

B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock D Planbereich 03
"Innenstadt III"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Vorhabenträger:

RVI GmbH
Beethovenstraße 33
66111 Saarbrücken

Inhaltsverzeichnis

1 Lage des Plangebietes

2 Planungsanlass / Eigentumsverhältnisse

3 Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

3.1 Regionalplan

3.2 Flächennutzungsplan

3.3 Bebauungspläne

3.4 Städtebaulicher Wettbewerb "Neue Weststadt"

3.5 Rahmenplan "Neue Weststadt"

3.6 Realisierungswettbewerb „Urbane Straßen und Plätze in der „Neuen Weststadt“ Esslingen am Neckar“

3.7 Realisierungswettbewerb „Entwurf und Gestaltung des gemischt genutzten Bau- blocks D in der Neuen Weststadt“

3.8 Aufstellungsbeschluss

4 Planungsziele und Entwurfsgrundsätze

4.1 Städtebauliches Konzept

4.2 Energiekonzept

4.3 Nachhaltigkeitszertifizierung

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung/Nutzungseinschränkung

5.2 Maß der baulichen Nutzung/ Gebäudehöhen/ Vollgeschosse

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

5.4 Aufenthalts- und Fahrfläche

5.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

5.6 Ver- und Entsorgung

5.7 Örtliche Bauvorschriften

5.8 Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz/Lärmgutachten

6.2 Umweltprüfung, Eingriffsregelung, CEF-Maßnahmen

6.3 Bodenschutz/ Altlasten

6.4 Hochwassergefährdung

7 Projektentwicklung

8 Flächenbilanz

9 Kosten

10 Umweltbericht

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,98 ha ist Teilgebiet des Gesamtprojekts "Neue Weststadt". Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Westen der Stadt Esslingen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bebauung entlang der Fleischmannstraße
- Im Osten durch den Verlauf der Kandlerstraße
- Im Süden durch Gleisanlagen
- Im Westen durch die Bebauungsstruktur des künftigen Baublocks E sowie des entstehenden Stadtteilplatzes

Das angrenzende Stadtquartier der Weststadt ist geprägt durch Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Freizeitnutzungen. Das Gebiet gliedert sich in ein gründerzeitliches Kerngebiet mit Blockrandbebauung und eine Bebauungsstruktur aus den 1970er Jahren im Bereich des Roßneckarkanal. Die gründerzeitliche Bebauung mit den charakteristischen Gewerbe- und Wohnhöfen, den historischen Fabriken und Fabrikantenvillen sowie die traditionelle Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten ist Teil der Gesamtanlage nach § 19 DSchG. Ein kleiner Teil des Plangebietes (Bereich Fleischmannstraße) befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit 2001 rechtsverbindlich ist. Damit ist das Orts- Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne der § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Neue Weststadt/Baublock D Planbereich 03 "Innenstadt III" im Maßstab 1:500 mit Plandatum vom 13.11.2017. Durch den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock D erfolgt aus grünordnerischen Aspekten eine geringfügige Überplanung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Neue Weststadt/Baublock C.

2 Planungsanlass / Eigentumsverhältnisse

Die Neue Weststadt bildet mit einer Gesamtfläche von ca. 11,7 ha Fläche das größte städtebauliche Entwicklungspotential der Stadt Esslingen. Die Neunutzung der ehemaligen Güterbahnhofsflächen, des Hengstenberg-Areals und des Neckaruferparks bietet die Chance, ein innenstadtnahes attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und lebendigen Stadtquartieren sowie attraktive innenstadtnahe Freiflächen zu realisieren.

Esslingen verfügt aufgrund seiner Lage im Neckartal mit Neckar, B 10, Schiene und den zum Teil steil aufragenden Hängen über wenig Entwicklungsraum. Flächen sind in Esslingen aufgrund des prägenden Reliefs, aber auch nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, ein wertvolles Gut. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, ein aktives Flächenrecycling zu betreiben, mit dem auch die gute Position Esslingens als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Stuttgart behauptet und weiter ausgebaut werden kann. Die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädti-

schen Flächenarealen im Sinn des raumordnerischen Grundsatzes ist unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen und der Begrenztheit der Ressource Boden eine logische Konsequenz.

Für das Gesamtprojekt Neue Weststadt wurde 2011 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und mit einem Bebauungsplan-Vorentwurf (Plandatum 10.11.2011) die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt.

Eine Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofgeländes mit ca. 6,6 ha wurde an einen Investor, die RVI GmbH, veräußert. Die Flächen grenzen unmittelbar an die bestehende Weststadt, die Innenstadt und den Hauptbahnhof mit dem zentralen Busbahnhof an. Seit Mitte der neunziger Jahre ist der westlich des Bahnhofs Esslingen liegende Güterbahnhof außer Betrieb und die Flächen liegen brach.

Die Stadt Esslingen bzw. die Wohnbau Stadt Esslingen GmbH hat mit der Deutschen Bahn AG bzw. diversen Bahntöchterfirmen und der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG für sämtliche Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs, die zum Verkauf von der DB freigegeben wurden (also näherungsweise südlich der Fleischmannstraße und nördlich der Bahntrasse Stuttgart- Ulm), Kaufverträge geschlossen. Diese Flächen sind nicht mehr planfestgestelltes Gebiet für Bahnzwecke und wurden durch das Eisenbahn-Bundesamt in einem förmlichen Verfahren rechtskräftig entwidmet.

Mit dem städtebaulichen und architektonischen Auftritt des Quartiers der Neuen Weststadt und des Hengstenberg-Areals wird die Identität Esslingens stark geprägt, da mitten im Zentrum der Stadt entlang der Bahnlinie eine neue Stadtkante entstehen wird.

3 Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

3.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt gem. Regionalplan vom 22.07.2009, ebenso wie der überwiegende Anteil der Weststadt, zum Teil in einem „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“. Dieser Bereich umfasst den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskern Esslingens, in denen alle wesentlichen zentralörtlichen Versorgungsangebote konzentriert sind. Für die Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums ist gem. des Regionalplans eine Aufrechterhaltung der Bündelung, insbesondere der überörtlichen Einzelhandelsversorgung geboten. Weiterhin heißt es, dass die Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich in räumlich günstiger Lage zu Wohn- und Arbeitsplatzgebieten liegen. Somit ist die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne der Regionalplanung, da der Einzelhandel grundsätzlich weder ausgeschlossen noch verdrängt wird.

Die anderen Teilflächen des Baublocks, die nicht von dem „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ betroffen ist, werden durch den Regionalplan in keine weitere Raumnutzung kategorisiert.

3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1984 ist der Geltungsbereich als Fläche für Bahnlagen dargestellt. Zusätzlich wurde im Bereich dieser Fläche die bestehende S-Bahnhaltestelle ausgewiesen. In der angrenzenden

nördlichen Nachbarschaft befinden sich gewerbliche Bau- und Gemeinbedarfsflächen. Die in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans vorgesehene Straßenverkehrsführung im Bereich der Weststadt entspricht dagegen nicht dem heutigen System und wurde modifiziert umgesetzt. So verläuft im Süden des Plangebietes die Südtangente, welche in dieser Form damals nicht vorgesehen war. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans wird deshalb im Parallelverfahren erfolgen.

3.3 Bebauungspläne

- **Geltende Bebauungspläne**

Im Stadtbauplan Schelzwasen aus dem Jahr 1934 wird ein Durchbau der Fleischmannstraße zur Mettinger Straße entlang der Bahnlinie als breite Verkehrsstraße eingeplant, was jedoch nicht realisiert wurde und inzwischen so auch nicht mehr vorgesehen ist.

Bebauungsplan Südtangente/Gleis 1 (östlicher Teil)

Inhalt: Verlegung der Neckarstraße nach Süden mit der Südumfahrung des Bahnhofs, Anbindung der Berliner Straße tangential am Bahnhofplatz entlang zur Südtangente, Verlegung des ZOB vom Vorfeld des Parkhauses Berliner Straße zum Bahnhofplatz, Neubau der Pliensaubrücke über die Bahnlinien und die Neckarstraße mit Treppe, Rampe und Aufzug. Einige Maßnahmen im öffentlichen Raum sind bereits realisiert: Verlegung der Neckarstraße, Neubau der Bahnbrücke und des Fußgängerstegs mit Rampe und Aufzug, Verlängerung der Bahnunterführung mit neuer Treppenanlage und Aufzug, Rückbau verschiedener baulicher Anlagen, Umfahrung des Bahnhofs, Realisierung neuer Bahnhofplatz und neuer ZOB.

- **Eingeleitete Bebauungsplanverfahren**

Bebauungsplan-Vorentwurf Südtangente/Gleis 1 (Güterbahnhof) 1998

Als Planungs- und Diskussionsgrundlage für die entsprechenden Verhandlungen mit der DB AG, den Trägern öffentlicher Belange und potenziellen Investoren hatte die Stadt mit Plandatum 16.11.1998 einen Bebauungsplan-Vorentwurf aufgestellt und damit 1999 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger durchgeführt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf hatte (bis auf das Hengstenberg-Areal und Teile des Neckaruferparks) das gesamte neu zu entwickelnde Gebiet zum Inhalt und reichte von der Mettinger Straße im Westen bis zur Pliensaustraße im Osten. Anhand dieser Plangrundlage wurde anschließend das Projekt weiter entwickelt, teilweise bereits in Detailplanungen übergeführt und auch schon realisiert.

Entwurf Bebauungsplan Südtangente/Gleis 1 (mittlerer Teil, Straßen) 2011

Inhalt: Straßenplanung Südtangente. Die Herstellung der neuen Südtangente von der Neckarstraße zur Schlachthausstraße und die Verlängerung der Kandlerstraße sind bereits abgeschlossen.

Vorentwurf Bebauungsplan Neue Weststadt in den Planbereichen 01 "Innenstadt I" und 03 "Innenstadt III" 2011

Inhalt: Umsetzung des Rahmenplans „Neue Weststadt“. Der Vorentwurf umfasste sowohl die geplanten Baublöcke auf dem ehem. Güterbahnhof und dem Hengstenberg-Areal als auch die Neunutzung des Neckaruferparks.

3.4 Städtebaulicher Wettbewerb Neue Weststadt

Um Lösungsvorschläge für dieses bedeutende Projekt zu erhalten, das sich nach Westen bis zur Mettinger Straße erstreckt und das Hengstenberg- und Kölle-Areal einschließt sowie einen breiten Geländestreifen entlang der Neckaruferzone, hat die Stadt einen nichtoffenen zweiphasigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb für Architekten/Stadtplaner in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten ausgelobt, der Anfang 2011 entschieden wurde. Preisträger: LEHEN drei Architektur Stadtplanung/frei raum concept Landschaftsarchitekten. Die Jury empfahl einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit zur Grundlage der weiteren Planungen zu machen.

3.5 Rahmenplan Neue Weststadt

Auf der Grundlage des Ergebnisses aus dem Städtebaulichen Wettbewerb "Neue Weststadt" wurde der Rahmenplan für das ehemalige Güterbahnhofsgebiet und das Hengstenberg-Areal von den Preisträgern erarbeitet. Für das Kölle-Areal gilt die Vorgabe der Eigentümer, dass sie zwar am Einbezug ihres Grundstücks in das Wettbewerbsverfahren interessiert waren, sich eine endgültige Entscheidung über die weitere Entwicklung aber offen halten wollen. Somit ist das Kölle-Areal nicht im Planbereich des Rahmenplans und des Bebauungsplans berücksichtigt. Der Rahmenplan wurde entsprechend der Vorgaben des Preisgerichts, den Anforderungen der Stadt Esslingen, fachplanerischer Vorgaben sowie insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in Form eines konkreten städtebaulichen Entwurfs ausgearbeitet. Der Rahmenplan wurde am 10.10.2011 im ATU beschlossen.

3.6 Realisierungswettbewerb „Urbane Straßen und Plätze in der Neuen Weststadt Esslingen am Neckar“

In Abstimmung mit der Stadt Esslingen am Neckar hat der Investor und Eigentümer, die RVI GmbH, einen Teilbereich des ehemaligen Güterbahnhofes in einem Realisierungswettbewerb ausgelobt. Inhaltlich erfolgte in diesem Wettbewerbsverfahren eine Auseinandersetzung mit der Gestaltung des Freiraums in der Neuen Weststadt (Straße, Plätze, etc.). Die Hochbauplanung der Blöcke A-E war hiervon ausgeschlossen. Das Verfahren zum Realisierungswettbewerb „Urbane Straßen und Plätze in der Neuen Weststadt Esslingen am Neckar“ umfasste den Zeitraum vom 21. Januar bis 09. Juli 2015. Den 1. Preis hat das Büro Iohrberg stadtlandschaftsarchitektur aus Stuttgart erzielt. Das Auswahlgremium empfahl einstimmig, den Verfasser des 1. Preises mit den ausgelobten Planungsleistungen der Freianlagenplanung (Leistungsphasen 2 bis 5 nach HOAI) der Neuen Weststadt zu beauftragen.

3.7 Realisierungswettbewerb „Entwurf und Gestaltung des gemischt genutzten Baublocks D in der Neuen Weststadt“

Neben der Gestaltung des Freiraums wurde für den Hochbau des Baublocks D ein weiterer Wettbewerb ausgelobt. Der Schwerpunkt des Wettbewerbs lag auf dem architektonischen Gesamteindruck und der architektonischen sowie städtebaulichen Qualität der einzelnen Baukörper des Baublocks. Zusätzlich galt es Aspekte wie Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Ökologie, Energie und Erschließungsqualität zu berücksichtigen. Die Außenwirkung korrespondiert mit der Grundrissorganisation und

der funktionalen Belegung der Geschosse. Das von der RVI GmbH entwickelte Wohnungsgemeinde, mit einem hohen Anteil an Single-Wohnungen und die wirtschaftlich notwendige Brutto-Grundfläche waren weitere Fixpunkte der Auslobung. Das Verfahren zum Realisierungswettbewerb umfasste den Zeitraum von Dezember 2015 bis April 2016. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock D Planbereich 03 "Innenstadt III".

3.8 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Neue Weststadt/Baublock D im Planbereich 03 Innenstadt III“ erfolgt am 08.03.2017 durch den Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Esslingen.

4 Planungsziele und Entwurfsgrundsätze

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufbauend auf die bisher beschriebenen Rahmenbedingungen ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, als Teil der Neuen Weststadt, folgende städtebauliche Zielsetzungen:

- Darstellung der baulich-räumlichen Struktur in ablesbaren Einzelbaukörper
- Multifunktionales Nutzungskonzept (Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung)
- Ausbildung einer Stadtkante zur Bahnlinie
- Integration des neuen Quartiers in die umgebende Nutzungsstruktur
- Stärkung der Vernetzung (Stadt der kurzen Wege)
- Sicherung der Grünausstattung

Entwurfsbeschreibung

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, EMT Architektenpartnerschaft mbB), der wiederum auf den Aussagen des zuvor beschriebenen Rahmenplans und den anschließenden Realisierungswettbewerben basiert.

Die geplante Bebauungsstruktur knüpft unmittelbar an die nördlich angrenzende Weststadt an und bildet künftig den neuen Siedlungsrand hin zu Hauptbahnhof und dem Neckar. Durch die aufgebrochene Blockrandbebauung wird der urbane, städtische Raum vom privaten Innenhof getrennt und eine interne Hofbildung gestaltet. Die beiden L-förmigen Baukörper variieren zwischen vier, fünf und sechs Geschossen. Die Anordnung der Geschossigkeit ermöglicht die Akzentuierung einzelner Bereiche.

Im Nutzungsmix sieht das Konzept ein Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblichen Nutzungen vor. Im L-förmigen Baukörper entlang der Südtangente soll darüber hinaus im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte mit Haupteingang an der Ecke zur Kandlerstraße realisiert werden.

Die Erdgeschosszonen enthalten flexibel aufteilbare Gewerbeflächen für kleine und größere Läden, für Cafés und Restaurants sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe und Hybridhäuser die Wohnen und Arbeiten verbinden.

In den Obergeschossen orientiert sich die Wohnnutzung sowohl zum öffentlichen Raum als auch zum Innenhof. Die Treppenhäuser der Wohnungen werden größtenteils von der Straßenseite aus erschlossen.

Im Innenhof der neuentstehenden Bebauung wechseln sich unterschiedliche Formen von Grünflächen ab. Neben einzelnen Bäumen im zentralen Bereich sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen werden auch klar abgegrenzte, private Grünflächen entstehen, die wiederum den heterogenen Nutzungen im Norden und Osten zugeordnet sind. Im Süden befinden sich im rückwärtigen Bereich die Außenbereichsflächen der Kindertagesstätte. Zusätzlich werden im westlichen Teilbereich des Innenhofes Fahrradstellplatzanlagen angeboten.

Das Straßenverkehrssystem aus der gewachsenen Nachbarschaft wird aufgenommen und verlängert. Die Südtangente ist die Haupteerschließungsstraße. Im Bereich der geplanten Bebauung werden Aufenthalts- und Fahrflächen festgesetzt, um eine angemessene Anbindung der Neubebauung sowie adäquate Grünstrukturen zu gewährleisten.

Im Osten schließt eine regulär befahrbare Straßenverkehrsfläche an. Private Stellplätze befinden sich in Form einer Tiefgarage unter dem Innenhof. Die Tiefgarage unter dem Innenhof und den Gebäuden dient zugleich der Erschließung des Tiefgaragenabschnitts für den künftigen Block E. In Teilen werden in der Tiefgarage Doppelparkanlagen umgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage befindet sich entlang der Kandlerstraße. Zusätzlich ist innerhalb des Plangebietes ein flexibles Carsharingangebot im öffentlichen Raum und in Teilen in der Tiefgarage vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf dem städtebaulichen Rahmenplan und dem Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs.

4.2 Energiekonzept

In dem Energiekonzept für die Neue Weststadt wurden die Randbedingungen für die Wärmeversorgung analysiert und Wege zu einer CO₂-neutralen Energieversorgung skizziert und bewertet:

Die CO₂-Neutralität bezieht sich dabei neben der Wärmeversorgung auch auf den kompletten Stromverbrauch im Quartier (Strom für den Gebäudebetrieb und Nutzerstrom).

Ein wichtiger Baustein für ein CO₂-neutrales Quartier ist eine deutliche Reduzierung des Wärmebedarfs. Hinzu kommen die Optimierung von Solarflächen sowie der Aufbau von dezentralen Wärmeversorgungen mit effizienter Technologie.

Als wesentliche Technologien eignen sich die Kraft-Wärme-Kopplung (mit Biomethan/BioErdgas), der Einsatz von Wärmepumpen (mit Abwasserwärme oder Bodenabsorber als Wärmequelle), sowie die Solartechnik (Solarthermie oder Fotovoltaik).

Mit zusätzlichen großen Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern der neuen Gebäude in der Weststadt lässt sich in der Jahresbilanz mehr CO₂ reduzieren als durch deren Wärme- und Kälteversorgung verursacht wird. Die Mehrkosten für die Investitionen in die beschriebenen Versorgungsarten halten sich in einem vertretbaren Rahmen und helfen, die Betriebskosten dauerhaft zu senken.

Darauf aufbauende Empfehlungen für die Umsetzung:

- Konsequentes Einhalten beziehungsweise Unterschreiten der gesetzlich vorgeschriebenen Energiestandards
- Optimierung der Architektur mit dem Ziel hoher Solarenergienutzung
- Aufbau dezentraler Wärmeversorgungen (jeweils für ein oder wenige Quartiere)
- mit Einsatz von BHKW (Biomethan) oder von Wärmepumpen
- Verwendung stromsparender Geräte (Lüftungsanlagen, Beleuchtung, Hausgeräte)
- Begleitende Beratung für Bauherren
- Qualitätskontrolle und Monitoring

Die Profilierung der Neuen Weststadt als nachhaltiges und klimaneutrales Quartier erfordert von Anfang an eine interdisziplinäre Zusammenarbeit und damit ein integriertes, Disziplinen übergreifendes Vorgehen. Der Entwurf ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die dem Triple-Zero Konzept gerecht werden können: weder Luft noch Boden belastend, im Jahresschnitt kein Verbrauch fossiler Energie und Vorrang für wiederverwertbare und wiederverwendbare Materialien. Die energetischen Anforderungen einer nachhaltigen Gebäudetechnik und eines konsequenten Immissions-schutzes sind als integrale Bestandteile der Architektur zu verstehen. Ein wesentliches ökologisches Merkmal stellt die hohe bauliche Dichte des neuen Quartiers dar. Kompakte Bauformen reduzieren den Energieverbrauch deutlich. Viele Menschen können hier wohnen und arbeiten. Durch die kurzen Wege zur Nahversorgung, zum Bahnhof und im Idealfall zum Arbeitsplatz (Mischnutzung) wird unnötige Mobilität vermieden und weitere Energie gespart. Bauliche Dichte und geringe Fahrzeugmobilität bilden den Hauptanteil des Energiesparpotentials.

4.3 Nachhaltigkeitszertifizierung

Nachhaltigkeit ist inzwischen eines der zentralen Themen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Ökologische, ökonomische und soziale Gesichtspunkte rücken beim Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden immer stärker in den Fokus. Deshalb wurde der Entwurf für die Neue Weststadt einer Zertifizierung für Stadtquartiere durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) unterzogen und hat den Gold-Standard erreicht. Das Vorzertifikat wurde der Stadt auf der EXPO REAL im Oktober 2011 überreicht. Das DGNB Zertifikat ist ein Instrument, das in der Planungsphase hilft, eine klare Zieldefinition vorzunehmen und die relevanten Stellschrauben für die Optimierung eines nachhaltigen Stadtquartiers zu erkennen und zu bearbeiten. Es gibt eine klare Orientierung, welche Themen für nachhaltiges Bauen relevant sind und zeigt für jedes Thema aktuelle Zielwerte auf. Es sorgt für Transparenz und hilft, Zielkonflikte zwischen Ökonomie und Ökologie sinnvoll zu lösen. Je früher die DGNB-Kriterien in die Planungsphase einbezogen werden, umso besser können sie bei Planung, Bau und Vermarktung berücksichtigt werden. Vergeben wird das Zertifikat in Gold, Silber oder Bronze. Da sich Quartiersentwicklungen über einen langen Zeitraum in mehreren Phasen erstrecken, wird die Auszeichnung in Form eines Vorzertifikats für die Planung, das 5 Jahre Gültigkeit hat, und eines Zertifikats nach Fertigstellung von 75 Prozent der Erschließung und eines endgültigen Zertifikates nach Fertigstellung von 75 Prozent der Bebauung angeboten. Bereits das Wettbewerbsergebnis erfüllt viele

Nachhaltigkeitskriterien, ergänzend hat die Verwaltung Aussagen zu Wasserkreislaufsystemen und Regenwassermanagement entwickelt und ein Energiekonzept in Auftrag gegeben.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung, im Textteil, durch die Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie über den Durchführungsvertrag.

5.1 Art der baulichen Nutzung/Nutzungseinschränkung

Das gesamte Plangebiet wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplans ist die Entwicklung der Flächen sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die zentrale Lage des Gebiets und der Anschluss an die bereits vorhandenen Versorgungsangebote in der Innenstadt prädestinieren den Bereich hierfür. Die Festsetzung eines Mischgebietes stellt die Verträglichkeit einer möglichen gewerblichen Nutzung mit einer Wohnnutzung hinsichtlich des Störgrades sicher.

Ausgeschlossen von der Zulässigkeit sind hingegen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen, die der gewerblichen Unzucht dienen, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen in der Neuen Weststadt entsprechen. Einzelhandel wird in Anlehnung an das Einzelhandelsgutachten des Büros Acocella auf maximal 600 m² Verkaufsfläche beschränkt zur Vermeidung unverträglicher Umsatzumverteilungen zulasten der Innenstadt. Werbeanlagen sind als selbständige gewerbliche Hauptnutzung nicht zulässig, da diese der angestrebten hochwertigen, städtebaulichen Nutzungsmischung und Gestaltungsqualität nicht gerecht werden.

Gem. des städtebaulichen Vertrags und des Siegerentwurfs des Realisierungswettbewerbs werden entlang des Stadtteilplatzes im Westen sowie punktuell im Bereich der Fleischmannstraße und der Kandlerstraße Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss entstehen. Im Bereich der Südtangente umfasst das Erdgeschoss eine Kindertagesstätte. In den übrigen Bereichen entlang der Kandlerstraße und Fleischmannstraße sieht das Konzept „Hybridhäuser“ vor, in denen Wohnen und Arbeiten kombiniert zulässig ist. Innerhalb der Fassadenabschnitte A-A', B-B', C-C', D-D' und E-E' sind im Erdgeschoss aufgrund der angestrebten Belebung des urbanen, städtischen Raums keine Wohnungen zulässig. Ausnahme bilden die vorbeschriebenen Hybridhäuser, die im Erdgeschoss zum Innenhof hin mit Wohnnutzungen belegt werden können, allerdings ist im Erdgeschoss zum Straßenraum hin (Fleischmannstraße) ausschließlich eine Nicht-Wohnnutzung zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung/ Gebäudehöhen/Vollgeschosse

Die Maße der baulichen Nutzung werden so festgesetzt, dass die im VEP dargestellte Bebauung realisiert werden kann.

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die Baufelder müssen zur Deckung des Stellplatzbedarfs weitgehend mit Tiefgaragen unterbaut werden. Um dies hinsichtlich

der GRZ zu ermöglichen, bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von unterirdischen Tiefgaragen unberücksichtigt.

Die Höhe der Gebäude wird im Wesentlichen durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, die der VEP vorgibt, wobei im Textteil jeder Geschosszahl eine Maximalhöhe zugeordnet wird. Damit die gewünschte Höhenentwicklung erreicht wird, dürfen diese Höhen um maximal 1,5 m unterschritten werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird definiert durch die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen. Damit die Bebauung die im VEP festgelegte städtebauliche Struktur aufweist, werden die Blockaussenkanten über Baulinien definiert. Ziel der Baulinien ist es, eine durchgehende Häuserflucht an der Straßenseite zu erhalten, wie dies auch der bestehenden Weststadt entspricht. In den Innenhöfen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gewährleistet, dass hier ausreichende begrünte Freiflächen verbleiben. Durch entsprechenden Planeintrag werden die Flächen für die Tiefgarage gekennzeichnet.

5.4 Aufenthalts- und Fahrfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Aufenthalts- und Fahrflächen vor. Dazu gehören die Fuß- und Radwege, die Anbindung der Anlieger, die Parkplätze sowie in Teilen Carsharing-Stellplätze, als auch Grünstrukturen in Form von Straßenbegleitgrün.

5.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden im Bereich der Aufenthalts- und Fahrflächen Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die vorhandenen Baumstrukturen entlang der Fleischmannstraße werden mit Pflanzbindung belegt. Des Weiteren werden Pflanzgebote für Dachbegrünungen, für Tiefgaragenüberdeckungen und für Freiflächen festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass das Plangebiet trotz der hohen baulichen Dichte eine strukturierte Durchgrünung aufweist.

5.6 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung ist durch die bestehende Kanalisation einschließlich zentraler Regenwasserbehandlungsanlage gesichert. Das der Planung zugrunde liegende und bereits mit dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abgestimmte „Entwässerungskonzept Neue Weststadt“ des Ingenieurbüros Fritz Spieth sieht neben einer zentralen Regenwasserbehandlung in Form eines Lamellenklärers auch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung innerhalb der Grundstücke vor. Das Regenwasserklärbecken (RKB) ist zwischenzeitlich im Bereich östlich des Roßneckars und südwestlich des Geländes der Stadtwerke Esslingen gebaut. Nach der Behandlung im Regenklärbecken wird das Regenwasser in den Roßneckar eingeleitet.

Die innerhalb der Grundstücke erforderlichen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Entsprechende Festsetzungen hierzu werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Müll,...) können von den jeweiligen Versorgungsträgern erbracht werden.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung der Quartiere erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

5.8 Städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag

Um zu gewährleisten, dass auch solche Anforderungen und Vorgaben zum Tragen kommen, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind (z. B. gestalterische Vorgaben für Fassaden und Materialien, ökologische Grundsätze, Lärmschutz, etc.), wurde mit der RVI GmbH im Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Zusätzlich wird in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB mit entsprechenden Regelungen abgeschlossen.

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz/Lärmgutachten

Das Plangebiet wird durch Lärmemissionen der Bahnlinie sowie der Straßen (Südtangente, Fleischmannstraße) belastet. Die bis zum Vorentwurf vorliegenden Daten (Lärmbelastungskarte vom 07.08.2003 sowie Schalltechnische Untersuchung Neue Weststadt, ACCON GmbH vom 25.05.2012) wurden durch eine weitere gutachterliche Stellungnahme (EGS-plan, 20.01.2017) basierend auf dem schalltechnischen Gutachten Neue Weststadt/Baublock B der Stadt Esslingen (ACCON GmbH vom 03.09.2015), dem Messbericht zum Verkehrslärm für den Baublock B (EGS-plan, 15.09.2015) sowie der gutachterlichen Stellungnahmen zu den Baublöcken B und C (EGS-plan, 28.09.2015 und 27.11.2015) ergänzt.

Auf Basis aktueller Verkehrsdaten zum Straßen- und Schienenverkehr sowie Messergebnissen zu Baublock B wurde die Lärmbelastung für Baublock D prognostiziert. In der Gesamtbetrachtung kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass der Summenpegel, bestehend aus Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm, im Vorhabengebiet des Baublocks D zwischen 61 und 75 dB (A) liegt. Gem. der Gutachten überschreiten die Werte tagsüber ab 70 dB (A) und nachts ab 60 dB (A) die Grenze zur Gesundheitsgefahr.

Der für die städtebauliche Planung, das als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festsetzt, maßgebliche Orientierungswert beträgt 60 dB(A) am Tag und (für Verkehrsgläusche) 50 dB(A) in der Nacht bzw. (für andere Geräusche, z. B. Gewerbe- und Anlagenlärm) 45 dB(A) in der Nacht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nach gutachterlicher Einschätzung im Vorhabengebiet nicht realisierbar und allenfalls auf der benachbarten Bahnanlage im Süden aus städtebaulichen Gründen möglich. Diese Grundstücke befinden sich im Besitz der Deutschen Bahn AG und stehen nicht zur Verfügung. Im angrenzenden Straßenraum können ebenfalls keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle verwirklicht werden. Die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele werden als so bedeutsam für die Stadt Esslingen angesehen, dass die Planung dennoch weiter verfolgt wird. Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig und werden gem. DIN 4109 umgesetzt. Die ermittelten zugehörigen Lärmpegelbereiche werden in der Textfestsetzung und der Planzeichnung dargelegt.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten wie Loggien oder Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen, Schallschutzfenster) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass hierdurch insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die wohnverträgliche Innenpegel und somit die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

Zur Sicherstellung der hierfür notwendigen Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile werden Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen zum Lärmschutz wird dem Schutzbedürfnis der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen (siehe Textfestsetzung und Planzeichnung).

Die Südfassade sowie der östlich Bereich des südlichen Baukörpers sind gem. der gutachterlichen Stellungnahme von EGS-plan jeweils dem Lärmpegelbereich (LPB) V zu zuordnen. In diesem Bereich muss das Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Wohnungen 45 dB, bzw. bei Büros 40 dB aufweisen. Die östlich Fassade des nördlichen Winkelbaus ist mit dem Lärmpegelbereich IV kategorisiert. In diesem Bereich muss das Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Wohnungen 40 dB, bzw. bei Büros 35 dB aufweisen. Die nördlichen Außenfassaden des Baublocks D entlang der Fleischmannstraße liegen im LPB III. In diesem Bereich muss das Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Wohnungen 35 dB, bzw. bei Büros 30 dB aufweisen. Die Westfassade gliedert sich diesbezüglich in zwei Teilbereiche. Der nördliche Teilbereich des Winkelbaus ist dem LPB IV, der südliche Teilbereich des südlichen Gebäuden dem LPB V zu zuordnen. Der Innenhofbereich kann größtenteils in den Lärmpegelbereich III eingestuft werden, lediglich einzelne Randbereiche liegen im Lärmpegelbereich IV. Die Orientierungswerte werden durch die baulichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes eingehalten.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom "maßgeblichen Außenlärmpegel" abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum.

Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu er-

mitteln. Die Lärmpegelbereiche wurden in Höhe des am stärksten betroffenen Geschosses der geplanten Wohnbebauung für freie Schallausbreitung im Plangebiet ohne Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Die Lärmpegelbereiche werden hier maßgeblich durch den Schienenverkehr der Bahnstrecken und den Straßenverkehr der Südtangente bestimmt.

Die weiteren getroffenen Regelungen zur technischen Umsetzung (Einbau von Lüftungseinrichtungen) entsprechen bei der Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen üblichen Vorgehensweisen bzw. Erfordernissen.

Welche Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden einschließlich darin befindlicher Fenster sich anhand der erfolgten Festsetzung im Einzelnen ergeben, ist aus der in der Festsetzung benannten DIN 4109 nebst deren zugehöriger Anlage 8 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 ablesbar. Sie beziehen sich auf die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – u.a. auf Anforderungen an Decken und Dächer sowie Fenster und sonstige Öffnungen – wobei auch der Einfluss von Lüftungseinrichtungen und/oder Rolladenkästen Eingang findet.

Im Baugenehmigungsverfahren ist sowohl für alle Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 die Einhaltung der Anforderungen an die Außenbauteile wie auch der erreichte Innenpegel nachzuweisen. Dabei können Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum passiven Schallschutz zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich die tatsächlichen Geräuscheinwirkungen an den betroffenen Fassadenabschnitten beispielsweise durch zusätzlich vorgesehene aktive Lärmschutzmaßnahmen oder durch eine Fassadenkonstruktion mit vorgehängten, schallmindernden Bauelementen verringern.

Dieser Bebauungsplan ist durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet, so dass mit den dargestellten Maßnahmen in jedem Fall sichergestellt ist, dass das Vorhaben in der geplanten Form bautechnisch derart umgesetzt wird, dass unabhängig von der letztlich konkret gewählten Lärmschutzkonzeption in ihrer Gesamtheit, die Gewährleistung von wohnverträglichen Innenpegeln sichergestellt ist und die maßgeblichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet eingehalten sind.

Anmerkung:

Die DIN 4109 und die VDI 2719 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereit gehalten.

Zudem können die DIN 4109 und die VDI 2719 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

6.2 Umweltprüfung, Eingriffsregelung, CEF-Maßnahmen

Im Jahr 2009 wurde für den Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplan-Vorentwurfs Südtangente/Gleis 1 (Güterbahnhof) eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Auftrag gegeben. Die dafür erforderlichen tierökologischen Erhebungen und sonstigen Untersuchungen (Flora, Biotoptypen) werden seit 2008 durchgeführt und je nach Anforderung, z.B. Änderung des Geltungsbereichs, ergänzt (Planungsbüro für Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle).

Im Ergebnis wurde u. a. festgestellt, dass auf dem Areal des Güterbahnhofs u. a. Zauneidechsen, Distel-Wollbienen und Blaugeflügelte Sandschrecken vorkommen. Das Vorkommen streng geschützter Amphibienarten konnte ausgeschlossen werden.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt Esslingen wurde vereinbart, dass für die o.g. streng geschützten Arten eine „vorgezogene

Ausgleichsmaßnahme“ durchgeführt wird (CEF-Maßnahme = Maßnahme zur „Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“). Auch die Standortsuche und Standortauswahl für die CEF-Maßnahme erfolgte im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt Esslingen. Entsprechend dem vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigten Antrag wurden im September 2010 im Naturschutzgebiet Alter Neckar geeignete Habitatbausteine eingebaut (Steinriegel, Sand-/Kiesflächen, Steinschüttungen, Holzstapel, Reisighaufen, etc.). Die dauerhafte Pflege der CEF-Fläche im Naturschutzgebiet wurde im März 2011 vertraglich zwischen dem Landratsamt Esslingen und der Stadt Esslingen geregelt (Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durch geeignete Pflegemaßnahmen, Verpflichtung der Pflege auf eine Dauer von dreißig Jahren, Sicherstellung der Finanzierung der Pflegemaßnahmen durch Grundstückserlöse aus der Weststadt). Zwischen März und Mai 2011 wurden die Zauneidechsen vom Güterbahnhof in die neuen Habitatflächen des Naturschutzgebietes Alter Neckar umgesiedelt. In allen nachfolgenden Jahren erfolgten Nachbegehungen, bei denen vereinzelt wieder eingewanderte Individuen gefangen und versetzt wurden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich aufgrund der bereits durchgeführten und der aktuell im Vollzug befindlichen Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotswertungen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Da die geplante Gesamtgrundfläche aller Konversionsflächen der Neuen Weststadt 100.000 qm übersteigt, wurde im Jahr 2011 im Zusammenhang mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt Esslingen wegen artenschutzrechtlicher Vorgaben vereinbart, dass mit dem Abschluss aller Bebauungsplanverfahren eine zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung durchgeführt wird. Außerdem werden zu den jeweiligen Bebauungsplanentwürfen der einzelnen Teilgebiete jeweils eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht vorgelegt.

6.3 Bodenschutz/ Altlasten

Erd- und Aushubarbeiten sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Das Aushubmaterial im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unter Beachtung der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (14. März 2007) zu separieren und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der bisherige Kenntnisstand ergibt sich aus folgenden Gutachten und Unterlagen:

a) Kampfmittel

- FAX des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.05.2001 (Luftbildauswertung)
- Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 09.08.2005 (Luftbildauswertung)

Bei den o.a. multitemporalen Luftbildauswertungen wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Bombardierungen erkannt. Am südlich angrenzenden Neckarufer wurden zwei Bombentrichter festgestellt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Ergebnis der Luftbildauswertungen nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann.

b) Altlasten

- Orientierende Untersuchung Orts- und Güterbahnhof Esslingen, Teilgutachten über die zum Verkauf vorgesehene Fläche entlang der Bahnhofstraße (ca. 35.000 m²), ING.-BÜRO DR. HAFNER (29.10.1999)
- Auszug aus „Orientierende Untersuchung Orts- und Güterbahnhof Esslingen, Teilstandort 03, Fläche 002“, hier: Teilfläche 04, ehem. Güterhalle, ING.-BÜRO DR. HAFNER (30.12.1999)
- Orientierende Untersuchung Güterbahnhof Esslingen, Stellungnahme zum Teilgutachten vom Ing.-Büro Dr. Hafner vom 29.10.1999, ING.-BÜRO GEOPLAN (08.03.2001)
- Abfalltechnische Erkundung auf dem Güterbahnhof in Esslingen am Neckar, ING.-BÜRO IBL (18.12.2001)
- Umwelttechnischer Bericht, FF Esslingen Gbf, Ing.-Büro Henseleit und Partner GdBR (12.01.2011)
- Stellungnahme zu den vorhandenen Gutachten, Geotechnik Gündling GmbH (16.06.2015)

Die Ergebnisse werden im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Die für das Güterbahnhofsgebiet bislang vorliegenden Gutachten ergeben noch kein abschließendes Gesamtbild.

6.4 Hochwassergefährdung

Gebiete, die von einem 100-jährlichen Hochwasser betroffen sind, gelten gem. § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) in Verbindung mit §§ 76 und 78 Wasserhaushaltsgesetz als Überschwemmungsgebiete; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebiets, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt oder durchflossen werden würde. Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist der Planbereich vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) geschützt. Selbst von einem sogenannten extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) wäre das Plangebiet nicht betroffen. Insoweit ist das Plangebiet nicht hochwassergefährdet. Es ist jedoch aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe des Neckars und des Roßneckarkanals mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

7 Projektentwicklung

Die gesamte Entwicklung der Neuen Weststadt auf dem Gelände des ehem. Güterbahnhofsgebietes wird gemeinsam mit der RVI GmbH verwirklicht. Die RVI GmbH stellt neben dem Hochbau zusätzlich die Aufenthalts- und Fahrflächen her.

8 Flächenbilanz

	Fläche
1.1 Plangebiet (Gesamtfläche)	ca. 0,98 ha
1.2. Nettobauland	ca. 0,41 ha
1.3 Straßenverkehrsfläche	ca. 0,10 ha
1.4 Innenhof	ca. 0,26 ha
1.5 Aufenthalts- und Fahrfläche	ca. 0,21 ha

9 Kosten

Folgekosten für die anteilige Herstellung der Fleischmannstraße entstehen erst, wenn die Planung realisiert wird. Die hierfür anfallenden Kosten und Folgekosten entstehen dann beim jeweiligen Fachamt.

Bearbeitung:

FIRU mbH
Bahnhofsstraße 22
67655 Kaiserslautern

10 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock D gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage des Baugesetzbuches zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB a. F. (BauGB in der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung).

1. Einleitung

a. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,98 ha befindet sich im östlichen Abschnitt des Gesamtprojekts "Neue Weststadt" (Teilfläche des ehem. Güterbahnhofes). Die Neunutzung des Baublocks D bietet die Chance, ein innenstadtnahes attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und attraktiven Freiraumstrukturen zu realisieren. In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung kann das Gebiet an das bestehende Erschließungssystem angebunden werden.

b. Ziele des Umweltschutzes

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

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

Landschaftsplan (Nachbarschaftsverband Stuttgart, NVS, 1981), Untersuchung für ein Biotopverbundsystem (NVS, 1987), Landschafts- und Umweltplan (NVS, Stand Februar 1994), Klimaatlas (NVS, 1992), Klimaatlas Region Stuttgart (VRS 2008), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS, 1999), Umweltforschung Esslingen, Veröffentlichungen zur Bioindikation, Bände 9 bis 11 (KREEB, 2000/2003), Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003), Strategische Lärmkartierung der Stadt Esslingen am Neckar, ACCON GmbH, 2013), Schalltechnische Untersuchung Esslingen – Neue Weststadt (ACCON GmbH, 2012), Untersuchung zur Festlegung von Lärmpegelbereichen (Neue Weststadt, Esslingen, Baublock B, ACCON GmbH vom 16.06.2015), Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neue Weststadt/Baublock B (ACCON GmbH, 03.09.2015), Messbericht zum Verkehrslärm für den Baublock B (EGS-plan, 15.09.2015), Gutachterliche Stellungnahmen zum Außenlärm zu den Baublöcken B, C und D (EGS-plan, 28.09.2015, 27.11.2015, 20.01.2017), Regionalplan 2009 mit Umweltbericht (VRS 2010), „Tierökologischer und floristischer Fachbeitrag und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ für die Baublöcke A - E (Büro für Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, 2014), Orientierende Untersuchung Orts- und Güterbahnhof Esslingen, Teilgutachten über die zum Verkauf vorgesehene Fläche entlang der Bahnhofstraße

(ca. 35.000 m²), ING.-BÜRO DR. HAFNER (29.10.1999), Auszug aus „Orientierende Untersuchung Orts- und Güterbahnhof Esslingen, Teilstandort 03, Fläche 002“, hier: Teilfläche 04, ehem. Güterhalle, ING.-BÜRO DR. HAFNER (30.12.1999), Orientierende Untersuchung Güterbahnhof Esslingen, Stellungnahme zum Teilgutachten vom Ing.-Büro Dr. Hafner vom 29.10.1999, ING.-BÜRO GEOPLAN (08.03.2001), Abfalltechnische Erkundung auf dem Güterbahnhof in Esslingen am Neckar, ING.-BÜRO IBL (18.12.2001), Umwelttechnischer Bericht, FF Esslingen Gbf, Ing.-Büro Henseleit und Partner GdBR (12.01.2011) sowie Stellungnahme zu den vorhandenen Gutachten, Geotechnik Gündling GmbH (16.06.2015).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Bestandsaufnahme und voraussichtliche Beeinträchtigungen

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

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

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind und inwieweit besonders geschützte Arten dieser Gruppen im Verfahren zu beachten sind (Planungsbüro für Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, 2014). Zur Abschätzung der naturschutzfachlichen Betroffenheit der Vegetation wurden im Rahmen der Untersuchungen auch die höheren Pflanzen erfasst. Grundlage waren Erhebungen im Jahr 2008, die 2011 durch zusätzliche Kartierungen ergänzt wurden.

Für alle erfassten, naturschutzfachlich relevanten Tierarten wurden zeitlich vorgezogene (Ausgleichs-)Maßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, durchgeführt (2010: Einbau von Habitat-Bausteinen für Zauneidechsen, blaueflügelte Sandschrecken und Distel-Wollbienen im Naturschutzgebiet „Alter Neckar“, 2011: Zauneidechsen-Umsiedlung in das Naturschutzgebiet „Alter Neckar“, Verbringung einzelner Mauereidechsen in den Bereich der Untertürkheimer Mauereidechsen-Population, Aufstellung von Pappel-Stammstücken mit einer Beulenkopfböck-Käfer-Population in Form einer „Baumpyramide“ im Naturschutzgebiet „Alter Neckar“, 2013: Ausbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse).

Durch die umfassenden, bereits durchgeführten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, durch die Maßnahmen zur Sanierung der Altlasten sowie durch geeignete Festsetzungen, die die Maßgaben der saP berücksichtigen (Pflanzgebote für Bäume, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung) ergeben sich keine Eingriffe im Bereich der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt).

Tiere

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

Pflanzen

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

Boden, Wasser

Bebauung, Unterbauung durch Tiefgaragen und Versiegelung durch Verkehrsflächen bewirken allgemein Eingriffe in die Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit). Entsprechende Vorbelastungen waren durch die bisherige Bebauung, durch vollflächige Versiegelung sowie durch Altlasten bereits vorhanden.

Durch die fortlaufenden Maßnahmen zur Altlastensanierung werden die Belastungen von Boden und Grundwasser reduziert.

Landschaftsbild/Erholung

Durch die städtebauliche Neuordnung wird das Ortsbild verändert. Gewerbliche Bauten und Anlagen werden durch neue Nutzungen ersetzt (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung).

Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

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

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

Lärm-/Immissionsschutz

Vergleiche Kapitel 6.1

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

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

Bezüglich der Verwendung erneuerbarer Energien und einer sparsameren und effizienteren Nutzung von Energie sind die jeweils geltenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist somit nicht gegeben.

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

Das vorhandene Datenmaterial, insbesondere die Ergebnisse der „Umweltforschung Esslingen“ (langfristig angelegtes Biomonitoring-Projekt) liefert keine Hinweise auf eine schlechte Luftqualität bzw. auf eine mögliche Beeinträchtigung der Luftqualität im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB.

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

b. Prognose

Für die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nach Art. 1 Abs. 1 der Vogelschutzrichtlinie entsteht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine nachhaltige Verschlechterung auf den Erhaltungszustand der Art.

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

Durch die umfassenden, bereits durchgeführten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), durch die Maßnahmen zur Sanierung der Altlasten sowie durch geeignete Festsetzungen, die die Maßgaben der saP berücksichtigen (Pflanzgebote für Bäume, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung) werden nachteilige Auswirkungen vermieden.

d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Ziel des Bebauungsplans entsprechen, bestehen nicht.

3. Zusätzliche Angaben

a. Monitoring

Bereits im Jahr 2011 wurden mit dem Landratsamt Esslingen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag u. a. die Modalitäten für das Monitoring vereinbart.

b. Zusammenfassung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,98 ha befindet sich im östlichen Abschnitt des Gesamtprojekts "Neue Weststadt" (Teilfläche auf dem ehem. Güterbahnhof).

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind und inwieweit besonders geschützte Arten dieser Gruppen im Verfahren zu beachten sind (Planungsbüro für Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, 2014).

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich auf Grund der bereits durchgeführten Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

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

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

Bearbeitung:

FIRU mbH
Bahnhofsstraße 22
67655 Kaiserslautern