

Begründung

zum Bebauungsplan Schlachthof-Areal
Stadtteil 12 "Innenstadt West"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
vom 22.03.2024

Inhalt

1	Angaben zum Plangebiet	2
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2	Derzeit geltendes Planungsrecht	3
2	Bebauungsplan	4
2.1	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
2.2	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.2.1	Städtebau	6
2.2.2	Erschließung	8
2.2.3	Städtebaulicher Vertrag	9
2.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3.3	Bauweise	13
2.3.4	Überbaubare Grundstücksfläche; Abstandflächen	13
2.3.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zuwegungen	15
2.3.6	Verkehrsflächen	15
2.3.7	Grünflächen	15
2.3.8	Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen	16
2.3.9	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	18
2.3.10	Örtliche Bauvorschriften und äußere Gestaltung	18
2.4	Nachrichtliche Übernahmen	19
2.4.1	Denkmalschutz	19
2.5	Hinweise	19
2.6	Bebauungsplan der Innenentwicklung	19
2.7	Umweltbelange	20
2.8	Artenschutz	20
2.9	Pflanzen/Biotopstrukturen	21
2.10	Fläche/Versiegelung	21
2.11	Boden/Altlasten	21
2.12	Wasser/Hochwasser/Grundwasser	22
2.13	Klima/Luft	23
2.14	Landschafts- und Ortsbild	23
2.15	Schutzgut Mensch/Schallschutz	23
2.16	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
3	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	24
4	Wesentliche Auswirkungen	24
5	Kosten	25

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,1 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil „Innenstadt West“ zwischen dem Rossneckar im Nordwesten, der Schlachthausstraße im Osten und dem ehem. Standort der Stadtwerke (Verwaltungssitz und Betriebshof) im Süden. Das Plangebiet umfasst hauptsächlich die Konversionsfläche des ehem. Schlachthof-Areals und südlich anschließend einen schmalen Teilbereich des ehem. Stadtwerke-Areals. Außerdem liegt die Schlachthausstraße im angrenzenden Bereich im Plangebiet.

Die Teilgebiete sind wie folgt gekennzeichnet: Auf dem einbezogenen Teilbereich des Stadtwerke-Areals befinden sich noch ein- bis zweigeschossige Betriebsgebäude der Stadtwerke (Werkstätten etc.). Die Gebäude liegen nur teilweise innerhalb des Plangebiets. Sie sind im Zusammenhang der Neunutzung des Stadtwerke-Areals zum Rückbau vorgesehen. Der Betriebshof und Verwaltungssitz wurde bereits in das Gewerbegebiet Neckarwiesen verlagert, das Gelände liegt aktuell brach, die Gebäude sind ungenutzt.

Die einst auf dem Schlachthof-Gelände vorhandenen Gebäude des ehem. Schlachthofs wurden bereits während des Bebauungsplan-Verfahrens zurückgebaut. Die Fläche liegt daher brach und wird temporär und in Teilbereichen als Parkplatz genutzt. Das Areal war überwiegend mit zweigeschossigen gewerblich genutzten Gebäuden, die augenscheinlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, bebaut. Zurückgebaut wurde auch das ehem. Gebäude des Restaurants „Goldener Ochse“. Nicht zurückgebaut wurde der Schornstein des ehem. Schlachthof-Areals, welcher sich auf dessen Westspitze befindet.

Das gesamte Plangebiet ist weitestgehend versiegelt. Entlang des Westrandes der Schlachthausstraße befindet sich auf öffentlicher Fläche ein böschungsartiger Grünstreifen mit fünf kleinen Bäumen. Geringfügige Vegetation befindet sich außerdem in der Nähe des Schornsteins.

Das Plangebiet ist von schwacher Topographie geprägt. Der Teilbereich des Stadtwerke-Areals liegt ca. 236 m über Normalhöhennull, das Schlachthof-Areal ca. 2 bis 2,4 m tiefer. Die Fahrbahn der Schlachthausstraße liegt im Bereich zwischen 235,2 und 236,2 m über Normalhöhennull.

Die Umgebung des Plangebiets ist aktuell und in der jüngeren Vergangenheit einem deutlichen Wandel unterworfen: Der ehem. Güterbahnhof direkt nördlich der heutigen Bahngleise wird aktuell zur „Neuen Weststadt“ mit gemischten Nutzungen entwickelt. Der neue Hochschulstandort (im Bau) stellt den westlichen Abschluss der Neubebauung dar. Westlich der neuen Hochschule ist eine Grünfläche („Westpark“) bereits hergestellt. Das Rückgrat des Quartiers, die Fleischmannstraße, wird als fußgänger- und radfahrerfreundliche Achse neu gestaltet. Das nordwestlich des Rossneckars gelegene ehem. Hengstenberg-Areal wurde vor mehreren Jahren neu genutzt, dort sind u.a. die Volkshochschule, Studieren-

denwohnheime und neue Verwaltungsgebäude entstanden. Das ehem. Fabrikgebäude der Fa. Quist (Martinstraße 44) im Osten beherbergt wie auch das Gründerzentrum an der Schelztorstraße 56 (Nordosten) verschiedene Büro- und Dienstleistungsunternehmen. Im Erdgeschoss des Quist-Gebäudes befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Insgesamt entwickelt sich die einst gewerblich und industrielle geprägte Esslinger Weststadt seit längerem zu einem urbanen, gemischt genutzten Quartier. Weitere Entwicklungspotenziale auf unbebauten oder untergenutzten Immobilien sind vorhanden. Das sich direkt südlich des Plangebiets anschließende Areal des Stadtwerke-Areals soll parallel aber möglichst unabhängig mit gemischt genutzten Gebäuden entwickelt werden. Beide Areale – Schlachthof- und Stadtwerke-Areal - sollen zukünftig ein zusammenhängendes Quartier bilden.

Das Plangebiet liegt nur ca. 500 m vom Esslinger Bahnhof entfernt. Zudem besteht am westlichen Ende der Schelztorstraße, als in kurzer Entfernung zum Plangebiet, eine Bushaltestelle. Eine weitere Bushaltestelle ist direkt östlich des Hochschul-Neubaus geplant.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt bisher die „Bebauungsplanänderung Mettinger Straße“ (503) aus dem Jahr 1964. Dieser Plan stellt für das Schlachthof-Areal und das Stadtwerke-Areal Industriegebiet dar. Die Grundflächenzahl ist mit 0,7 und die Baumassenzahl mit 9,0 festgesetzt. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe oder Zahl der zulässigen Geschosse ist nicht festgesetzt. Entlang der Schlachthausstraße ist „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Das Flurstück 15518 (westliche Verlängerung der Martinstraße) ist als Straßenverkehrsfläche bzw. Gehweg festgesetzt. Die Schlachthausstraße ist als Straßenverkehrsfläche mit Gehweg festgesetzt. Es ist eine das gesamte Industriegebiet umfassende Baugrenze festgesetzt.

Im geltenden Flächennutzungsplan (2030) sind die Baugebiets-Flächen als Gewerbliche Bauflächen und die Schlachthausstraße als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Auf dem Stadtwerke Areal ist folgendes gekennzeichnet: „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“ Der nördliche Randbereich des Schlachthof-Geländes ist als Überschwemmungsgebiet (HQ 100) und der übrige Bereich des Schlachthof-Geländes als Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) gekennzeichnet.

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen. Direkt nordwestlich des Plangebiets ist im Bereich des Rossneckars eine Leitungstrasse eingetragen.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist die Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll die Neunutzung des bisher gewerblich genutzten Plangebiets ermöglicht werden. Zukünftig soll das Gelände gemischte Nutzungen beherbergen: Vorgesehen ist ein Verhältnis von Wohnnutzungen zu gewerblichen, wohnverträglichen Nutzungen von ca. 70 % zu 30 % der Geschossfläche.

Das Plangebiet eignet sich auf Grund seiner gut angebundenen, zentralen Lage und bestehender naturräumlicher Besonderheiten wie dem angrenzenden Rossneckar und den Sichtbeziehungen zu den Weinbergen besonders gut für Wohnnutzungen und mischgebietsverträgliches Gewerbe. Der Standort soll vor diesem Hintergrund zu einem urbanen, dichten, gemischt genutzten Stadtquartier qualifiziert werden. Zudem entsteht südlich der Achse Fleischmannstraße derzeit ein neuer Standort der Hochschule Esslingen. Die Hochschule ist für die Stadt Esslingen von großer Bedeutung. Mit der Entwicklung und Qualifizierung der angrenzenden Konversionsareale Stadtwerke- und Schlachthof-Areal soll deshalb auch das Umfeld der Hochschule entwickelt und diese in ein attraktives Umfeld eingebettet werden.

Da das bisher geltende Planrecht der planerisch gewünschten Entwicklung entgegensteht, sollen mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen zur Genehmigung der erwünschten Vorhaben geschaffen werden.

Durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen soll der bereits seit längerem laufende Wandlungs- und Aufwertungsprozess der Esslinger Weststadt (vgl. Ziff. 1.1) fortgesetzt werden: Wie im Falle von benachbarten baulichen Entwicklungen soll auch das Plangebiet für eine Bebauung mit höherer baulicher Dichte, für zusätzlichen Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen mit hoher Wertschöpfung genutzt werden. In direkter Nachbarschaft zum südlich entstehenden neuen Standort der Hochschule Esslingen sollen gewerbliche Dienstleistungen und hochschulaffine Nutzungen angesiedelt werden. Damit kann ein Beitrag zur Weiterentwicklung der gewerblichen Struktur der Stadt Esslingen und der Ansiedlung von neuen wissensbasierten Arbeitsplätzen geleistet werden.

Mit dem Vorhaben soll außerdem ein Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsbau geleistet werden: In der Stadt Esslingen am Neckar besteht auf Grund der allgemein starken Nachfrage nach Wohnungen die dringende Erfordernis, zusätzlichen Wohnungsbau zu ermöglichen. Das Plangebiet ist auf Grund seiner integrierten und gut erreichbaren Lage für Wohnungsbau gut geeignet. Der hohen Nachfrage nach gut erschlossenem und erschwinglichem Wohnraum soll mit dem Vorhaben begegnet werden. Das Esslinger Wohnraumversorgungskonzept wird im Rahmen des Vorhabens angewendet. Demnach sind die neu entstehenden Wohnungen definierten Zielgruppen zu bestimmten Preisen zur Verfügung zu stellen.

Da Grünflächen in der Weststadt bisher nur knapp bemessen sind und durch die zusätzliche Wohnbevölkerung im Plangebiet und auf dem ehem. Güterbahnhof

ein steigender Bedarf an öffentlichen Grünflächen erwartet wird, soll die bauliche Entwicklung für den Bau einer zusätzlichen Grünverbindung entlang des Rossneckars genutzt werden.

In der Stadt Esslingen am Neckar stehen Baulandflächen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Die Gemeinden sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dazu aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Mit der geplanten, vergleichsweise dichten Bebauung werden diese Ziele zur Umsetzung gebracht. Durch die Inanspruchnahme bereits bisher bebauter Grundstücke und die gegenüber dem Bestand deutlich erhöhte bauliche Dichte kann dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen werden.

Das auf dem ehem. Schlachthof-Areal und dem sich südlich angrenzenden ehem. Stadtwerke-Areal entstehende neue Quartier soll als fußgängerfreundliches Quartier entwickelt und von motorisiertem Verkehr weitgehend freigehalten werden.

Für die Neunutzung des Plangebiets wurde im Auftrag der Stadt und in Abstimmung mit den privaten Eigentümern ein Rahmenplan aufgestellt (vgl. Ziff. 2.2.1). Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Rahmenplans geschaffen werden. Ermöglicht werden soll die Ansiedlung von Wohnungsbau und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. Der Bebauungsplan soll außerdem die Voraussetzungen für den Bau einer öffentlichen Grünverbindung entlang des Rossneckars schaffen. Negative Auswirkungen auf die bestehenden und zukünftigen Nutzer sowie auf Natur und Landschaft sollen durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans vermieden werden. Der Bebauungsplan ist zur Erreichung der vorgenannten Ziele erforderlich.

Zur Sicherung der Planung, von städtebaulichen Qualitäten und der Anwendung des Wohnraumversorgungskonzepts ist vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit den privaten Projektentwicklern erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne die Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt (vgl. Ziffer. 2.6).

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit einem größeren Plangebiet begonnen: Die Einleitung des Verfahrens sowie der Beteiligungsschritt zum Vorentwurf erfolgte mit einem Plangebiet, in das auch das südlich angrenzende Stadtwerke-Areal einbezogen war. Die erstellten Gutachten beziehen sich deshalb auf beide Teilareale.

Da die Entwicklung auf dem Schlachthof-Areal zeitlich schneller voranschreiten kann, wird für diesen Teilbereich der eigenständige, „abgetrennte“ Bebauungsplan „Schlachthof-Areal“ aufgestellt. Die Abtrennung erfolgte Anfang 2024, also

vor der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs. In das Plangebiet des Bebauungsplans „Schlachthof-Areal“ ist ein Teilbereich des Stadtwerke-Areals (ca. 1.400 m²) einbezogen. Dies ist erforderlich, um die für die Neubebauung des Schlachthof-Areals notwendige Erschließung und damit auch die vorgesehenen Neubauten und die Tiefgarage ermöglichen zu können.

2.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Der im Vorfeld des Bebauungsplans für das Stadtwerke- und das Schlachthof-Areal entwickelte Rahmenplan aus dem Jahr 2020 stellt die städtebaulichen Leitlinien für das neue Quartier dar. Seine Aussagen bilden die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Bereich des Stadtwerke-Areals war zu Beginn des Verfahrens noch eine Quartiersgarage in Form eines Parkhauses geplant. Vorgesehen ist, diese durch eine Tiefgarage und weitere Geschosswohnungsbauten zu ersetzen, was auch der nördlich benachbarten Neubebauung des Schlachthof-Areals zu Gute kommen wird. Die Inhalte des Rahmenplans werden im folgenden Abschnitt erläutert.

2.2.1 Städtebau

Der Rahmenplan sieht den Rückbau der bestehenden Gebäude und die Errichtung eines neuen Quartiers mit gemischten Nutzungen vor. Die folgende Beschreibung zum Rahmenplan bezieht sich sowohl auf das Schlachthof-Areal (Plangebiet) als auch auf das sich südlich anschließende Stadtwerke-Areal (überwiegend nicht im Plangebiet).

Gebäudestruktur und Anordnung

Der Rahmenplan ordnet die zukünftige Bebauung nach den Prinzipien der Blockrandbebauung: Zwei neue mittig liegende Erschließungsachsen – in Ost-West und Nord-Süd-Richtung - liegen orthogonal zu den öffentlichen Straßen Schlachthausstraße und Fleischmannstraße.

Die Nord-Süd-Erschließungsachse führt im Süden direkt in den Innenhof der neuen Hochschule und vernetzt sich damit optimal mit dieser. Die Ost-West-Achse liegt dagegen bewusst nicht in der direkten Achse der Martinstraße. Sie wurde so gewählt, dass der historische Schornstein in ihrer Achse liegt und von der Schlachthausstraße aus sichtbar bleibt. Die Flucht der Martinstraße endet zukünftig mit Blick auf einen stadtbildprägenden Neubau.

Die Neubauten orientieren sich entlang der Erschließungsachsen und der öffentlichen Straßen und bilden auf diese Weise ablesbare Straßenräume. Die meisten Baukörper bilden wiederum private Hofbereiche und öffnen sich zum Rossneckar hin, sodass für viele Wohnungen ein Bezug zum Wasser entstehen wird. Ziel ist es, dass Teile dieser Hofbereiche allen Bewohnern eines Blocks zur Verfügung stehen, damit diese als Ort der Interaktion genutzt werden können.

Der Rahmenplan geht davon aus, dass Wohngebäude i.d.R. als Geschosswohnungsbauten mit gemeinsamen Erschließungskernen organisiert sind. Besondere Lösungen, wie z.B. Maisonette-Typen, sind möglich, solange die Gebäudehaupteingänge an den öffentlichen Straßen und Erschließungsachsen liegen.

Nur im Falle des mit maximal vier Vollgeschossen festgesetzten Gebäudes auf dem Schlachthof-Areal wird der Hauptzugang im Blockinnenbereich liegen.

Entlang der neuen Erschließungsachsen sieht der Rahmenplan private Vorgartenbereiche vor, womit ein Übergang vom Öffentlichen ins Private entsteht. Entlang der Schlachthausstraße und dem östlichen Abschnitt der Fleischmannstraße grenzt der öffentliche Raum direkt an die Gebäude. Dies begünstigt die Ansiedlung von publikumsbezogenen Nutzungen in den Erdgeschossen und ermöglicht eine einheitliche Gestaltung des Straßenraums.

Nutzungsmischung

Ca. 70 % der neuen Geschossflächen sollen dem Wohnen dienen. Die übrigen ca. 30 % sollen gewerblich, durch Dienstleistungen oder hochschulaffine Einrichtungen genutzt werden.

Der Schwerpunkt der geplanten Wohnnutzungen soll lärmgeschützt und in attraktiver Nähe zum Rossneckar im westlichen Bereich des Plangebiets entstehen. Für gewerbliche oder hochschulaffine Nutzungen eignen sich insbesondere die Bereiche entlang der Schlachthausstraße und der verlängerten Fleischmannstraße.

Grünzug am Rossneckar

Entlang dem Rossneckar ist ein neuer, 10 m breiter öffentlicher Grünzug geplant. Dieser dient als Grünverbindung zwischen dem geplanten Westpark im Westen der Hochschule und der bestehenden grünen Wegeverbindung entlang dem Rossneckar im Nordosten des Plangebiets. Die neue Grünverbindung schließt damit eine bestehende Lücke im grünen Wegenetz.

Die neue Bebauung grenzt direkt an den Grünzug, welcher an der Nord-Süd- und der Ost-West-Erschließungsachse mit dem Quartier verbunden ist; auch private Zugänge zur Grünverbindung von Höfen oder Gebäuden aus sind denkbar.

Innerhalb des Grünzugs sind ein für Fußgänger und evtl. Radfahrer nutzbarer Weg, begrünte Bereiche und Aufenthaltsbereiche mit Bezug zum Wasser vorgesehen. Fragen der Ausgestaltung des Grünzugs, insbesondere seine Höhenlage, sein Verhältnis zu den Wohngebäuden und Höfen sowie die Frage der Zugänglichkeit des Rossneckars werden in einer gesonderten Planung vertieft. Im Falle des historischen Schornsteins auf dem ehem. Schlachthof-Gelände wird der Erhalt geprüft und vom Bebauungsplan ermöglicht. Er kann in die am Rossneckar geplante Parkanlage integriert werden, um auf diese Weise an die industrielle Geschichte des Areals zu erinnern und als weit sichtbare Orientierungsmarke zu fungieren.

Geschossigkeit

Die Geschossigkeiten der Neubauten orientieren sich an den Planungen und bestehenden Gebäuden der Umgebung: Für die Gebäude entlang der Schlachthausstraße ist, analog zum direkt gegenüberliegenden großmaßstäblichen Quist-Gebäude eine Bebauung mit bis zu sechs Vollgeschossen vorgesehen, wobei das oberste Geschoss etwas zurück zu setzen ist. Am nördlichen Ende der

Schlachthausstraße ist ein um ein Geschoss höherer Gebäudeteil ohne Rückstaffelung geplant, womit die Lage am Rossneckar und dem benachbarten Straßenknoten betont wird. Entlang der Fleischmannstraße sind vis-à-vis der neuen Hochschule ebenfalls sechs Vollgeschosse vorgesehen.

In den übrigen Bereichen sind vier bis fünf Vollgeschosse geplant. Gebäuderücksprünge können die Aufenthaltsqualität in den Innenbereichen und auf den Wegeachsen befördern. Das Gebäude im Hofbereich des Schlachthof-Areals ist zugunsten einer besseren Belichtung des östlich benachbarten Gebäudes mit vier Geschossen vorgesehen.

Tiefgaragen

Unter dem Schlachthof-Areal und dem Stadtwerke-Areal sind zwei voneinander unabhängige Tiefgaragen vorgesehen. Beide sollen direkt von der Schlachthausstraße aus erschlossen werden.

Übrige Bestandsgebäude

Ein Erhalt von Bestandsgebäuden, ist nur im Falle des SWE-Verwaltungsgebäudes (außerhalb Plangebiet Schlachthof-Areal) vorgesehen.

Geländeniveau

Der Rahmenplan formuliert das Ziel, dass öffentlich zugängliche Freiflächen barrierefrei und ohne größeres Gefälle mit einander verbunden werden. Im Bereich des Schlachthof-Geländes ist daher eine Anhebung des Freiflächenniveaus ungefähr auf die Höhe der Schlachthofstraße vorgesehen.

Bruttowohndichte

Die zu Grunde liegende Investorenplanung sieht den Neubau von ca. 110 Wohnungen vor. Bei einem Plangebiet von ca. 1,1 ha und einer Wohnungsbelegung von durchschnittlich 2,5 Bewohnern entspricht dies ca. 250 Bewohnern je Hektar.

2.2.2 Erschließung

Ziel der Entwicklung ist ein fußgänger- und radfahrerfreundliches Quartier. Motorisierter Individualverkehr soll aus dem Innern des Quartiers möglichst fern gehalten werden. Der ruhende Verkehr der neuen Nutzungen soll dazu in zwei voneinander getrennten Tiefgaragen untergebracht werden - jeweils eine für das Schlachthof-Areal und das Stadtwerke-Areal. Beide Tiefgaragen sollen von der Schlachthausstraße aus erschlossen werden. Die Zufahrt zum Schlachthof-Gelände ist aus verkehrstechnischen Gründen in dessen mittleren Bereich vorgesehen. Die Zufahrt zum Stadtwerke-Areal ist nördlich des Stadtwerke-Bestandsgebäudes vorgesehen.

Die in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung geplanten neuen Erschließungswege sollen i.d.R. Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben und nur für besondere Zwecke von motorisierten Fahrzeugen befahren werden, z.B. durch die Müllabfuhr, bei Baumaßnahmen, Umzügen, in Liefersituationen oder durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge.

Im Zusammenhang des Bebauungsplans wurde ein Grobkonzept für die Oberflächenentwässerung aufgestellt, welches in der weiteren Erschließungsplanung zu konkretisieren ist. Demnach ist eine Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem vorgesehen: Das Oberflächenwasser kann auf Grund der Bodenverhältnisse sowie der vorgesehenen Unterbauung durch eine Tiefgarage nicht vor Ort versickert werden. Auf Grundlage der festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung (Dachbegrünung, Freiräume) erfolgt eine verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers. Es soll dann auf kurzem Wege dem benachbarten Rossneckar zugeführt werden, womit ein Beitrag zur Entlastung der Kanalisation geleistet wird. Zur Genehmigung des Oberflächenentwässerungskonzepts ist dieses mit den zuständigen Stellen abzustimmen und ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

2.2.3 Städtebaulicher Vertrag

Das Schlachthof-Areal wird voraussichtlich durch einen (oder mehrere) Projektentwickler bebaut werden. Mit diesen wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem Details, Qualitäten und Fristen abgesichert werden. Anlage zum Vertrag sind außerdem mit den Investoren abgestimmte Hochbaupläne zur Bebauung des Areals.

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der beschriebenen städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch planungsrechtliche Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die beiden Bauflächen des Plangebietes werden gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit wird dem angestrebten Charakter eines Quartiers gemischter Nutzungen entsprochen. Angesichts der zentralen, gut erreichbaren Lage eignet sich der Standort sowohl für Wohnnutzungen als auch für hochschulbezogene und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gut denkbar sind z.B. Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Bildungs- oder Forschungseinrichtungen mit Bezug zur Hochschule oder auch besondere Konzepte wie z.B. Gründerzentren oder ähnliches. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird der beabsichtigte gewerbliche Anteil (i.S.v. Nicht-Wohnungs-Anteil) von mindestens 30% der Geschossflächen sichergestellt.

Zwischen den beiden als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen wird eine öffentliche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeachse festgesetzt. Die beiden Bauflächen sind durch eine unter der Wegefläche liegenden gemeinsamen Tiefgarage organisatorisch und baulich verbunden, so dass die Bauflächen als zusammenhängendes Mischgebiet gesehen werden. Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass der für beide Bauflächen zu erbringende gewerbliche Nutzungsanteil (Nicht-Wohnungs-Anteil) nur in einem Teilbereich untergebracht werden kann. Tatsächlich sieht die bekannte Investorenplanung den Nicht-Wohnungs-Anteil im Gebäude entlang der Schlachthausstraße vor. Angesichts der

von der Straße ausgehenden Lärmbelastung ist diese Nutzungsverteilung sinnvoll.

Unzulässige Nutzungen

Durch Festsetzung im Textteil werden Nutzungen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, ausgeschlossen:

Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sind im Mischgebiet unzulässig. Damit werden auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Solche Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Gebiets. Zudem haben Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie Vergnügungsstätten das Potenzial negativer Auswirkungen auf die Außenwirkung des Areals. Die Nutzungen könnten zu einem Trading-Down-Effekt bzw. unerwünschten Strukturwandel in der Umgebung führen. Zudem ist bei der Ansiedelung von Vergnügungsstätten und der gewerblichen Unzucht dienenden Einrichtungen ein unerwünschter preissteigernder Verdrängungseffekt wahrscheinlich. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese i.d.R. Flächen beanspruchend sind und daher nicht dem gewünschten verdichteten, urbanen Gebietscharakter entsprechen würden.

Des Weiteren sind im Mischgebiet Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet in den Blickpunkt Anbieter von Werbeanlagen gerät – zumal das Plangebiet unmittelbar an einer Verbindungsstraße mit wachsender Bedeutung liegt und auch von den Weinbergen aus gut einsehbar ist. Die Zulassung solcher Anlagen würde zu einer Beeinträchtigung der Standortqualität und des Images des Gebietes führen. Da es ausdrückliches Ziel solcher Werbeanlagen ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild aufzufallen, geht von solchen Anlagen oft eine massive Störung des Ortsbildes aus.

Erdgeschosse an der Schlachthausstraße

Nutzungen mit Publikumsbezug sind insbesondere in gut einsehbarer Lage, nämlich in den Erdgeschossen entlang der Schlachthausstraße sinnvoll und erwünscht: Dort haben sie das Potenzial, den öffentlichen Raum zu beleben und zu qualifizieren. Außerdem hätten Wohnungen im Erdgeschoss direkt an der Schlachthausstraße mit hoher Wahrscheinlichkeit eine vom öffentlichen Straßenraum abgewandte, auf den Straßenraum abweisend wirkende Gestaltung zur Folge. Deshalb wird im Textteil festgesetzt, dass Wohnungen in den Bereichen an der Schlachthausstraße im Erdgeschoss unzulässig sind. Neben den besonders erwünschten Nutzungen mit Publikumsbezug bleiben damit auch andere Nutzungen im betroffenen Bereich zulässig, z.B. Büronutzungen.

Zum Ausschluss von Nebengebäuden und Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen in Vorgartenbereichen siehe Ziff. 2.3.5.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung

von baukörperbezogenen Baugrenzen und Baulinien, einer Grundflächenzahl (GRZ), maximal zulässigen Gebäudehöhen über Normalhöhennull, maximal zulässigen Vollgeschossen sowie teilweise mit maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen. Die gewählten Festsetzungen bewirken, dass bei der Anordnung der Baukörper keine wesentlichen Spielräume bestehen. Der Bebauungsplan setzt also einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Rahmenplans. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Gebäude angemessen in das Umfeld einfügen, eine ausreichende Belichtung gewährleistet wird und ausreichende Freiräume entstehen. Da bereits konkrete Investorenpläne bekannt sind, orientieren sich die Baugrenzen bzw. Baulinien im Wesentlichen bereits an diesen Plänen.

Gebäudehöhen entlang der Schlachthausstraße

Für die Gebäude entlang der Schlachthausstraße werden maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhen festgesetzt, um dort publikumsbezogene Nutzungen in den Erdgeschossen zu begünstigen. Publikumsbezogene Nutzungen müssen für eine optimale Funktion i.d.R. auf Ebene der Straße liegen; entsprechend liegen die festgesetzten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen auf bzw. geringfügig über dem Straßenniveau.

Entlang der Schlachthausstraße werden außerdem maximal zulässige Gebäudehöhen über Normalhöhennull festgesetzt, um die absolute Höhe der Bebauung zu begrenzen. Dies ist erforderlich, weil der dort mögliche Neubau ggf. überwiegend Nicht-Wohnnutzungen beinhalten wird und bei diesen Nutzungen eine große Bandbreite unterschiedlicher Geschosshöhen möglich ist. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 235,6 m über NHN entspricht einer Gebäudehöhe über den festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen von 22,50 m. Ergänzend wird die maximal zulässige Zahl der Geschosse auf sechs festgesetzt.

Außerdem wird bei den entlang der Schlachthausstraße zulässigen Gebäuden eine abgestaffelte zulässige Gebäudehöhe festgesetzt: Auf der Höhe von ca. 18,50 m über dem Straßenniveau ist demnach straßenseitig ein Gebäuderücksprung um 1,50 m erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass ein dem Straßenraum angemessenes Verhältnis von Straßenbreite und Gebäudehöhe entsteht. Die damit festgesetzte Stufe liegt leicht über der Traufe des gegenüberliegenden, historischen Fabrikgebäudes der ehem. Fa. Quist. Die dahinterliegende maximale Gebäudehöhe liegt etwas unter der Firsthöhe des Quist-Gebäudes. Diese festgesetzte Abstufung gilt auch an der südlichen Stirnseite des Gebäudes an der Schlachthausstraße.

Eine Ausnahme stellt der nördlichste Abschnitt des Gebäudes an der Schlachthausstraße dar: Die dort festgesetzte Gebäudehöhe von 26 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ermöglicht ein zusätzliches Geschoss, gemäß den Vorstellungen des Rahmenplans (vgl. Ziff. 2.2.1). Auf eine Rückstaffelung wird dort verzichtet, womit die Situation am Rossneckar und dem Straßenknoten betont wird. In diesem Zusammenhang wird die maximal zulässige Zahl der Geschosse dort auf sieben festgesetzt.

Gebäudehöhen in rückwärtigen Bereichen

Bei den übrigen Bereichen des Plangebiets wird angenommen, dass dort insbesondere Wohnnutzungen entstehen werden. Diese werden i.d.R. mit maximal vier bis fünf Geschossen und mit Gebäudehöhen von ca. 16,40 m über dem zukünftigen Geländeniveau festgesetzt (Festsetzung in der Planzeichnung bezogen auf NHN). Das im Blockinnenbereich zulässige viergeschossig vorgesehene Gebäude wird mit einer Gebäudehöhe von ca. 13,60 m über dem zukünftigen Gelände festgesetzt. Beim im mittleren Bereich zulässigen Gebäude wird im obersten Geschoss eine Aussparung (249,2 m ü NHN) festgesetzt. Dies entspricht der vorliegenden Investorenplanung und wird zur Herausbildung einer differenzierten Struktur als vorteilhaft eingeschätzt. Damit die dort vom Investor geplante, gestalterisch vorteilhafte Struktur realisiert werden kann, wird festgesetzt, dass in diesem Bereich eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Pergolen bis zu einer Höhe von 252,2 m über Normalhöhennull zulässig ist.

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von jeweils 0,6 ermöglichen die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption. Die Grundflächenzahlen wurden so gewählt, dass die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien vollständig ausgenutzt werden können. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.

Grundflächenzahl für Tiefgaragen

Um ausreichende Tiefgaragenfläche zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen im östlichen Mischgebiet bis zum Wert von 1,0 und im westlichen Mischgebiet bis zum Wert von 0,75 überschritten werden darf. Zur Realisierbarkeit des durch die vorgesehene oberirdische Baumasse entstehenden Bedarfs an Stellplätzen ist diese unterirdische Überschreitbarkeit aus städtebaulichen Gründen erforderlich. In den parallel aufgestellten örtlichen Bauvorschriften ist bereits eine Absenkung der Stellplatzverpflichtung vorgesehen. Eine geringere für Tiefgaragen zulässige Grundfläche hätte voraussichtlich zur Folge, dass die Tiefgarage zweigeschossig errichtet werden müsste, was angesichts der Grundwasserverhältnisse als unwirtschaftlich und unrealistisch eingeschätzt wird.

Mit der festgesetzten Überschreitbarkeit der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen auf einen Wert von 1,0 bzw. 0,75 ist bezogen auf die Mischgebiete eine hohe Versiegelbarkeit verbunden. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang die Verpflichtung zur Erdüberdeckung, Begrünung und Bepflanzung der Tiefgaragendecken und Dächer inklusive der Festlegung einer Mindestmenge an Wasseraufnahmekapazität (vgl. Ziff. 2.3.9) sowie die Anforderung einer Oberflächenentwässerung im Trennsystem (Diese wird in einem gesonderten Wasserrechtlichen Verfahren konkretisiert.). Das festgesetzte Mischgebiet grenzt zudem direkt an die im Zusammenhang des Projekts geplante Parkanlage entlang dem Rossneckar. Insgesamt ist daher mit der Planung eine deutliche Erweiterung und Verbesserung der Freiflächenqualitäten und eine akzeptable Entsiegelung der heute stark versiegelten Fläche verbunden. Die städtebauliche Planung einschließlich der für Tiefgaragen festgesetzten Grundflächenzahlen wird vor diesem Hintergrund als insgesamt verträglich und sinnvoll eingeschätzt.

Zur teilweisen Lage der Tiefgarage unter der Straßenverkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung vgl. Ziff. 2.3.6.

Höhe technischer Aufbauten

Es wird festgesetzt, dass technische Aufbauten die Gebäudeattika um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, sofern ein Abstand zur Außenkante eingehalten wird, der mindestens ihrer Höhe entspricht. Mit der Festsetzung wird ein Ausgleich zwischen technischen und gestalterischen Anforderungen verfolgt.

Geschossflächen

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, weil, das Maß der Nutzung durch die beschriebenen Festsetzungen hinreichend bestimmt wird. Die gewählten Festsetzungen (Grundflächenzahl, Gebäudehöhen, maximale Geschossigkeit, Baugrenzen und Baulinien) ermöglichen eine Geschossfläche, die den Orientierungswert für Geschossflächen gemäß § 17 BauNVO überschreitet. Da in direkter Nachbarschaft zu den Mischgebieten hochwertige Grün- und Freiflächen geplant sind und die Wasserfläche des Rossneckars fortbestehen wird, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Zudem sind die zulässigen Gebäude so angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung und eine hohe Qualität von Wohnungen und Gewerbeflächen sicher gestellt sind. Die geplanten privaten Freiflächen werden zudem durch ihre Sicht- und Raumbeziehung zum Rossneckar und den Weinbergen über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die zulässige bauliche Dichte nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits heute zu einem sehr hohen Anteil versiegelt ist und durch die Anlage der Parkanlage sowie der Grün- und Freiflächen zukünftig mehr unversiegelte und begrünte Flächen als bisher vorhanden sein werden.

2.3.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien (vgl. folgende Ziffer) ist die Anordnung der Baukörper hinreichend bestimmt. Die Festsetzung der Bauweise ist daher nicht erforderlich. Bei der evtl. Teilung der Bauflächen in einzelne Grund- bzw. Flurstücke bestehen folglich Spielräume.

2.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche; Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Deren Lage orientiert sich eng am Rahmenplan, um dessen Konzept abzusichern. Folglich bestehen bei der Anordnung der Gebäude keine wesentlichen Spielräume. Baulinien werden entlang der den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Fassaden festgesetzt, um eine einheitliche Gebäudeflucht und Raumwirkung zu gewährleisten. Außerdem wird damit die vom Schallgutachten unterstellte Lärmschutzwirkung der Neubauten sichergestellt.

Es wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der Baugrenzen sowie unter der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig sind. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist dies erforderlich. Eine mehrgeschossige Tiefgarage wird angesichts des bestehenden Grundwasserspiegels als unwirtschaftlich

und damit unrealistisch eingeschätzt.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Baulinien durch Balkone und Erker in einer Tiefe von maximal 0,7 m, durch Vordächer um maximal 1,0 m und durch Terrassen um maximal 2,0 m überschritten werden dürfen. Diese Festsetzung bezieht sich auf die entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzten Baulinien. Die damit angestrebte Gestaltung orientiert sich an der Gestaltung der Neuen Weststadt. Weiter auskragende Gebäudeteile würden die Gestaltung der Gebäude zu stark dominieren und das Einfügen in den innerstädtischen Kontext mit seiner gewachsenen Struktur stören.

Fassaden können bis zu 0,5 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten. Diese Festsetzung bezieht sich auf eine vorliegende Investorenplanung, die teilweise durchbrochene Fassaden mit vor der eigentlichen Fassade liegenden Gebäudestrukturen vorsieht, welche als gestalterisch vorteilhaft eingeschätzt wird. Hauseingänge und Loggien können hinter die Baulinie zurücktreten. Hiermit sollen zusätzliche Möglichkeiten der Fassadengestaltung ermöglicht werden.

Baugrenzen dürfen durch Terrassen um maximal 3,0 m und durch Balkone um maximal 1,0 m überschritten werden; Balkone dürfen auch in private Grünflächen hineinragen. Da Baugrenzen entlang der rückwärtigen Bereiche festgesetzt werden, wird dies als sinnvoll und gestalterisch unschädlich eingeschätzt.

Entlang der Schlachthausstraße werden für die obersten Geschosse durch Baugrenzen in Verbindung mit zulässigen maximalen Gebäudehöhen bzw. Vollgeschossen Rückstaffelungen um 1,50 m festgesetzt.

Der Gebäudehochpunkt im Nordostbereich des Schlachthof-Areals wird durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen begrenzt.

Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung werden gemäß der vorliegenden Investorenplanung an den mit „c“ bezeichneten Abschnitten unterschritten. Betroffen ist der Abstand zwischen dem L-förmigen Baukörper und dem rückwärtigen Zeilenbau sowie der Abstand zwischen dem L-förmigen Baukörper und dem Baukörper entlang der Schlachthausstraße. Im ersteren Fall definieren die festgesetzten Baugrenzen einen Mindestabstand von 7 m im letzteren Fall von mindestens 13,30 m, womit angesichts der zulässigen Gebäudehöhen Abstandsflächenunterschreitungen verbunden sind.

Um diese als sinnvoll eingeschätzte Gebäudestruktur zu ermöglichen, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Bereichen die Mindestgrenzabstände von 2,5 m ausreichend sind. Es sind folglich die von den Baugrenzen vorgegebenen Abstände einzuhalten. Brandschutzanforderungen gelten unabhängig von der getroffenen Regelung.

Die betroffenen Gebäudeteile werden trotz der damit zulässigen Bebauungsdichte gut belichtet und belüftet sein. Mit der Grundrissgestaltung kann auf die Abstände so reagiert werden, dass eine gute Wohnqualität möglich ist. Im südlichen Abschnitt des Gebäudekörpers an der Schlachthausstraße sieht die vorliegende Investorenplanung zudem gewerbliche, also unsensiblere Nutzungen vor.

2.3.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zuwegungen

Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Dies dient der Sicherstellung der angestrebten Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie der Wohnruhe.

Es wird außerdem festgesetzt, dass sonstige Nebenanlagen und Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (z.B. Müllbehälter) in den mit „a“ bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Die Festsetzung bezieht sich auf die zwischen den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den Baulinien liegenden Freiflächen der Mischgebiete. Die Festsetzung dient einer einheitlichen, übersichtlichen und hochwertigen Gestaltung des öffentlich einsehbaren, privaten Freiraums.

2.3.6 Verkehrsflächen

Als Straßenverkehrsfläche werden folgende Flächen festgesetzt:

Die Schlachthausstraße wird bestandsgemäß festgesetzt. In ihrem südlichen, im Plangebiet liegenden Abschnitt wird sie gegenüber dem Bestand um bis zu 1,70 m nach Westen erweitert, sodass sie bis an die festgesetzte Baulinie heranzieht. (Im südlich angrenzenden Stadtwerke-Areal ist dies ebenso vorgesehen.) Dies soll dort einen ausreichenden Raum für öffentliche Straßennebenflächen (insbesondere für ausreichende Gehwege) gewährleisten, die Realisierung publikumsbezogener Nutzungen in den Erdgeschossen begünstigen und eine einheitliche Gestaltung des Straßenraums ermöglichen.

Die gemäß dem Rahmenplan als öffentliche Wegeflächen vorgesehenen, auf bisher privaten Flächen neu anzulegenden Wegeflächen werden als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass dort der erwünschte Charakter einer insbesondere Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Fläche entsteht. Nur für besondere Zwecke soll die betroffene Fläche durch motorisierten Verkehr genutzt werden (z.B. Müllabfuhr, bei Baumaßnahmen, Umzüge, in Liefersituationen oder durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge). Der in Ost-West-Richtung verlaufende Abschnitt der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient auch der Erschließung der südlich anschließend geplanten Neubebauung des Stadtwerke-Areals.

Im Falle der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist teilweise eine Unterbauung durch eine private Tiefgarage vorgesehen. Im Textteil ist daher festgesetzt, dass Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der Baugrenzen sowie unter der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig sind (vgl. u.a. Ziff. 2.3.2).

2.3.7 Grünflächen

Entlang des Rossneckars werden in einer Breite von 10 m Grünflächen festgesetzt, davon der Großteil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Uferbegleitgrün. Der darin vorgesehene Weg stellt die Verbindung

zwischen dem geplanten Westpark westlich der Hochschule und der bestehenden Wegeverbindung nördlich des Rossneckars im Nordosten des Plangebiets her. Die Grünverbindung dient daher auch der Schaffung eines grünen Wegenetzes. Im Sinne der doppelten Innenentwicklung wirkt sie dem in der Weststadt bestehenden Mangel an wohnungsnahen Grünflächen entgegen.

Regelungen bezüglich der genauen Ausgestaltung der Parkanlage trifft der Bebauungsplan nicht, sodass u.a. für Fragen der Höhenlage des Parks, der Lage des Verbindungswegs und der Höhenanschlüsse Spielräume verbleiben.

Zu beachten ist, dass der Rossneckarkanal (außerhalb des Plangebiets liegend) einschließlich der zugehörigen Kanaleinfassungsmauer (innerhalb des Plangebiets liegend) ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 DSchG darstellt (vgl. Abschnitt Nachrichtliche Übernahme). Im Rahmen der noch zu erstellenden Detailplanung für die Grünfläche sind der Denkmalschutz sowie der gesetzlich erforderliche Gewässerrandstreifen zu beachten.

Zu letztgenannten Belangen wurden begleitend zum Bebauungsplan-Verfahren Abstimmungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass der gesetzlich erforderliche Gewässerrandstreifen angesichts der denkmalgeschützten Ufermauer und angesichts des Ziels der Schaffung einer dem Stadtteil zur Verfügung stehenden Grünfläche nicht vollständig innerhalb des Plangebiets realisierbar ist. Daher ist parallel zur Neubebauung des Schlachthof-Areals eine gewässerökologische Aufwertung des Flussbetts des Rossneckars vorgesehen. Hierzu wurde planbegleitend ein Konzept aufgestellt, welches Teil des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan ist.

Für den östlichen Bereich der Grünfläche liegt ein Freiraumkonzept vor, wonach ein Teil der Grünfläche von ca. 220 m² der südlich benachbarten Wohnbebauung zugeordnet wird. Der Großteil dieser Flächen ist gemäß dem Konzept etwas höher als die öffentliche Wegeverbindung geplant. Die Flächen sollen teilweise von der öffentlichen Fläche aus einsehbar sein und auf diese Weise auch der Aufenthaltsqualität in der öffentlichen Grünverbindung zu Gute kommen. Die genaue Ausgestaltung wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert. Da das Konzept als sinnvoll und gestalterisch ansprechend eingeschätzt wird, werden die betroffenen Teilflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“ festgesetzt.

2.3.8 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Zur Bestimmung der Vorkehrungen zum Lärmschutz gegen Verkehrslärmimmissionen wurde zum Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Das Gutachten stellt dar, dass aus umliegenden Straßen, insbesondere der östlich liegenden Schlachthausstraße, sowie der südlich liegenden Eisenbahnstrecke Verkehrslärmimmissionen resultieren, die Lärmschutzmaßnahmen erfordern (vgl. Festsetzungen im Textteil).

Im Textteil und dessen Anhang werden Lärmpegelbereiche und im Zusammen-

spiel mit der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt.

Für Bereiche, die von einem Mittelungspegel von nachts über 50 dB(A) betroffen sind, sind Schlafräume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

Für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) sind bei Beurteilungsspeglern von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Verglasungen vorzusehen.

Der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen durch die Bauherren erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Der Schalltechnischen Untersuchung liegen folgende Annahmen und Bedingungen zu Grunde:

Da der 1. Bauabschnitt der südlich benachbarten Hochschule bereits im Bau und eine Fertigstellung im Jahr 2025 geplant ist, ist die schallabschirmende Wirkung des Neubaus bereits berücksichtigt. Der Zeitpunkt der Umsetzung des 2. Bauabschnitts der Hochschule ist derzeit unbekannt und daher als nicht vorhanden angesetzt.

An Stelle des bestehenden Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke ermöglicht der voraussichtliche Bebauungsplan einen größeren Neubau mit höherer Schallschutzwirkung von dahinter liegenden Gebäuden. Da das Verwaltungsgebäude evtl. noch längere Zeit bestehen bleiben wird, bleibt die Schallschutzwirkung eines möglichen, größeren Neubaus bei den Berechnungen unberücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung geht davon aus, dass Teile der geplanten Bebauung des Schlachthof-Areals eine Schallschutzwirkung für rückwärtige Bereiche und Gebäude haben werden. Durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor des Schlachthof-Areals wird abgesichert, dass die rückwärtigen Bereiche nur unter der Bedingung bezogen werden können, dass lärmzugewandte Gebäudeteile bereits so weit errichtet wurden, dass sie ihre lärmabschirmende Wirkung entfalten.

Möglich ist, dass Neubauten auf dem Schlachthof-Areal bereits zu einem Zeitpunkt bezogen werden, zu dem die südlich benachbart geplante Bebauung auf dem Stadtwerke-Areal noch nicht realisiert und deren schallschützende Wirkung noch nicht vorhanden ist. Die schalltechnische Untersuchung stellt für diesen Fall die Notwendigkeit erhöhter Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden des Schlachthof-Areals dar. Im Anhang des Textteils zum Bebauungsplan sind drei grafische Darstellungen enthalten, die diesen Fall darstellen, da dieser zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens als wahrscheinlich angenommen wird. Sollte das Stadtwerke-Areal entgegen der Annahme bereits bebaut sein, können gemäß dem Lärmgutachten die übrigen im Gutachten enthaltenden Aussagen und Lärmkarten herangezogen werden. Im städtebaulichen Vertrag mit den Investoren des Schlachthof-Areals wird die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen zusätzlich abgesichert.

2.3.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die mit „a“ bezeichneten Bereiche (Vorgartenflächen) sind mit standortgerechten Laubgehölzen sowie mit Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Befestigte Flächen wie Terrassen, Zugänge, Zufahrten und Fahrradstellplätze dürfen maximal 50 % der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen. Damit wird die Versiegelung der Vorgartenbereiche begrenzt und ihre Begrünung befördert. Im Zusammenspiel mit den örtlichen Bauvorschriften soll damit eine hochwertige und einheitliche Gestaltung der Vorgartenbereiche erreicht werden.

Des Weiteren wird ein Pflanzgebot für Dachbegrünung festgesetzt. Angesichts der guten Einsehbarkeit der Dächer von den nahegelegenen Weinbergen hat dies neben dem in Esslingen allgemein verfolgten ökologischen Nutzen hier auch einen gestalterischen Zweck. Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nur für die jeweils obersten Geschosse eines Gebäudes. Die Investorenplanung sieht teilweise in den obersten Geschossen Aussparungen mit der Anlage von Terrassen vor, die hiermit ermöglicht werden sollen.

Tiefgaragenüberdeckungen sowie die in der Planzeichnung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Fläche“ sind gemäß einer textlichen Festsetzung zu begrünen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die gesamten, nicht durch Erschließungszwecke belegten Hofflächen begrünt werden. Die Flächen kommen der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Freiraum zu Gute und erfüllen eine wichtige ökologische Funktion.

Auf der mit „d“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im privaten Hofbereich sind mindestens sechs mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Festsetzung stellt sicher, dass die Anlage von Bäumen von Beginn an bei der Planung von Tiefgaragen und Freiflächen miteinbezogen wird. Die Bäume sind für die Aufenthaltsqualität im Freiraum, das Kleinklima und die Eignung als Habitat von hoher Bedeutung.

Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen für großkronige Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Schlachthausstraße und Ost-West-Wegeachse) stellen auch im öffentlichen Raum ein Mindestmaß an Begrünung sicher. Da Wechselwirkungen mit der Lage von Zufahrten oder Feuerwehrflächen zu erwarten sind, wird festgesetzt, dass die Standorte der Straßenbäume um bis zu 3 m von der Planfestsetzung abweichen können.

Mit den festgesetzten Pflanzgeboten und Pflanzbindungen wird gewährleistet, dass das neue Quartier und die angrenzende Straße eine insgesamt strukturierte, ökologisch wirksame Durchgrünung erhalten, die dem Ortsbild, der Wohnqualität und dem Kleinklima zu Gute kommt.

2.3.10 Örtliche Bauvorschriften und äußere Gestaltung

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu

beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen genügend Spielräume für eine individuelle Gestaltung verbleiben. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen. In den örtlichen Bauvorschriften ist außerdem eine Absenkung der Stellplatzverpflichtung enthalten.

Die Qualität und Kohärenz der neu entstehenden Architektur und deren Einfügen in die Weststadt wird außerdem durch Gestaltungsleitlinien, welche im Städtebaulichen Vertrag mit den Bauherren vereinbart werden, befördert.

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass in definierten Teilbereichen die allgemein nach Landesbauordnung geltenden Abstandsflächen unterschritten werden können; vgl. hierzu Begründung unter Ziff. 2.3.4.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

2.4.1 Denkmalschutz

Die in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichneten Bauwerke bzw. Bereiche sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Im Falle der gekennzeichneten Einzelanlage handelt es sich um einen Teil der südlichen Kanaleinfassung des Rossneckarkanals. Außerdem ist der im Plangebiet liegende Teil der Schlachthausstraße überwiegend Bestandteil der Denkmalschutz-Gesamtanlage.

2.5 Hinweise

Im Textteil sind Hinweise zum Baugrund, zu Hochwasser und Starkregen, zum Grundwasser und Artenschutz, zur Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, zum Oberflächenwasser und zu Kampfmitteln enthalten.

2.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall sind die Anforderungen des § 13a BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

2.7 Umweltbelange

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.

Die Basis zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt stellt die „Bebauungsplanänderung Mettinger Straße“ (503) aus dem Jahr 1964 dar. Für die Bewertung von Bedeutung sind nur die darüberhinausgehend geplanten Veränderungen der Bebauung, da die übrigen Veränderungen schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als abgewogen und zulässig gelten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt für das Schlachthausgelände Industriegebiet dar. Die Grundflächenzahl ist mit 0,7 und die Baumassenzahl mit 9,0 festgesetzt. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe oder Zahl der zulässigen Geschosse ist nicht festgesetzt. Entlang der Schlachthausstraße ist eine rund 5 m breite „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind nicht festgelegt.

2.8 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von der Gruppe für ökologische Gutachten – GÖG (Juli 2021) durchgeführt. Im Zuge der faunistischen Untersuchungen wurden als bewertungsrelevante Arten Vögel, Fledermäuse und Reptilien nachgewiesen.

Die im Gutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, wurden in den Bebauungsplan übernommen (Bauzeiten- und Abrisszeitenbeschränkung, Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen, Schutzmaßnahmen für die Mauereidechsen, ökologische Baubegleitung, temporäre Installation von Nisthilfen). Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei Beachtung und Durchführung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten.

Die Sicherung der Artenschutzmaßnahmen erfolgt über Festsetzungen (Hinweis im Bebauungsplan) und durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger.

Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen wurden bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Abbrucharbeiten sowie die Baufeldräumung fanden in Kontakt mit Artenschutzgutachter bzw. mit der ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde im Januar/Februar 2022 statt. Die Vermeidungsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen wurden ebenfalls bereits umgesetzt. Die durchgeführten Kontrollen auf Vorkommen von Mauereidechsen ergaben keine Nachweise von Tieren, so dass auf eine Umsiedlung verzichtet werden konnte. Zur Vermeidung einer Einwanderung wurde ein Reptilienschutzzaun errichtet. Die zwei artspezifischen Nisthilfen für den Hausrotschwanz wurden im Frühjahr 2022 temporär bis zur Fertigstellung der Neubauten am Schornstein im Plangebiet aufgehängt.

2.9 Pflanzen/Biotopstrukturen

Zur Erfassung der Biotopstrukturen des Plangebiets wurde im Februar 2024 eine Bestandserhebung durchgeführt. Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Nordosten ist am Rossneckar ein kleinflächiger Gehölzbestand mit Flieder, Holunder und Brombeere vorhanden. Entlang der Schlachthausstraße befindet sich im Bereich des Grünstreifens eine Baumreihe aus Linden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind keine höherwertigen Biotopstrukturen oder Schutzgebiete betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit einem Verlust von fünf Bestandsbäumen bei Umsetzung des Vorhabens zu rechnen. Der Verlust wird durch Neupflanzungen von Bäumen entlang der Schlachthausstraße ersetzt.

Im Vergleich zum gültigen Planungsrecht sind diverse grünordnerische Maßnahmen wie die Pflanzung von Einzelbäumen, eine Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen, eine extensive Dachbegrünung sowie eine Begrünung der Vorgärten festgesetzt, so dass davon auszugehen ist, dass eine Verbesserung in Bezug auf die Grünstrukturen erreicht wird. Ferner wird entlang des Rossneckars eine öffentliche Grünfläche entstehen.

2.10 Fläche/Versiegelung

Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Die ehemaligen gewerblich genutzten Bestandsgebäude wurden bereits zurückgebaut. Die geplante Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche vermindert den Siedlungsdruck auf unbebaute Flächen im Außenbereich, so dass dem Prinzip des Flächensparens Rechnung getragen wird.

2.11 Boden/Altlasten

Gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Esslingen sind die Grundstücke 0-15606, 0-15606/17, 0-15606/14 und 0-15606/12 als Altstandort „AS Schlachthausstraße 11-15“ mit dem Handlungsbedarf „Belassen – Entsorgungsrelevanz B“ für den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ gekennzeichnet. Die im Bereich des Schlachthof-Areals durchgeführte Altlastenuntersuchung (Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady 2024) erbrachte, dass aufgrund der ermittelten Schadstoffkonzentrationen in den Bodenluft- und Bodenproben kein weiterer Handlungsbedarf zwingend notwendig ist. Eine baubegleitende abfallrechtliche Untersuchung des anfallenden Bodenaushubs ist durchzuführen, um die Verwertbarkeit des Bodenmaterials zu untersuchen.

Das Plangebiet ist zum Großteil versiegelt. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung des Baugrunds (GEOscan Consulting GmbH 2020) wurden unterhalb der versiegelten Decke flächenhaft Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,8 m bis 3,1 m festgestellt. Unter den Auffüllungen befinden sich Böden der Talau

und Schichten des Gipskeupers. Bei den Auffüllungen handelt es sich um anthropogen veränderte Böden, die bereits in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und eine geringe Wertigkeit aufweisen.

Die Planung sieht im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung eine Bebauung und erneute Versiegelung von Flächen vor. Die festgesetzten Maßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen minimieren die negativen Auswirkungen der Versiegelung. Darüber hinaus entsteht entlang des Rossneckars eine Grünfläche, so dass im Vergleich zum Bestand eine Entsiegelung erreicht wird.

2.12 Wasser/Hochwasser/Grundwasser

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Rossneckar, ein Gewässer II. Ordnung. Der Rossneckar ist sowohl im Sohl- als auch im Uferbereich befestigt und als Kanal mit einer Kanaleinfassungsmauer ausgebaut. Der Gewässerrandstreifen beträgt gemäß § 29 Wassergesetz BW im Innenbereich 5 m und wird in diesem Fall ab der Ufermauer bemessen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Rossneckarkanal einschließlich der Kanaleinfassungsmauer unter Denkmalschutz steht (siehe auch Kapitel 4.9).

Daher wurden begleitend zum Bebauungsplanverfahren Abstimmungen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Esslingen, mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt, um den Belangen Gewässerökologie und Denkmalschutz ausreichend Rechnung zu tragen. Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass der Gewässerrandstreifen angesichts der denkmalgeschützten Ufermauer und angesichts des Ziels der Schaffung einer dem Stadtteil zur Verfügung stehenden Grünfläche nicht vollständig innerhalb des Plangebiets realisierbar ist.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung des Schlachthof-Areals ist daher vorgesehen, den Rossneckar gewässerökologisch aufzuwerten, um eine Verbesserung der Funktionen des Gewässers zu erreichen. Diese Maßnahmen werden derzeit geplant und befinden sich in der Vorabstimmung.

Hochwasser

Das Plangebiet wird gemäß Hochwassergefahrenkarte bei einem Extrem-Hochwasser teilweise überflutet und gilt somit als Hochwasserrisikogebiet. Der sich bei diesem Hochwasserereignis einstellende Wasserspiegel liegt bei 235,4 m ü NHN. Ein entsprechender Hinweis zu möglichen Hochwasserrisiken ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Grundwasser

Grundwasser wurde im Rahmen der Sondierungen (GEOscan Consulting 2020) bei ca. 3,0 m unter GOK angetroffen. Die chemischen Untersuchungen des Grundwassers aus den drei Rammpegeln zeigten keine nachhaltigen Schadstoffanreicherungen für die Parameter Mineralöle, Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchung wurde im Jahr 2023 erneut eine Grundwasserbeprobung durchgeführt. (Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady 2024). Da das Grundwasser einmalig eine grenzwertüberschreitende Konzentration durch Kupfer aufzeigte, ist vor Beginn eventueller Bauwasserhaltemaßnahmen nochmals eine Wasserprobe zu entnehmen und auf eine Schadstoffbelastung zu untersuchen.

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Auf Grundlage der festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung (Dachbegrünung mit einem festgelegtem Retentionsvolumen von 35l/qm, Tiefgaragenüberdeckung mit Wasseraufnahmekapazität von 180 l/qm und Freiflächen) erfolgt eine verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers in die nördlich angrenzende Vorflut (Rosneckar). Die genannten Maßnahmen tragen zur Retention im Plangebiet bei.

2.13 Klima/Luft

Das Plangebiet ist zum Großteil versiegelt. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt und somit besteht eine klimatische Vorbelastung im Gebiet. Durch die geplante extensive Begrünung der Flachdächer, die Baumpflanzungen sowie durch die Begrünung der Tiefgaragen erhält das Gebiet kleinklimatisch wirksame Strukturen (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperatenausgleich, Staubbinding), so dass im Vergleich zum Bestand eine Verbesserung hinsichtlich des Kleinklimas anzunehmen ist.

Eine Luftschadstoffbelastung durch den Verkehr der angrenzenden Straßen ist nicht auszuschließen. Jedoch geben die für die Stadt Esslingen am Neckar zugänglichen Daten keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung von Grenzwerten bezüglich Luftschadstoffen an dem lokalen Plangebiet. Die Feinstaubkonzentrationen liegen seit Jahren deutlich unter dem Immissionsgrenzwerten, die Stickstoffdioxidbelastungen schwanken je nach Straßenabschnitt (Green City Plan 2018). Die Werte vergleichbarer Streckenabschnitte zeigen Stickstoffbelastungen unter den NO₂-Grenzwerten, so dass keine lokalen Überschreitungen anzunehmen sind.

2.14 Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Bereich und wird durch die umgebende Siedlungsstruktur sowie die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt. Das Areal erfährt durch die städtebauliche Neuordnung eine deutliche Aufwertung. Die Pflanzgebote sichern eine Durchgrünung des Plangebiets.

2.15 Schutzgut Mensch/Schallschutz

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Lärm sowohl durch den angrenzenden Straßenverkehr als auch durch die südlich verlaufende Eisenbahnstrecke. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart durchgeführt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Genaue Angaben sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist bei Realisierung des Bebauungsplans mit einer Verbesserung der Aspekte Naherholung und Freizeit zu rechnen. Im Plangebiet sind neue Wegverbindungen sowie entlang des Rossneckars eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität vorgesehen. Zur Minimierung der Lärmbelastung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

2.16 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der nördlich des Plangebiets gelegene Rossneckarkanal einschließlich der zugehörigen Kanaleinfassungsmauer (innerhalb des Plangebiets liegend) stellen ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 DSchG dar. Außerdem ist die im Plangebiet liegende Schlachthausstraße überwiegend Teil der Denkmalschutz-Gesamtanlage (vgl. Abschnitt Nachrichtliche Übernahme). Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Planteil des Bebauungsplans enthalten.

Zum denkmalgerechten Umgang mit der Kanalmauer erfolgten Abstimmungen mit dem Denkmalschutz und dem Landesamt für Denkmalpflege. Um einen Erhalt der denkmalgeschützten Kanalmauer im östlichen Abschnitt zu ermöglichen, sind Sicherungsmaßnahmen vorgesehen, die im Vorfeld der Erschließung durchgeführt werden sollen. Der westliche Teil der Ufermauer wird derzeit statisch untersucht.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da es sich um eine weitgehende Neunutzung des Areals handelt, müssen interne Ver- und Entsorgungsleitungen i.d.R. neu errichtet werden und können an den Gebietsrändern an vorhandene Leitungen angeschlossen werden.

Der öffentliche Grünzug entlang dem Rossneckar ist durch die Stadt zu errichten.

Zur Absicherung weiterer Anforderungen und städtebaulicher Qualitäten sowie zur Regelung der Erschließung einschließlich neuer öffentlicher Wegeflächen wird zwischen der Stadt Esslingen und den Investoren des Schlachthof-Geländes ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen. Die Investoren verpflichten sich in dem Vertrag zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen und der Anwendung des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Esslingen am Neckar. Die Investoren erhalten im Vertrag die Pflicht, die neu geplanten öffentlichen Wegeflächen zu errichten und anschließend an die Stadt zu übertragen.

4 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden

oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

5 Kosten

Im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten durch die Anlage der neuen öffentlichen Parkanlage entlang dem Rossneckar.

(Anmerkung: Die VDI 2719, die DIN 4109 und die FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018 werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die VDI 2719 und die DIN 4109 über die DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin und die FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018 über die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, bezogen werden.)