

Begründung

zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße
in den Stadtteilen 53 „Oberesslingen Gewerbegebiet“ und 62 „Sirnau Gewerbegebiet“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
vom 27.05.2024

Inhalt

1	Angaben zum Plangebiet.....	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2	Derzeit geltendes Planungsrecht	3
1.3	Sanierungsgebiet.....	5
2	Bebauungsplan	6
2.1	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	6
2.2	Städtebauliche Planung	6
3	Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften.....	10
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3.2	Örtliche Bauvorschriften.....	25
3.3	Nachrichtliche Übernahme	26
3.4	Hinweise	26
4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	27
5	Wesentliche Auswirkungen.....	27
6	Kosten.....	27
7	Umweltbericht	29
7.1	Einleitung.....	29
a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	29
b)	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze und Fachpläne).....	30
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
7.3	Zusätzliche Angaben.....	36

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebiets Neckarwiesen, welches zwischen der Bahnstrecke Stuttgart-Ulm im Norden und dem Neckar im Süden liegt und sich über ca. 2,8 km von Ost nach West erstreckt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 16,8 ha wird begrenzt von der Bahnlinie im Norden, dem Forstbach und der Max-Planck-Straße im Osten, einem Teilstück der Fritz-Müller-Straße und vom Neckar im Süden sowie von der ehem. Lilienthalstraße im Westen. Die Fritz-Müller Straße ist im Abschnitt zwischen ehem. Lilienthalstraße und Max-Planck-Straße Teil des Plangebiets. Die übrigen vorgenannten, begrenzenden Straßen sind nicht Teil des Plangebiets. Das Grundstück des Forstbachs liegt nicht im Plangebiet.

Der Bereich zwischen Fritz-Müller-Straße, Max-Planck-Straße, Zeppelinstraße und ehem. Lilienthalstraße ist geprägt von überwiegend großen Grundstücken. Bekannt sind dort folgende Nutzungen:

- Fritz-Müller-Straße 60: Betriebshof/ Verwaltungssitz der Stadtwerke
- Fritz-Müller-Straße 88: Autohaus
- Fritz-Müller-Straße 90, 90/1 und 96: Oberflächenbearbeitung; Gastronomiebetrieb
- Fritz-Müller-Straße 100: Tiefkühl-Lieferservice; Metallbau, Spezialhandel im Bereich Diesel- und Gasmotoren
- Zeppelinstraße 100: Leerstand; Aufgabe des Werks eines Automobil-Zulieferbetriebs in jüngerer Zeit erfolgt
- Zeppelinstraße 90: Spedition

Der vorgenannte Bereich ist durch großmaßstäbliche Hallen und ergänzende Büronutzungen bebaut. Großflächig versiegelte Anliefer- und Rangierbereiche prägen die Freiflächen. In der Mitte des Bereichs verlief ehemals ein von der Deutschen Bahn betriebenes Industrie-Stammgleis. Dieses wurde zurückgebaut und entwidmet. Die Flächen wurden veräußert; sie werden heute durch die angrenzenden Nutzer mitgenutzt. Die Flurstücke 1570, 1556/6 und 1556/7 (ehem. Stammgleis) sind als Parkplatz hergestellt worden. Insgesamt befindet sich auf nur wenigen Flächen Vegetation: Auf dem Grundstück Zeppelinstraße 100 liegen zwischen den Gebäuden unversiegelte, teils baumbestandene Freibereiche. Entlang der Straßenflächen ist vereinzelt Baumbestand vorhanden.

Der Bereich nördlich der Fritz-Müller-Straße ist kleinteiliger geprägt. Bekannt sind folgende Nutzer:

- Fritz-Müller-Straße gegenüber Hausnr. 88: Außenfläche Autohaus
- Fritz-Müller-Straße 97: Getreidemühle
- Fritz-Müller-Straße 95: Oberflächenbearbeitung
- Fritz-Müller-Straße 97: Löt- und Verschleißtechnik
- Fritz-Müller-Straße 99: Haus des Blindenhandwerks, Herstellung von u.a. Bürsten
- Fritz-Müller-Straße 99/1: Möbelspedition
- Fritz-Müller-Straße 101: Sack- und Planenfabrik; Schreinerei/Holzwerkstatt
- Fritz-Müller-Straße 101/1: Veranstaltungstechnik
- Fritz-Müller-Straße 103: Technischer Überwachungsverein

- Fritz-Müller-Straße 105: Anlagen- und Behälterbau
- Fritz-Müller-Straße 107: Büronutzung eines Automobil-Zuliefer-Betriebs
- Fritz-Müller-Straße 107/1: Verleih von Maschinen und Geräten

Am westlichen Ende des vorgenannten Bereichs befindet sich eine überwiegend unversiegelte, baumbestandene Grünfläche. Die übrigen Grundstücke sind durch Gewerbebauten unterschiedlicher Größe und versiegelte Anliefer- und Rangierbereich geprägt. Dazwischen liegen nur wenige unversiegelte Flächen und vereinzelte Baumstandorte.

Der im Nordosten des Plangebiets (außerhalb) verlaufende Forstbach (Zeller Bach) wurde renaturiert und wird von einem Gehölzsaum flankiert.

Das Plangebiet wird durch die übergeordneten Straßen Fritz-Müller-Straße und Zeppelinstraße erschlossen. Über die Dieter-Roser-Brücke ist das Gewerbegebiet an die Bundesstraße 10 angebunden. Die S-Bahnhaltestelle Oberesslingen liegt ca. 600 m westlich des Plangebiets, die S-Bahnhaltestelle Zell ca. 1,4 km entfernt. Die Fritz-Müller-Straße und die Max-Planck-Straße verfügen über beidseitige Gehwege, der einseitige Gehweg auf der Nordseite der Zeppelinstraße liegt auf privater Grundstücksfläche, ist aber öffentlich nutzbar.

Ehemals reichte die Zeppelinstraße bis an die ehemalige Lilienthalstraße heran. Der westliche Abschnitt der Zeppelinstraße ist nun Teil des Speditions-Grundstücks Zeppelinstraße 90; die Fläche wurde an Privat veräußert. Eine Wendekehre besteht am Ende der Zeppelinstraße nicht. Die Fläche der ehemaligen Lilienthalstraße ist als begrünte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ausgebildet und im Regelfall nicht für motorisierte Fahrzeuge befahrbar.

Am südlichen Plangebiets-Rand befindet sich die den Neckar begleitende öffentliche Grünverbindung mit einem ca. 3 m breiten Fuß- und Radweg. Die Grünflächen sind von zahlreichen Bäumen bestanden.

Gemäß der Klimaanalyse für die gesamte Stadt Esslingen am Neckar liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nachts in einer wolkenfreien Strahlungsnacht bei vorhergehenden Tagestemperaturen von 28° nur durch einen geringen bis mäßigen Kaltluftstrom gekennzeichnet ist. Die Temperaturen erreichen in Nächten nach heißen Tagen (Höchsttemperaturen von 28°) im gesamten Plangebiet 19 bis 21°. Die Karte zur physiologisch äquivalenten Temperatur zeigt für Tage mit Höchsttemperaturen von 28°, dass im Bereich des Neckarufers geringere gefühlte Temperaturen auftreten, was auf die Nähe zum begrünten Neckarufer zurückzuführen ist.

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 für den westlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke 1491/1, 1491/5) Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Gaswerk“ fest. Die übrigen Bauflächen sind als Gewerbegebiet (GE) mit den Nutzungsmaßen GRZ=0,8,

GFZ=2,4, maximal vier Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m festgesetzt. Für die Bereiche nördlich des ehemaligen Eisenbahn-Stammgleises gilt (beiderseits der Fritz-Müller-Straße) außerdem eine textliche Festsetzung, wonach nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen in den benachbarten Wohngebieten nicht wesentlich stören. Der betroffene Bereich wird im bisher geltenden Bebauungsplan in der Planzeichnung als „GE(b)“ bezeichnet. Die Festsetzung entspricht der Kategorie eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE).

Die Verkehrsflächen der Fritz-Müller-Straße, Max-Planck-Straße und Zeppelinstraße sind in weiten Teilen bestandsgemäß festgesetzt. Der westliche Abschnitt der Zeppelinstraße (Flurstück 1491/6) ist noch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt; tatsächlich ist dieser Bereich privatisiert und Teil des sich nördlich anschließenden Speditions-Grundstücks.

Das den Planbereich etwa mittig durchlaufende, stillgelegte und zurückgebaute Industriestammgleis ist im bisher geltenden Bebauungsplan durch ein Fahrrecht planerisch gesichert.

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 aufgenommen.

Nördlich der Fritz-Müller-Straße liegt am westlichen Ende der bebaubaren Grundstücke ein kleiner Bereich für den der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neckarwiesen 1. Vereinfachte Änderung „ (Nr. 748) gilt. Dieser setzt im westlichen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ fest. In der östlichen Hälfte ist „eingeschränktes Gewerbegebiet“ und ein Bereich für überdachte Stellplätze festgesetzt. Überbaubare Grundstücksflächen sind nicht enthalten. Auf der östlichen Teilfläche sind drei straßenparallele Baumstandorte vorgesehen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 sind die Bauflächen als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Fritz-Müller-Straße ist als „Hauptverkehrsstraßen mit gesamtstädtischer und überörtlicher Erschließungsfunktion“ eingetragen. Im westlichen Abschnitt ist das Grundstück der Stadtwerke als bestehende „Ver- und Entsorgungsfläche“ mit dem Zusatz „Gaswerk“ ausgewiesen. Außerdem ist dort ein Störfallbetrieb verzeichnet.

Das Flurstück des Forstbachs sowie der Grünzug entlang dem Neckar sind als

Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der „Ver- und Entsorgungsfläche“ als „Bereich mit höherer bioklimatischer Belastung“ gekennzeichnet. Der südliche Bereich des Plangebiets sowie der als „Ver- und Entsorgungsfläche“ ausgewiesene Bereich sind Teil eines „Suchraums für Kompensationsmaßnahmen“ für Maßnahmen für Natur und Landschaft. Die „Ver- und Entsorgungsfläche“ ist mit „Sicherung von Luftleitbahnen; Verbesserung der Durchlüftung; Vermeidung von Kaltluftbarrierewirkungen“ gekennzeichnet. Der mittig von West nach Ost liegender Bereich, in dem ehem. der Neckar verlief, ist mit „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, der Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

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; sie wurden an die Eigentümer benachbarter Flächen verkauft und sind bereits baulich in deren Grundstücke integriert worden.

1.3 Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet

Im Zeitraum 2006/2007 wurden im Gewerbegebiet Neckarwiesen im Rahmen vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB städtebauliche Missstände aufgezeigt. Handlungsbedarf wurde dabei insbesondere auf Grund brachgefallener und untergenutzter Gewerbeflächen und dem damit verbundenen Verlust von Arbeitsplätzen identifiziert. Aus diesen Gründen wurde ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgelegt, 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 von Unternehmen mit hochwertigen Arbeitsplätzen attraktiver gemacht und der Neckar mit seinen Uferzonen besser in das Gewerbegebiet eingebunden werden. Die Maßnahmen des Sanierungsgebiets Neckarwiesen sind abgeschlossen und das Sanierungsgebiet wurde im Jahr 2018 aufgehoben.

Auch der Bereich des Plangebiets dieses Bebauungsplans war Teil des Sanierungsgebiets. Im Zusammenhang der Sanierung wurden im Plangebiet insbesondere folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Die Straßennebenflächen (Straßenbegleitgrün, Fuß- und Radwege) der Fritz-Müller-Straße, der Max-Planck-Straße und der Zeppelinstraße wurden neu gestaltet und zahlreiche Bäume gepflanzt. Am Südrand der Zeppelinstraße wurde ein Parkierungstreifen 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.

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: Der westliche Abschnitt der Zeppelinstraße wurde privatisiert. Ein früheres Güterverkehrsgleis der Deutschen Bahn (sogenanntes Stammgleis) wurde entwidmet und zurück gebaut. Die Abgrenzung der Versorgungsfläche wurde zwischenzeitlich verändert. Zudem sind im bisher geltenden Planrecht gewerbliche Nutzungen zulässig, die nicht mehr heutigen Entwicklungszielen entsprechen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße ist die Aktualisierung und Erneuerung des Planungsrechts. Mit dem Plan soll die Aufwertung des Gewerbegebiets befördert und eine langfristig anwendbare Genehmigungsgrundlage geschaffen werden. Bereits vollzogene Veränderungen in der baulichen Nutzung sollen nachvollzogen werden.

2.2 Städtebauliche Planung

2.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Prinzipien des städtebaulichen Konzepts und damit auch die Regelungen im Bebauungsplan werden überwiegend aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen. Sie haben sich bewährt und sind weiterhin dazu geeignet, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Gewerbegebiets zu steuern.

Bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen werden die Bereiche nördlich und südlich der Fritz-Müller-Straße zukünftig unterschiedlich behandelt: Im Bereich südlich der Fritz-Müller-Straße sind in definierten Teilbereichen zukünftig ausnahmsweise höhere Gebäude zulässig (vgl. Ziff. 3.1.6). Im Zusammenhang der im Bestand großen Grundstücke wird dort ein gut ausnutzbarer, flächensparender und auf die Innenentwicklung fokussierter Städtebau verfolgt. Im Bereich nördlich der Fritz-Müller-Straße wird an der bisher geltenden Gebäudehöhe festgehalten, weil die Eigentümerstruktur dort deutlich kleinteiliger ist und der Bereich näher an den nördlich benachbarten Wohngebieten liegt.

Eine unterschiedliche Behandlung der Bereiche nördlich und südlich der Fritz-Müller-Straße erfolgt außerdem bezüglich des zulässigen Störgrads: Der Bereich nördlich der Fritz-Müller-Straße wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, wonach nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Schon im bisher geltenden Bebauungsplan galt dort eine solche Festsetzung, sodass hier gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzliche Einschränkung vorgenommen wird. Die genannte Einschränkung galt bisher auch südlich der Fritz-Müller-Straße, nämlich im Bereich zwischen der Fritz-Müller-Straße und dem ehemaligem Eisenbahnstammgleis. Dort wird nun ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festge-

setzt, wobei im Baugenehmigungsverfahren angesichts vorhandener Betriebswohnungen und der Nachbarschaft zu Wohngebieten die Verträglichkeit von Vorhaben weiterhin nachzuweisen ist (vgl. u.a. Ausführungen in Ziffer 3.1.12).

Mit der vorgenommenen Abfolge von Baugebieten – Wohngebiete nördlich der Bahnlinie, eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen Bahnlinie und Fritz-Müller-Straße sowie uneingeschränktes Gewerbegebiet südlich der Fritz-Müller-Straße – wird dem in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerten Trennungsgrundsatz Rechnung getragen.

Grundsätzlich haben gewerbliche Betriebe sehr unterschiedliche Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung und Anordnung ihrer Gebäude und Freiflächen. Mit den gewählten Festsetzungen werden deshalb bewusst Spielräume für die gewerbliche Nutzung durch verschiedene Betriebe, heute unbekannter Art, offen gehalten.

Im Bereich der als Versorgungsfläche festgesetzten Fläche im westlichen Planbereich, werden durch die Festsetzungen bereits vollzogene Veränderungen nachvollzogen; d.h. bereits genehmigte bzw. errichtete Neubauten auf dem Stadtwerke-Areal werden gesichert und der Bereich, der heute nicht mehr als Versorgungsfläche dient, wird bestandsbezogen als Gewerbegebiet festgesetzt. Auch im Falle des ehemals westlichen Endes der Zeppelinstraße, welches bereits heute Teil der privaten Gewerbefläche ist, folgt der Bebauungsplan der Bestandssituation.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Planrecht aus folgenden Gründen veränderte Festsetzungen vor:

Grundlegendes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die Nutzung der Flächen durch Betriebe zu begünstigen, die die hohe Lagegunst und die gute Infrastruktur nutzen. Gemeint sind damit arbeitsplatzintensive Nutzungen mit hoher Wertschöpfung, insbesondere Betriebe mit beträchtlichen Anteilen an Verwaltung, Forschung, Entwicklung und Ausbildung.

Hintergrund dieses Ziels ist die Erfahrung aus den zurückliegenden Jahren, dass im Falle der Neunutzung von Gewerbeflächen oft logistische Nutzungen zum Zuge kamen. Grund hierfür ist die allgemeine Nachfrage nach Flächen für logistische Nutzungen und das damit verbundene Marktgeschehen: Am Markt sind Projektentwickler tätig, die Logistikimmobilien spekulativ, d.h. ohne Kenntnis konkreter Nutzer, entwickeln. Nicht selten erwerben Finanzinvestoren solche Immobilien als Teil eines Portfolios. In Esslingen hat diese Entwicklung dazu geführt, dass die Arbeitsplatzdichte in vielen Fällen abgenommen und die verkehrliche Belastung zugenommen hat. Im Ergebnis wird ein Teil der Esslinger Gewerbeflächen durch Betriebe genutzt, die der guten Lage nicht entsprechen. Dies bedeutet, dass Potenziale für die gewerbliche Entwicklung der Stadt und die Ausnutzung der Infrastruktur, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, ungenutzt bleiben.

Die Lagegunst der Stadt Esslingen für Nutzungen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte wird aus folgenden Gründen als insgesamt hoch und deutlich überdurchschnittlich eingeschätzt: Die Stadt befindet sich im Zentrum

des Ballungsraums und stellt innerhalb der Region Stuttgart einen Siedlungsschwerpunkt dar, sodass ein hohes Arbeitskräfteangebot besteht. Die Stadt Esslingen ist zudem Standort einer bedeutenden, stark ingenieurtechnisch ausgerichteten Hochschule mit langer Tradition. Esslingen ist deshalb seit langem Standort von Gewerbebetrieben mit hoher Wertschöpfung und hohem Anteil an Verwaltung, Forschung, Entwicklung und Ausbildung sowie Wohnstandort von hochqualifizierten Fachkräften.

Hinzu kommt im besonderen Fall des Gewerbegebiets Neckarwiesen die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (zwei direkt angrenzende S-Bahnhaltepunkte) sowie die von umliegenden Wohnstandorten sehr gute Erreichbarkeit. Eine Nutzung des Gewerbegebiets Neckarwiesen durch Betriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte hat das Potenzial, sich positiv auf die Verkehrserzeugung insgesamt und auf die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs auszuwirken; sie lässt darum insgesamt positive Effekte für die Lebensqualität in der Region erwarten.

Ziel planerischer Steuerung ist es im Allgemeinen, eine Nutzung von Flächen, die sich für höherwertiges Gewerbe eignen, durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan zu begünstigen bzw. zu befördern. Durch diese planerische Steuerung der Ansiedlung von Nutzungen in Gewerbegebieten entsprechend ihrer Anforderungen und Struktur wird insgesamt ein Beitrag zum Gewerbestandort der Stadt, der Region und des Landes geleistet.

Dieses Ziel fügt sich in die planerische Konzeption für Gewerbeflächen in der Region Stuttgart ein: Im Unterschied zum Gewerbegebiet Neckarwiesen bestehen in Esslingen und der Region Stuttgart Gewerbegebiete, die sich auf Grund ihrer Nähe zur Autobahn und ihrer größeren Entfernung von Siedlungsschwerpunkten ungleich mehr für Betriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte eignen, weil sie den Lkw-Verkehr in verträglicher Lage bündeln und auf Grund geringerer Arbeitsplatzzahlen keinen übermäßigen Pkw-Pendelverkehr nach sich ziehen. Zudem sind Betriebe mit geringerem Anteil an Verwaltung, Forschung, Entwicklung und Ausbildung weniger auf eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr, weniger auf ein attraktives, städtebauliches Umfeld und weniger auf die Nähe zu Hochschulen angewiesen.

Da Gewerbeflächen in der Stadt Esslingen insgesamt knapp sind und die Stadt aller Voraussicht nach auch in Zukunft über knapp bemessene Neubaupotenziale verfügen wird, müssen für die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen, die über eine hohe Lagegunst verfügen, besondere Anstrengungen unternommen werden.

Beim Plangebiet des Bebauungsplans „Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße“ handelt es sich um ein solches Gewerbegebiet von besonderer Lagegunst. Ziel der Planung ist daher, 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 verkehrorientiert 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 Neckarwiesen wurde bereits über viele Jahre hinweg eine Aufwertung und Qualifizierung der Straßen- und Freiräume des gesamten über das Plangebiet hinausreichenden Gewerbegebiets verfolgt und realisiert, um damit die Chancen für die Ansiedlung „höherwertigerer“, arbeitsplatzintensiver Betriebe zu begünstigen. Das Konzept dieses Bebauungsplans fügt sich in die abgeschlossenen Bemühungen des mit öffentlichen Mitteln geförderten Sanierungsgebiets Neckarwiesen ein und führt diese fort (vgl. Ziffer 1.3).

Im Plangebiet liegen insbesondere im Bereich südlich der Fritz-Müller-Straße vergleichsweise große Gewerbegrundstücke. Diese eignen sich daher auch weiterhin in besonderem Maße für große Betriebe. Als für den Standort geeignet werden u.a. auch Betriebe eingeschätzt die Anteile mit hoher Wertschöpfung mit Anteilen geringerer Wertschöpfung (z.B. Büroflächen und Produktionsflächen auf einem Grundstück) verbinden. Auf Grund der Anbindung an die Bundesstraße über die Dieter-Roser-Brücke sind mit solchen Betrieben und dem daraus zu erwartenden Verkehr keine unverträglichen Auswirkungen für die Umgebung verbunden.

Während der Planaufstellung hat ein privater Projektentwickler für den Großteil des Gewerbegrundstücks Zeppelinstraße 100 (ehem. Automobil-Zuliefer-Betrieb) eine konkrete Planung aufgestellt: Geplant ist die Ansiedlung eines Produktionsstandorts eines internationalen technologieorientierten Unternehmens, welches insbesondere Fahrtreppen und Aufzüge herstellt und wartet. Neben Produktionsflächen ist auch ein beträchtlicher Anteil an Büroflächen geplant, da es sich um ein forschungs-, entwicklungs-, betreuungs- und steuerungsintensives Geschäftsfeld handelt. Vor der Ansiedlungsentscheidung hat die Stadt Esslingen Gespräche mit verschiedenen Interessenten unterschiedlicher Ausprägung geführt und dabei zusätzlichen Einblick in die aktuelle Marktsituation erlangt. Dabei wurden auch die mit dem Bebauungsplan verfolgten Entwicklungsziele und Nutzungsausschlüsse sowie die Möglichkeiten zur Sicherung der Planung gemäß § 14 -18 BauGB an die Grundstücks-Interessenten kommuniziert. Das sich nun voraussichtlich ansiedelnde, technologieorientierte Unternehmen ist mit den oben genannten Entwicklungszielen des Bebauungsplans sehr gut vereinbar. Die voraussichtliche Ansiedlung des Unternehmens wird bereits als Zeichen der Wirksamkeit des Bebauungsplans und der mit ihm verfolgten Ziele gewertet.

Aus Anlass der privaten Planung für das Grundstück Zeppelinstraße 100 wurde für den gesamten Bereich südlich der Fritz-Müller-Straße die Konzeption bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen angepasst (vgl. Ziffer 3.1.4).

2.2.2 Erschließung

Der Bebauungsplan sichert die bestehenden Erschließungsflächen weitgehend im Bestand. Umbaumaßnahmen an den Straßenverkehrsflächen, welche Veränderungen an den Ausmaßen der Straßenverkehrsflächen mit sich bringen, sind nicht vorgesehen.

Entlang dem Neckar plant das Land Baden-Württemberg einen Radschnellweg als Teil einer Achse Stuttgart-Plochingen-Reichbach/Fils (Landesstraße L 9300).

Hierfür ist, unabhängig von diesem Bebauungsplan, ein Planfeststellungsverfahren vorgesehen. Bereits entschieden ist, dass der Radschnellweg nicht entlang der Zeppelinstraße verlaufen und damit auch nicht das Plangebiet tangieren wird. In der Grünverbindung zwischen Zeppelinstraße und Neckar besteht bereits eine wichtige und attraktive Radwegeverbindung, welche den vorhandenen Fuß- und Radweg nutzt.

Direkt westlich des Plangebiets schließt sich (außerhalb des Plangebiets) die Fläche der ehemaligen Lilienthalstraße an. Eine befahrbare Straßenverkehrsfläche befindet sich dort nicht mehr; sie ist zur Erschließung des Gebiets und der angrenzenden Grundstücke auch nicht mehr erforderlich. Die Fläche dient, parallel zum Hainbach, als Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Aufstellung des sich westlich anschließenden Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss liegt vor) der Entfall der Straßenverkehrsfläche der ehem. Lilienthalstraße planerisch nachvollzogen werden wird.

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 und eingeschränktes Gewerbegebiet

Der Bereich südlich der Fritz-Müller-Straße wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Bereich nördlich der Fritz-Müller-Straße wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt.

Bestimmte Nutzungen werden im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet 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 überwiegend eine logistische Nutzung in Form von Transport, Umschlag und Lagerung von Waren und Gütern ausüben
- Betriebe, die die Baugebietsflächen überwiegend zum Abstellen und/oder 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

- Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen.

Außerdem sind die im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, also ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Ebenso sind Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im GE und im GEE nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO), also nicht zulässig.

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke sowie kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Nutzungen sind nicht ansässig und würden auf Grund ihres Charakters dem bestehenden und angestrebten Charakter des Gewerbegebiets entgegenstehen; sie sind daher im GE und im GEE 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 m² 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. Nach § 55 Abs. 4 Nr. 2 LBO ist bei baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, dann von einer Schutzbedürftigkeit auszugehen, wenn die gleichzeitige Nutzung von mehr als 100 Personen zu erwarten ist.

Logistik- und Lagernutzungen

Betriebe, die überwiegend 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 (vgl. Ziffer 2.2.1) 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/oder zur Wartung von Fahrzeugen und Maschinen nutzen, weil auch diese dem angestrebten Entwicklungsziel widersprechen.

Mit der Festsetzung wird vor dem Hintergrund der hohen Lagegunst des Plangebiets dem Ziel einer intensiven Nutzung mit hoher Wertschöpfung Rechnung getragen (vgl. Ziffer 2.2.1).

Es wird davon ausgegangen, dass auch arbeitsplatzintensive Betriebe mit hoher Wertschöpfung in vielen Fällen nicht mit allen Betriebsteilen die unter Ziffer 2.2.1 angeführten Ziele erfüllen, jedoch trotzdem im Plangebiet zulässig sind, sofern sie die Anforderungen überwiegend erfüllen.

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 und im eingeschränkten 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. Die ausgeschlossenen Betriebe bzw. Anlagen werden außerdem auf Grund ihres potenziell hohen Störgrads (Lärm, Staub, etc.) am Standort als ungeeignet eingeschätzt.

Betriebe der gewerblichen Unzucht, Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, also unzulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls 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. unerwünschtem 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 und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) unzulässig. Bisher gibt es im Plangebiet keine solchen Werbeanlagen. Es kann für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebiet aufgrund seiner einseharen 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.

Erweiterter Bestandsschutz für bestehende Nutzungen, Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Absatz 10 BauNVO

Im Bestand sind Betriebe ansässig, welche überwiegend eine logistische Nutzung in Form von Transport, Umschlag und Lagerung von Waren und Gütern ausüben:

Auf dem Grundstück Zeppelinstraße 90 betreibt das Unternehmen Gebrüder Weiss GmbH in großmaßstäblichen, teilweise mehrgeschossigen Hallen und auf den zugehörigen Freiflächen eine Speditions- und Logistikanlage. Dazu gehören auch Gebäudeteile mit bis zu drei Geschossen, in denen Büros untergebracht

sind. Während der Planaufstellung hat das Unternehmen die sich direkt östlich anschließenden Flurstücke Nr. 1570/8 und 1587/1 erworben, um damit das Betriebs-Grundstück zu erweitern.

Auf einem Teil des Grundstücks Fritz-Müller-Straße 100 betreibt Fa. Eismann Tiefkühl-Heimservice GmbH & Co. KG in Gebäuden und auf Freiflächen einen Tiefkühl-Lieferservice. Der von Fa. Eismann aktuell genutzte Bereich ist in der Planzeichnung durch eine gestrichelte Linie abgegrenzt. Die ansässige Anlage besteht aus eingeschossigen Gewerbegebäuden und zugehörigen Parkplatz- und Rangierflächen. Die übrigen Bereiche des Grundstücks werden durch andere Firmen genutzt.

Auf dem Grundstück Fritz-Müller-Straße 99/1 ist die Firma DMS Roleff GmbH, eine Möbelspedition, ansässig. Vorhanden ist ein zweigeschossiges Bürogebäude, Freiflächen für Fahrzeuge sowie ein rückwärtiges, eingeschossiges Nebengebäude.)

Auf dem Grundstück Fritz-Müller-Straße 107/1 betreibt Firma Boels Rental Germany GmbH in eingeschossigen Hallen sowie auf Freiflächen (teilweise überdacht) einen Verleih von Maschinen und Geräten. Es handelt sich also um einen Betrieb, der die Baugebietsflächen überwiegend zum Abstellen und/oder zur Wartung von Fahrzeugen und Maschinen nutzt, was gemäß der Festsetzung Nr. 1.1 ebenfalls zukünftig unzulässig ist.

Ohne weitere Regelungen wären diese Betriebe auf Grund der Festsetzung Nr. 1.1 des Textteils (vgl. obenstehende Begründung) nicht mehr genehmigungsfähig und damit in ihren Entwicklungsmöglichkeiten am Standort stark eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund wird für die genannten, bestehenden Anlagen gem. § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung ein erweiterter Bestandsschutz (sog. „Fremdkörperfestsetzung“) festgesetzt, wonach im Falle der gekennzeichneten Anlagen bestehender Betriebe Erweiterungen, Änderungen, und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden können (vgl. Textteil). Die Anlagen, auf die sich die Festsetzung bezieht, sind in der Planzeichnung mit einer gestrichelten Linie und dem Buchstaben „a“ gekennzeichnet.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, die zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des Betriebs erforderlich oder sinnvoll sind, genehmigt werden können. Ziel der Festsetzung ist es, den ansässigen Betrieben (Anlagen im Sinne der BauNVO) Entwicklungsspielräume am Standort einzuräumen und besondere Härten zu vermeiden, um damit den Belangen der Betriebe Rechnung zu tragen. Andernfalls könnten Betriebe in Schwierigkeiten geraten, z.B. weil notwendige Anpassungen an den Anlagen am Standort nicht zulässig wären und damit der Betrieb am Standort räumlich-organisatorisch oder wirtschaftlich nicht aufrechterhalten werden könnte.

Wichtig ist hierbei, dass die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung in starkem Zusammenhang der bereits ausgeübten Nutzung steht, sich also aus der bestehenden Anlage heraus begründen lässt und auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Grundstücken der Betriebe geschieht. Aus letzterer Anforderung folgt, dass der Umfang möglicher Erweiterungen begrenzt ist. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grundlage der getroffenen Festsetzung Veränderun-

gen an bestehenden Gebäuden der Anlagen im Inneren und Äußeren (Gebäudehülle) zugelassen werden können. Grundsätzlich denkbar ist auch die Errichtung neuer, zusätzlicher Gebäude, die Aufstockung bestehender Gebäude oder der Ersatz bestehender Gebäude durch Neubauten, vorausgesetzt diese Maßnahmen dienen der bereits vorhandenen Anlage. Grundsätzlich genehmigungsfähig sind damit auch Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen der zugehörigen Freiräume (z.B. Rangierflächen, Stellplatzflächen, etc.) sowie der Nebenanlagen.

Im Falle des Grundstücks Fritz-Müller-Straße 100 werden neben dem Tiefkühl-Lieferservice Fa. Eismann noch andere Nutzungen auf dem Grundstück ausgeübt, für die die Fremdkörperfestsetzung nicht greift, da diese, sofern genehmigt, ohnehin weiterhin zulässig sind. In der Planzeichnung gekennzeichnet ist deshalb nur der Teilbereich, auf dem sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung der Tiefkühl-Lieferservice befindet. Die innerhalb der Abgrenzung liegenden, von Fa. Eismann genutzten Gebäude sind alle eingeschossig.

Im Falle des Grundstücks Fritz-Müller-Straße 107/1 ist ein Verleih von Maschinen und Geräten ansässig (Fa. Boels Verleih), der das Grundstück überwiegend zum „Abstellen und zur Wartung von Fahrzeugen und Maschinen nutzt“, was gem. der getroffenen Festsetzung zukünftig unzulässig ist (vgl. Festsetzung Nr. 1.1 Textteil). Um auch in diesem Fall einen besonderen Härtefall zu vermeiden, wird auch für dieses Grundstück die sog. „Fremdkörperfestsetzung“ festgesetzt.

Die in § 1 Absatz 10 BauNVO aufgeführte Möglichkeit, außerdem auch „Nutzungsänderungen“ zu ermöglichen, wird bewusst nicht in die Festsetzung aufgenommen, weil dies zur Vermeidung besonderer Härten für bestehende Anlagen als nicht erforderlich eingeschätzt wird und zudem dem Entwicklungsziel für den Bebauungsplan stark entgegenstünde. Die festgesetzte Fremdkörperfestsetzung gilt nur für ansässige, genehmigte Nutzungen (Betriebe bzw. Anlagen). Mit der Aufnahme einer neuen Nutzung bzw. einer neuen Anlage endet die Wirksamkeit der festgesetzten Fremdkörperfestsetzung: Dann greifen auch in den in der Planzeichnung mit „a“ bezeichneten Bereichen die in Festsetzung Nr. 1.1 festgesetzten Nutzungs-Ausschlüsse.

Mit der Festsetzung wird den Belangen ansässiger Betriebe Rechnung getragen, ohne das mittel- bis langfristige Entwicklungsziel des Bebauungsplans (vgl. Ziffer 2.2.1) aufzugeben. Die verfolgten Planungsziele werden also im Geltungsbereich der sog. Fremdkörperfestsetzung evtl. erst später erreicht. Bezogen auf das gesamte Plangebiet stellen die betroffenen Bereiche ein untergeordnetes Gewicht dar, sodass das Planungsziel und die Zweckbestimmung des Baugebiets insgesamt Bestand haben. Die Baugenehmigungsbehörde hat im Einzelfall zu prüfen, ob der Anwendung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bestimmte Belange, z.B. zu erwartende Nutzungskonflikte, entgegenstehen und nach Abwägung über die Zulässigkeit zu entscheiden.

Bei den übrigen im Plangebiet ansässigen Nutzungen (Betriebe und Anlagen) wird davon ausgegangen, dass diese mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar sind und keine besonderen Regelungen erforderlich sind.

Erweiterter Bestandsschutz für die auf dem Grundstück Zeppelinstraße 90 ansässige Spedition

Im Falle der auf dem Grundstück Zeppelinstraße 90 ansässigen Spedition wird davon ausgegangen, dass die Fremdkörperfestsetzung auch für die in jüngerer Zeit erworbenen Flurstücke Nr. 1570/8 und 1587/1 anwendbar ist, sofern es um die Erweiterung der bestehenden Anlage geht. Die Spedition (bzw. ihr Vorgängerunternehmen) ist seit langem am Standort ansässig. Die An- und Abfahrt erfolgt im Wesentlichen über die Zeppelinstraße und von dort über die Dieter-Roser-Brücke von und zur Bundesstraße 10; die ansässige Anlage sowie ihre Verkehrsanbindung werden als grundsätzlich am Standort verträglich eingeschätzt. Die konkrete Zulässigkeit und Verträglichkeit der evtl. Anlagen-Erweiterung ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Ehem. Störfallbetrieb

Der im Flächennutzungsplan auf dem Grundstück der Stadtwerke eingetragene Störfallbetrieb ist nicht mehr ansässig. Insofern sind keine besonderen Regelungen erforderlich.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der Bereich nördlich der Fritz-Müller-Straße wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dort gilt die textliche Festsetzung Nr. 1.6 wonach nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Dies ist, wie im bisher geltenden Plan, zum Schutze der nördlich der Bahnlinie befindlichen Wohngebiete erforderlich und sinnvoll. Der zwischen der Fritz-Müller-Straße im Norden und dem ehemaligen Eisenbahn-Stammgleis im Süden liegende Bereich wird im Unterschied zum bisher geltenden Bebauungsplan als uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, weil eine Einschränkung dort auf Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsprognose als nicht erforderlich eingeschätzt wird. Dies wird u.a. dadurch begünstigt, dass es sich bei dem Wohngebiet, welches dem westlichen Bereich des uneingeschränkten Gewerbegebiets am nächsten kommt, um ein „Besonderes Wohngebiet“ gemäß § 4a BauNVO handelt, welches zur Unterbringung eines Bildhauer-Ateliers festgesetzt wurde.

Mit der vorgenommenen Abfolge von Baugebieten – Wohngebiete nördlich der Bahnlinie (außerhalb des Plangebiets), eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen Bahnlinie und Fritz-Müller-Straße sowie uneingeschränktes Gewerbegebiet südlich der Fritz-Müller-Straße – wird dem in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerten Trennungsgrundsatz Rechnung getragen.

Zu den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen vgl. Ziffer 3.1.12.

3.1.1.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Das bestehende Grundstück der Stadtwerke wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität, Gas und Wasser festgesetzt. Einbezogen ist auch ein Bereich im Südwesten, der im Zuge der Privatisierung der ehem. Straßenverkehrsfläche der Zeppelinstraße (Vgl. Ziff. 3.1.5) in das Eigentum der Stadtwerke gelangte. Der neue Hauptsitz der Stadtwerke Esslingen, die auch weitere benachbarte Gemeinden versorgen, ist Anfang 2023 in Betrieb genommen worden. Angesiedelt werden dort Nutzungen der Verwaltung, Lager und Werkstätten sowie ein Kundenzentrum. Ehemals dort vorhandene Gasspeicher

sind nicht mehr vorhanden.

Als Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird außerdem das Flurstück 1571/3 (Fritz-Müller-Straße 92) festgesetzt, um die dort vorhandene elektrische Versorgungsanlage zu sichern.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden so weit wie sinnvoll vom gültigen Bebauungsplan übernommen. Im Falle des Bereichs südlich der Fritz-Müller-Straße sind zukünftig höhere Gebäude als im bisher geltenden Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig (vgl. Ziff. 3.1.6 „Höhere Gebäude im Blockinnenbereich südlich der Fritz-Müller-Straße“). Die gewählten Festsetzungen werden zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung als städtebaulich ausreichend und angemessen eingeschätzt.

Das Plangebiet ist bisher an heißen Tagen und Nächten besonders von belastenden Temperaturen betroffen, wie unter Ziffer 1.1 erläutert. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Überbaubarkeit der Grundstücke, Gebäudehöhen) sind auf großen Grundstücken zukünftig weiterhin großflächige Gebäude und teils höhere Gebäude als bisher zulässig. Angesichts des nur geringen, vorhandenen Kaltluftstroms wird dies als vertretbar eingeschätzt. Um einen Beitrag zur Kaltluftentstehung und zur Vermeidung von Überhitzung zu leisten, werden die unter Ziffer 3.1.14 (Grünplanung, Pflanzgebote, Pflanzbindungen) erläuterten Festsetzungen vorgenommen.

3.1.2.1 Grundflächenzahl

Für alle Baugebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert aus § 17 der Baunutzungsverordnung. Vor dem Hintergrund der innerhalb des Plangebiets liegenden und benachbarten Grünflächen sowie dem grundsätzlichen Ziel der Innenentwicklung wird diese Versiegelbarkeit als städtebaulich sinnvoll und vertretbar eingeschätzt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Plangebiet in weiten Teilen bereits bisher stark versiegelt ist.

Festgesetzt wird außerdem, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Hiermit wird sichergestellt, dass im Einzelfall Härten vermieden und notwendige Spielräume eingeräumt werden können. Bei der Beurteilung durch die Genehmigungsbehörde ist insbesondere darauf zu achten, dass die Begrünung des betroffenen Grundstücks hiervon nicht beeinträchtigt wird; die in Nr. 6.1 bis 6.5 festgesetzten Anforderungen an die Begrünung sind also in jedem Fall zu erfüllen. Die im Falle der Anwendung der ausnahmsweisen Zulässigkeit eintretende zusätzliche Versiegelbarkeit ist durch besondere, geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück oder in der näheren Umgebung zu kompensieren. Neben Maßnahmen zusätzlicher Begrünung (z.B. Fassadenbegrünung, zusätzliche Bäume, intensive Dachbegrünung) können dies z.B. auch besondere Maßnahmen zur Regenrückhaltung oder zusätzliche wasserdurchlässige Beläge in geeigneten Bereichen sein.

3.1.2.2 Baumassenzahl

Im bisher geltenden Bebauungsplan war eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Angesichts der in Produktionsgebäuden und Bürogebäuden üblicherweise stark unterschiedlichen Geschosshöhen werden Regelungen zur Geschossfläche zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als wenig aussagekräftig eingeschätzt, sodass auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet wird.

Für alle Baugebiete (auch für die Fläche für Versorgungsanlagen) wird eine Baumassenzahl von 10,0 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Die festgesetzte Baumassenzahl hat zur Folge, dass die festgesetzte Grundflächenzahl und die festgesetzten Gebäudehöhen nicht beide gleichzeitig vollständig ausgeschöpft werden können. Durch die nicht mehr festgesetzte Geschossflächenzahl kann zukünftig – je nach Geschosshöhen – eine im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan größere Geschossfläche zulässig sein. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet oder seine Umgebung sind daraus nicht zu erwarten.

3.1.2.3 Maximale Gebäudehöhen

Die im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 18 m wird weitgehend übernommen und anhand von maximal zulässigen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (261,0 m üNN) festgesetzt. Für einen Teilbereich des Grundstücks der Stadtwerke wird eine geringfügig höhere Gebäudehöhe festgesetzt (261,5 m üNN), da vor kurzem dort eine entsprechende Gebäudehöhe realisiert wurde und diese als städtebaulich sinnvoll und verträglich eingeschätzt wird.

Gemäß 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.

Höhere Gebäude im Blockinnenbereich südlich der Fritz-Müller-Straße

In einem Bereich südlich der Fritz-Müller-Straße wird festgesetzt, dass ausnahmsweise höhere Gebäudehöhen genehmigt werden können: In einem Abstand zur Baugrenze (ca. 29 bis 32 m) ist in der Planzeichnung ein Bereich durch eine eingetragene Linie und den Buchstaben „b“ markiert. Gemäß Festsetzung Nr. 2.2 kann dort eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 266,0 m üNN ausnahmsweise zugelassen werden. Die höheren Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von höchstens 86 m aufweisen. Die Abstände zwischen den höheren Gebäuden müssen mindestens 55 m betragen.

Mit der Festsetzung werden im Blockinneren liegende höhere Gebäude ausnahmsweise zulässig. Der festgesetzte Mindestabstand zwischen den höheren Gebäuden, die Begrenzung ihrer Gebäudelänge sowie der Abstand zum Blockrand gewährleisten, dass die Gebäude nicht zu dominant wirken und sich gestalterisch nicht nachteilig auswirken. Relevant ist dies u.a., weil das Gebiet von höher gelegenen Wohnlagen sowie benachbarten Verkehrswegen einsehbar ist. Zweck der Festsetzung ist es, bei der Ansiedlung von Gewerbenutzungen Spiel-

räume zu eröffnen, die insgesamt eine adäquate Ausnutzung des Gebiets ermöglichen. Zum Beispiel besteht in Einzelfällen das Erfordernis höherer Lagergebäude. Angesichts der Flächenknappheit in Stadt und Region wird hiermit ein Beitrag zur Innenentwicklung und zum flächensparenden Bauen geleistet. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht bei der Genehmigung ein Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörde, sodass im Einzelfall die Verträglichkeit geprüft werden kann. Relevante Kriterien für die Zulässigkeit sind auch die Gestaltung der Gebäude sowie ihre Wirkung auf das Stadtbild.

Höhere Gebäude mit begrenzter Grundfläche am Südrand des Gebiets

Am Südrand der Gewerbegebietsfläche kann in einem Bereich, der mit einer eingetragenen Linie und dem Buchstaben „c“ gekennzeichnet ist, eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 269,0 m üNNH ausnahmsweise zugelassen werden. Die höheren Gebäude dürfen eine Grundfläche von höchstens 600 m² aufweisen. Die Abstände zwischen den höheren Gebäuden gemäß Ziffer 2.3 Satz 1 müssen mindestens 55 m betragen. Zu höheren Gebäuden gemäß Ziffer 2.2 müssen keine Abstände eingehalten werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass als Teil höherwertiger Gewerbenutzungen in der Regel Bürogebäude geplant sind. Wenn diese eine begrenzte Grundfläche aufweisen (hier bis zu 600 m²), ist eine etwas höhere Gebäudehöhe städtebaulich unschädlich. Im weiteren Umfeld des Plangebiets bestehen am Südrand des Gewerbegebiets bereits zwei solcher sich städtebaulich einfügender, höherer Gebäude (Zeppelinstr. 110 und Eberspächerstr. 22). Der mit „c“ gekennzeichnete Bereich liegt am Südrand des Plangebiets, so dass ein großer Abstand zu den Wohnnutzungen nördlich der Bahnlinie besteht. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit ist ein Genehmigungsvorbehalt verankert. Gestaltung und Wirkung der Gebäude auf das Stadtbild sind auch hier für die Genehmigungsfähigkeit von Belang.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit höherer Gebäude (Festsetzung Nr. 2.2 und 2.3) bezieht sich auf einen Bereich, der durch große Grundstücke geprägt ist, sodass dort bei der Anordnung der Gebäude Spielräume bestehen. Technische Aufbauten sind auf den ausnahmsweise höheren Gebäuden in beiden Fällen nur bis zur Maximalhöhe zulässig. In aller Regel werden benachbart niedrigere Gebäude geplant werden, sodass technische Anlagen dort geplant und zugelassen werden können.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit höherer Gebäude steht auch im Zusammenhang eines während der Planaufstellung bekannt gewordenen Vorhabens für das Grundstück Zeppelinstraße 100. Ein Projektentwickler hat hierfür eine konkrete Konzeption vorgelegt, die als vertretbar und sinnvoll eingeschätzt wird. Aus diesem Grund wird in einem Teilbereich des Flurstücks 1587 mit einer Fläche von ca. 67 m² sowohl die Festsetzung Nr. 2.2 als auch die Festsetzung Nr. 2.3 festgesetzt, sodass dort beide Regelungen anwendbar sind. Im südlichen Eckbereich des Grundstücks wird zudem der Geltungsbereich der Festsetzung Nr. 2.3 etwas ausgedehnt, womit die Ecksituation städtebaulich betont werden kann.

An der Fritz-Müller-Straße liegen in den Gebäuden Nr. 90 und Nr. 96 genehmigte Betriebswohnungen. Es wird davon ausgegangen, dass der Abstand zu den Bereichen ausnahmsweise höherer Gebäude ausreichend ist, um eine ausreichende Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten.

Im Unterschied zum bisherigen Bebauungsplan wird auf die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen verzichtet, da gewerbliche Geschosse stark voneinander abweichende Höhen aufweisen können. Die vorgenannten Festsetzungen zur max. zulässigen Gebäudehöhe werden 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 Nutzbarkeit des Gewerbegebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets entgegenstehen.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert: Entlang der Fritz-Müller-Straße und der Max-Planck-Straße wird ein Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 5 m festgesetzt. Entlang der Fritz-Müller-Straße entspricht dies weitgehend der Bestandssituation. Außerdem werden damit straßenparallele Baumstandorte ermöglicht. An der Zeppelinstraße wird auf Grund der Bestandssituation (vorhandener Gehweg) teils ein Abstand von 3 m, teils von 5 m festgesetzt.

Entlang dem Forstbach beträgt der festgesetzte Gebäudeabstand zur dort festgesetzten Grünfläche mind. 1 m. Im Zusammenspiel mit der 4 m breiten Grünfläche entsteht damit ein ausreichender Gewässerabstand. Teile des dortigen Gebäudebestands liegen damit außerhalb der festgesetzten Baugrenze; die Sicherstellung des Gewässerabstands hat hier Priorität.

Entlang der Bahnlinie im Norden wird fallbezogen eine Baugrenze festgesetzt, die einen ausreichenden Abstand zu den Bahngleisen gewährleistet. Auch hier liegen Gebäudeteile teilweise in geringfügigem Maß außerhalb der Baugrenzen.

Im Falle des Grundstücks Zeppelinstraße 90 wird die Baugrenze so festgesetzt, dass südlich davon eine größere, nicht überbaubare Grundstücksfläche entsteht. Es handelt sich hierbei um die ehem. Straßenverkehrsfläche, die erst in jüngerer Zeit privatisiert wurde. Im Untergrund befinden sich dort zahlreiche Leitungen, sodass eine Bebauung mit Hochbauten nicht sinnvoll ist (vgl. Leitungsrechte in der Planzeichnung).

Die Baugrenze entlang der Lilienthalstraße ist mit einem Abstand von 3,50 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, womit das dort im Bau befindliche Bauprojekt nachvollzogen wird.

Im Textteil ist festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise mit Vordächern überschritten werden können. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob Vordächer außerhalb der Baugrenzen gestalterisch und funktional vertretbar sind und ob damit negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum verbunden sind.

3.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche der Fritz-Müller-Straße wird bestandsgemäß festgesetzt.

An der Nordseite der Zeppelinstraße ist der bestehende, der Öffentlichkeit zur

Verfügung stehende Gehweg heute eigentumsrechtlicher Teil des Gewerbegebietsgrundstücks. Bei Fortbestand der Parkstände (Senkrecht-Parker) ist die Nutzung dieses Streifens als öffentlicher Gehweg weiterhin erforderlich. Um dies dauerhaft sicher zu stellen wird der zwei Meter breite Streifen als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich des Grundstücks Zeppelinstraße 90 wird eine im bisherigen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche als Teil des Gewerbegebiets festgesetzt; die Zeppelinstraße wird also gegenüber der Festsetzung des bisher geltenden Bebauungsplans verkürzt. Damit wird die in jüngerer Zeit bereits vollzogene Privatisierung dieses Abschnitts nachvollzogen.

Der im Grünzug nördlich des Neckars gelegene, öffentliche Rad- und Fußweg wird bestandsgemäß als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt, um ihn damit dauerhaft zu sichern. (Zu evtl. zusätzlich erforderlichen Wegeflächen vgl. Ziffer 3.1.14.)

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.

Festgesetzt wird außerdem, dass offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies ist im Bestand bereits auf vielen Grundstücken der Fall. Für eine flexible Nutzbarkeit der Grundstücke ist diese Zulässigkeit weiterhin erforderlich ist.

3.1.7 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Wo vorhandene, übergeordnete Leitungen auf privaten Flächen verlaufen, werden diese im Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert. Entlang des ehemaligen Verlaufs des Neckars (vgl. Kennzeichnung „Umgrenzung der Fläche, die mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ in der Planzeichnung) verläuft eine Drainageleitung, die aufrecht zu halten ist.

3.1.8 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gutachterbüro Kurz und Fischer GmbH eine Schallimmissionsprognose aufgestellt (September 2023; Gutachten Nr. 15169). Die Grundlagen, Annahmen und Ergebnisse der Prognose sind im Detail dem Gutachten zu entnehmen.

Auf Grundlage der Schallimmissionsprognose werden im Textteil passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Festsetzung Nr. 5.1 setzt Schalldämm-Maße für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen fest. Zur Festsetzung gehören die in Anhang 1 des Textteils bis Anhang 3 des Textteils dargestellten Pläne. Für Wohnnutzungen gilt die Festsetzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, für Büronutzungen in dem in Anhang 1 rot umrandeten Teil des Plangebiets.

Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet können gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkungen durch Schienenverkehr insbesondere im Nachtzeitraum wird bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude empfohlen, die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafräume, Büroräume o. ä.) zu den der Schienenstrecke abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Auf eine Festsetzung wird hierzu, wie von der Schallimmissionsprognose empfohlen, verzichtet, da Betriebswohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind und für diese in jedem Fall ein Schallschutz-Nachweis erforderlich ist.

Für Betriebswohnungen wird in Festsetzung Nr. 5.2 festgesetzt, dass für Schlaf- und Kinderzimmer durch geeignete Grundrissgestaltung oder bauliche bzw. technische Maßnahmen ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen ist.

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 verfolgt.

Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche direkt nördlich des Neckars wird bestandsgemäß als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Uferbegleitgrün festgesetzt und damit die Funktion als Gewässerrandstreifen dauerhaft gesichert. Im westlichen Bereich wird die Fläche zwischen dem Rad- und Fußweg und der Gewerbegebiets-Fläche bestandsgemäß als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Da konkrete Planungen für diese Grünflächen nicht vorliegen, wird bei der Aufteilung zwischen Grün- und Wegeflächen vom Bestand ausgegangen. Es wird außerdem davon ausgegangen, dass innerhalb der als Parkanlage festgesetzten Grünfläche zusätzliche Wege oder Wege-Erweiterungen zulässig sind, sodass ggf. in Zukunft zusätzliche Kapazitäten für Fußgänger oder Radfahrer geschaffen werden können.

Private Grünflächen

Im Nordosten des Plangebiets wird ein entlang dem Forstbach gelegener Streifen von vier Meter Breite als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferbegleitgrün gesichert. Die Böschungsoberkante befindet sich noch etwas östlich der Plangebietsgrenze, so dass der gemäß § 29 WG erforderliche Gewässerabstand zum Forstbach ausreichend ist (insgesamt ca. 5 m).

Verkehrsgrün

Wie im bisher geltenden Bebauungsplan wird im Nordwesten des Plangebiets eine Fläche von ca. 420 m² als Verkehrsgrün (Straßenbegleitgrün) festgesetzt. Außerdem wird die südlich der Zeppelinstraße zwischen der Fahrbahn und dem Fuß- und Radweg liegende Fläche als Verkehrsgrün festgesetzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Entlang der Straßen werden einzelne 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 und den Gebäudebestand oder Neubauten gestalterisch in den Straßenraum einzubinden. Im Textteil enthaltene Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen für großkronige Einzelbäume sichern Größe und Qualität der festgesetzten Bäume.

Entlang der Max-Planck-Straße werden nur in zwei kürzeren Abschnitten Baumstandorte festgesetzt; im Abschnitt dazwischen sieht der östlich angrenzend geltende Bebauungsplan „Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke“ bereits ausreichende Baumstandorte auf der dort festgesetzten Straßenverkehrsfläche vor.

Entlang der Fritz-Müller-Straße werden Pflanzgebote für Baumstandorte in einem regelmäßigen Abstand von 20 m festgesetzt, um damit das grundsätzliche Ziel einer regelmäßigen Baumallee zu dokumentieren. Die auf privaten Flächen festgesetzten Baumstandorte liegen am Rand der Grundstücke, so dass evtl. Beeinträchtigungen für die Nutzbarkeit der Grundstücke bereits hierdurch begrenzt werden. Da in mehreren Fällen im Bereich der Baumstandorte bauliche Anlagen (z.B. Zufahrten oder Stellplätze) vorhanden sind und die Lage der Baumstandorte auch im Falle von Neuplanungen mit vorgesehenen Anlagen kollidieren könnte, wird im Textteil festgesetzt, dass von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 5 m abgewichen werden kann. Konflikte zwischen den Baumstandorten und betrieblichen Anforderungen können auf diese Weise vermieden werden; es verbleiben ausreichende Spielräume für die Anordnung anderer Anlagen auf dem Grundstück.

Um unvorhersehbare Härten zu vermeiden, wird außerdem festgesetzt, dass im Einzelfall Ausnahmen vom festgesetzten Pflanzgebot zugelassen werden können, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück eine Kompensation erfolgt. Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen damit eine Flexibilität bei der Wahl der Baumstandorte erreicht, um damit die Belange der ansässigen und zukünftigen Betriebe ausreichend zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass auf den nicht über- oder unterbauten Baugebiets- sowie Grünflächen ein Baum je 300 m² 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 festgesetzten Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebote können hierauf angerechnet werden.

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 begrünter 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.

Im Falle von nicht auskragenden Vordächern können Ausnahmen von der Begrü-

nungspflicht zugelassen werden. Dies kann im Einzelfall aus technischen Gründen erforderlich oder sinnvoll sein. Möglichkeiten zur Kompensation durch zusätzliche oder intensivierete Begrünung an anderer Stelle (im räumlichen Zusammenhang) sind im Falle der Ausnahme auszuschöpfen.

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

3.1.10 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Artenschutz)

Auf Grundlage der vom Büro Tierökologie und Planung Dr. Deuschle im Jahr 2023 durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der ergänzenden Erhebungen der Fledermäuse im Sommer 2023 sind die im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Zeitliche Begrenzung von Rodungen auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten dürfen die im Plangebiet vorhandenen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden.

Zeitliche Begrenzung von Rückbauarbeiten vom 01.11. bis 28.02.

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten bei Vögeln und gebäudebewohnenden Fledermäusen sind Rückbauarbeiten im Vorhabensbereich auf die Zeit vom 01.11. bis 28.02. zu beschränken.

Ausnahmsweise sind Rückbauarbeiten nach Abschluss der Brutzeit, frühestens ab Mitte August möglich, sofern vor Beginn der Abrissarbeiten fachlich geprüft und dokumentiert ist, dass keine brütenden Vögel bzw. mit Jungvögeln belegte Nester und keine belegten Fledermausquartiere an den Gebäuden vorhanden sind. Sollten bei der Kontrolle brütende Vogelarten, belegte Nester oder belegte Fledermausquartiere an den betroffenen Gebäuden festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Dies kann aus artenschutzrechtlichen Gründen auch einen befristeten Baustopp erforderlich machen.

Gebäudekontrollen

Vor geplanten Abriss-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine Gebäudekontrolle durchzuführen. Hierbei hat ein Fachgutachter die betroffenen Gebäude im Vorfeld von Abriss-/Ausbaumaßnahmen hinsichtlich Vorkommen von potenziellen Fledermausquartieren bzw. gebäudebrütenden Vogelarten zu kontrollieren. Sollten Tiere angetroffen werden, so sind die weitere Vorgehensweise sowie der konkrete Maßnahmenumfang frühzeitig mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies kann eine Verzögerung der Bauarbeiten aus artenschutzrechtlichen Gründen auslösen. Sollten aktuelle Erhebungen erforderlich sein, ist hierfür der Zeitraum von März bis September vor der geplanten Abriss-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahme erforderlich.

Kontrolle auf Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen

Am Rand und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet (Flächen an der Bahnlinie und am Forstbach) gibt es Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen.

Rechtzeitig vor der Durchführung von Abriss-, Erd-, Aushub- und Bauvorhaben sind die an die Bahnlinie bzw. den Forstbach angrenzenden Grundstücke gutachterlich auf das Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen zu untersuchen. Weitere Maßnahmen können erforderlich werden, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden (Vergrämung, Bau von Eidechschenschutzzäunen, ökologische Baubegleitung, bauzeitliche Verzögerungen).

Installation von Ersatzquartieren für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Sollten im Rahmen der Gebäudekontrollen belegte Nester von gebäudebrütenden Vogelarten oder Fledermausquartiere nachgewiesen werden, sind im räumlichen Umfeld zum Eingriffsgebiet vor Beginn der Baufeldräumung temporäre Ersatzquartiere/Nistkästen anzubringen. Hierfür ist ein Kompensationsfaktor von 1:3 anzusetzen. Die Art der Ersatzquartiere und Nistkästen sowie die Standorte sind von einem Fachgutachter zu bestimmen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind an den Gebäuden im Eingriffsgebiet dauerhaft Ersatzquartiere in oder an den Fassaden anzubringen und zu unterhalten. Es ist hierbei von je einem Ersatzquartier für Fledermäuse und einer Nisthilfe für den Haussperling pro 10 m Fassade auszugehen. Art und Umfang der Ersatzquartiere sind von einem Fachgutachter festzulegen. Das Maßnahmenkonzept ist der Unteren Naturschutzbehörde vorab zur Freigabe vorzulegen. Im Einzelfall kann als Auflage der Unteren Naturschutzbehörde auch ein höherer Maßnahmenumfang erforderlich werden.

Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist durch einen Fachgutachter im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Für die CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring durchzuführen. Die dauerhaften Ersatzquartiere sind auf ihre Funktionsfähigkeit im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr zu überprüfen. Danach hat das Monitoring alle fünf Jahre zu erfolgen. Die Vogelnisthilfen sind einmal jährlich im Winterhalbjahr zu reinigen.

Dokumentationspflicht

Die Untersuchungsergebnisse und die Dokumentierung der Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Esslingen) sowie dem Baurechtsamt der Stadt Esslingen unaufgefordert und zeitnah zur Verfügung zu stellen.

Die vorgenannten Maßnahmen sind zur Sicherstellung ihrer Durchführung als Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt.

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 Einfriedungen, die Dachbegrünung, die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen.

3.3 Nachrichtliche Übernahme

Das Flurstück 1566/2 ist gemäß Auskunft der Deutschen Bahn dem Bahnbetrieb gewidmet und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich um ein ca. 28 m² großes Flurstück, welches sich im Eigentum der Deutschen Bahn befindet. Tatsächlich ist das Flurstück ein Teilbereich der nördlich der Fritz-Müller-Straße liegenden Verkehrs-Grünfläche. Eine Nutzung zum Zwecke des Bahnverkehrs findet nicht statt und ist nicht absehbar. Aus diesem Grund wird das Flurstück im Zusammenhang der Nachbarflurstücke als Verkehrsgrün festgesetzt.

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, zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag) und zum geltenden Verwendungsverbot für Brennstoffe.

3.4.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen gegenüber einem hundertjährigen Hochwasser HQ₁₀₀ geschützt. Bei Versagen der Hochwasserschutz-Einrichtungen oder bei einem extremen Hochwasserereignis besteht die Gefahr, dass das Plangebiet überflutet wird. Die Überflutungstiefe eines hundertjährigen Hochwassers bei Versagen der Hochwasserschutz-einrichtung beträgt laut den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg im Plangebiet je nach Lage zwischen 242,8 m üNN bis 244,1 m üNN. Der Wasserstand eines extremen Hochwasserereignisses beträgt zwischen 243,1 m üNN bis 246,2 m üNN. Genauere Informationen zu Wasserstandshöhen können der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg entnommen werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Auf die Hochwasserschutzfibel Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) nach § 80 Wassergesetz (WG) von Baden-Württemberg in hochwassergefährdeten Bereichen sind einzuhalten.

In Risikogebieten sind nach § 78c WHG Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasserangepasst errichtet werden kann.

Teile des Plangebiets sind durch lokale Starkregenereignisse gefährdet. Durch eine entsprechende Bauweise und Vorkehrungen haben sich die Anlieger bzw. Eigentümer hiervor selbst zu schützen.

3.4.2 Bodenschutz, Altlasten

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. 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.

Im Plangebiet liegt die Fläche eines ehemaligen, verfüllten Neckarabschnitts, welcher in der Planzeichnung als „Verdachtsfläche, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet ist. In diesem Bereich sind Vorhaben vorab mit dem Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen.

3.4.3 CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse auf planexternen Flächen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind auf planexternen Grundstücken zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Es sind ein Sperlingskoloniehäuser mit 36 Brutkammern für den Haussperling auf Flst.-Nr. 3-1578/1, neun Nisthilfen für den Haussperling auf Flst.-Nr. 4-1252 sowie sechs Ersatzquartiere für Fledermäuse auf Flst.-Nr. 3-1519 auszubringen. Die Standorte und Verteilung sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung von einem Fachgutachter zu bestimmen und zu dokumentieren.

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 evtl. Kosten

durch den Ankauf des als Straßenverkehrsfläche festgesetzten zwei Meter breiten Streifens nördlich der Zeppelinstraße (bestehender Gehweg).

Die Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung kann eine Nachveranlagung von Entwässerungsbeiträgen auslösen, was Kosten für die privaten Grundeigentümer mit sich bringen kann.

7 Umweltbericht

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

Obwohl für das Plangebiet 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.

Wenn im folgenden Text vom „Gewerbegebiet“ die Rede ist, ist damit auch das nördlich der Fritz-Müller-Straße liegende, zukünftig eingeschränkte Gewerbegebiet gemeint.

7.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebiets und des ehemaligen Sanierungsgebiets Neckarwiesen, welches zwischen der Bahnstrecke Stuttgart-Ulm im Norden und dem Neckar im Süden liegt und sich über ca. 2,8 km von Ost nach West erstreckt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 16,8 ha wird begrenzt von der Bahnlinie im Norden, dem Forstbach und der Max-Planck-Straße im Osten, einem Teilstück der Fritz-Müller-Straße und vom Neckar im Süden sowie von der ehemaligen Lilienthalstraße im Westen. Die Fritz-Müller Straße ist im Abschnitt zwischen der ehemaligen Lilienthalstraße und der Max-Planck-Straße Teil des Plangebiets. Die übrigen vorgenannten, begrenzenden Straßen sind nicht Teil des Plangebiets. Auch das Grundstück des Forstbachs liegt nicht im Plangebiet. Seit 2007 sowie im Rahmen des Sanierungsgebiets wurden auf Flächen, die an das Plangebiet angrenzen, Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums durchgeführt, um damit das Gewerbegebiet insgesamt für die Neuansiedlung hochwertiger Arbeitsplätze attraktiver zu machen und den Neckar mit seinen Uferzonen besser in das Gewerbegebiet einzubinden. Die Grünachsen entlang des Forstbachs und des Hainbachs sowie die Grünbereiche entlang des Neckars wurden ökologisch und gestalterisch aufgewertet. Straßenräume wurden durch die Umgestaltung der Nebenflächen (Gehwege, Parkstände, Baumstandorte) aufgewertet.

Der seit 1979 rechtsgültige Bebauungsplan Neckarwiesen und seine ergänzenden Textbebauungspläne stellen auf Grund zwischenzeitlich erfolgter Maßnahmen und neuer Anforderungen (geplante und bereits ausgeführte Bauvorhaben, u. a. Neubau der Stadtwerke Esslingen sowie öffentliche Straßenumgestaltung, Rückbau des Industriestammgleises) keine adäquate Grundlage für künftige Baugenehmigungen mehr dar. Das Planungsrecht wird daher mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans aktualisiert.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße ist die Aktualisierung und Erneuerung des Planungsrechts. Mit dem Plan soll die

Aufwertung des Gewerbegebiets befördert und eine langfristig anwendbare Genehmigunggrundlage geschaffen werden. Bereits vollzogene Veränderungen in der baulichen Nutzung sollen nachvollzogen werden. Die Regelungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen. Sie haben sich bewährt und sind weiterhin dazu geeignet, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Gewerbegebiets zu steuern.

Ziel ist die Sicherung und (bei Umstrukturierungen und Verlagerungen) die Neuan siedlung von Betrieben mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen mit hoher Wertschöpfung, insbesondere von solchen Betrieben mit hohen Anteilen an Verwaltung, Forschung, Entwicklung und Ausbildung.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze und Fachpläne)

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

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

„Masterplan Landschaftspark Neckar“ (Verband Region Stuttgart, Stuttgart, 2008), „Sanierungsgebiet Neckarwiesen, Wirkungen auf die Avifauna“ (Planstatt Senner, Überlingen, 2008), „Umweltbericht zum Regionalplan 2009“ (Verband Region Stuttgart, Stuttgart 2010), „Landschafts- und Umweltplan 2030, Esslingen am Neckar“ (Planung + Umwelt, Stuttgart, 2018), „Klimaanalysekarte Stadt Esslingen am Neckar (Geo-Net, 2018), „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße“ (Tierökologie und Planung Dr. Deuschle, 2023a), „Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Errichtung des Technologieparks Oberesslingen auf dem ehemaligen Eberspächer-Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplans Fritz-Müller-Str./Max-Planck-Str.“ (Tierökologie und Planung Dr. Deuschle, 2023b), „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße“ in Esslingen“ (Kurz und Fischer, Winnenden, 2023), Daten- und Kartendienst der LUBW (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>), Zugriff 22.08.2023.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts würde sich eine bauliche Neuordnung an den bisher geltenden Festsetzungen orientieren müssen. Der Umfang des bisherigen Artenspektrums, der Umfang der bisher baulich genutzten Flächen und der Freiflächen, die Maximalhöhen der Bestandgebäude und der

neuen Gebäude, der Umfang der vorgegebenen stadökologisch wirksamen Maßnahmen (insbesondere Dachbegrünung mit Niederschlagswasserretention sowie Baumpflanzungen) blieben in den Grundzügen unverändert bestehen. Die stadträumliche Lücke des ehemaligen Stammgleises bliebe weiterhin unbebaubar.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - aa) Beim Abriss bestehender Bausubstanz oder bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen können Vögel, Fledermäuse oder Reptilien gestört werden oder deren potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Abriss, Neubau sowie das Vorhandensein und der Betrieb baulicher Anlagen benötigen Energie und verursachen bzw. produzieren Emissionen aller Art sowie Abfälle und Abwasser.
 - bb) Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baumöglichkeiten ergeben sich Auswirkungen auf natürliche Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt).
 - cc) Im „Daten- und Kartendienst der LUBW“ (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) sind die Immissionsbelastungen und das Emissionskataster abrufbar. Bei den Immissionen gibt es mit Ausnahme der gemittelt relativ hohen NO₂-Werte für das Plangebiet keine Hinweise auf eine schlechte Luftqualität. Die hohe NO₂-Belastung ist primär durch den Straßenverkehr der angrenzenden Bundesstraße B10 verursacht. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es durch die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kommt. Art und Menge der Belastungen sind durch Gesetze und Verordnungen limitiert. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsplan handelt, ist eine Prognose über die Art und Menge der Belastungen nicht möglich.
 - dd) Im Plangebiet werden, wie bisher, im Zusammenhang mit der gewerblichen Produktion und mit sonstigen Tätigkeiten Abfälle erzeugt und ordnungsgemäß verwertet oder beseitigt.
 - ee) Im Plangebiet bestehen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen). Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Stuttgart-Ulm, südlich des Plangebiets fließt der Neckar und daran anschließend verläuft die Bundesstraße B10. Innerhalb des Gewerbegebiets sind Gewerbebetriebe zulässig, in denen typischerweise auch umweltgefährdende Stoffen verwendet werden können. Auch bei Berücksichtigung aller rechtlichen Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen sind Unfälle im Plangebiet und der Umgebung, verursacht im Bahnverkehr, auf dem Neckar, auf der B10 oder im Gewerbegebiet selbst sowie durch den Flugverkehr im Einzugsbereich des Flughafens Stuttgart nicht auszuschließen.

- ff) Im Zusammenhang mit den Gewerbeflächen der angrenzenden Gewerbegebiete kann es für mehrere Umweltbelange zu einer Kumulierung der jeweiligen Situation kommen (z. B. Stadtklima/Wärmeinseleffekte, Wasserhaushalt sowie biologische Vielfalt).
 - gg) Es ist davon auszugehen, dass mit dem Bau und Betrieb von baulichen Anlagen im Plangebiet Energie verbraucht und in Anbetracht der aktuellen Energiemix-Situation das Klima durch Treibhausgasemissionen beeinträchtigt wird. Eine gesteigerte Anfälligkeit des Gebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels (z. B. Starkregen, Überflutungen) ist auf Grund vorliegender Daten möglich (z. B. Hochwassergefahrenkarte LUBW). Bei einem – seit Bestehen des Gewerbegebiets bislang noch nicht vorgekommenen - Extrem-Hochwasser (HQ_{EXTREM}) kann das Gelände in einem Worst-Case-Szenario bis zu einer Höhe von ca. 2,5 bis 3 Metern überflutet werden.
 - hh) Da sich die Betriebe und Branchen im Plangebiet im steten Wandel befinden, lassen sich zu den eingesetzten Techniken und Stoffen beim Abriss, beim Neubau und beim Betrieb von baulichen Anlagen im Gewerbegebiet keine konkreten Aussagen treffen.
- c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und – sofern erforderlich - zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Festsetzung zeitgemäßer stadtoökologischer Standards (Baumpflanzungen, Pflanzbindung für bestehende Bäume sowie Dachbegrünung mit Regenwasserretention und verzögerter Ableitung) und die – im Rahmen des Sanierungsgebiets (randlich außerhalb des Plangebiets) bereits erfolgte Sicherung, Ergänzung und Aufwertung der Grünachsen entlang des Neckars, des Forstbachs, des Hainbachs und entlang der Straßen führt bei der künftigen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets tendenziell zu einer ökologischen Aufwertung.

zu aa)

Durch die Beschränkung von Abrissarbeiten auf Zeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Hauptaktivität von Fledermäusen werden artenschutzfachliche Konflikte vermieden. Rechtzeitig vor der Durchführung der Abrissarbeiten sind die Gebäude und deren Freiflächen generell erneut auf die Besiedelung von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien zu untersuchen.

Beim Vorkommen entsprechender Arten sind rechtzeitig vor der Durchführung der Abrissarbeiten gutachterlich definierte und fachlich geeignete Maßnahmen (Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Auf die vorgegebenen Maßnahmen im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Deuschle, 2023a) und der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Deuschle, 2023b) wird verwiesen.

zu bb)

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,8 keine zusätzliche Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen, d. h. primär keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und

somit keine Relevanz in Bezug auf das Schutzgut „Fläche“.

Gleichzeitig wird die bisher zulässige Gebäudehöhe von 18 Metern auf 23 und punktuell auf 25 bzw. 26 Meter erhöht, wodurch im Sinne des gesetzlich gebotenen Grundprinzips des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine flächensparende Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte ermöglicht wird.

Durch die Auffüllung der ehemaligen Neckarschleife, durch jahrzehntelange gewerbliche Nutzungen und durch den hohen Versiegelungsgrad sind die natürlichen Bodenverhältnisse und Bodenfunktionen hochgradig gestört. Mit Vorgaben im Bebauungsplan zum Umgang mit Auffüllungen und Altlasten soll die Situation in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ langfristig verbessert werden. Durch den Planungsträger ist ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) anzustreben. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden, bebauten Gewerbegebiets, sodass nur in untergeordnetem Ausmaß von einer vollständigen Neuordnung von Grundstücken ausgegangen werden muss. Gewerbegebäude werden zudem in den meisten Fällen ohne Untergeschosse errichtet und das Plangebiet ist nahezu eben, sodass hier bei Bauvorhaben Erdbewegungen nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind. Inwieweit eine weitere Verwertung, Wiedereinbau oder ggfs. Deponierung von Material erfolgen wird, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend bewertet werden, sondern muss im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen erfolgen. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Thema Erdmassenausgleich im vorliegenden Fall keine Erforderlichkeit für besondere Regelungen im Bebauungsplan besteht.

In Bezug auf das Schutzgut „Wasser“ wird durch die festgesetzte Dachbegrünung das Niederschlagswasser im Dachgartensubstrat und in der Speicher- bzw. Drainschicht der Dachbegrünung zurück gehalten und von dort zeitlich verzögert in die beiden Regenklärbecken RKB 3.2 und 3.6 eingeleitet.

Mit der Transpiration des Niederschlagswassers über die Dachgartenpflanzen ergeben sich positive kleinklimatische Wirkungen. Die zeitliche Verzögerung bei der Ableitung entlastet das Kanalsystem erheblich, so dass sich in Relation zum Planungsbestand und zum tatsächlichen Bestand mit der festgesetzten Maßnahme „Dachbegrünung“ die Situation beim Schutzgut „Wasser“ zumindest nicht verschlechtert.

Beim Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ (Artenschutz) sowie „biologische Vielfalt“ könnten sich auf Grund der im Plangebiet zulässigen Abriss- und Neubaumaßnahmen Verbotstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ergeben (§ 44 BNatSchG).

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Deuschle, 2023a) sowie in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Deuschle, 2023b) wurden die entsprechenden Risiken definiert. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise verankert (z. B. ergänzende Erfassung geschützter Arten bzw. Gebäudekontrollen im Zusammenhang mit baurechtlichen Verfahren bei Abriss-/Ausbau-/Sanierungs- und Neubauvorhaben, Verpflichtung zur Durchführung von zeitlich vorgezogenen Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen bei baurechtlichen Verfahren, ökologische Baubegleitung und Monitoring, jahreszeitliche Beschränkungen bei Abriss- und Bauarbeiten, insektenfreundliche Beleuchtung und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag).

Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Veränderungen im Bereich des

ehemaligen Eberspächer-Areals (Grundstück Zeppelinstraße 100) wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Sommer 2023 ergänzende Erfassungen der Fledermäuse durch das Büro Tierökologie und Planung Dr. Deuschle durchgeführt sowie ein Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entwickelt. Detaillierte Angaben sind der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Deuschle, 2023b) zu entnehmen. Auf dem Gelände selbst gibt es aktuell nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Anbringung von Ersatzquartieren als CEF-Maßnahmen. Daher ist vorgesehen, ein Sperlingskoloniehäuser mit 36 Brutkammern für den Haussperling auf einer nahegelegenen Grünfläche (Flst.-Nr. 3-1578/1), neun Nisthilfen für den Haussperling im Bereich der Kläranlage (Flst.-Nr. 4-1252) sowie sechs Ersatzquartiere für Fledermäuse entlang des Forstbachs (Flst.-Nr. 3-1519) im räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs auszubringen. Diese Maßnahmen sind gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit Abschluss der Rückbauarbeiten umzusetzen. Die Standorte der planexternen CEF-Maßnahmen sind der Karte 1 in der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen. Nach Fertigstellung der Neubauten sind in oder an den Fassaden Ersatzquartiere anzubringen und zu unterhalten. Der Umfang und die Standorte sind durch einen Fachgutachter zu bestimmen und zu dokumentieren. Die festgesetzte ökologische Baubegleitung sichert die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen. Ferner sind im Rahmen des festgelegten Monitorings die dauerhaften Ersatzquartiere auf ihre Funktionsfähigkeit im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr zu überprüfen. Danach hat das Monitoring alle fünf Jahre zu erfolgen. Die Vogelnisthilfen sind einmal jährlich im Winterhalbjahr zu reinigen.

Somit ergeben sich gegenüber dem tatsächlichen Bestand sowie gegenüber dem Planungsbestand im Grundsatz keine zusätzlichen Eingriffe im Bereich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima und somit auch nicht in das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und in die biologische Vielfalt. Durch die Zulässigkeit von größeren Gebäudehöhen können sich Veränderungen im Landschaftsbild ergeben, die unter dem Aspekt der Nutzung als Gewerbegebiet in Abhängigkeit von der Gestaltung der baulichen Anlagen sowohl positive, wie auch negative Auswirkungen haben können (vgl. 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Der bisherige Kenntnisstand ergibt keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).

zu cc)

Die Beschränkung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit gegen Lärmimmissionen werden die, im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten Maßnahmen, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Verbesserungen des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Berufstätigen und die Bewohner im Plangebiet ergeben sich durch die in den letzten Jahren realisierten Verbesserungen der Wegeverbindungen und durch die gestalterische und ökologische Verbesserung der Grünachsen (Hainbach, Forstbach, Neckarufer) im Umfeld des Plangebiets sowie durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes und

der Freiräume. Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind somit nicht betroffen.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Luftqualität durch den Bebauungsplan im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB kann argumentativ oder faktenbasiert nicht hergeleitet werden.

zu dd)

Eine Prognose über die Art und Menge der künftig erzeugten Abfälle ist nicht möglich, da sich die Betriebe im Plangebiet im Wandel befinden.

In Bezug auf die Vermeidung und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern verhält sich der Bebauungsplan in Relation zum bisherigen Planungsrecht neutral. Eine entsprechende Infrastruktur ist bereits vorhanden. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

zu ee)

Auch bei Berücksichtigung aller rechtlichen Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen sind Unfälle im Bahnverkehr, auf dem Neckar, auf der B10 oder im Gewerbegebiet sowie extreme Hochwasserereignisse nicht gänzlich auszuschließen. Auf Grund des Subsidiaritätsprinzips ist das Bauplanungsrecht (BauGB) nicht geeignet, Festsetzungen zu treffen, um Unfälle oder Katastrophen auszuschließen, die auf Grund anderer Rechtsvorgaben zu regeln sind (Eisenbahnrecht, Verkehrsrecht, Wasserrecht, Binnenschiffahrtsstraßen-Ordnung, Luftverkehrsrecht, Immissionsschutz).

Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB können somit auch weiterhin von planinternen oder externen Unfällen oder Katastrophen betroffen sein.

zu ff)

Durch bereits realisierte Maßnahmen im Sanierungsgebiet Neckarwiesen (Stärkung und ökologische Aufwertung der Grünachsen am Hainbach, am Forstbach und am Neckar sowie durch straßenbegleitende Baumpflanzungen) und durch gleichartige stadtoökologische Festsetzungen in den benachbarten Plangebietern (Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung) soll gebietsübergreifend eine Mindest-Umweltqualität erreicht werden und eine Kumulierung von Umweltproblemen vermieden werden.

zu gg)

Die Energieverbräuche und die Anteile regenerativ erzeugter Energien können im Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan generell nicht geregelt werden. Gleichwohl sind bezüglich der Verwendung erneuerbarer Energien und einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie die jeweils geltenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Die auf Grund der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) geforderte Dachinstallation von PV-Anlagen ist mit der im Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünung zu kombinieren. Durch die technisch bewährte Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung kann der Einsatz fossiler Energien und somit der CO₂-Ausstoß reduziert werden (PV) und die lokalklimatische Situation verbessert werden (Dachbegrünung).

Der S-Bahnhof Oberesslingen ist vom Plangebiet aus in 10 bis 15 Minuten fußläufig erreichbar. Außerdem bedienen drei Buslinien (104, 121 und 138) mit zwei

Haltstellen (Schwertmühle und Max-Planck-Straße) das Plangebiet. Mobilität ist somit energiesparend möglich. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB werden somit im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten berücksichtigt. Das Plangebiet ist durch die bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen gegenüber einem hundertjährigen Hochwasser HQ₁₀₀ geschützt. Bei einem Extrem-Hochwasser (HQ_{EXTREM}) kann das Gelände in einem Worst-Case-Szenario bis zu einer Höhe von ca. 2,5 bis 3 Metern überflutet sein. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher dringend empfohlen.

zu hh)

Da sich die Betriebe und Branchen im Plangebiet im steten Wandel befinden, lassen sich für die künftige Entwicklung des Gewerbegebiets zu den eingesetzten Techniken und Stoffen beim Abriss, beim Neubau und beim Betrieb von baulichen Anlagen im Gewerbegebiet keine konkreten Aussagen treffen.

7.3 Zusätzliche Angaben

- a) Die Umweltauswirkungen sind verbal-argumentativ beschrieben. Technische Verfahren sind zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht ersichtlich.
- b) Da sich durch den Bebauungsplan nach bisherigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, ist eine Überwachung solcher Auswirkungen nicht erforderlich.
- c) Durch den Bebauungsplan „Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße ergeben sich keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen. Es besteht nach bisherigem Kenntnisstand keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).
- d) „Masterplan Landschaftspark Neckar“ (Verband Region Stuttgart, Stuttgart, 2008)
„Sanierungsgebiet Neckarwiesen, Wirkungen auf die Avifauna“ (Planstatt Senner, Überlingen, 2008)
„Umweltbericht zum Regionalplan 2009“ (Verband Region Stuttgart, Stuttgart 2010)
„Landschafts- und Umweltplan 2030, Esslingen am Neckar“ (Planung + Umwelt, Stuttgart, 2018)
„Klimaanalysekarte Stadt Esslingen am Neckar (Geo-Net, 2018)
Deuschle (2023a): „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße“ (Tierökologie und Planung Dr. Deuschle, Juni 2023)
Deuschle (2023b): „Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Errichtung des Technologieparks Oberesslingen auf dem ehemaligen Eberspächer-Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplans Fritz-Müller-Str./Max-Planck-Str.“ (Tierökologie und Planung Dr. Deuschle, Dezember 2023)
„Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/ Max-Planck-Straße“ in Esslingen“, (Kurz und Fischer, Winnenden, 2023).

Daten- und Kartendienst der LUBW (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>) Zugriff vom 22.08.2023

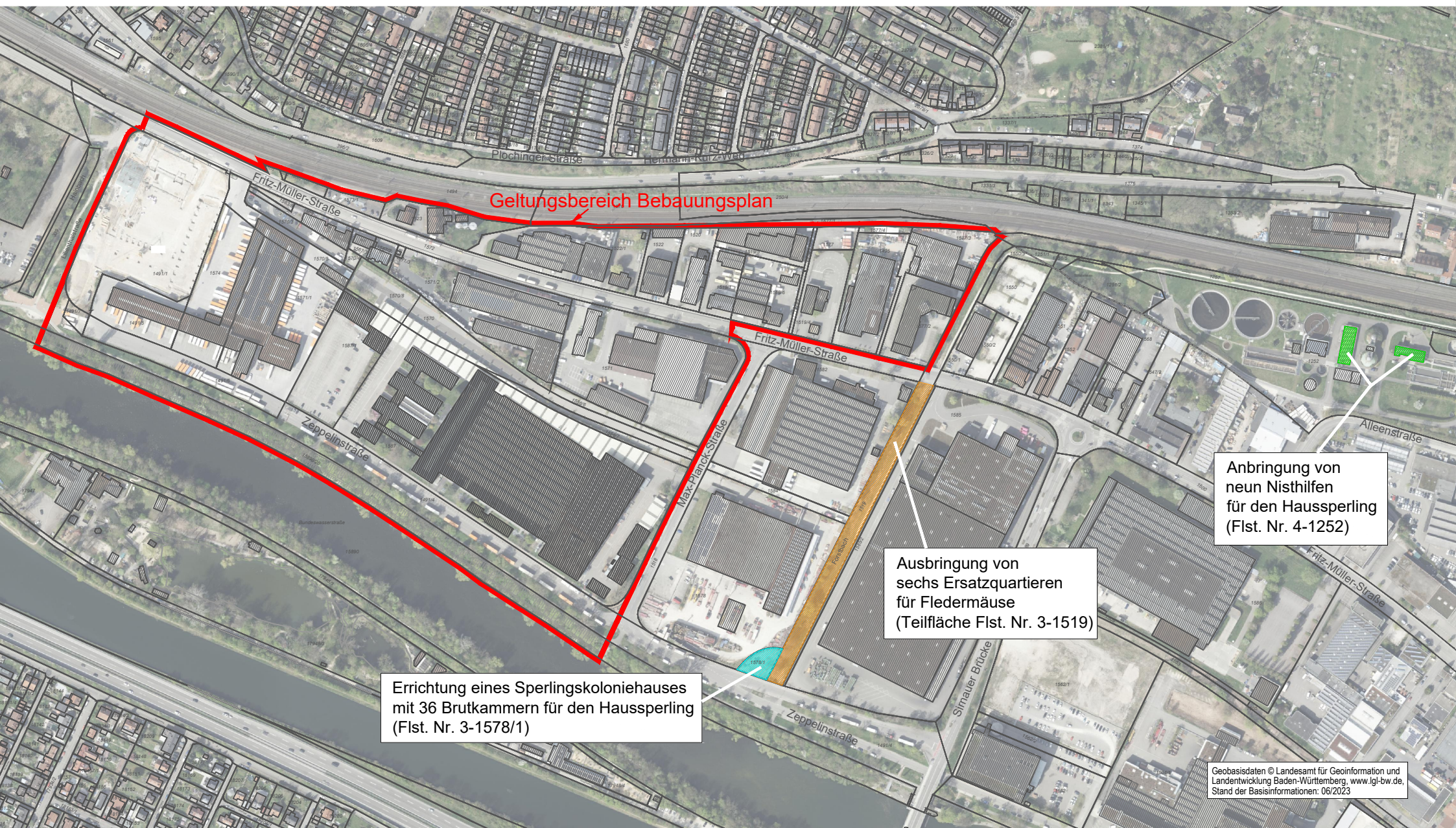
Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße

Übersichtsplan externe CEF-Maßnahmen

Anlage zum Umweltbericht
21.12.2023

Karte 1

Stadtplanungsamt



Geltungsbereich Bebauungsplan

Errichtung eines Sperlingskoloniehause
mit 36 Brutkammern für den Haussperling
(Flst. Nr. 3-1578/1)

Ausbringung von
sechs Ersatzquartieren
für Fledermäuse
(Teilfläche Flst. Nr. 3-1519)

Anbringung von
neun Nisthilfen
für den Haussperling
(Flst. Nr. 4-1252)