.

#### Ehem. Flächen für Bahnanlagen

Das Plangebiet wurde ehemals durch ein Industriestammgleis durchquert, das im früher geltenden Flächennutzungsplan noch als Flächen für Bahnanlagen dargestellt war. Die Flächen wurden bereits entwidmet und sind nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn.

### **1.3 Sanierungsgebiet**

#### Sanierungsgebiet

Im Zeitraum 2006/2007 wurden im Gewerbegebiet Neckarwiesen im Rahmen vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB Defizite aufgezeigt. Handlungsbedarf wurde dabei insbesondere auf Grund brachgefallener und untergenutzter Gewerbeflächen und dem Verlust von Arbeitsplätzen identifiziert. Aus diesem Grund wurde ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB eingerichtet, welches einen Großteil des Gewerbegebiets Neckarwiesen umfasste. Ziel der Sanierungsmaßnahmen war insbesondere die Aktivierung brachliegender Flächen, die Verbesserung der Erschließung und der Wegeverbindungen, die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Verbesserung der Außenwirkung des Standortes. Damit sollte das Gewerbegebiet insgesamt für die Neuansiedlung hochwertiger Arbeitsplätze attraktiver gemacht und der Neckar mit seinen Uferzonen besser in das Gewerbegebiet eingebunden werden. Die Maßnahmen des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Neckarwiesen“ sind abgeschlossen und das Sanierungsgebiet wurde im Jahr 2018 aufgehoben.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans war vollständig Teil des Sanierungsgebiets. Im Zusammenhang der Sanierung wurden im Plangebiet insbesondere folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Um Verkehrsstaus entgegen zu wirken, wurde der Knoten Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke als Kreisverkehr hergestellt.
- Die Straße Sirnauer Brücke wurde umgebaut und durch Baumstandorte aufgewertet.
- Die Straßennebenflächen (Straßenbegleitgrün, Fuß- und Radwege) der Fritz-Müller-Straße, der Straße Sirnauer Brücke und der Zeppelinstraße wurden neu gestaltet und zahlreiche Bäume gepflanzt. Am Südrand der Zeppelinstraße wurde ein Parkierungsstreifen angelegt.
- Der bisher in weiten Teilen unzugängliche Forstbach (Zeller Bach) wurde naturnah umgestaltet und durch die Anlage eines parallelen Fuß- und Radwegs für die Bevölkerung zugänglich gemacht. An seinem südlichen Ende wurde zusätzlich eine kleine Grünfläche angelegt.

Durch die genannten Maßnahmen wurden die Aufenthaltsqualität im Quartier und entlang des Neckarufers sowie eine positive Wahrnehmung des Gewerbegebiets befördert.

## **2 Bebauungsplan**

### **2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

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.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke ist die Aktualisierung und Erneuerung des Planrechts. Die Bestandssituation soll weitgehend abgebildet werden; zukünftig zu erwartende Anforderungen an Art und Maß der baulichen Nutzung sollen berücksichtigt werden. Damit soll eine langfristig anwendbare Genehmigungsgrundlage geschaffen werden.

### **2.2 Städtebauliche Verträge**

Ein im Jahr 2008 zwischen der Stadt und dem damaligen Eigentümer des ehemaligen Panasonic-Areals geschlossener städtebaulicher Vertrag wurde später aufgehoben und ist daher nicht mehr von Belang.

Im Zusammenhang des Nutzerwechsels für das Grundstück Max-Planck-Straße 3 (Flurstück 1578) ist zur Sicherung der mit diesem Bebauungsplan verfolgten Entwicklungsziele im Jahr 2018 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden.

### **2.3 Städtebauliche Planung**

#### **2.3.1 Städtebauliches Konzept**

Da Gewerbeflächen in der Stadt Esslingen knapp sind und die Stadt über wenige Neubaupotenziale verfügt, wird grundsätzlich stadtweit das Ziel verfolgt, auf geeigneten Flächen die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Nutzungen mit hoher Wertschöpfung zu befördern. Allgemeines Ziel ist die Ansiedlung von Betrieben, die die gute Infrastruktur nutzen und der hohen Lagegunst entsprechen.

Dieses Ziel gilt auch für das Plangebiet, insbesondere auch vor dem Hintergrund der mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbaren und integrierten Lage. Ziel der Planung ist daher auch für dieses Plangebiet die Begünstigung eines Gewerbegebietscharakters mit arbeitsplatzintensiven Betrieben und Betrieben mit hoher Wertschöpfung, z.B. von Betrieben mit bedeutenden Anteilen an Verwaltung, Forschung, Entwicklung oder Ausbildung. Dagegen werden Betriebe die sehr flächenextensiv und verkehrsorientiert arbeiten und über keinen oder einen nur geringen Anteil an Verwaltung, Ausbildung, Forschung und Entwicklung verfügen, als für den Standort städtebaulich

nicht sinnvoll eingeschätzt.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Neckarwiesen“ wurde bereits eine Aufwertung und Qualifizierung des gesamten über das Plangebiet hinausreichenden Gewerbegebiets realisiert, um damit die Voraussetzungen für die Ansiedlung „höherwertigerer“, arbeitsplatzintensiver Betriebe zu schaffen. Das Konzept dieses Bebauungsplans fügt sich in die abgeschlossenen Bemühungen des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Neckarwiesen“ ein und führt diese fort.

Da sich im Plangebiet vergleichsweise große Gewerbegrundstücke befinden, eignet sich dieses weiterhin in besonderem Maß für Betriebe größerer Art mit hohem Flächenbedarf.

Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Wesentlichen weiterhin geeignet, den angestrebten Charakter des Gewerbegebiets zu ermöglichen. Das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher eng an den bisherigen Festsetzungen. Eine Ausnahme stellt dabei das östlich der Straße Sirnauer Brücke bestehende, hohe Bestandsgebäude dar (Vgl. Ziff. 3.1.2.3).

Grundsätzlich haben gewerbliche Betriebe sehr unterschiedliche Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung und Anordnung ihrer Gebäude und Freiflächen. Dem soll durch die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Ermöglichung von Spielräumen Rechnung getragen werden.

### 2.3.2 Erschließung

Der Bebauungsplan sichert die bestehenden Erschließungsflächen weitgehend im Bestand. Ehemals vorgesehene Umbaumaßnahmen – über die im Rahmen des Sanierungsgebiets erfolgten hinaus – sind nicht mehr vorgesehen. Der seit 1979 geltende Bebauungsplan Neckarwiesen sieht anstelle der vorhandenen spitzwinkligen Einmündung der Rampe von der Sirnauer Straße in die Zeppelinstraße eine großzügige Schleife vor. Eine Herstellung dieser Schleife ist nicht mehr vorgesehen, sodass die bereits realisierte Parkanlage und die Straßenverkehrsfläche am Bestand orientiert festgesetzt werden können. Ein Fortbestand der rampenartigen öffentlichen Straße zwischen Sirnauer Brücke und Zeppelinstraße ist Teil der Planung.

Entlang dem Neckar plant das Land Baden-Württemberg einen Radschnellweg als Teil einer Achse Stuttgart-Plochingen (Landesstraße L 9300). Hierfür ist, unabhängig von diesem Bebauungsplan, ein Planfeststellungsverfahren vorgesehen.

## **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

Das Plangebiet wird wie bisher als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Bestimmte Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt, da diese mit dem vorhandenen und angestrebten Charakter des Gebiets (vgl. Ziff. 2.3.1) nicht vereinbar sind. Unzulässig sind deshalb unter Bezug auf § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO die folgenden Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO
- Einzelhandel aller Art mit Ausnahme von Betrieben für den Handel mit Kraftfahrzeugen samt Kfz-Zubehör und angeschlossener Werkstatt
- Betriebe, die ausschließlich eine logistische Nutzung in Form von Transport, Umschlag und Lagerung von Waren und Gütern ausüben
- Betriebe, die die Baugebietsflächen überwiegend zum Abstellen und zur Wartung von Fahrzeugen und Maschinen nutzen
- Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe
- Anlagen zur Herstellung von Beton, Zement u. ä.
- Anlagen zur Behandlung und/oder Lagerung von gefährlichen Abfällen
- Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen
- Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen.

#### Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, kirchliche, kulturelle und soziale Nutzungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke sowie kirchliche, kulturelle und soziale Nutzungen sind nicht ansässig und würden auf Grund ihres Charakters und ihrer Größenanforderungen dem bestehenden und angestrebten Charakter des Gewerbegebiets entgegenstehen; sie sind daher unzulässig.

#### Einzelhandel

Wie in vergleichbaren Städten, ist auch in Esslingen ein Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete zu beobachten. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets ist auch hier die Gefahr der Ansiedlung von Einzelhandel gegeben. Einzelhandelsnutzungen sind daher im gesamten Plangebiet unzulässig. 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. Dem soll mit der bestehenden Zentrenstruktur und dem Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten entgegen gewirkt werden.

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 andere Gewerbebetriebe zu bezahlen. Diese Nutzungskonkurrenz verhindert die Neuansiedlung von anderen gewerblichen, 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.

Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör wird zugelassen, weil dieser in der Regel flächenbeanspruchend und daher auf größere Gewerbeflächen angewiesen und in typischen Einkaufslagen nicht sinnvoll integrierbar ist.

Im Interesse und zur Stützung des produzierenden Gewerbes wird festgesetzt, dass Einzelhandel als untergeordnete Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden kann. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass Produkte aus eigener Produktion oder Ver- und Bearbeitung zum Verkauf angeboten werden und dies auf einer untergeordneten Fläche stattfindet. Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen auf maximal 20 % der Gesamtnutzfläche eines Betriebes und auf höchstens 200 m<sup>2</sup> je Betrieb. Unter den genannten Voraussetzungen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen als städtebaulich vertretbar und für den innerstädtischen Einzelhandel verträglich eingeschätzt. Ziel der Festsetzung ist eine Förderung der jeweiligen Betriebe. Bei der ausnahmsweisen Genehmigung von Einzelhandelsnutzungen als untergeordnete Nutzung ist der bestehende Störfallbetrieb Fritz-Müller-Straße 114 zu beachten; insbesondere ist zu vermeiden, dass im Umfeld des Störfallbetriebs Einzelhandelsbetriebe, bei denen ein hohes Personenaufkommen zu erwarten ist, ermöglicht werden.

#### Logistik- und Lagernutzungen

Betriebe, die ausschließlich eine logistische Nutzung in Form von Transport, Umschlag und Lagerung von Waren und Gütern ausüben, weisen i.d.R. bezogen auf die Fläche eine geringe Arbeitsplatzdichte auf. Zudem sind damit i.d.R. starke Lkw-Verkehre verbunden. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Entwicklungsziel für das Plangebiet und sind daher im Bebauungsplan unzulässig. Logistik- und Lagernutzungen, die dienende Funktion für weitere ausgeübte Nutzungen erfüllen, bleiben zulässig. Unzulässig sind auch Betriebe, die die Baugebietsflächen überwiegend zum Abstellen und zur Wartung von Fahrzeugen und Maschinen nutzen.

Mit der Festsetzung wird damit ein Mindestmaß an Nutzungsintensität sichergestellt, womit der Lagegunst der Grundstücke und dem Ziel einer intensiven Nutzung mit hoher Wertschöpfung Rechnung getragen wird.

#### Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe, Anlagen zur Herstellung von Beton, Zement u. ä. sowie Anlagen zur Behandlung und/oder Lagerung von gefährlichen Abfällen

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

#### Betriebe der gewerblichen Unzucht, 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. 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. Außerdem kann die Ansiedelung von Vergnügungsstätten einen preissteigernden Effekt auf ein Gewerbegebiet, vergleichbar den oben beschriebenen Einzelhandels-Entwicklungen, mit sich bringen.

#### Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen.

Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig. Bisher gibt es im Plangebiet keine solchen Werbeanlagen. Es kann für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebiet aufgrund seiner einsehbaren Lage 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.

#### Bestehende Nutzungen, Störfallbetrieb

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen über derzeit im Plangebiet ausgeübte Nutzungen wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen mit den getroffenen Festsetzungen vereinbar sind, diese Nutzungen also auch in Zukunft genehmigungsfähig sind.

Im Falle des Störfallbetriebs Fritz-Müller-Straße 114 liegt eine Betriebsgenehmigung aus jüngerer Zeit vor. Insofern wird davon ausgegangen, dass ein Fortbestand des Betriebs möglich ist und hierzu keine besonderen Regelungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

### Grundstück Max-Planck-Straße 3

Auf dem Grundstück fand während der Planaufstellung ein Nutzerwechsel statt. In diesem Zusammenhang wurde mit dem neuen Nutzer ein konkretes Vorhaben abgestimmt und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

An der Ostseite der Grundstücke Max-Planck-Straße 3 und Fritz-Müller-Straße 106 ist zum Zwecke des Gewässerschutzes eine private Grünfläche (Uferbegleitgrün) in einer Breite von 4 m vorgesehen. Das festgesetzte Gewerbegebiet endet folglich 4 m vor der bestehenden Ostgrenze der Flurstücke.

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden so weit wie sinnvoll vom gültigen Bebauungsplan übernommen. Die gewählten Festsetzungen werden zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung als städtebaulich ausreichend und angemessen eingeschätzt.

##### 3.1.2.1 Grundflächenzahl

Für alle Baugebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Regelobergrenze der Baunutzungsverordnung. Um eine weitgehende Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen wird zudem festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Damit werden die in der Regel erforderlichen, großflächigen Rangier- und Erschließungsflächen ermöglicht. Dies ist zur Gewährleistung einer flexiblen Nutzung der Grundstücke erforderlich. Dem hierdurch möglichen hohen Versiegelungsanteil stehen die unter 3.1.9 beschriebenen Festsetzungen (Grünplanung, Pflanzgebote, Pflanzbindungen) gegenüber. Auch vor dem Hintergrund der innerhalb des Plangebiets liegenden und der direkt benachbarten Grünflächen wird die zulässige hohe Versiegelbarkeit als städtebaulich sinnvoll und vertretbar eingeschätzt.

##### 3.1.2.2 Baumassenzahl

In den überwiegenden Bereichen des Gewerbegebiets (GE) wird eine Baumassenzahl von 10,0 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die festgesetzte Baumassenzahl hat zur Folge, dass die festgesetzte Grundflächenzahl und die festgesetzten Gebäudehöhen nicht beide vollständig ausgeschöpft werden können, da das von der Baumassenzahl bestimmte zulässige Gebäudevolumen ein geringeres zulässiges Bauvolumen ergibt.

Für das Grundstück im Südosten des Plangebiets (Zeppelinstraße 110/112 und Sirnauer Brücke 7) wird eine Baumassenzahl von 15 festgesetzt, da dieses Grundstück bereits durch ein höheres Gebäude bebaut ist und diese Bebaubarkeit aus städtebaulichen Gründen (vgl. folgender Abschnitt) gefestigt werden soll. Um auch für den noch nicht bebauten Grundstücksteil eine adäquate Bebaubarkeit sicherzustellen, wird für das gesamte Grundstück eine BMZ von 15 festgesetzt. Dies ist auch deshalb vertretbar, da sich der Neckar und der Neckar-Grünzug mit seinen Freiflächen in geringem Abstand befinden.

### 3.1.2.3 Maximale Gebäudehöhen

Die im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 18 m wird übernommen und anhand von maximal zulässigen Gebäudehöhen über Normal Null (N261,0 m ü. NN) festgesetzt. Für das bereits höher bebaute Grundstück im Südosten, wird die vorhandene höhere Bebauung weiterhin ermöglicht: Das dort vorhandene Gebäude betont den Eingang zur Stadt von Süden kommend. Diese städtebauliche Dominante soll auch in Zukunft ermöglicht werden. Es wird bestandsgemäß für das gesamte Grundstück eine maximal zulässige Höhe von 270,0 m über NN festgesetzt.

Gem. der Festsetzung im Textteil, dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit technischen Anlagen um bis zu 4 m überschritten werden, da dies für gewerbliche genutzte Gebäude in der Regel erforderlich ist. Unter der Voraussetzung, dass mindestens ein Abstand zum Gebäuderand eingehalten wird, der der Höhe der Aufbauten entspricht, wird dies als städtebaulich vertretbar eingeschätzt.

Im Unterschied zum bisherigen Bebauungsplan wird auf die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen verzichtet, da gewerbliche Geschosse stark voneinander abweichende Höhen aufweisen können. Die vorgenannte Festsetzung zur max. zulässigen Gebäudehöhe wird als ausreichend eingeschätzt.

### 3.1.3 Bauweise

Für die Baugebiete wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist städtebaulich nicht erforderlich und würde dem Ziel der flexiblen Nutzung des Gewerbegebiets entgegenstehen.

### 3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert: Zum Schutz des Forstbaches und der Erholungsfunktion der Grünfläche werden die Baugrenzen dort in einem Abstand von 7,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Östlich des Grundstücks Max-Planck-Straße 3 ist die Ausdehnung der Parkanlage (Uferbegleitgrün) um 5 m auf die private Grundstücksfläche vorgesehen, um dort einen befahrbaren Bereich für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche anlegen zu können. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 2,5 m zur Grünfläche festgesetzt.

Entlang der Max-Planck-Straße und dem westlichen Abschnitt der Zeppelinstraße die Baugrenze in einem Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um dort vorgesehene Baumstandorte zu sichern. Am Grundstück Max-Planck-Straße 3 wird zugunsten einer Baumreihe ein Abstand von ca. 13,50 m festgesetzt. Diese Baumreihe war im Zuge des städtebaulichen Vertrags vereinbart worden.

Entlang der Rampe zwischen Zeppelinstraße und Sirnauer Brücke wird ein Abstand von 5 m zur Straße festgesetzt. Entlang der Fritz-Müller-Straße wird die Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um vorhandene Bäume bzw. Grünstrukturen zu ermöglichen und zu sichern; in zwei Fällen werden dort bestehende Gebäude berücksichtigt, so dass die Baugrenze

dort näher liegt.

Entlang der Zeppelinstraße wird im Abschnitt östlich der Sirnauer Brücke die Bauflucht des vorhandenen Gebäudes aufgenommen und östlich anschließend ein größerer Abstand zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um vorhandene Baumstandorte zu erhalten.

### 3.1.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden bestandsgemäß festgesetzt und damit in ihrer Funktion gesichert.

Die Rampe von der Zeppelinstraße zur Straße Sirnauer Brücke wird bestandsgemäß festgesetzt. Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene, aber nie realisierte Errichtung einer Schleife zu Anbindung der Rampe wird nicht mehr weiter verfolgt. An ihrer Stelle wird eine öffentliche Parkanlage bzw. ein Gewerbegebietsfläche festgesetzt.

Zwischen Zeppelinstraße und dem Neckar werden die Straßenverkehrsflächen und die Begleitflächen für Straßenverkehrsgrün so aufgeteilt, dass der vom Land Baden-Württemberg geplante Radschnellweg (Landesstraße L 9300) direkt entlang der Zeppelinstraße geführt werden kann. Hiervon abweichende Regelungen können ggf. im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens getroffen werden.

### 3.1.6 Stellplätze und Garagen

Im Textteil wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig sind, um damit eine gestalterische Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden. Der außerdem festgesetzte Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,0 m (Parallelstellung) bzw. 5,0 m (Senkrecht- bzw. Schrägstellung) greift nur für das Grundstück Zeppelinstraße 110/112 bzw. Sirnauer Brücke 7 und beugt dort verkehrgefährdenden Zuständen vor.

### 3.1.7 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Wo vorhandene, übergeordnete Leitungen auf privaten Flächen verlaufen, werden diese im Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert.

### 3.1.8 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch das Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Gebiet, durch die im Norden verlaufende Eisenbahntrasse Stuttgart-Ulm und die südlich des Neckars liegende kreuzungsfrei vierspurig ausgebaute Bundesstraße B 10 hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt.

Außerdem unterliegt es aufgrund der Nähe zum Flughafen Stuttgart einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 58 dB (A) bis 62 dB (A). Auch der Gewerbelärm selbst trägt zu einer Gesamtlärmsituation bei, in der die Orientierungswerte der DIN 18005:2002-07 überschritten werden. Während diese Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet bei tags 65 dB (A) und nachts 55 dB (A) liegen, beträgt gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte der im Plangebiet

vorhandene Gesamtlärm tagsüber (6 - 22 Uhr) zwischen ca. 63 bis 70 dB (A), der Nachtlärm ca. 58 bis 65 dB (A). Damit werden also die Orientierungswerte der DIN 18005:2002-07 tagsüber im größten Teil des Planbereichs, nachts flächen-deckend überschritten.

Da es sich um ein bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten; aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Deshalb wird im gesamten Geltungsbereich mit dem Planzeichen „i“ festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719:1987-08 hingewiesen.

Hinweis:

Die VDI 2719:1987-08 und die DIN 18005:2002-07 werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die VDI 2719:1987-08 und die DIN 18005:2002-07 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

### 3.1.9 Grünplanung / Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Mit den im Folgenden beschriebenen 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.

#### Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche entlang des Forstbaches wird bestandsgemäß als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferbegleitgrün festgesetzt. Die Grünfläche westlich des südlichen Endes der vorgenannten Grünfläche wird bestandsgemäß mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

#### Private Grünflächen

Direkt westlich der oben beschriebenen öffentlichen Grünfläche wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferbegleitgrün (Streifen mit 4 m Breite) festgesetzt. Damit wird der erforderliche Gewässerabstand gewährleistet. Beim Grundstück Fritz-Müller-Straße 106 wird die betroffene Fläche bisher unterschiedlich genutzt; teils ist bereits Grünbestand vorhanden, teils ist sie versiegelt. Beim Grundstück Max-Planck-Straße 3 wurde die Herstellung des privaten Grünstreifens bereits im Zuge des städtebaulichen Vertrags vereinbart.

#### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Entlang der Straßen werden bestehende Bäume mit Pflanzbindung belegt, um diese langfristig zu erhalten. An weiteren Standorten entlang der Straßen werden Pflanzgebote festgesetzt, um fehlende Baumstandorte zu ergänzen und an Straßenabschnitten ohne Baumbestand einen Alleecharakter zu entwickeln. Im Text-

teil enthaltene Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen für großkronige Einzelbäume sichern Größe und Qualität der festgesetzten Bäume. Die bereits erfolgten Pflanzmaßnahmen des Sanierungsgebiets werden mit den Festsetzungen einerseits gesichert und andererseits zu Gunsten zusätzlicher Qualitäten im Stadtraum weiterentwickelt.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass auf den nicht über- oder unterbauten Baugebiets- sowie Grünflächen ein Baum je 300 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen ist. Angesichts der bereits hohen Versiegelung im Plangebiet und der auch zukünftig hohen Versiegelbarkeit ist diese Maßnahme erforderlich, um ein Mindestmaß an ökologisch wirksamer Begrünung sicherzustellen und einen Beitrag zum Kleinklima zu leisten.

Die auf privaten Flächen festgesetzten Baumstandorte liegen am Rand der Grundstücke, so dass evtl. Beeinträchtigungen für die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht erheblich sind und ausreichende Spielräume verblieben. Zudem können die Standorte von Bäumen von der Planfestsetzung um bis zu 2 m abweichen, sodass evtl. Konflikte zwischen den Baumstandorten und betrieblichen Anforderungen vermieden werden können.

Entlang des Grundstücks Sirnauer Brücke 1 wird angrenzend an die Fritz-Müller-Straße auf die Festsetzung von Baumstandorten verzichtet und eine flächenhafte Pflanzbindung für Bäume und Sträucher festgesetzt, um die dort vorhandene Grünfläche zu sichern und weiter zu entwickeln. Angesichts der Größe des Grundstücks ist die Einschränkung auf den von der Festsetzung betroffenen Teilflächen zumutbar; insgesamt bleibt das Grundstück ausreichend und flexibel nutzbar.

#### Pflanzgebot für Dachbegrünung und für Tiefgaragendecken

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, angesichts der Esslinger Topographie und der Einsehbarkeit von höheren Punkten aus betrachtet ist dies von Bedeutung.

Die außerdem festgesetzte Verpflichtung zur Begrünung von Tiefgaragendecken dient ebenfalls dem Ziel, einen Beitrag zur Begrünung, zur Wasserrückhaltung und zum Kleinklima zu leisten.

### **3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird gewährleistet, dass bei der Planung von baulichen Anlagen ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben beachtet wird und sich Neubauten verträglich in den Bestand einfügen, damit ein positives Orts- und Straßenbild entsteht. Die örtlichen Bauvorschriften regeln u. a. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Einfriedigungen, die Dachbegrünung, die Gestaltung und Nutzung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen.

### 3.3 Nachrichtliche Übernahme

Die nach Wasserrecht gesicherte Wasserfläche des Forstbaches (ehem. als „Zeller Bach“ bezeichnet) wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

In der Planzeichnung ist das Kulturdenkmal „Großer Fährmann“ (Bronzeguss), das dem Denkmalschutz unterliegt, als nachrichtliche Übernahme eingetragen.

### 3.4 Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans werden allgemeine Hinweise gegeben zum Fund von Kulturdenkmalen, zu Baugrunduntersuchungen, zum Grund- bzw. Hochwasser, zum Bodenschutz, zu Altlasten und zum geltenden Verwendungsverbot für Brennstoffe.

#### 3.4.1 Hochwasserschutz

Für das Plangebiet besteht von außen durch die Lage am Neckar und von innen durch den Zeller Bach eine gewisse Hochwassergefahr.

Nach § 80 (1) 2 des Wassergesetzes (WG) von Baden-Württemberg gelten als hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich Flächen, die bei einem größeren als einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden. Nach § 80 (3) WG gelten für diese Flächen die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

Das Regierungspräsidium Stuttgart empfiehlt, den Hochwasserschutz am Neckar im Plangebiet so weit zu ertüchtigen, dass ein 200-jährliches Hochwasser auch bei Versagen eines Wehrfeldes der Staustufen unschädlich abgeführt werden kann (HQ 200 im (n-1)- Fall).

Zur Abschätzung der Überflutungsgefahr am Neckar (Bundeswasserstraße) wurde von der Universität Karlsruhe ein hydrodynamisch - numerisches Flussmodell (HN-Modell) erarbeitet. Das HN-Modell zeigt u. a. die hochwassergefährdeten Flächen entlang des Neckars auf. Bezüglich des vorliegenden Planbereichs kommt dieses Modell zu dem Ergebnis, dass er in einigen Teilbereichen als hochwassergefährdetes Gebiet einzustufen ist. Gemäß der HN-Modell-Berechnung (Stand November 2005) würde sich im Planbereich bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis oberhalb der Staustufe Sirnauer Brücke ein Wasserspiegel von HQ 100 = 242,87 m ü. NN einstellen, im (n-1)-Fall von 243,74 m ü. NN; bei einem zweihundertjährlichen Hochwasserereignis HQ 200 ein Wasserspiegel von 243,29 m ü. NN, im (n-1)-Fall von 244,24 m ü. NN. Der nördliche Neckardamm hat hier eine Höhe von ca. 243,89 m ü. NN, würde also im HQ 200-(n-1)-Fall überflutet werden.

Für den Neckar unterhalb der Staustufe wurden folgende Hochwasserspiegel berechnet: bei HQ 100 = 241, 52 bis 241,85 m ü. NN, im (n-1)-Fall 241,55 bis 241,87 m ü. NN; bei HQ 200 = 241,82 bis 242,17 m ü. NN, im (n-1)-Fall 241,87 bis 242,21 m ü. NN. Der nördliche Neckardamm hat hier eine Höhe von ca. 243,3 bis 243,8 m ü. NN, deckt hier also auch den HQ 200-(n-1)-Fall ab.

Problematisch ist demnach der HQ 200-(n-1)-Fall oberhalb der Staustufe. In einem Gespräch des Tiefbauamtes mit dem Regierungspräsidium Stuttgart am 28.11.08 wurde die Hochwassergefahrensituation am Neckar in Esslingen besprochen. Dabei wurde vereinbart, dass der n-1-Fall sowie der Freibord von 80 cm teilweise durch andere Maßnahmen als Dammerhöhungen ersetzt bzw. geleistet werden können. Hierzu sind von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Untersuchungsaufträge an die Bundesanstalt für Wasserbau (Karlsruhe) erteilt worden, deren Ergebnisse noch ausstehen. Deshalb ist eine Dammerhöhung im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.

Um die vom Zeller Bach ausgehende Gefährdung zu reduzieren und ihn für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ 100) sicher zu machen, wird die bisherige betonierte Bettführung in ein natürliches Bett überführt und dabei sein Abflussquerschnitt erweitert. Der Durchlass des Industriestammgleises wurde bereits ersatzlos entfernt, was die Hochwassersicherheit hier verbessert hat. Der Durchlass Fritz-Müller-Straße wird erweitert, um seine Leistungsfähigkeit bis zum HQ 100 zu erhöhen. Außerdem sind in einzelnen Abschnitten Dammerhöhungen vorgesehen, die aber erst nach Vorliegen der sich noch in der Bearbeitung befindlichen Hochwassergefahrenkarte definiert werden können.

Zum Thema Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen gibt es vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen eine Hochwasserschutzfibel "Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten", auf die hingewiesen wird.

### 3.4.2 Bodenschutz, Altlasten

Auf den Grundstücken „Sirnauer Brücke 1“ (Objekt 3429) sowie dem ehemaligen Panasonic-Areal (Objekte 4075-001 bis 4075-004) befinden sich insgesamt sechs „B-Fälle ohne Gefahrenbezug“.

Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich dieser Flächen sind, soweit nicht schon durch Abbruchvorhaben erfolgt, unter Begleitung eines Gutachters durchzuführen und zu dokumentieren damit nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und gesondert entsorgt werden kann. In bestimmten Bereichen ist bekannt, dass entsorgungsrelevante Bodenbelastungen vorliegen.

Das Grundstück Fritz-Müller-Straße 106 (Objekt 4952) ist als „B-Fall - mit Gefahrenabzug“ eingestuft. Durch geplante Umnutzungen kann eine geänderte Gefahrenlage entstehen. Bei geplanten Umnutzungen ist im baurechtlichen Verfahren das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht gemäß § 3 Absatz 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu informieren.

Sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits seit den 1950er bzw. 60er Jahren gewerblich genutzt. Sofern auf Grund einer früheren oder gegenwärtigen Verwendung von umweltgefährdenden Stoffen ein Gefährdungspotential bestehen könnte, sind die Eigentümer dazu verpflichtet, bei Ausgrab-, Erd- und Abbrucharbeiten eine gutachterliche Überwachung durchzuführen.

## 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 die Maßnahmen in Straßenverkehrs- und Grünflächen bereits durchgeführt wurden und keine weiteren absehbar sind.

## 7 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke“ gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Obwohl für den überwiegenden Teil des Plangebiets bereits seit 1979 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist dennoch ein Umweltbericht erforderlich, da der neue Bebauungsplan (wie bisher) eine zulässige Grundfläche von mehr als 70.000 Quadratmeter aufweist und somit nicht gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden kann.

### 1. Einleitung

#### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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.

Ziel des Bebauungsplans ist primär die Sicherung der Ergebnisse des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Neckarwiesen“:

- Sicherung und Aufwertung des Gewerbestandorts
- Ergänzung der Gewerbeflächen durch die ehemaligen Stammgleisflächen
- Gestalterische Aufwertung des Gebiets durch die Sicherung bestehender und Pflanzung neuer Baumreihen entlang der Straßen
- Planungsrechtliche Sicherung des naturnah gestalteten Forstbachabschnitts einschließlich der Gewässerrandstreifen
- Planungsrechtliche Sicherung der an den Forstbach und die Straßenrampe angrenzenden öffentlichen Parkanlage
- Sicherung des Grünzugs entlang des Neckars mit den flussbegleitenden Fahrrad- und Fußwegverbindungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen an den bisherigen Festsetzungen; im Falle des Grundstücks Sirnauer Brücke 7 werden am Bestandsgebäude orientierte, gegenüber dem bisherigen Planrecht höhere Gebäude ermöglicht. Die Grundflächenzahl wird weiterhin mit 0,8 festgesetzt; sie kann im Unterschied zum bisherigen Planrecht durch Nebenanlagen bis zum Wert von 0,9 überschritten werden. Da die Grundstücke heute größtenteils versiegelt sind, wird durch den künftig maximal zulässigen Versiegelungsgrad (GRZ bis max. 0,9) keine wesentliche zusätzliche Versiegelung erwartet. Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragendecken, zu zusätzlichen Baumstandorten und flächenhaften Pflanzgeboten enthalten, die gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan und dem vorhandenen Bestand eine zusätzliche Begrünung befördern.

Gegenüber dem bisherigen Bestand an Gewerbeflächen ist keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme geplant. Die Industriestammgleisflächen werden im Sinne einer Flächenkonversion zu Gewerbeflächen umgewidmet.

Bisherige Gewerbeflächen entlang des Forstbachs werden im Sinne des Wassergesetzes als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Uferbegleitgrün“ festgesetzt (Gewässerrandstreifen gemäß §29 WG).

#### b) Ziele des Umweltschutzes

Die gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Regelwerken niedergelegt, u.a. Bundesnaturschutzgesetz, Natur-

schutzgesetz Baden-Württemberg, Bundesbodenschutzgesetz mit Bundesbodenschutzverordnung, Wasserrahmenrichtlinie, 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:

Landschafts- und Umweltplan (Stadt Esslingen am Neckar, 2017), „Untersuchung für ein Biotopverbundsystem“ (NVS, 1987), Klimaatlas Nachbarschaftsverband Stuttgart (NVS, 1992), Klimaatlas Region Stuttgart (VRS 2008), Landschaftsrahmenplan (VRS, 1999), Regionalplan Region Stuttgart (VRS 2009), Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003), Gewerbegebiet „Neckarwiesen“ in Esslingen, Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB, Abschlussbericht (2007), Sanierungsgebiet Neckarwiesen, Wirkungen auf die Avifauna (Planstatt Senner, 2008), Renaturierung Zeller Bach (Büro Geitz und Partner, 2008), „Tierökologischer Fachbeitrag, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke (Dr. Jürgen Deuschle, 2015).

Die Ziele der o. g. Gesetze und Fachgutachten werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Baumreihen entlang der Straßen
- Flächenhaftes Pflanzgebot für Bäume
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Dach- und Tiefgaragenbegrünung
- Sicherung des naturnah gestalteten Forstbachabschnitts einschließlich der Gewässerrandstreifen durch Festsetzung als Öffentliche Grünfläche „Uferbegleitgrün“
- Festsetzung des an den Forstbach und die Straßenrampe angrenzenden öffentlichen Parkanlage als „Öffentliche Grünfläche“
- Sicherung des Grünzugs entlang des Neckars mit den flussbegleitenden Fahrrad- und Fußwegverbindungen

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **a) Basisszenario und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:**

I. Im Plangebiet und in seinem Umfeld wurden 34 Vogelarten erfasst, davon 13 Arten als Brutvögel (Tierökologischer Fachbeitrag, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke, DEUSCHLE 2015).

II. Im Plangebiet kommen sechs Fledermausarten vor (Wasserfledermaus, Raufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus sowie Großer und Kleiner Abendsegler). Im benachbarten Umfeld gibt es drei weitere Fledermausarten (Breitflügel-Fledermaus, 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 (Tierökologischer Fachbeitrag, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke, DEUSCHLE 2015).

III. Die Erhebungen im Jahr 2015 im Untersuchungsgebiet zum Bebauungsplan "Fritz-Müller-Straße / Sirnauer Brücke erbrachten wie auch schon Erhebungen im Jahr 2009 keine Nachweise von Reptilien. Bei den Untersuchungen im Jahr 2014 im direkt östlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans „Fritz-Müller-Straße / Röntgenstraße“ waren ebenfalls keine Reptilien registriert worden. Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*) gibt (bzw. gab) es jedoch Habitatpotentiale, vor allem im Bereich des ehemaligen Stammgleises. Die Arten wurden trotz gezielter Nachsuche in den Jahren 2009 und 2015 nicht vorgefunden (Tierökologischer Fachbeitrag, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke, DEUSCHLE 2015).

Von 2008 bis 2018 wurden sämtliche Stammgleisflächen westlich der Straße „Sirnauer Brücke“ abschnittsweise den angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeordnet. Es wurden dort Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie Intensivgrünflächen angelegt. Das ehemals vorhandene Habitatpotential für Reptilien besteht somit nicht mehr.

Die Stammgleisflächen östlich der Straße „Sirnauer Brücke“ wurden bislang noch nicht den angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeordnet. Daher ist hier in Betracht des weiterhin vorhandenen Habitatpotentials - insbesondere bei der Zauneidechse - eine spontane Einwanderung von Individuen aus der Umgebung in die Stammgleisfläche möglich. Die Verbreitung der Mauereidechse im Raum Esslingen beschränkt sich z.Zt. noch primär auf die Schotterflächen entlang der Bahngleise. Hier ist in den letzten Jahren eine deutliche Ausbreitungstendenz zu beobachten. „Eine Ausbreitung der Art bis in das Plangebiet in nächster Zukunft ist jedoch eher unwahrscheinlich“ (Tierökologischer Fachbeitrag, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke, DEUSCHLE 2015). Im ehemaligen Stammgleisbereich bestehen (bestanden) kleinflächig auch Habitatpotentiale für die Schlingnatter (*Coronella austriaca*). Die Art wurde jedoch bei mehreren intensiven Untersuchungen bislang in der Talau des Neckars auf der Esslinger Gemarkung nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen im Plangebiet ist daher sehr unwahrscheinlich.

IV. 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.

Außerhalb der Baugrenzen wurden Bäume mit Potentialen für Holzkäfer durch Pflanzbindung im Bebauungsplan generell gesichert. Innerhalb der Baugrenzen ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorhabenbedingt keine Rodung von Gehölzen mit entsprechendem Potential vorgesehen.

Mögliche, bislang nicht erkennbare artenschutzrechtliche Konflikte bei künftigen Bauvorhaben sind gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu lösen.

V. Durch die bereits Jahrzehnte dauernde Nutzung als Gewerbegebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) großflächig nicht mehr vorhanden bzw. gestört.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises sind im Plangebiet folgende Flächen dokumentiert:

Auf den Grundstücken „Sirnauer Brücke 1“ (Objekt 3429) sowie dem ehemaligen Nokia/Panasonic-Areal (Objekte 4075-001 bis 4075-004) befinden sich insgesamt fünf „B-Fälle ohne Gefahrenbezug“.

Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich dieser Flächen sind, soweit nicht schon durch Abbruchvorhaben erfolgt, unter Begleitung eines Gutachters durchzuführen und zu dokumentieren damit nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und gesondert entsorgt werden kann. In bestimmten Bereichen ist bekannt, dass entsorgungsrelevante Bodenbelastungen vorliegen.

Das Grundstück Max-Planck-Str. 3 (Objekt 4471) ist als „B-Fall – mit Gefahrenbezug“ eingestuft. Untersuchungen haben hohe Gehalte an MKW im Grundwasser aufgezeigt. Zwischenzeitlich wurde der Standort in „B – Gefahrenlage hinnehmbar“ bewertet. Durch geplante Umnutzungen kann eine geänderte Gefahrenlage entstehen. Bei geplanten Umnutzungen ist im baurechtlichen Verfahren das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen.

Auf bisher nicht versiegelten und nicht baulich genutzten Teilflächen des Gewerbegebiets sind die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) teilweise noch vorhanden.

VI. 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.

VII. Das Orts- und Landschaftsbild ist in seiner Grundstruktur geprägt durch die ebene Lage mitten in der Neckartalaue. Es besteht aus bisher bereits gewerblich genutzten Flächen mit Gewerbebauten, Parkplätzen, Zufahrts- und Rangierflächen sowie straßenbegleitenden und gewässerbegleitenden Baumreihen und sonstigen Gehölzstrukturen.

VIII. Bei Nichtdurchführung der Planung entfielen die planungsrechtliche Sicherung der positiven Ergebnisse des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Neckarwiesen“. Erhaltenswerte Bäume könnten entfallen. Die Standortbedingungen für Vögel, Fledermäuse und sonstige Tiergruppen können sich je nach Änderung der Nutzungsintensität im Gewerbegebiet verbessern oder verschlechtern.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

aa) Durch die Neuordnung des Gewerbegebiets, insbesondere durch die Umwidmung der bisherigen Stammgleisflächen sowie durch mögliche Abrissarbeiten und Neubauten ergeben sich - im Wesentlichen unverändert gegenüber dem bisherigen Planungsrecht - temporäre und bzw. oder dauerhafte Eingriffe.

bb) Bei den natürlichen Ressourcen einschließlich ihrer nachhaltigen Verfügbarkeit hat der Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen:

Fläche, Boden

Gegenüber dem Planungsbestand und dem tatsächlichen Bestand werden (mit Ausnahme der Stammgleisflächen) keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Auch die Intensität der Nutzung bleibt unverändert (Grundflächenzahl 0,8).

Wasser

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird – wie bei bisherigen Neubauten seit 1993 - auf den begrünten Flachdächern mit einem Retentionsvolumen von 35l/qm zurück gehalten und geht teilweise über Verdunstung wieder zurück in den Wasserkreislauf bzw. wird zeitlich verzögert über eine Regenwasserableitung in den Neckar eingeleitet.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Planung können sich - im Wesentlichen unverändert gegenüber dem bisherigen Planungsrecht - temporäre und/oder dauerhafte Beeinträchtigungen im Bereich der Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ ergeben. Andererseits ergeben sich mit der planungsrechtlichen Sicherung der neu geschaffenen Grünstrukturen entlang des Neckars und des Forstbachs sowie der Sicherung der bestehenden und neu gepflanzten Baumreihen entlang der Straßen zahlreiche neue, dauerhaft wirksame ökologische und gestalterische Qualitäten, wodurch die Verfügbarkeit der Ressourcen für die Stabilisierung der entsprechenden Populationen gestärkt wird.

cc) Auf Grund der – wie bisher - zulässigen Nutzungen sind unveränderte Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) und auf Grund des LKW-Verkehrs sind höhere Schallemissionen als zum Beispiel in Wohngebieten zulässig und zu erwarten.

dd) In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern ergeben sich durch den Bebauungsplan - bei der voraus zu setzenden Beachtung der geltenden rechtlichen Vorschriften - keine negativen Auswirkungen.

Zu erwarten ist der Anfall von Produktionsabfällen, verwertbaren Produktionsreststoffen, verwertbarem Verpackungsabfall (Duales System), Papier, Biomüll sowie Restmüll. Eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung ist rechtlich geboten und wird als gegeben voraus gesetzt.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

ee) Das Plangebiet ist gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg bei HQ-100 durch Hochwasserschutzeinrichtungen vor Überflutung

geschützt. Bei HQ-extrem (Extremhochwasser) besteht eine mögliche Hochwassergefahr. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist deshalb unumgänglich (z.B. wasserdichte Wanne für Untergeschosse, auftriebssichere Bauweise, Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe).

Sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Unfälle oder Katastrophen) sind nicht erkennbar.

Für den im Plangebiet ansässigen Störfallbetrieb wurden im Jahr 2015 im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart geeignete Schutzvorkehrungen festgelegt.

ff) Die Gefahr einer Kumulierung potentieller Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Flächen bzw. Plangebiete ist in Bezug auf Unfälle und Katastrophen nicht zu erkennen.

Sonstige Katastrophenpotentiale bestehen mit Ausnahme eines Extremhochwassers (HQ-extrem) und der vom Straßen- und Bahnverkehr ausgehenden Unfallgefahren eher nicht.

gg) Die natürlichen Klimafunktionen sind durch die bestehende Nutzung als Gewerbegebiet auf einem großen Teil der Fläche bereits gestört (sommerliche Aufheizung der Dachflächen, extreme Temperaturdifferenzen, Staubentwicklung). Gegenüber dem Planungsbestand werden mit Ausnahme der Stammgleisflächen keine zusätzlichen Flächen als Bauflächen in Anspruch genommen. Durch die verpflichtende Begrünung der Flachdächer wird die bereits seit 1993 etablierte Dachbegrünung weiter geführt, um die klimatische Ausgleichsfunktion der Dachlandschaft auch künftig zumindest graduell zu verbessern (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperatenausgleich, Staubbindung).

Die linearen Grünflächen, Gehölzstrukturen und Baumreihen entlang des Neckars und Forstbachs sowie entlang der Straßen stützen die klimatische Ausgleichsfunktion.

Die bestehenden Anbindungen des Gewerbegebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien 102, 103 und 104) und an das Radwegenetz ermöglichen niederschwellig einen Verzicht auf das Automobil, wodurch Treibgasemissionen tendenziell vermieden werden können.

hh) Die in den Gewerbebetrieben eingesetzten Techniken und Stoffströme unterliegen nicht den Vorgaben des Bebauungsplans.

c) Festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen werden

- durch die Festsetzung von zeitgemäßen ökologischen Standards (Dachbegrünung mit einer Retentionswirkung von 35 l/qm, Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Baumreihen und Gehölzbestände),
- durch die Festsetzung von Grünflächen und Flächen für Uferbegleitgrün entlang des Forstbachs,
- durch die partielle Rücknahme der Baugrenze für die Pflanzung von großkronigen Bäumen an der Max-Planck-Straße und für die Anlage einer Grünfläche

- am südlichen Ende des Forstbachs sowie
- durch vorsorgliche Hinweise auf Bodenbelastungen und auf den bei Bau-  
maßnahmen erforderlichen Umgang mit den Belastungen

vermieden bzw. verringert. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind in Anbe-  
tracht des bisher bereits geltenden Planungsrechts nicht erforderlich. Arten-  
schutzrechtliche Belange sind gemäß den Vorschriften des Bundesnaturschutz-  
gesetzes unabhängig vom Bebauungsplan generell zwingend zu beachten.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichti-  
gung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. An-  
gabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Der seit dem Jahr 1979 rechtsgültige Bebauungsplan Neckarwiesen und seine  
später ergänzten Textbebauungspläne entsprechen in Teilen nicht mehr dem tat-  
sächlichen 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  
wurde als Grünverbindung hergestellt und straßenbegleitende Baumreihen wur-  
den auf öffentlichem und privatem Grund gepflanzt. Ein früheres Güterverkehrs-  
gleis der Deutschen Bahn (sogenanntes Stammgleis) wurde entwidmet und zu-  
rück gebaut. Außerdem entsprechen einige zwischenzeitlich errichtete Gebäude  
teilweise nicht den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke ist  
die Aktualisierung und Erneuerung des Planrechts. Die Bestandssituation soll  
weitgehend abgebildet werden; zukünftig zu erwartende Anforderungen an Art  
und Maß der baulichen Nutzung sollen berücksichtigt werden.

Da in Esslingen auch für Gewerbegebiete nur noch eingeschränkt Flächen für ei-  
ne gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, im Rahmen  
der rechtlich gebotenen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzun-  
gen für eine intensivere bauliche Ausnutzung innerhalb des Plangebiet zu schaf-  
fen.

Im Kontext mit § 1a Abs. 2 BauGB, gemäß dem die Gemeinden aufgefordert sind,  
mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, ist es geboten, die  
quer durch das Plangebiet verlaufende und nicht mehr notwendige Stammgleis-  
fläche als ergänzende Gewerbebaufläche als Möglichkeit der Nachverdichtung zu  
nutzen.

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

Somit ist es geboten, die aktuelle Planung weiter zu verfolgen.

e) Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind durch die  
Planung nicht zu erwarten.

### 3. Zusätzliche Angaben

- a) Die Umweltauswirkungen sind auf der Grundlage mehrerer Fachgutachten beschrieben. Technische Verfahren sind zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
- b) Erhebliche Auswirkungen sind auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.
- c) Mit (zum Teil bereits erfolgten) Durchführung ökologisch wirksamer Maßnahmen und mit der Beachtung der ökologisch wirksamen Festsetzungen im Rahmen von baurechtlichen Verfahren werden nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. verringert.

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).

d) Referenzliste der Quellen:

- Landschafts- und Umweltplan (Stadt Esslingen am Neckar, 2018),
- Klimaatlas Nachbarschaftsverband Stuttgart (NVS, 1992)
- Klimaatlas Region Stuttgart (Verband Region Stuttgart, 2008)
- Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, 1999)
- Regionalplan Region Stuttgart (Verband Region Stuttgart 2009)
- Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003)
- Gewerbegebiet „Neckarwiesen“ in Esslingen, Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB, Abschlussbericht (2007)
- Sanierungsgebiet Neckarwiesen, Wirkungen auf die Avifauna (Planstatt Senner, 2008)
- Landschaftspark Neckar, Maßnahmenplan (Verband Region Stuttgart, 2008)
- Renaturierung Zeller Bach (Büro Geitz und Partner, 2008)
- „Tierökologischer Fachbeitrag, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke (Dr. Jürgen Deuschle, 2015).