

## **BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF SCHLACHTHOF-AREAL IM STADTTEIL 12 "INNENSTADT-WEST" UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar (ATU) hat in seiner Sitzung am 24.04.2024 den Bebauungsplan-Entwurf Schlachthof-Areal im Stadtteil 12 "Innenstadt-West" zusammen mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung und deren Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Des Weiteren wurde beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schlachthausstraße/Fleischmannstraße (Plan vom 19.06.2020) aufzuteilen. Der nördliche Teil des Plangebietes wird abgetrennt und in einem separaten Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung Bebauungsplan „Schlachthof- Areal“ im Stadtteil 12 "Innenstadt-West" weitergeführt. Das Verfahren für den verbleibenden südlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden (Darstellung von geplanten gemischten Bauflächen anstelle von gewerblichen Bauflächen).

Maßgebend ist für den Bebauungsplan mit Textteil und für die Satzung über örtliche Bauvorschriften (jeweils Entwurfsfassung) der Plan vom 22.03.2024 mit dem im Plan bezeichneten räumlichen Geltungsbereich, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist:



Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,1 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil „Innenstadt West“ zwischen dem Rossneckar im Nordwesten, der Schlachthausstraße im Osten und dem ehem. Standort der Stadtwerke (Verwaltungssitz und Betriebshof) im Süden. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 776/1 (zum Teil), 785 (zum Teil), 15518, 15529 (Schlachthausstraße zum Teil) und 15606.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neunutzung des Schlachthof- und Stadtwerkeareals als lebendiges und urbanes Quartier mit gemischten Nutzungen geschaffen und das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ angestrebt werden. Der Wandlungs- und Aufwertungsprozess der Esslinger Weststadt wird damit fortgesetzt und sowohl ein wichtiger Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsbau geleistet als auch die Weiterentwicklung der gewerblichen Struktur der Stadt Esslingen und der Ansiedlung von neuen wissensbasierten Arbeitsplätzen realisiert.

## Auslegung:

Die Planunterlagen, der Bebauungsplan-Entwurf Schlachthof-Areal mit seiner Begründung, der Satzung über örtliche Bauvorschriften, den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und alle weiteren Unterlagen können während der Veröffentlichungsfrist **vom 12.06.2024 bis 19.07.2024** im Beteiligungsportal Bauen der Esslinger Homepage auf der Internetseite [www.esslingen.de/beteiligungsportal](http://www.esslingen.de/beteiligungsportal) sowie im Portal der Länder unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> (Verfahrenstyp „Bauleitplanung“) abgerufen werden.

Auch liegen die Planunterlagen mit allen weiteren Unterlagen

vom **12.06.2024 bis 19.07.2024**,

montags, dienstags und mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

beim Stadtplanungsamt im 2. Obergeschoss (im Flur bei Zimmer 257) des Technischen Rathauses, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen,

öffentlich aus. Falls gewünscht, kann innerhalb der oben genannten Zeiten der Veröffentlichung (öffentliche Auslage) telefonisch unter 0711/3512-2542 oder per E-Mail an [stellungnahme@esslingen.de](mailto:stellungnahme@esslingen.de) vorab ein Termin zur Erläuterung der Unterlagen vereinbart werden.

Ebenfalls werden die DIN 4109-1:2018-01, DIN 4109-2:2018-01, die DIN 18005:2023-07, die DIN EN ISO 2813:2015-02, die VDI 2719:1987-08 sowie die FFL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 an gleicher Stelle zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## Abgabe von Stellungnahmen:

Während der Veröffentlichungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, dies kann an [stellungnahme@esslingen.de](mailto:stellungnahme@esslingen.de) oder über das Formular „Online-Stellungnahme“ auf der Homepage der Stadt Esslingen unter Beteiligungsportal Bauen (auf der Internetseite des Bebauungsplanes unter „Stellungnahme“) erfolgen. Bei Bedarf können diese aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, insbesondere schriftlich oder zur Niederschrift beim Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen oder per Fax an 0711/3512-553284.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs.1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 4 Landesdatenschutzgesetz Baden-Württemberg. Weitere Informationen können dem Formblatt „Hinweisen zum Datenschutz bei der Öffentlichkeitsbeteiligung in Bauleitplanverfahren gemäß Artikel 13 und 14 der DSGVO“ entnommen werden, das mit veröffentlicht wird.

Außerdem veröffentlicht werden die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen:

#### Orts-/Landschaftsbild:

Hinweise zu Gebäudestellung und -höhe, Baumpflanzgebote entlang von Straßen, Gliederungsmöglichkeit von Mischgebietenutzungen, Kritik an fehlender Festsetzung von Geschossen, Hinweise zu Bau- und Kunstdenkmalspflege des „Schlachthaus-Areals“ in der Neuen Weststadt.

#### Energie und Energieeffizienz, Versorgung:

Hinweise zu Gas-, Wasser-, Wärme- und Stromversorgung sowie Gasdruckregler-Messanlage inklusive Wasserstoffeinspeisung, Hinweis auf eine neue elektrische Versorgungsanlage (Trafostation) innerhalb des Plangebietes, Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur, zu Richtfunktrassen (ausreichender Abstand), Hinweis zur Erweiterungsmöglichkeit von glasfaserbasiertem Kabelnetz.

#### Wasser:

Hinweise zum Gewässerschutz und -entwicklung, Gewässerrandstreifen und der notwendigen Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Hinweise zum Hochwasserschutz und Hochwasserrisikogebiet, Grundwasserschutz, Grundwasserabsenkung, Oberflächengewässer, Hinweise zur Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung und Abwasserreinigung/-beseitigung.

#### Klima/Luft:

Hinweise zur Kaltluftversorgung der Innenstadt, Gebäudestellung und -abstand, Durchlüftung.

#### Infrastruktur:

Kritik an Umwandlung von gewerblichen Flächen in gemischt genutzte Flächen (Wohnen und Gewerbe) und dem entstehenden Verdrängungseffekt für örtliches Gewerbe.

#### Bodenschutz und Altlasten:

Hinweis auf ehemaliges Gaswerk und Altstandort, Hinweise zu Bodenverunreinigungen und gutachterlich zu begleitende Entsorgung, Hinweis zur Vorlage von Baugrunduntersuchungen, Hinweis zur Aktualisierung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters.

### Mensch und Gesundheit:

Hinweise zu Lärm- und Lichtimmissionen (Verkehr, Bahn, Wohnen, Wasserstofftankstelle, Wasserstoff-LKW-Übergabestation, Erdgastankstelle, Elektroladesäulen), Forderung nach einer schalltechnischen Untersuchung, Hinweise zu gesundheitlichen Folgen erhöhter Lärmbelastung, zu Lärminderungsmaßnahmen, Luftschadstoffen, Trinkwasser-Installationen.

### Pflanzen und Tiere:

Hinweise zur Festsetzung von flächenhaften Pflanzgeboten, Grünzug am Rossneckarkanal wird als Erholungsfläche als nicht ausreichend erachtet, Hinweis auf notwendige Behandlung des Artenschutzes.

### Baugrund und Geotopschutz:

Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrunds und Empfehlung von ingenieurgeologischer Beratung bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, Hinweis zur Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### Verkehr:

Fuß- und Radwege innerhalb des Quartiers sollen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden, Hinweis auf erkennbare Kennzeichnung von privaten Zufahrten in Ein-/Ausfahrtsbereiche entlang der Schlachthausstraße, Hinweis auf Kreisstraße, Hinweise zur Abholung von Müllbehältern an Wegeverbindungen/Straßen und notwendigen Mindestbreiten.

Außerdem werden folgende Gutachten, Untersuchungen sowie umweltbezogene Informationen veröffentlicht:

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - GÖG, Juli 2021

Bestandsermittlung Fauna und Flora, Ermittlung der Wirkung des Vorhabens, Empfehlungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:

Prüfung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotsverletzungen nach § 44 Abs.1 BNatSchG, für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten) sowie für weitere im Sinne des BNatSchG besonders und streng geschützte Arten sowie Darstellung zusätzlicher artenschutzrechtlicher Konfliktpotentiale. Betroffene Artengruppen sind Vögel, Fledermäuse und Reptilien; im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen. Als Brutvögel (fünfzehn Arten) wurden Amsel, Buchfink, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltauben, Rotkehlchen, Stieglitz, Straßentaube, Haussperlinge, Mauersegler, Teichhuhn und Uhu registriert, als Nahrungsgast sieben Arten (Graureiher, Kormoran, Nilgans, Rabenkrähe, Stockente, Turmfalke, Wacholderdrossel). Ebenso wurden insgesamt vier Fledermausarten nachgewiesen (Zwergfledermaus mit hoher Aktivität, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus und/oder die Weißrandfledermaus und Großer Abendsegler nur sporadisch und mit geringer Intensität).

Reptilienvorkommen: Mauereidechse in der südwestlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Fläche, innerhalb Vorhabengebiet insgesamt nur zwei juvenile Individuen in Randbereichen

nachgewiesen. Weitere Reptilienarten wurden im Vorhabengebiet nicht nachgewiesen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen eine zeitliche Beschränkung für den Abriss der Gebäude auf November – Februar und eine zeitliche Beschränkung für die Gehölzentnahme auf Oktober – Februar vor, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Falle der Vögel und Fledermäuse. Zusätzlich ist für Fledermäuse vor Abriss der Gebäude eine Kontrollbegehung durchzuführen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang müssen für die Gilde der Gebäudebrüter Maßnahmen im Sinne von Nisthilfen realisiert werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Mauereidechse zu vermeiden (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), erfolgen ein Abfang und eine anschließende Absicherung der Vorhabenfläche durch einen Reptilienschutzzaun (Verhinderung der Einwanderung in das Baufeld).

Zudem ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, welche die Umsetzung und Durchführung der festgelegten Maßnahmen begleitet.

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Schlachthausstraße/Fleischmannstraße“ in Esslingen – Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud (Stand: 09.02.2024)

Rechnerische Ermittlung, grafische Darstellung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie anlagenbezogene Immissionen, Hinweis auf passive Schallschutzmaßnahmen bei Aufenthaltsräumen, Empfehlung eines Lüftungskonzeptes für Schlaf- und Kinderzimmer.

Altlastenuntersuchung ehemaliges Schlachthofgelände Schlachthausstr. 13 + 15, 73728 Esslingen - Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady (Stand: 10.02.2024):

Untersuchungen zu Altlasten, mögliche Untergrundverunreinigungen aus ehemaliger gewerblicher Nutzung (Schlachthausbetrieb, Gaststätte, Weinhandlung, Reparaturwerkstatt und Handschuhfabrik), zur Bodenluft, zur Grundwasserbelastung; mit Hinweisen zum weiteren Umgang und zur Entsorgung.

Geotechnischer Bericht zur Allgemeinen Bebaubarkeit des ehem. Schlachthofgeländes in Esslingen, Schlachthausstraße - GEOscan Consulting GmbH (Stand: 17. Juni 2020)

Bericht zu den Bodenverhältnissen mit Untersuchungen zu Morphologie, Geologie, Hydrologie, einer Schichtbeschreibung des Untergrundaufbaus, der Angabe der charakteristischen Baugrundkennwerte, Angaben zur Gründung, allgemeine Hinweise zur Bauausführung und zum Umgang mit dem Neckarkies.

Vorentwurfskonzeption zur Neugestaltung des Rossneckars anlässlich der städtebaulichen Neuordnung im Stadtwerke- und Schlachthofareal der Stadt Esslingen - Landschaftsarchitekturbüro Geitz + Partner GbR (Stand: 08.02.2024)

Beschreibung von möglichen Maßnahmen zur gewässerökologischen Aufwertung für Flora und Fauna im Bereich des Rossneckars mit grafischer Darstellung.

Gestaltungsleitlinien für das Schlachthof- Areal (Stand: 22.03.2024)

Gestaltungsregelungen zu Materialität, Farbigkeit und Struktur der Fassaden, Balkonen, Dächern, Privaten Freibereichen und Blockinnenbereichen.

Hochwassergefahrenkarten (Stand 2016):

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet, Gefährdungssituation für die Bebauung durch Überflutung liegt bei HQextrem vor.

Soweit Kenntnisse über Flächen vorliegen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (unabhängig von der Art der Stoffe, ihres Aggregatzustandes, ihrer Ursachen sowie der Zeit aus der sie stammen), wird gebeten, dies mitzuteilen.

Stadtplanungsamt