

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Dieselstraße/ Gewerbepark (südlicher Teil) im Planbereich 17 "Pliensauvorstadt-West"

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2014 begonnen und bis zum Beschluss des Bebauungsplan als Satzung für den gesamten Bereich des ehemaligen Danfoss-Areals und der angrenzenden Flächen mit einem Geltungsbereich von ca. 9,6 ha geführt, der die Grundstücke der Firmen Légumes Rapp GmbH, Bauer Gear Motor GmbH, greenfield development GmbH sowie Hahn Automobile umfasste. Zum Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wird dieses Bebauungsplanverfahren nur für den südlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes abgeschlossen und umfasst damit im Wesentlichen die Grundstücke der Firmen Bauer Gear Motor GmbH und greenfield development GmbH mit einer Größe von 6,5 ha (incl. öffentlicher Verkehrsflächen).

Die Planung für das nördlich angrenzende Grundstück der Fa. Hahn Automobile (Flurstück 16269/1) wird zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren fortgeführt, da für diesen Bereich aufgrund einer Änderung bisheriger Planungsziele und -inhalte die Ausarbeitung einer neuen Planung erforderlich ist. Das Grundstück der Fa. Légumes Rapp GmbH (Flurstücke Nr. 16387 und 16391/3) mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Teilfläche Flurstück 16384, Eberhard-Bauer-Straße) wird ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und der Aufstellungsbeschluss aufgehoben, so dass für dieses Grundstück künftig weiterhin die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eberhard-Bauer-Straße“ gelten.

Obwohl für das Plangebiet seit 1981 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, kann der neue Bebauungsplan auf Grund der geplanten Verdoppelung der künftig zulässigen Grundfläche von 0,3 auf 0,6 und somit mehr als 20.000 m² Grundfläche nicht gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Umweltprüfung und Umweltbericht waren daher erforderlich.

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge wird im Folgenden bzgl. der Aussagen zu den Auswirkungen der Planung weiterhin auf das ursprünglich größere Plangebiet Bezug genommen.

Das (reduzierte) Plangebiet mit einer Größe von ca. 6,5 ha befindet sich unmittelbar an der B 10 im Esslinger Stadtteil Pliensauvorstadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die B 10 und das südlich der B 10 liegende, bisher noch unbebaute Grundstück der Fa. Hahn Automobile (Flurstück Nr. 16269/1)
- im Osten durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 16374 an der Eberhard-

Bauer-Straße

- im Süden durch das bebaute Grundstück der Firma Légumes Rapp GmbH (Flurstücke Nr. 16387 und 16391/3) sowie den Feldweg Flurstück Nr. 16216
- im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flurstück Nr. 16211.

Das Gewerbegebiet mit der Firma Bauer Gear Motor GmbH (vormals Fa. Danfoss) war mit dem damals vorhandenen Gebäudebestand weit untergenutzt und auch die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,3 ist für ein Gewerbegebiet im Ballungsraum Stuttgart nicht mehr zeitgemäß. Insofern bietet das Areal bauliche Entwicklungspotenziale sowohl auf der Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts als auch insbesondere durch eine angemessene Erhöhung der baulichen Nutzung in Form der Schaffung neuen Planungsrechts. Da in Esslingen auch im gewerblichen Bereich nur noch eingeschränkt Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, im Rahmen der rechtlich gebotenen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Ausnutzung der gewerblichen Baugrundstücke im Plangebiet zu schaffen. Dieses Planungsziel steht im Kontext mit § 1a Abs. 2 BauGB, gemäß dem die Gemeinden aufgefordert sind, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sie deshalb zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. die Möglichkeit der Nachverdichtung nutzen sollen.

Mit dem Bebauungsplan soll die qualitätsvolle Entwicklung des Gewerbegebietes in Form der Ansiedlung vielfältiger Nutzungen und Arbeitsplätze gesteuert und gesichert werden.

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Dieselstraße/ Gewerbe- park (gesamtes Plangebiet) beachtlich:

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

Tiere (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).

I Vögel

Im Plangebiet und in seinem Umfeld wurden 42 Vogelarten erfasst, davon 25 Arten als Brutvögel bzw. Reviervögel.

Für mehrere Brutvogelarten entfallen Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie Nahrungshabitate. Insbesondere entfallen zwei vom Star besetzte Bäume, weitere von Brutvögeln genutzte Bäume, ein vom Mäusebussard genutzter Horstbaum sowie Heckenabschnitte, die u. a. vom Haus- und vom Feldsperling genutzt werden.

II Fledermäuse

Im Bereich des geplanten Gewerbeparks entfielen 2017 durch die Rodung von Bäumen vier als Fledermausquartiere geeignete Baumhöhlen und durch den Abriss von sechs Gebäuden ebenfalls potentielle Fledermausquartiere.

III Sonstige Arten bzw. Artengruppen

Reptilien, Amphibien, Haselmäuse und Holzkäfer wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf Populationen dieser Arten bzw. Artengruppen.

Pflanzen

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

Entfallende Bäume wurden bzw. werden durch umfangreiche Neupflanzungen von zumeist großkronigen, standortgerechten Laubbäumen ersetzt. Entfallende Heckenstrukturen werden bzw. wurden ebenfalls durch vorwiegend heimische, ökologisch wertvolle Heckengehölze ersetzt.

Boden, Fläche

Gegenüber dem Planungsbestand (Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße, 1981) werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Stattdessen wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 verdoppelt. So wird eine verdichtete und somit flächen- und ressourcensparende, Bauweise ermöglicht, wodurch sich eine deutlich verbesserte Ausnutzung des Gewerbegebiets ergibt, ohne dass zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Zwar waren bisher nicht alle Teilflächen des Gewerbegebiets baulich in Anspruch genommen. Planungsrechtlich wäre aber auch schon seither eine deutlich stärkere Flächenversiegelung z. B. durch Parkplätze oder Lagerflächen möglich gewesen. Eine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads ist mit der Erhöhung der Grundflächenzahl daher nicht verbunden.

Wasser

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird auf den begrünten Flachdächern mit einem Retentionsvolumen von 35l/m² zurück gehalten und geht teilweise über Verdunstung wieder zurück in den Wasserkreislauf bzw. wird zeitlich verzögert über ein Regenrückhaltebecken in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Klima/Luft

Durch die bisherige Nutzung als Gewerbegebiet sind auf einem Großteil der Fläche die natürlichen Klimafunktionen bereits nachhaltig gestört (extreme sommerliche Aufheizung, extreme Temperaturdifferenzen, Staubentwicklung). Gegenüber dem Planungsbestand (Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße, 1981) werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Durch die im neuen Bebauungsplan festgesetzte, verpflichtende Begrünung der Flachdächer erhält das Gebiet eine klimatische Ausgleichsfunktion, die bisher in diesem Umfang nicht gegeben war (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperaturengleich, Staubbindung).

Der „grüne Rahmen“ um das gesamte Plangebiet stützt die klimatische Ausgleichsfunktion (Baumreihe entlang der B 10, Grünfläche mit breiter Heckenstruktur im Westen, Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebiets, Straßenbäume entlang der Eberhard-Bauer-Straße und innerhalb des Plangebiets).

Landschaftsbild

Durch die Neuordnung des Gewerbegebiets wird das Landschaftsbild verändert. Der neue Gewerbepark wird das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig optisch prägen.

Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

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

Bei Gesamtbetrachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgestellte oder prognostizierte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, und Wasser nach Abschluss der Baumaßnahmen und der Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt nicht verschlechtern wird.

Das Landschaftsbild wird dauerhaft verändert.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In den Beteiligungsverfahren

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in den Jahren 2014 und 2017
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) in den Jahren 2014 und 2017
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

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

Die Stadt Esslingen hat bereits 2014 einen Bebauungsplan-Vorentwurf für das Gebiet ausgearbeitet, der insbesondere die Herstellung einer neuen Ausfahrt von der B 10 in das Gewerbegebiet sowie die Errichtung von zwei Gewerbehallen (insgesamt ca. 22.000 m² Grundfläche) für die Fa. Daimler vorsah. Diese beiden Hallen waren als ein den Produktionsstandorten im Neckartal vorgeschaltetes Lager für sog. „Haus- und Kaufteile“ geplant (Annahme, Eingangskontrolle und Einlagerung von Zulieferteilen sowie Kommissionierung und just-in-sequence-Belieferung der einzelnen Montagelinien).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. bereits seit Bekanntwerden dieser Planungen hat sich im Stadtteil großer Widerstand gegen diese Vorhaben gebildet. Es wurde kritisiert, dass mit der Herstellung einer neuen Ausfahrt von der B 10 bisher verkehrlich nur gering belastete Gebiete künftig mit zusätzlichem Durchgangsverkehr belastet werden und dass die Errichtung eines „Logistikzentrums“ für die Fa. Daimler in dieser Größenordnung absolut unverträglich für den Stadtteil sei und insbesondere zusätzlichen LKW-Verkehr verursachen würde, der die angrenzenden Wohngebiete und Schulen noch stärker und in unzumutbarer Weise beeinträchtigen würde.

Verwaltung und Gemeinderat haben daraufhin diese Planung zurückgezogen und in Abstimmung mit greenfield development GmbH die nun vorliegende neue Planung ausgearbeitet, die eine kleinteiligere Bebauung ohne Logistiktutzung vorsieht und zudem auf die Herstellung einer neuen Ausfahrt von der B 10 verzichtet.

Stellungnahmen wurden von Behörden wie auch privater Seite zum erhöhten Verkehrsaufkommen und den damit befürchteten negativen Auswirkungen auch im Hinblick auf die angrenzenden Schulen und Kindergärten vorgebracht.

Die geplante Entwicklung des ehemaligen Danfoss-Areals mit der Intensivierung der gewerblichen Nutzung sowie die Herstellung weiterer Wohnungen in der Pliensauvorstadt führen zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Stadtteil. Nach vollständiger Aufsiedelung des Gewerbegebietes werden dort ca. 900 Menschen beschäftigt sein. Das dadurch bedingte künftig höhere Verkehrsaufkommen in Verbindung mit dem zu erwartenden zusätzlichen LKW-Verkehr mit insgesamt ca. 132 LKW-Bewegungen/12 h erfordert die Durchführung verkehrsbeschränkender Maßnahmen zur Unterstützung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Sicherung bzw. Verbesserung des Wohnumfeldes der davon betroffenen Wohngebiete.

In der Sitzung des Gemeinderates am 08.04.2019 wurden verkehrliche Maßnahmen in Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Dieselstraße (Danfoss-Areal) in der

Pliensauvorstadt, umfassend beraten. Dem Antrag bzgl. der Einführung eines Lkw-Durchfahrtsverbotes sowie einer Tempo-30-Strecke in der Stuttgarter Straße wurde zugestimmt. Im Rahmen der städtebaulichen Planung hat die Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner bereits 2015 verschiedene Varianten zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes bzw. zur Entlastung der angrenzenden Wohngebiete und Schulen untersucht. Ausgehend von der verkehrlichen Bestandssituation und der hieraus resultierenden Defizite und Handlungserfordernisse wurden in der Verkehrsstudie sechs Erschließungsvarianten hinsichtlich der verkehrlichen Erschließungsqualität und der Auswirkungen auf das Umfeld bewertet.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden dem Ausschuss für Technik und Umwelt des Esslinger Gemeinderates am 22.06.2015 sowie der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung am 24.06.2015 vorgestellt. In seiner Sitzung am 30.11.2015 hat der Ausschuss für Technik und Umwelt beschlossen, das Gewerbegebiet zunächst auf der Grundlage der Variante 0 zu entwickeln. Bei dieser Variante erfolgt die Erschließung des Gewerbegebietes auf der Grundlage des bestehenden Straßennetzes, wobei im Bereich der Stuttgarter Straße zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete ausdrücklich verkehrsbeschränkende Maßnahmen in Form von Geschwindigkeitsreduzierungen und einem LKW-Durchfahrtsverbot vorgesehen sind. Diesen Beschluss hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.04.2019 durch den Beschluss verkehrlicher Maßnahmen in der Pliensauvorstadt bestätigt.

Falls erforderlich, soll zu einem späteren Zeitpunkt die Variante 5 umgesetzt werden – also die Verlängerung der Dieselstraße nach Westen bis zur Weilstraße - um im Falle einer zu hohen Beeinträchtigung die angrenzenden Wohngebiete und Schulen insbesondere vom gewerblichen Schwerlastverkehr zu entlasten. Da mit dem Bau dieser Straße ein Eingriff in seither landwirtschaftlich genutzte Flächen verbunden ist, soll diese Verlängerung jedoch erst dann erfolgen, wenn der Verkehr, der durch das Gewerbegebiet erzeugt wird, dies tatsächlich erfordert und der Gemeinderat der Stadt die Notwendigkeit der Straße beschlossen hat. Daher soll zunächst abgewartet und beobachtet werden, welche Nutzungen auf dem Areal angesiedelt werden und wie hoch das Verkehrsaufkommen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen tatsächlich sind.

Auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet sind ausreichend Aufstellflächen für LKW´s vorhanden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass die LKW´s in den angrenzenden Wohngebieten nach Parkmöglichkeiten suchen werden oder wartende LKW´s die Straßen blockieren. Zum Nachweis der Stellplätze für die Mitarbeiter ist im Bereich der Eberhard-Bauer-Straße die Errichtung eines Parkhauses mit ca. 250 Stellplätzen vorgesehen.

Befürchtet wurden auch Störungen durch den Nachtbetrieb und den damit zusammenhängenden Verkehr und Beleuchtung.

Im Gewerbegebiet ist grundsätzlich ein 3-Schichtbetrieb möglich, sofern die maßgeblichen Grenzwerte der zum Bundes-Immissionsschutzgesetz erlassenen „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ eingehalten werden. Für die bereits im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe liegt dazu ein schalltechnisches Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vor, das Grundlage für die Genehmigung der Betriebe ist. Bisher macht von den im Gebiet angesiedelten Betrieben nur die Druckerei von der Möglichkeit eines Nachtbetriebes Gebrauch. Zudem ist vorgesehen, dass auch die Firma Daimler in der geplanten Fertigungshalle im 3-Schichtbetrieb arbeiten wird. In diesen beiden Betrieben erfolgt jedoch keine Arbeit im Freien oder auch ein nächtlicher Anlieferverkehr, so dass die in der Nachtzeit zwischen 22:00 - 6:00 Uhr geltenden strengeren Grenzwerte eingehalten werden. Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte bei der geplanten Daimler-Halle ist auf der Grundlage eines weiteren schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Eine über den gesetzlichen Umfang hinausgehende zeitliche Nutzungsbeschränkung ist – zumindest nach derzeitigem Kenntnisstand - zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung im Stadtteil nicht erforderlich.

Die ebenfalls kritisierte Lage des Freilagers am südwestlichen Gebietsrand ist unter städtebaulichen Aspekten nicht zu beanstanden. Das Freilager befindet sich auf der der B 10 abgewandten Seite und ist durch das festgesetzte Pflanzgebot (Hecke) sowohl nach Westen als auch

nach Süden zur freien Landschaft hin eingegrünt und optisch abgeschirmt. Lärmschutzmaßnahmen zur freien Landschaft sind nicht erforderlich, zumal in den Nachtstunden (22 Uhr – 6 Uhr) außerhalb der Gebäude nicht gearbeitet wird.

Die Beleuchtung der Gebäude entspricht dem normalen Umfang in einem Gewerbegebiet. Der Verwaltung ist nicht bekannt, dass von der nächtlichen Beleuchtung der Gebäude im Gewerbegebiet unzumutbare Beeinträchtigungen ausgehen.

Für zwei im Vorgriff genehmigte Bauvorhaben wurden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Schallgutachten gefordert und vom Investor vorgelegt. Diese sind in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen.

Für künftige Bauvorhaben wurde der Textteil des Bebauungsplans durch einen Hinweis ergänzt: „Für schalltechnisch beachtliche Bauvorhaben ist im baurechtlichen Verfahren jeweils ein schalltechnisches Gutachten unter Berücksichtigung sensibler Immissionsorte vorzulegen“.

Hinsichtlich der vorgetragenen Anregungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird zur angrenzenden Bundesstraße B 10 das Anbauverbot von 20 m auf der gesamten Länge des nördlichen Plangebietes eingehalten.

Die Wendeanlage innerhalb des Plangebiets ist regelgerecht zum Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 26 m ausgebildet worden, so dass die Befahrbarkeit für alle nach StVO zulässigen Fahrzeuge gegeben ist. Dies trifft auch für die Abzweigung von und in die Stuttgarter Straße zu.

Ebenfalls wurde eine mögliche Beeinträchtigung der Frischluftströme durch die geplanten Baukörper befürchtet.

Die Bebauung im Plangebiet ist geprägt durch die Volumen der großflächigen Gewerbehallen. Die im Bebauungsplan für vier Teilbereiche festgesetzte höhere Gebäudehöhe von 20,5 m ermöglicht in diesen kleinräumig abgegrenzten Bereichen die Errichtung von höheren Verwaltungs- und Bürogebäuden, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen sondern optisch eher zu einer Auflockerung der Bebauung beitragen. Neben diesen Verwaltungs- und Bürogebäuden ist vorgesehen, für die neu zu errichtende Montagehalle der Fa. Daimler am südlichen Gebietsrand eine maximale Gebäudehöhe von 16 m festzusetzen, um die Errichtung einer 2-geschossigen Halle zu ermöglichen. Die Festsetzung berücksichtigt die rechtliche Vorgabe des § 1 a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zu diesem Zweck die Errichtung höherer Gebäude zu ermöglichen. Es ist nicht zu erwarten, dass diese Gebäudehöhe zu negativen städtebaulichen Auswirkungen bzgl. des Orts- und Landschaftsbild oder bzgl. der Frischluftströme führen wird. Die Lage der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster verhindert insbesondere die Errichtung durchgehender Gebäuderiegel in Nord-Süd Richtung, so dass die im Neckartal vorherrschende Luftströmung durch die Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Auch weist das Neckartal in diesem Bereich eine so große Breite auf, dass auch aus diesem Grund keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die von Versorgungsträger vorgebrachten Stellungnahmen zu ihren Leitungen und Trassen konnten im Rahmen der Überarbeitungen zum jeweils nächsten Verfahrensschritt berücksichtigt werden. Ebenso die Hinweise, die zum Fund von Kulturdenkmalen, der Beschaffenheit des Untergrundes (Geotechnik), dem Grundwasserschutz, zum Hochwasser bzw. Hochwasserschutz, Bodenschutz, Schallschutz sowie Artenschutz, eingingen.

Die artenschutzrechtlichen Belange einschließlich der erforderlichen CEF-Maßnahmen und des naturschutzrechtlichen Verfahrens wegen des § 32-Biotops wurden direkt zwischen dem Investor und dem Landratsamt Esslingen abgestimmt. Der letzte Stand ergibt sich aus dem Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36-59, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, Büro Tierökologie Dr. DEUSCHLE, Juni 2017. Ein begleiten-

des, insgesamt für sieben Jahre beauftragtes Monitoring stellt die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen auch über die Bauphasen hinaus sicher und bietet bei negativen Entwicklungen die Möglichkeit entsprechender Korrekturen.

Zwischenzeitlich wurde auch das Entwässerungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den „Greenfield Gewerbepark Esslingen“ (jetzt: „greenfield Technologiepark Esslingen GmbH“) einvernehmlich zwischen dem Landratsamt Esslingen und dem Investor abgestimmt.

Das Niederschlagswasser wird primär in der Dachbegrünung zurück gehalten (Retention von 35 l/qm) und zeitlich verzögert in Erdbecken eingeleitet. Von dort wird es wiederum zeitlich verzögert in den Hauptabwasserkanal eingeleitet.

Gesonderte Festsetzungen oder Hinweise waren dadurch nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird zur Wasserrückhaltung und als lokalklimatisch wirksame Maßnahme festgesetzt, dass die Dachflächen zu begrünen sind. Der „grüne Rahmen“ um das gesamte Plangebiet unterstützt die klimatische Ausgleichsfunktion (Baumreihe entlang der B10, Grünfläche mit Heckenstruktur im Westen, Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebiets, Straßenbäume entlang der Eberhard-Bauer-Straße und innerhalb des Plangebiets).

In Anbetracht dieser intensiven Begrünungsmaßnahmen sind darüber hinaus gehende Festsetzungen zur Fassadenbegrünung nicht erforderlich.

Die Festsetzung eines Pflanzgebotes (Hecke) zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen hin, wurde kritisiert.

Die Hecke ist erforderlich, um das Plangebiet gegenüber der freien Landschaft einzugrünen. Die Hecke wird nicht auf landwirtschaftlicher Fläche gepflanzt, sondern im Süden auf den gewerblichen Baugrundstücken und im Westen – wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan auch – auf einer sich im Eigentum der Fa. greenfield development GmbH befindlichen Grünfläche (das Flurstück 1612 ist bereits im seit 01.06.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße als private Grünfläche festgesetzt). Das Pflanzgebot pfg1 wurde abgerückt von der westlichen Flurstücksgrenze auf dem Flurstück 1612 festgesetzt, so dass ein Abstand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden ist.

Hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes für Wasservorkommen sind Sicherungsmaßnahmen nicht erforderlich. In Relation zu den bisher zulässigen Nutzungen werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Es sind keine Eingriffe geplant, die weitergehend, als es bisher zulässig war, in das (Grund-) Wasservorkommen (einschließlich Menge und Güte) eingreifen. Das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen wird somit nicht stärker beeinträchtigt, als es bisher zulässig war. Das Plangebiet ist in seiner Abgrenzung zum Außenbereich hin identisch mit dem am 01.06.1981 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Eberhard-Bauer-Straße“. Die freizuhaltende Grünzäsur schließt westlich und südlich an das Gewerbegebiet an und wird mit dem Bebauungsplan abschließend ausgeformt.

Der ebenfalls von der Planung betroffene Betrieb Fa. Légumes Rapp GmbH (Flurstücke Nr. 16387 und 16391/3) hatte Bedenken hinsichtlich seiner künftig möglichen Weiterentwicklung geäußert, sofern die Festsetzung als Gewerbegebiet bestehen bleibt.

Das Grundstück der Fa. Rapp légumes wurde daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und der Aufstellungsbeschluss wird für diesen Bereich aufgehoben, so dass für das Betriebsgrundstück weiterhin die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eberhard-Bauer-Straße“ (in Kraft getreten am 01.06.1981) gelten.

Was die Errichtung der außerhalb des Plangebietes liegenden Produktions- und Gerätehalle betrifft, so versucht die Verwaltung, außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens eine Lösung zu finden.

Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Der Geltungsbereich des gesamten Planungsgebietes umfasste im Wesentlichen das Areal der ehemaligen Firma Danfoss-Bauer (heute: Bauer Gear Motor GmbH). Das Unternehmen Bauer Gear Motor GmbH geht zurück auf das Esslinger Traditionsunternehmen Getriebemotorenwerke Bauer, das 1927 von Wilhelm Bauer gegründet wurde. 1936 wurde der Betrieb von Eberhard Bauer, dem Sohn des Firmengründers, übernommen. Nach dem 2. Weltkrieg erlebte die Firma einen raschen Aufschwung und zog 1950 in die Pliensauvorstadt. 1999 schloss sich die Firma mit dem dänischen Konzern Danfoss zusammen und erhielt dadurch den neuen Namen Danfoss-Bauer. Die Firma war im Bereich Getriebemotoren eines der international führenden Unternehmen. Neben dem Stammsitz in Esslingen unterhielt Danfoss-Bauer Fertigungsstätten in Unterschleißheim bei München und in der Slowakei. 2009 schloss die Firmenleitung das Werk in Unterschleißheim und verlagerte die Produktion in das slowakische Werk. 2011 wurde Danfoss-Bauer von der amerikanischen Altra Holdings übernommen und firmiert seither unter dem neuen Namen Bauer Gear Motor am Standort Esslingen.

Die Fa. Danfoss hat 2011 die gewerblichen Flächen (87.000 m²) sowie landwirtschaftliche Flächen (8.000 m²) übernommen und hat anschließend eine ca. 23.000 m² große gewerbliche Teilfläche an die Fa. Bauer Gear Motor GmbH veräußert, damit diese ihre bisher sehr weitläufig auf dem Betriebsgelände stattfindenden Betriebsabläufe nun räumlich konzentriert und optimiert abwickeln kann. Zu diesem Zweck hat die Fa. Bauer Gear inzwischen ein neues Verwaltungsgebäude sowie eine neue Produktionshalle für insgesamt ca. 250 Mitarbeiter errichtet. Das restliche Areal mit dem damals weitgehend leerstehenden Gebäudebestand war deutlich untergenutzt und entsprach nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Gewerbegebiet. Da Danfoss sein Kerngeschäft nicht in dem Besitz und der Verwaltung von fremdgenutzten Liegenschaften sieht, suchte die Firma über einen längeren Zeitraum nach einem geeigneten Käufer, der das Areal übernimmt und die Entwicklungspotentiale des Standortes hebt. Im Jahr 2016 hat die Fa. greenfield development GmbH, ein Projektentwickler und Investor mit Sitz in Düsseldorf, der bundesweit Logistik- und Industrieparks errichtet, die restlichen 64.000 m² Gewerbeflächen sowie auch die 8.000 m² landwirtschaftlichen Flächen erworben.

Nachdem im nördlichen Bereich des ehemaligen Danfoss-Areals noch bis Ende 2016 alte Fabrikgebäude standen, die lange Zeit nicht mehr genutzt wurden, wurden Anfang 2017 alle Bestandsgebäude abgebrochen. Der südliche Bereich des Areals war dagegen schon immer in großen Teilen unbebaut und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Mittig durch das Plangebiet verläuft zudem der Hauptabwasserkanal, an den die südlichen Esslinger Stadtteile angeschlossen sind.

Im Osten grenzen die gewerblich genutzten Grundstücke an der Dieselstraße sowie die gemischten Bauflächen (Wohnen/Gewerbe) zwischen Dieselstraße und Stuttgarter Straße an. Im Süden und Westen grenzt die offene Feldflur mit den ackerbaulich genutzten Flächen zwischen der Pliensauvorstadt und Weil an, die Teil des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich sind. Ebenfalls südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Adalbert-Stifter-Schule sowie die Waldorfschule und der Waldorfkindergarten.

Das Plangebiet ist über die Eberhard-Bauer-Straße Richtung Osten an die Stuttgarter Straße und Richtung Westen an die Weilstraße angeschlossen und über diese Straßen an die B 10 entweder über die Ausfahrt an der Hedelfinger Straße oder über die Anschlussstelle Weil angebunden. Ein unmittelbarer Anschluss an die B 10 ist nicht vorhanden. Das Plangebiet ist zudem über die Buslinien 102 und 103 mit einer Haltestelle in der Eberhard-Bauer-Straße an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

greenfield development GmbH beabsichtigt, das Gebiet in Form eines Gewerbeparks mit der Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen zu entwickeln. Dazu behält die Firma den größten Teil der Flächen im Eigentum und errichtet für die künftigen Nutzer auf deren Bedürfnisse hin maßgeschneiderte Gebäude, die sie dann an die Nutzer verpachtet. Lediglich eine Teilfläche von ca. 26.000 m² wurde vorab an die Fa. Hahn Automobile veräußert, die beabsichtigt, an diesem Standort ihre neuen Verkaufs- und Werkstattgebäude für die Marken VW und Audi zu errichten.

(Anmerkung:

Die Planung für diese Fläche, die bis zum Beschluss des Bebauungsplans als Satzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes lag, wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren fortgeführt).

Die gewerbliche Entwicklung des Areals ist in mehreren Realisierungsabschnitten vorgesehen. Auf der Grundlage des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte im westlichen Bereich des Areals, entlang der B 10, die Errichtung neuer Betriebsgebäude. Für die Fa. Herzog Plastic/Vink Kunststoffe GmbH, die bisher im Gewerbegebiet Esslingen-Sirnau angesiedelt war und dort das Gelände verlassen musste, wurde eine Produktionshalle mit 3.625 m² Grundfläche sowie ein Bürogebäude mit 260 m² Grundfläche errichtet. Zudem entstand eine Freilagerfläche von 1.000 m². Die Firma beschäftigt 20 kaufmännische und 20 gewerbliche Vollzeitmitarbeiter; es findet kein Nachtbetrieb statt.

Für die Fa. Gmähle-Scheel Print-Medien GmbH, die zur Wurzel Mediengruppe mit Sitz in Waiblingen gehört und hochwertige Druckerzeugnisse herstellt, wurden zur Zusammenführung bisher in Waiblingen und Kernat angesiedelter Betriebsteile eine Produktionshalle als Druckerei mit 4.950 m² Grundfläche sowie ein Bürogebäude mit 400 m² Grundfläche errichtet. Die Firma beschäftigt am neuen Standort 100 IT- sowie 100 gewerbliche Vollzeitmitarbeiter. Die Arbeit in der Druckerei erfolgt im 3-Schichtbetrieb, ansonsten wird in der Zeit von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr gearbeitet.

In einem nächsten Realisierungsabschnitt ist auf der Fläche südlich der beiden o. g. Betriebe die Errichtung einer 2-geschossigen Montagehalle mit 4.150 m² Grundfläche sowie eines 5-geschossigen Bürogebäudes mit 435 m² Grundfläche für die Fa. Daimler vorgesehen. In diesen Gebäuden sollen der Werkzeugbau mit Konstruktion, Komponentenbearbeitung sowie die IT-Abteilung incl. Entwicklung mit insgesamt 250 gewerblichen und 80 kaufmännischen Vollzeitmitarbeitern angesiedelt werden. Die Arbeit im gewerblichen Bereich erfolgt im 3-Schichtbetrieb; wobei in den Nachtstunden (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) kein Anlieferverkehr stattfindet. Zum Nachweis der Stellplätze für die Mitarbeiter ist im Bereich der Eberhard-Bauer-Straße die Errichtung eines Parkhauses mit ca. 250 Stellplätzen vorgesehen.

In Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Firmengebäude wurde durch greenfield development GmbH auch eine neue Erschließungsstraße mit einem Kreisverkehrsplatz gebaut, die neben der Erschließung der einzelnen Firmengebäude das Areal auch an die Eberhard-Bauer-Straße anschließt. Von dem Kreisverkehrsplatz zweigt nach Süden eine Stichstraße ab, die jedoch erst dann hergestellt wird, wenn eine Anbindung des Gewerbegebietes an die Weilstraße notwendig wird.

Als letzter Bauabschnitt wird auf der nunmehr außerhalb dieses Bebauungsplanes liegenden Fläche entlang der B 10 die Fa. Hahn Automobile angesiedelt. Nach Fertigstellung der Gebäude wird die Firma ihren bisherigen Standort in der Ottostraße auflösen.

Falls erforderlich, wird zu einem späteren Zeitpunkt die neue Erschließungsstraße vom Kreisverkehrsplatz bis zur Weilstraße verlängert. Die für die Herstellung dieser Straße notwendigen Flächen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Sollte deren Herstellung tatsächlich erforderlich werden, so ist für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Verfahren die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes notwendig.

Durch die Neuordnung des Gewerbegebiets, einschließlich der höheren Nutzungsintensität (Erhöhung der zulässigen Grundfläche), durch den Straßenbau sowie durch Erd-, Aushub- und Bauarbeiten ergeben sich teilweise temporäre und teilweise dauerhafte Eingriffe im Bereich der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt) und der sonstigen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b bis i BauGB.

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

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

An den östlichen Rand des Bebauungsplans grenzt ein Wohngebiet an. Durch die Festsetzung der östlichen Randflächen des Plangebiets als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ergibt sich so ein Puffer zum Wohngebiet. Der Bebauungsplan hat somit für die Wohnbevölkerung (Menschen und ihre Gesundheit) keine Relevanz in Bezug auf Lärmimmissionen i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB. Gegenüber Fluglärmimmissionen besteht auf Grund ausreichend großer Abstände zum Lärmschutzbereich des Flughafens keine relevante Empfindlichkeit.

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

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern verhält sich der Bebauungsplan bei der voraus zu setzenden Beachtung der geltenden rechtlichen Vorschriften tendenziell positiv. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

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

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

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

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

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

Auf Grund der im Plangebiet vorgesehenen und zulässigen Nutzungen (Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet) und auf Grund des LKW-Verkehrs sind höhere Schallemissionen als zum Beispiel in Wohngebieten zulässig und zu erwarten.

In Anbetracht der sensiblen Nutzungen in der unmittelbaren und weiteren Umgebung (Schulen, Kindergarten, Wohngebiete) ist für jedes einzelne Bauvorhaben im Plangebiet ein Schallgutachten vorzulegen. Für die ersten drei realisierten Bauvorhaben liegen bereits entsprechende Gutachten vor. Im Übrigen sind keine außergewöhnlichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und/oder Strahlung zu erwarten. In der Summe ist derzeit auf den an das Gewerbegebiet umgebenden Straßen (Weilstraße und Eberhard-Bauer-Straße) tagsüber von 132 LKW-Bewegungen auszugehen – das entspricht 11 Fahrten/Stunde. Auch dieser LKW-Verkehr wird die Leistungsfähigkeit der Weilstraße sowie der Eberhard-Bauer-Straße nicht wesentlich beeinträchtigen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand

ist nicht davon auszugehen, dass dieser Verkehr tagsüber zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung und Schulen führen wird. Dieser Aspekt muss jedoch nach vollständiger Aufsiedelung des Gewerbegebietes weiter beobachtet und geprüft werden. Eine Verursachung von Belästigungen durch das Plangebiet ist ebenso nicht zu erwarten.

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 vorausgesetzt.

Für das Plangebiet ergibt sich gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg bei HQ-extrem (Extremhochwasser) 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. Die Gefahr einer Kumulierung potentieller Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Flächen bzw. Plangebiete besteht in Bezug auf Unfälle und Katastrophen tendenziell kaum. Sonstige Katastrophenpotentiale bestehen mit Ausnahme eines Extremhochwassers (HQ-extrem) und der vom Straßenverkehr ausgehenden Unfallgefahren (Ziel- und Quellverkehr sowie B 10) eher nicht.

Durch die bestehende Nutzung als Gewerbegebiet sind auf einem Großteil der Fläche die natürlichen Klimafunktionen bereits nachhaltig gestört (extreme sommerliche Aufheizung, extreme Temperaturdifferenzen, Staubeentwicklung). Gegenüber dem Planungsbestand (Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße, 1981) werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Durch die im neuen Bebauungsplan festgesetzte, verpflichtende Begrünung der Flachdächer erhält das Gebiet eine klimatische Ausgleichsfunktion, die bisher so nicht gegeben war (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperaturengleich, Staubbinding).

Der „grüne Rahmen“ um das gesamte Plangebiet stützt die klimatische Ausgleichsfunktion (Baumreihe entlang der B 10, Grünfläche mit breiter Heckenstruktur im Westen, Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebiets, Straßenbäume entlang der Eberhard-Bauer-Straße und innerhalb des Plangebiets).

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

Der Bebauungsplan ermöglicht eine erhöhte bauliche Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes. Die in den Gewerbebetrieben eingesetzten Techniken und Stoffströme unterliegen nicht den Vorgaben des Bebauungsplans, sondern dem Immissionsschutzrecht.

Festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden

- durch die im Vorfeld bereits berücksichtigten, zeitlichen Rodungsbeschränkungen (außerhalb artspezifischer Brut- oder Quartierszeiten),
- durch die Festsetzung von zeitgemäßen ökologischen Standards (Dachbegrünung mit vollflächiger Retentionswirkung, Pflanzgebote für großkronige Bäume, 450 Meter lange Baumreihe mit insgesamt 31 Kaiserlinden entlang der B 10, Feldgehölz- und Heckenstrukturen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen)
- durch die Schaffung künstlicher Nistmöglichkeiten (24 Nistkästen) für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Zweigbrüter
- durch die Ausbringung von 21 künstlichen Fledermausquartieren im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebiets auf von der Stadt bereit gestellten Flächen
- durch die Herstellung geeigneter Ersatzhabitats für betroffene Vogelarten (Hecken mit heimischen Bäumen und Sträuchern, Steinriegel, Buntbrachfläche)

vermieden, verringert oder ausgeglichen. Eingriffsvermeidung und Ausgleich sind dauerhaft wirksam zu erhalten. Insbesondere für Artenschutzbelange gilt dies explizit auch während der Bauphasen.

Die Umweltauswirkungen in Bezug auf den Artenschutz sind im Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen (2017) verbal-argumentativ beschrieben. Da es sich um die städtebauliche Neuordnung eines Bestandsgebiets handelt und da stadtoökologische Vorgaben auf hohem Niveau festgesetzt und realisiert werden, ist die vorgenommene verbal-argumentative Beschreibung und Ermittlung der Umweltauswirkungen angemessen.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung wurden bei den bisherigen Bauabschnitten und werden auch bei künftigen Bauphasen die räumliche und zeitliche Einhaltung der in der saP aufgeführten Maßnahmen überwacht (Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen).

Ein begleitendes, insgesamt für sieben Jahre beauftragtes Monitoring stellt die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen auch über die Bauphasen hinaus sicher und bietet bei negativen Entwicklungen die Möglichkeit entsprechender Korrekturen.

Aus dem Monitoring begründete Auflagen zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen unterliegen nicht der Abwägung gemäß BauGB. Notwendige Anpassungen sind daher zwingend umzusetzen.

Von den umgebenden Flächen sind keine Gefahrenpotentiale bekannt, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten. Auswirkungen eines Extremhochwassers (HQ-extrem) und die vom Straßenverkehr ausgehenden Unfallgefahren (Ziel- und Quellverkehr sowie B 10) sind nicht auszuschließen.

Eine darüber hinaus gehende Relevanz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB besteht nicht.

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgestellte oder prognostizierte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen.

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

Das Gewerbegebiet mit der Firma Bauer Gear Motor GmbH war mit dem damals vorhandenen Gebäudebestand weit untergenutzt und auch die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,3 ist für ein Gewerbegebiet im Ballungsraum Stuttgart nicht mehr zeitgemäß. Insofern bietet das Areal bauliche Entwicklungspotenziale sowohl auf der Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts als auch insbesondere durch eine angemessene Erhöhung der baulichen Nutzung in Form der Schaffung neuen Planungsrechts. Da in Esslingen auch im gewerblichen Bereich nur noch eingeschränkt Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, im Rahmen der rechtlich gebotenen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Ausnutzung der gewerblichen Baugrundstücke im Plangebiet zu schaffen. Dieses Planungsziel steht im Kontext mit § 1a Abs. 2 BauGB, gemäß dem die Gemeinden aufgefordert sind, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sie deshalb zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. die Möglichkeit der Nachverdichtung nutzen sollen.

Deshalb wurde der Verdichtung des bestehenden Plangebiets Vorrang eingeräumt gegenüber einer Erweiterung oder einer Neuausweisung eines weiteren Gewerbegebiets.