

## Begründung

zum Bebauungsplan Hauptstraße / Flst. 1172  
Stadtteil 111 "Zell"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
Satzung vom 20.02.2019

### Vorhabenträger:

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Silcherstraße 1  
70176 Stuttgart

### **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 Verfahrensart

#### **4 Planungsziele und Entwurfsgrundsätze**

4.1 Städtebauliches Konzept

#### **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

5.1 Art der baulichen Nutzung/Nutzungseinschränkung

5.2 Maß der baulichen Nutzung/ Gebäudehöhen/ Vollgeschosse

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

5.4 Flächen für Tiefgaragen / Zu- und Abfahrten

5.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

5.6 Ver- und Entsorgung

5.7 Örtliche Bauvorschriften

5.8 Städtebauliche Vertrag/ Durchführungsvertrag

#### **6 Umweltbelange**

6.1 Immissionsschutz/Lärmgutachten

6.2 Bodenschutz/ Altlasten

6.3 Hochwassergefährdung

#### **7 Projektentwicklung**

#### **8 Flächenbilanz**

#### **9 Prüfung der Umweltbelange**

9.1 Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen

9.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums

9.3 Bestand

9.4 Planungsanlass und Plankonzept

#### **10 Prognose der Auswirkungen der Planungen auf die Umweltbelange**

- 10.1 Fläche
- 10.2 Schutzgut Boden
- 10.3 Schutzgut Wasser
- 10.4 Landschafts- und Ortsbild
- 10.5 Schutzgut Arten und Biotope
- 10.6 Europäisch geschützte Arten und Biotope
- 10.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 10.8 Schutzgut Mensch
- 10.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter
- 10.10 Monitoring
- 10.11 Fazit für den neuen Bebauungsplan
- 11 Zugrundeliegende Gutachten und DIN-Normen

## 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,55 ha und befindet sich am westlichen Eingang des Ortsteils „Zell“. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wilhelmstraße (Flurstück 1174/1)
- Im Osten durch die bestehende Bebauung der Flurstücke 1175 und einer zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 1176 parallel verlaufenden Linie.
- Im Süden durch die Hauptstraße (Flurstück 1325/74)
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1181

Die umgebende Bebauung ist größtenteils durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit flächenmäßig sehr unterschiedlichen Einzel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich der „Wilhelmstraße“ befindet sich eine terrassenartig weit den Hang hoch verlaufende Wohnbebauung. Auf der südlichen Seite der „Hauptstraße“ sind mehrere gewerbliche Betriebe in Form von Autohäusern vorhanden. Unmittelbar hinter diesen Gewerbeflächen verläuft eine Bahntrasse.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / Flurstück 1172“ im Maßstab 1:500 mit Plandatum vom 20.02.2019.

## 2 Planungsanlass / Eigentumsverhältnisse

Durch einen Standortwechsel der Firma „Albert Fezer Maschinenfabrik GmbH“ wird das Plangebiet Ende 2018 hin für eine Umnutzung verfügbar. Die „BPD Immobilienentwicklung GmbH“ hat die betroffenen Flächen bereits käuflich erworben und beabsichtigt dort sieben Mehrfamilienhäuser zu errichten. Es bietet sich hier somit die Gelegenheit, die im Ortskontext stehende Fläche neu zu gestalten und flächensparend Wohnraum zu schaffen. Um diese angestrebte Nutzungsänderung zu realisieren ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig. Damit werden der Leitgedanke „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um künftig im Plangebiet Wohnraum für die Zielgruppen des Esslinger Wohnraumversorgungskonzeptes zu errichten. Das Wohnraumversorgungskonzept zielt darauf ab, für alle Nachfrager Angebote zu schaffen und trägt dazu bei, dass es im Quartier zu einer ausgewogenen sozialen Mischung kommt. Mit diesen Maßnahmen sowie klimaförderlichen Festsetzungen wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung wird § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

## 3 Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan vom 22.07.2009 wird der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben des Regionalplanes. Die „Hauptstraße“ ist als Straße für den regionalen Verkehr dargestellt.

## **3.2 Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1984 ist der Geltungsbereich als Fläche für Mischgebiet dargestellt.

Im Vorentwurf der Neuaufstellung mit Planstand vom 28.10.2016 wird für das Plangebiet eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Die „Hauptstraße“ wird als „Hauptverkehrsstraße mit gesamtstädtischer und überörtlicher Erschließungsfunktion“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im gewählten Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **3.3 Bebauungspläne**

### **- Geltende Bebauungspläne**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Westliche Wilhelmstraße / Hauptstraße“ Bebauungsplannummer 712, rechtsverbindlich seit 21.12.1989. Der bestehende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit einer maximalen Bauhöhe von zwei Geschossen fest. Entlang der „Hauptstraße“ bestehen Pflanzgebote für Heckenpflanzungen, welche in den neuen Bebauungsplan, soweit möglich, übernommen werden. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

## **3.4 Verfahrensart**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

## **4 Planungsziele und Entwurfsgrundsätze**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

#### **Entwurfsbeschreibung**

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, BPD Immobilienentwicklung GmbH und Re2area GmbH) mit Datum vom 04.06.2018.

Auf einer gemeinsamen Tiefgarage, die von der „Hauptstraße“ aus erschlossen wird, entsteht ein Ensemble aus sieben drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden mit privaten Grünflächen. Die drei südlichen Häuser entlang der „Hauptstraße“ ordnen sich im Kontext der anschließenden Bestandsbebauung, etwas von der Hauptstraße zurückgesetzt, mit der schmalen Gebäudeseite zur Straße an. Im Norden befinden sich drei Häuser entlang der „Wilhelmstraße“. Im Westen bildet, je nach Blickrichtung, ein Gebäuderiegel den Abschluss bzw. Auftakt des Quartiers. Zum nördlich gelegenen Steilhang und der dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung im Westen wurde eine dreigeschossige Bebauung mit zurückgesetztem Dachgeschoss gewählt. Zu der kleinteiligen Bestandsbebauung im Osten reagiert der Entwurf mit einer dreigeschossigen Bebauung. Die Gebäude werden mit zurückgesetzten Dachgeschossen und begrünten Flachdächern ausgeführt. Das Quartiersinnere wird als Grünanlage mit Quartiersplatz

angelegt. Fußläufige Wohnwege und Treffpunkte gliedern das Quartier und fördern die Kommunikation der Bewohner. Ein Wohnweg in der Mitte des Quartiers bindet für alle Bewohner gut erreichbar, den Spielplatz in das Quartier ein. Baumpflanzungen entlang der „Hauptstraße“ und im Quartiersinneren sowie Hecken entlang der „Hauptstraße“ werten das Gebiet auf.

## **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. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung eines Wohngebiets entspricht der heute tatsächlich vorhandenen Nutzung nördlich der „Wilhelmstraße“. In der Planung ist des Weiteren überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Folgende Nutzungen sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen: Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung/ Gebäudehöhen/Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bebauung realisiert werden kann. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Das Gebiet muss zur Deckung des Stellplatzbedarfs mit Tiefgaragen unterbaut werden. Um dies hinsichtlich der GRZ zu ermöglichen, bleibt bei der Ermittlung der Grundfläche die Fläche der unterirdischen Tiefgarage unberücksichtigt. Die Höhe der Gebäude wird im Wesentlichen durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt, die der Bebauungsplan vorgibt, wobei im Textteil jeder Geschosszahl eine Maximalhöhe (Hmax) zugeordnet wird.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen definiert. Damit die Bebauung die im VEP festgelegte städtebauliche Struktur aufweist, orientieren sich die Baugrenzen sehr nah an dem Entwurf des VEP. Ziel der Baugrenzen ist eine sich dem Straßenverlauf anpassende und auf die vorherrschenden Emissionen eingehende Bebauung zu gewährleisten. Durch die Festsetzung von sehr passgenauen Baugrenzen wird gewährleistet, dass im Innenbereich des Quartiers ausreichend große und begrünte Freiflächen verbleiben.

## **5.4 Flächen für Tiefgaragen / Zu- und Abfahrten, Fahrradabstellplätzen und Müllsammelstellen**

Durch entsprechenden Planeintrag werden die Flächen für die Tiefgarage sowie deren Zufahrt, Fahrradabstellplätze und Müllsammelstellen gekennzeichnet.

## **5.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden im Bereich des Innenhofs und entlang der „Hauptstraße“ Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die vorhandenen Hainbuchhecken werden im Zuge der Bebauung zu großen Teilen nicht erhalten werden können. Es wird daher zwischen den Bäumen entlang der „Hauptstraße“ Flächen mit Pflanzgeboten für Hecken festgesetzt. Außerdem werden Pflanzgebote für Baumpflanzungen, Dachbegrünungen, Tiefgaragenüberdeckungen und für Freiflächen festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass das Plangebiet trotz der relativen baulichen Dichte eine strukturierte Durchgrünung mit Aufenthaltsqualität aufweist.

## **5.6 Ver- und Entsorgung**

### Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem und wird an die bestehende Kanalisation in der „Hauptstraße“ angeschlossen.

Die innerhalb der Grundstücke erforderlichen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert. Entsprechende Regelungen werden 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 des Quartieres 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/Durchführungsverträge**

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 und Vorgaben, Lärmschutz, etc.), wird mit der „BPD Immobilienentwicklung GmbH“ in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB mit entsprechen-

den Regelungen abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden auch Regelungen zum Esslinger Wohnraumversorgungskonzept getroffen.

## **6 Umweltbelange**

### **6.1 Immissionsschutz/Lärmgutachten**

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure Schäfer Schröder Ludwigsburg vom 29.05.2018 im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Das Plangebiet ist dem Einfluss der Hauptstraße sowie der Schienenstrecken 4700 und 4701 (Streckenabschnitt Oberesslingen - Altbach) ausgesetzt. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel in den Zeitbereichen tags und nachts sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden 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 in der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 ermittelt. Entsprechend dieser Lärmpegelbereich sind die baulichen Maßnahmen zu dimensionieren um die nötigen Schallpegeldifferenzen einzuhalten. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz wird dem Schutzbedürfnis der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. 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.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

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 Gewährleis-

tung von wohnverträglichen Innenpegeln sichergestellt ist und die maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten sind.

Anmerkung:

Die DIN 4109 und die VDI 2719 werden im Technischen Rathaus im BürgerbüroBauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.

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

## **6.2 Bodenschutz/ Altlasten**

Für das Grundstück wurde bereits von der „Re2area GmbH“ eine Altlasten- und Baugrunduntersuchung (30.09.2016) durchgeführt. Es wurden hierbei belastete Auffüllungen mit den Belastungsklassen Z2 bzw. >Z2 gefunden. Bei Erd- und Aushubarbeiten sind diese kontaminierten Verfüllungen 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.

## **6.3 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 nur der südöstliche Bereich des Plangebiets betroffen. Dieser Bereich gilt nach § 74 WHG in Verbindung mit § 78b als Risikobereich. Nach § 78b WHG ist in solchen Risikobereichen eine angepasste Bauweise erforderlich. Dem wird durch eine in entsprechender Höhe festgesetzte EFH Rechnung getragen. Laut Landratsamt Esslingen besteht keine Abhängigkeit zwischen Neckarwasserstand und Grundwasserspiegel. Bei baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

## **7 Projektentwicklung**

Die gesamte Entwicklung des „Fezer-Areal“ wird gemeinsam mit der BPD Immobilienentwicklung GmbH realisiert.

## **8 Flächenbilanz**

Fläche

1.1 Plangebiet (Gesamtfläche) ca. 0,55 ha

1.2 Nettobauland ca. 0,55 ha

## **9 Prüfung der Umweltbelange**

### **9.1 Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen**

In dem Verfahren gemäß § 13a BauGB, einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Eingriffsregelung ist im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a BauGB kann zwar auf einen Umweltbericht verzichtet werden, dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen, auch weil ungeachtet dessen das Gebot gilt, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Daher werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und beschrieben.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Bewertung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie die Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ (LfU 2005).

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt stellen der rechtskräftige Bebauungsplan „Westliche Wilhelmstraße/Hauptstraße“ von 1989 und die demgemäß zulässigen Veränderungen die Basis dar. Für die Abwägung des jetzigen Bebauungsplanes von Bedeutung sind nur die darüberhinausgehend geplanten Veränderungen der Bebauung, da die übrigen Eingriffe beziehungsweise Veränderungen schon in dem vorliegenden Bebauungsplan als abgewogen und zulässig gelten.

Von den bei der Umweltprüfung zu bearbeitenden Schutzgütern sind hier die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope und das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und das Schutzgut Mensch betroffen. Belange des europäischen Artenschutzes sowie das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden ebenso behandelt.

### **9.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums**

Die Stadt Esslingen liegt im Heckengäu, innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft Nr. 12 „Neckarbecken“, im Naturraum Nr. 123 „Neckar-Tauber-Gäuplatten“.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Zell an der Sohle des Neckartales, im Süden die Bahntrasse und die Hauptstraße und nach Norden hin die steilen, hoch hinaufragenden, für die Region typisch mit Streuobst und Wiesen bewachsenen Hanglagen mit Trockenmauern. Die nebeneinander gelegenen Trassen von Bahn und Hauptstraße bilden im Ort eine Zäsur: südlich davon, in den ebenen Flächen der Neckarauen, befinden sich großflächig Gewerbe- und Industriegebiete, nördlich zu den Hanglagen hin eher die Wohngebiete. Der Neckar liegt südlich vom Plangebiet ca. 750 m entfernt.

Das Planungsvorhaben ist im Westen und Osten eingerahmt von zwei- bzw. dreigeschossigen Wohnhäusern, nach Norden hin schließt eine den Hang hoch hinaufreichende große Terrassenhausanlage an, topografisch gesehen schon am eher steilen Unterhang des Altenberges bzw. der Gauchhalde gelegen. Südlich grenzt direkt die

stark befahrene Hauptstraße an, auf deren anderer Straßenseite mehrere Autohäuser liegen, die zur Hauptstraße hin, flächendeckend große Ausstellungsflächen zeigen.

### 9.3 Bestand

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik. Hier stehen noch eine Fertigungshalle, Bürogebäude und eine Lackiererei. Die Freiflächen fungieren als Parkplatz- bzw. Fahrflächen und sind vollständig versiegelt. Zur Hauptstraße hin stehen entlang der Grundstücksgrenze fast auf der ganzen Grundstückslänge ca. 2 m hohe, breite Hainbuchenhecken. Entlang der im Norden angrenzenden Wilhelmstraße stehen schon außerhalb des Plangebietes acht prächtige Baumhaselbäume zwischen den Parkbuchten.

Das Gelände steigt nach Norden zur Wilhelmstraße hin leicht an.

Über den Flächen liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Westliche Wilhelmstraße/ Hauptstraße“ von 1989, der hierfür die Nutzung eines zweigeschossigen „Mischgebietes“ vorsieht, für das auch Vorkehrungen zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzusehen sind, da die Flächen „über dem Planungsrichtpegel“ der DIN 18005 Lärm und Abgas belastet sind.

Der Bebauungsplan gibt in den Festsetzungen für die Bebaubarkeit folgende Vorgaben, die für die Bearbeitung der Umweltbelange von Bedeutung sind:

- Mi – Mischgebiet: 2- geschossig, Grundflächenzahl 0,4 und 0,3, Satteldach oder Flachdach, Flachdächer sind (7.1.8) mit mind. 15 cm geeignetem Substrat aufzufüllen und dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke zu gewährleisten.
- besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (4.1): „Im Regelfall müssen diese so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden eine mind. 15 dB (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist. (Tab. DIN 18005)“
- Pflanzgebot 1 (5.1): Flächenhaftes Pflanzgebot entlang der Hauptstraße mit Unterbrechungen für Zu- und Abfahrten „einheimische Laubbäume und Sträucher der Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft“ „oder Obsthochstämme zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten“, plus in deren östlichem Bereich mit zwei Baumpflanzgeboten vor Haus Nr: 39
- (7.5.1) „Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.“
- Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume (5.4.): Die nicht bebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke – einschließlich der Flächen für Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen – sind mit Bäumen zu durchgrünen, wobei auf je 200 qm unbebaute Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der Eiche-Hainbuchen-Gesellschaft oder Obsthochstämme. Die Pflanzgebote für Einzelbäume (5.3) sind auf die Anzahl zu pflanzenden Bäume anwendbar.
- Einfriedungen (7.5.3) sind bis zur Höhe von 1 m zulässig. Entlang der öffentlichen Flächen nur in Form von Hecken und Sträuchern - gemäß § 73, Abs. 1, 5 LBO
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie unterirdische Anlagen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen.

Von obigen Vorgaben wurden mit der Bebauung damals folgende grünordnerische Festsetzungen realisiert:

- das Pflanzgebot entlang der Wilhelmstraße und die großen Heckenabschnitte entlang der Hauptstraße.  
Die zwei Bäume entlang der Hauptstraße vor Hausnr. 39, an der Wilhelmstraße und vor Hausnr. 95, fehlen ebenso wie der Wunsch nach Begrünung auf dem großen Flachdach, zwischen den versiegelten Freiflächen zu pflanzende Bäume und gärtnerisch anzulegende Freiflächen.

## **9.4 Planungsanlass und Plankonzept**

Im Rahmen des Bauvorhabens soll das Firmengelände der Albert Fezer Maschinenfabrik GmbH baulich neu geordnet werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,55 ha. Auf dem Gelände ist der Bau von insgesamt sieben, 3 - 4 geschossigen Wohngebäuden mit ca. 55-60 Wohnungen geplant. Es wird eingerahmt von den straßenbegleitenden Baumreihen, den vorhandenen Bäumen entlang der Wilhelmstraße und den neu zu pflanzenden entlang der Hauptstraße. Die vorgesehenen Flachdächer werden begrünt. Dank der großen Tiefgarage können die Freiräume als Grünanlagen angelegt werden. Pflanzungen von Bäumen und Hecken entlang der Hauptstraße und vier Bäumen im Innenbereich werden sie auf.

## **10 Prognose der Auswirkungen der Planungen auf die Umweltbelange**

Die Prognose wird auf der Basis der verschiedenen Schutzgüter vorgenommen. Betroffenen von der Planung sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschafts-/ Ortsbild und Mensch. Gemäß aktueller Novelle des BauGBs mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) wird das Kriterium „Fläche“ ergänzt.

### **10.1 Fläche**

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 innerstädtischen Flächenarealen, wie hier vorgesehen, ist im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen und der Begrenztheit der Ressource Boden eine logische Konsequenz.

### **10.2 Schutzgut Boden**

Die Funktionen des Bodens umfassen die zur natürlichen Ertragsfähigkeit, als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt, als Filter- und Pufferfunktionen für Schadstoffe, als Sonderstandort für naturnahe Vegetation und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Im Plangebiet von Bedeutung sind die Bodenfunktionen im Wasserhaushalt, die Filter- und Pufferfunktionen und die der Ertragsfähigkeit bzw. für die Vegetation. Dem „Bericht zu Untersuchungen auf Altlasten, Abfall, Baugrund und Bausubstanz“ von der Re2area vom 30.9.2016 sind die meisten Daten des Folgenden zu entnehmen, z. T. wird hieraus zitiert.

Die Lage im Neckartal bringt die hier standortüblichen Untergrundverhältnisse mit sich: Auelehm/Hanglehm auf Grundwasser führenden Neckarkiesen und darunter Sandstein/Mergelstein des mittleren Keupers. Überlagert ist hier alles von künstlichen Auffüllungen mit unterschiedlicher Mächtigkeit zwischen 0,35 bis zu 3,90 m. Die Stärke der Auffüllungen steigt von West nach Ost erheblich an.

In den Auffüllungen wurden zum Teil deutlich erhöhte PAK - (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), Arsen- und teilweise auch MKW-Gehalte (MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe, z. B. Zink und Kupfer) festgestellt. Diese Stoffgehalte führen zu einer Einstufung in die Einbauklassen „Z 2“ bzw. „>Z 2“. Gemäß Bodenschutzverordnung handelt es nicht um Altlasten, weil wegen der vorhandenen Versiegelungen weder eine Gefährdung von Grundwasser noch eine Gefährdung aus dem Wirkungspfad Boden-Mensch zu erwarten sind.

Punktuell wurden auch Schadstoff belastete Bauteile an den Gebäuden festgestellt. Sie stellen keine Beeinträchtigungen für die hier zu betrachtenden Schutzgüter dar. Von Bedeutung ist diese Vorbelastung zu gegebener Zeit für die Baufeldräumung und Entsorgung.

#### Vermeidung / Minimierung

Die Planungen sehen fast flächendeckend die Errichtung einer Tiefgarage vor. Hierfür finden Aushubarbeiten statt. Die Verwertbarkeit des Aushubs ist eingeschränkt und wird Richtlinienkonform vorgenommen: das vorbelastete Material der Auffüllungen der Kategorie „> Z 2“, ca. 25 %, wird entsorgt, das Material „Z 2“ wird z. B. durch Einbau in technische Bauwerke versucht zu verwerten. Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu überwachen. Auf die Bestimmungen der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ wird hingewiesen.

Bauen der Innenentwicklung führt üblicherweise zur Inanspruchnahme von Boden. Mit den neuen Vegetationsflächen auf der Tiefgarage, den Hecken- und Baumpflanzungen und der Dachbegrünung aller Gebäude wird trotz hoher Baudichte eine positive Bilanz für das Schutzgut entstehen, da erheblich mehr Vegetationsflächen und belebte Bodenschichten als heute entstehen, die die vielfältigen Schutzfunktionen übernehmen werden.

#### Fazit Schutzgut Boden

Im Vergleich zum Bestand bzw. dem rechtsgültigen Bebauungsplan werden die Bodenschutzfunktionen durch vermehrte Grünflächen auf dem Boden wie auf den Dächern erheblich verbessert. Vorbelastete Böden werden sach- und fachgerecht entsorgt. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan ergeben sich erhebliche Verbesserungen.

### 10.3 Schutzgut Wasser

Hierbei geht es um die Schutzfunktionen für Grund-, und Hochwasser. Gewässer sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

#### Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich grenzt an die Hauptstraße, in der der verdolte Forstbach verläuft. Vorgaben zur Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Für eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Forstbach ist eine Wasserrechtsverfahren erforderlich. Ferner ist eine gedrosselte Einleitung

von 10l/s\*ha vorzusehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist nicht zu erwarten.

#### Hochwasser

Der Neckar liegt ca. 750 m entfernt. Laut Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser, HQ 100, nicht überflutungsgefährdet. Ca. 60 % des östlichen Bereiches des Plangebietes befinden sich laut aktueller Hochwassergefahrenkarten im Überflutungsbereich von Hochwasser extrem, HQ extrem, mit der am kleinsten möglich messbaren Überflutungstiefe von max. 10 cm, die demzufolge die Geländehöhe von 245,9 m NN erreichen kann. Auch hiermit gilt das Plangebiet nicht als hochwassergefährdet, da Planungs- und Baurecht durch den Flächennutzungsplan und den rechtsgültigen Bebauungsplan bestehen.

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb der Grundwasserschutzzonen.

Genaue Aussagen über die maximale Höhe der Grundwasserstände sind nicht möglich, es fehlen langjährige Beobachtungen. Das Grundwasser befindet sich in den Lehm-/Tonschichten oberhalb der grundwasserführenden Kiesschicht zwischen 242,20 m NN und 243,10 m NN. Aufgrund des südlich nahegelegenen Neckars werden jahreszeitliche Schwankungen des Grundwassers um bis zu einem Meter angenommen. „Laut Landratsamt Esslingen besteht keine Korrelation des Grundwassers mit dem Neckarwasserstand, der auf ca. 242,00 m NN aufgestaut wird.“ Das wird für die weitere Detailierung der Planungen von Bedeutung sein.

#### Vermeidung/ Minimierung

Laut Gutachten wird eine Versickerung von Niederschlägen in die unterliegenden Neckarkiese teilweise durch den bindigen Anteil bzw. im Bereich der Auelehme ggf. nur eingeschränkt möglich sein. „Grundsätzlich muss eine Sickerstrecke von mind. einem Meter bis zu den durchschnittlichen Grundwasserhöchstständen gewährleistet sein. Je nach hierfür angesetzttem Bemessungswasserstand sind diese Voraussetzungen auf dem Gelände nicht gegeben. Zu berücksichtigen ist zudem, dass keine belebte Bodenzone durchströmt werden sollte, nur unbelastetes Wasser darf versickert werden.“

Unabhängig von den hydrogeologischen Voraussetzungen ist die Flächenverfügbarkeit für eine Versickerung durch die Größe der Tiefgarage, die unter dem gesamten Gelände liegt, sehr gering. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung werden erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Eine Dachbegrünung ist auf allen Gebäuden vorgesehen, sie wird Regenwasser zurückhalten und geringfügig speichern.

#### Fazit Schutzgut Wasser

Die Planungen für die Baumaßnahmen werden sach- und fachgerecht auf die Grundwasserverhältnisse eingehen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Eingriffe in das Schutzgut Wasser vermieden bzw. reduziert werden. Entsprechende Vorgaben zur Abwasserableitung und Regenwasserbehandlungen sind berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser kann ausgeschlossen werden.

## 10.4 Klima und Luft

Esslingen ist bioklimatisch bedingt durch die Lage im Neckarbecken mit einer hohen Anzahl an Tagen mit Wärmebelastung gekennzeichnet. Das Plangebiet ist topographisch flach; relevante Kaltluftleitbahnen sind nicht vorhanden. Die großflächige Versiegelung des Plangebiets sowie der Verkehr angrenzender Straßen stellen Vorbelastungen in klimatischer und lufthygienischer Hinsicht dar.

### Vermeidung/Minimierung

Eine Minimierung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen mit Pflanzungen von Bäumen und Hecken sowie durch die vorgesehene Dachbegrünung erreicht. Durch die festgesetzten Maßnahmen wird eine Erhitzung des Gebiets minimiert sowie kleinklimatische Ausgleichsflächen geschaffen.

### Fazit Schutzgut Klima und Luft

Die Erhöhung des Freiflächenanteils wird sich kleinklimatisch positiv auswirken. Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie die Begrünung von Flachdächern sorgen für eine angemessene Durchgrünung. Im Vergleich zum Bestand bzw. zum rechtsgültigen Bebauungsplan ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Klima und Luft.

## 10.5 Landschafts- und Ortsbild

Zur Beurteilung steht die Wirkung der neuen Baukörper auf das Landschafts- und Ortsbild an, hier auf die schönen, landschaftlich typischen und prägenden Hänge. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang. Die sieben Gebäude bilden zur bestehenden Wohnumgebung einen neuen Akzent im Hinblick auf Bauhöhe und Baudichte. Die randlichen Gebäude werden zur Anpassung an die umgebende Bebauung niedriger gehalten, die Dachgeschosse werden zurückgesetzt ausgebildet. Mit der Qualität des Entwurfes und der Lage direkt unterhalb der Terrassenbebauung, die das Landschaftsbild heute erheblich beeinträchtigt, werden die sieben Gebäude das Landschafts- und Ortsbild positiv aufwerten.

### Vermeidung / Minimierung

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen geben dem Wohnumfeld des neuen Quartiers und seiner Umgebung eine neue Wertigkeit. Der Erhalt der (außerhalb des Plangebietes stehenden) Baumhaseln an der Wilhelmstraße und die Neupflanzungen entlang der Hauptstraße und im Gebiet selbst in den neuen Grünräumen mit unter anderem neuen Heckenstrukturen begrünen die Baukörper und binden sie in die Umgebung gut ein.

### Fazit Schutzgut Landschaftsbild

Mit dem gesetzlich vorgegebenen Ziel der Innenentwicklung ist eine punktuell bauliche Verdichtung städtebaulich erwünscht. Hiermit verbundene Veränderungen des Ortsbildes sind nicht zu vermeiden. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Verbesserung.

## 10.6 Schutzgut Arten und Biotope

Schutzgebiete und geschützte Biotope befinden sich im Plangebiet nicht. Die oben erwähnten Hanglagen sind Bestandteil des großen Landschaftsschutzgebietes „Esslingen“, das durch die Planungen nicht betroffen sein wird.

Bäume gibt es derzeit im Plangebiet nicht, von Bedeutung sind die breiten, ca. 95 m langen Hainbuchenhecken zur Hauptstraße hin, die Überalterungssymptome zeigen und im Rahmen der Baumaßnahmen ersetzt werden.

#### Vermeidung / Minimierung

Mit den neuen vielfältigen Pflanzungen von Hecken, Bäumen und Dachbegrünungen werden neue Stadtbiotope entstehen. Sie befinden sich im Wohnumfeld und werden von den Anwohnern für Freizeit und Erholung genutzt, darüber hinaus sind sie für die Tier- und Pflanzenwelt von großer Bedeutung.

#### Fazit Schutzgut Arten und Biotope

In der Bilanz ergibt sich für das Schutzgut Arten und Biotope eine große Verbesserung. Die neuen Vegetationsflächen bilden auch Vorsorgemaßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel, da alterungsfähige und langfristig existierende Grünstrukturen Transpirations- und Verschattungskühle im Quartier produzieren. Im Vergleich zum alten rechts-gültigen Bebauungsplans ergeben sich erhebliche Verbesserungen für das Schutzgut.

### 10.7 Europäisch geschützte Arten und Biotope

Die Gefahr von artenschutzrechtlichen Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 ff. BNatSchG für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten) sowie für andere im Sinne des BNatSchG streng geschützte Arten muss ausgeschlossen werden. Diese Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zum Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht abwägbar, sie sind zu realisieren.

Bei der Übersichtsbegehung des Büros „Ökologie-Planung-Forschung“ wurden im Dezember 2016 im Plangebiet an den Außenfassaden der bestehenden Gebäude Habitatstrukturen mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel festgestellt. Weiterführende faunistische Untersuchungen fanden zwischen Mai und Juli 2017 statt. Die Ergebnisse sind in beiliegendem Gutachten „faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ dargestellt (Ökologie-Planung-Forschung, Stand 30.08.2017). An dieser Stelle erfolgt eine kurze Zusammenfassung:

- Insgesamt konnte das Vorkommen von 8 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon konnten zwei Arten als Brutvögel (Hausrotschwanz, Haussperling) eingestuft werden sowie zwei als potentielle Brutvögel (Buchfink, Stieglitz). Vier weitere Vogelarten wurden als Überflieger (Elster, Kohlmeise, Mauersegler, Rabenkrähe) aufgenommen.
- Es wurden drei streng geschützte Fledermausarten (Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus) sowie eine Zwergfledermauswochenstube nachgewiesen.
- Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Mit Kenntnis der Bestandssituation wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde am 26.07.2017 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der geschützten Arten abgestimmt. Ein entsprechendes Gesprächs- und Abstimmungsprotokoll mit der

Unteren Naturschutzbehörde liegt bei. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind ausführlich im Artenschutzgutachten beschrieben:

Vermeidung / Minimierung/Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Baufeldräumung mit Gebäudeabriss kann nur außerhalb der Aktivitätszeiten von Vögeln und Fledermäusen, in der Zeit vom 15. November bis zum 28/29. Februar, vorgenommen werden.
- Sollten Gebäudeabriss und Gehölzrodungen nicht in dem vorgegebenen Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Objekte vorab von einer Fachperson auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden.
- Vor dem Rückbau der Gebäude ist die Attikaverkleidung am Dach manuell zu entfernen. Diese Arbeiten müssen unter ökologischer Baubegleitung erfolgen. Sollten Fledermäuse beim Rückbau der Dachverkleidung angetroffen werden, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- An den neuen Gebäuden sind 5 künstliche Fledermausquartiere und 3 Nisthilfen für Hausrotschwänze durch Integration in die Fassade herzustellen. Standort mit Angabe von Höhe, Exposition sind mit dem Artenschutzgutachter abzustimmen und die Behörde davon in Kenntnis zu setzen.
- Um dem Verschlechterungsgebot Rechnung zu tragen sind vor Abriss der Gebäude, als sog. Interimsmaßnahmen auf der sehr nah gelegenen städtischen Grünfläche auf Flurstück Nr. 1187, 5 Fledermausquartiere sowie 3 Vogelnisthilfen anzubringen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen können die Interimsmaßnahmen wieder entfernt werden. Die Stadt Esslingen, das Grünflächenamt, hat am 8.8.2017 dieser Zwischennutzung zugestimmt. Die Anbringung erfolgte am 6.12.2017. Die Dokumentation liegt dem Bebauungsplan bei.
- Die Reinigung der Vogelnisthilfen sollte jährlich zwischen Oktober und Ende Februar erfolgen. Die Fledermausflachkästen müssen nicht gereinigt werden. Die Durchführung der jährlichen Reinigungsarbeiten erfolgt in den Jahren 2018 bis 2021 durch das Büro „Ökologie-Planung-Forschung“.
- Der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu dokumentieren. Die Dauer von 5 Jahren ist notwendig, wenn der Erfolg der neuen Quartiere nicht schon vorher nachgewiesen werden konnte.

Baubedingt ist mit Störungen für artenschutzrechtlich geschützte Tiere zu rechnen, die nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als erhebliche Störung des ökologischen Gesamtgefüges im Sinne des § 44 BNatSchG gesehen werden.

Fazit Schutzgut Europäischer Arten- und Biotopschutz

Den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zum Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten wird mit entsprechenden Maßnahmen entsprochen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen ist die Umsetzung des Bebauungsplans nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig. Die Maßnahmen sind durch Auflage zur Baugenehmigung sicher zu stellen.

## 10.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmale bekannt. Auch andere Sachgüter sind nicht von der Planung betroffen.

## **10.9 Schutzgut Mensch**

Es geht dabei im Wesentlichen um die Gesundheit des Menschen und seiner Lebensqualität im umweltrelevanten Sinne. Die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter, die als Lebensgrundlage des Menschen dienen, wurden unter den Schutzgütern 10.1 bis 10.3 abgearbeitet.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf Lärm incl. Verkehrslärm, Luftverschmutzung vorbelastet. Hierzu gehören auch Bremsstaub und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Eine Geruchsbelastung liegt im Plangebiet nicht vor und ist in Folge der Planungen nicht zu erwarten.

Die Vorbelastung des Plangebietes im Hinblick auf Lärm von der Hauptstraße her sind erheblich. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel in den Zeitbereichen tags und nachts sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn bestehen und sind zu dulden. Hierzu zählen Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder.

### **Fazit Schutzgut Mensch**

Zur Minimierung der Lärmbelastung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Dadurch wird gewährleistet, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Von darüberhinausgehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ist nicht auszugehen.

## **10.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind vielseitig. Auf die Veränderungen durch die Planung wurde schutzgutbezogen hingewiesen. Mit darüberhinausgehenden Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

## **10.11 Monitoring**

Für die CEF-Maßnahmen ist ein 5-jähriges Monitoring durchzuführen, wenn nicht vorher der Erfolg der neuen Quartiere nachgewiesen werden konnte.

## **10.12 Fazit für den neuen Bebauungsplan**

Im Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1989 und dem Plankonzept für den Vorhaben- und Erschließungsplan wird erkennbar, dass die Baumassen geringfügig vermehrt werden. Der Anteil vegetationsbestimmter Freiflächen wird erheblich größer. Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sollen diese gewährleisten.

Aus der Sicht von Natur und Landschaft wird die erhöhte Baudichte, da eine Innenentwicklung mit einer möglichst optimalen Begrünung vorgesehen ist, als angemessen und verträglich beurteilt. Zur Sicherstellung des artenschutzrechtlichen Verschlechterungs-

gebotes sollen die notwendigen Vorgaben zur zeitlichen Abwicklung der Baufeldräumung, der neuen Gebäudehabitats, die Durchführung von Interimshabitats und deren Monitoring gewährleistet werden.

## **11 Zugrundeliegende Gutachten und DIN-Normen**

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und der Zusatzeinrichtungen“
- „Bericht zu Untersuchungen auf Altlasten, Abfall, Baugrund und Bausubstanz“  
Re2area GmbH Heidelberg vom 30.9.2016
- Schalltechnische Untersuchung vom 29.05.2018  
BS Ingenieure Schäfer Schröder Ludwigsburg
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (s.a.P.) vom 30.08.2017  
Büro Ökologie, Planung, Forschung, Ludwigsburg
- Dokumentation zur Umsetzung von temporären CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse an Gehölzen vom 08.12.2017  
Büro Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg
- Gesprächsprotokoll mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.07.2017

### Bearbeitung:

Re2area GmbH  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen