

Textteil

zum Bebauungsplan Schlachthof-Areal
Stadtteil 12 "Innenstadt West"
Entwurf vom 22.03.2024

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten, Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, Gartenbaubetriebe sowie Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen unzulässig.
- 1.2 In den mit „a“ bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen sowie sonstige Nebenanlagen unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO).
- 1.3 In den mit „b“ bezeichneten Bereichen sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche kann durch Tiefgaragen im westlichen Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 und im östlichen Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Maximale Gebäudehöhe

Die im Plan mit „EFH ...“ festgesetzte Höhe ist die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über Normalhöhennull.

Die im Plan mit „GH...“ festgesetzte Höhe ist die maximal zulässige Höhe des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Technische Aufbauten dürfen die Attika um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern ein Abstand zur Außenkante eingehalten wird, der mindestens ihrer Höhe entspricht.

Im mit „e“ bezeichneten Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhe durch Pergolen bis zu einer Höhe von 252,2 m über Normalhöhennull zulässig.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie unter der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.
- 3.2 Die festgesetzten Baulinien dürfen 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. Fassaden können bis zu 0,5 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten. Hauseingänge und Loggien können hinter die Baulinie zurücktreten.
- 3.3 Baugrenzen dürfen durch Terrassen um maximal 3,0 m und durch Balkone um maximal 1,0 m überschritten werden.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

5 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 **Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm**

Zum Schutz vor den Immissionen des Schienen- und Straßenverkehrs sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Lärmpegelbereiche sind in Anhang 1 zum Textteil (Karte 15) dargestellt. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

5.2 **Lüftungseinrichtungen**

Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind entsprechend VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten

Seite hin auszurichten. Die von Pegeln über 50 dB(A) nachts betroffenen Gebäudeabschnitte sind in Anhang 2 (Karte 16) dargestellt.

Gegebenenfalls kann auf Grundlage von Einzelnachweisen von der Anforderung der Lüftungseinrichtungen abgewichen werden.

5.3 **Außenwohnbereiche**

Für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, etc.) sind zumindest bei Beurteilungspegeln (Gesamtlärmpegel) von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung der Balkone/Loggien, Errichtung von Wintergärten etc.) vorzusehen. Die von Beurteilungspegeln über 62 dB(A) tags betroffenen Gebäudeabschnitte sind in Anhang 3 (Karte 17) dargestellt.

6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

6.1 **Pflanzgebot für Vorgartenflächen**

Die mit „a“ bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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. Als Vorgartenflächen werden die Bereiche zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den Gebäuden definiert.

6.2 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**

Die Dächer der obersten Geschosse sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Oberlichter sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern, Stauden und Sedumarten zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich). Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung sind aufgeständert auszuführen, so dass die Funktionsfähigkeit der Begrünung nicht beeinträchtigt wird, die Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau nicht unterschritten wird und die Verdunstungsleistung des begrünten Dachs gewährleistet bleibt (0,35 m Mindesthöhe der Solarpaneele am tiefsten Punkt).

6.3 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken und Blockinnenbereiche**

Die nicht für Erschließungszwecke, Terrassen oder für Spielplatzflächen in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung auszuführen und als Vegetationsflächen anzulegen. Die Tiefgaragenüberdeckung muss bei Einschichtbauweisen im

Substrat eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 180 l/m² aufweisen (= mindestens 30 Vol. % bis maximal 65 Vol. % gemäß „FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018“, Herstellernachweis erforderlich).

Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind z. B. Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster sowie Wolliger Schneeball. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

6.4 **Pflanzgebot für Einzelbäume**

Auf der mit „d“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens sechs mittel- bis großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Auf die „Esslinger Baumartenliste“ der Stadt Esslingen am Neckar wird verwiesen.

6.5 **Pflanzgebot für Straßenbäume**

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als mittel- bis großkronige, hochstämmige, standortgerechte, stadtklimatisch angepasste Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 3 m abweichen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Auf die „Esslinger Baumartenliste“ der Stadt Esslingen am Neckar wird verwiesen.

6.6 **Pflanzbindung für Einzelbäume**

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, großkronige Laubbäume zu ersetzen. Auf die „Esslinger Baumartenliste“ der Stadt Esslingen am Neckar wird verwiesen.

B **Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt teilweise im räumlichen Geltungsbereich der durch Satzung unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage Esslingen am Neckar.

Die mit „D“ gekennzeichnete Kanaleinfassung des Rossneckarkanales ist einschließlich der zugehörigen Kanaleinfassungsmauern als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen und unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

C **Hinweise**

1 **Geotechnik/Baugrunduntersuchungen**

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.

Im betroffenen Bereich muss gesichert sein, dass Aushubmaßnahmen durch einen Gutachter nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz begleitet werden. Der Gutachter hat sicherzustellen, dass vorhandene Bodenbelastungen, soweit erforderlich, beseitigt werden und eine gefahrlose Nutzung der künftigen Wohn- und Freizeitflächen möglich wird. Sämtliche Maßnahmen sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen. Es wird empfohlen, sich frühzeitig mit dem Landratsamt Esslingen in Verbindung zu setzen.

2 Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet wird gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden Württemberg (LUBW, 22.03.2024) 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. Bei der Planung der Bauvorhaben sind die möglichen Hochwasserrisiken durch hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren, z.B. durch eine entsprechende Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe, durch eine auftriebssichere Bauweise und/oder durch die Ausbildung der Untergeschosse als weiße Wanne.

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

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

3 Grundwasser

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) zu beantragen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

Aufgrund der Lage des Baugebiets in Gewässernähe ist davon auszugehen, dass Untergeschosse im Hochwasserfall unter Grundwassereinfluss geraten können. Es wird daher dringend empfohlen, Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden und die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG sind zu vermeiden. Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen

sind daher erforderlich:

Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der sommerlichen Aktivitätsperiode der Fledermäuse, d.h. zwischen Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

Kontrolluntersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen

Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese auf potentielle Fledermausquartiere zu kontrollieren. Werden bei der Kontrolluntersuchung Tiere festgestellt, sind das weitere Vorgehen und die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schutz von Mauereidechsen

Um eine Tötung der Mauereidechsen auf ein nicht signifikantes Maß zu reduzieren, sind die Individuen in vom Vorhaben betroffenen Bereichen rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung abzufangen und in die angrenzenden Habitatflächen umzusetzen. Für die Zeitdauer der Baumaßnahmen ist ein reptiliendichter Schutzzaun zu errichten und zu unterhalten.

Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist durch einen Fachgutachter im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

Temporäre Installation von Nistkästen

Es sind temporär vor Beginn der Rückbauarbeiten im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabengebiet zwei artspezifische Nisthilfen für den Hausrotschwanz an Gebäuden anzubringen. Die Nisthilfen sind bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die bauliche Entwicklung auf dem Vorhabengebiet abgeschlossen ist, zu unterhalten. Weitere Angaben zur Anbringung sind der Begründung und dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen.

5 **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Beleuchtung im Plangebiet hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig. Die eingesetzte Lichtmenge (Anzahl Lampen und Leistung) sowie die Betriebsdauer ist zu minimieren sowie auf das erforderliche Maß zu beschränken. Auf die Bestimmungen des § 21 NatSchG wird verwiesen.

6 **Verwendungsverbot für Brennstoffe**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die

beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

7 **Oberflächenwasser**

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem und die Einleitung von jeglichem Niederschlagswasser in den Rossneckar vorzusehen. Hierzu hat der Bauherr eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken. Es wird empfohlen, die Entwässerungskonzeption frühzeitig mit dem Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) abzustimmen.

Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegeflächen abgeleitet werden. Eine Notentwässerung darf nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, sondern muss mit freiem Auslauf auf schadlos überflutbare Flächen und Vorfluter entwässert werden.

Für Grundstücke größer 800 m² abflusswirksamer Fläche ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Im Überflutungsnachweis ist ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis zu führen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z.B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist die Überflutungsprüfung für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen.

Es wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Esslingen am Neckar verwiesen.

8 **Kampfmittel**

Das Plangebiet ist Teil eines Blindgängerverdachtbereichs. Sofern keine Unbedenklichkeitserklärung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vorliegt, sind Baumaßnahmen durch eine Fachfirma gemäß §20 SprengG (Munitionsbergungsgesellschaft) zu begleiten.

9 **Richtlinien**

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.

D Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschriften außer Kraft:

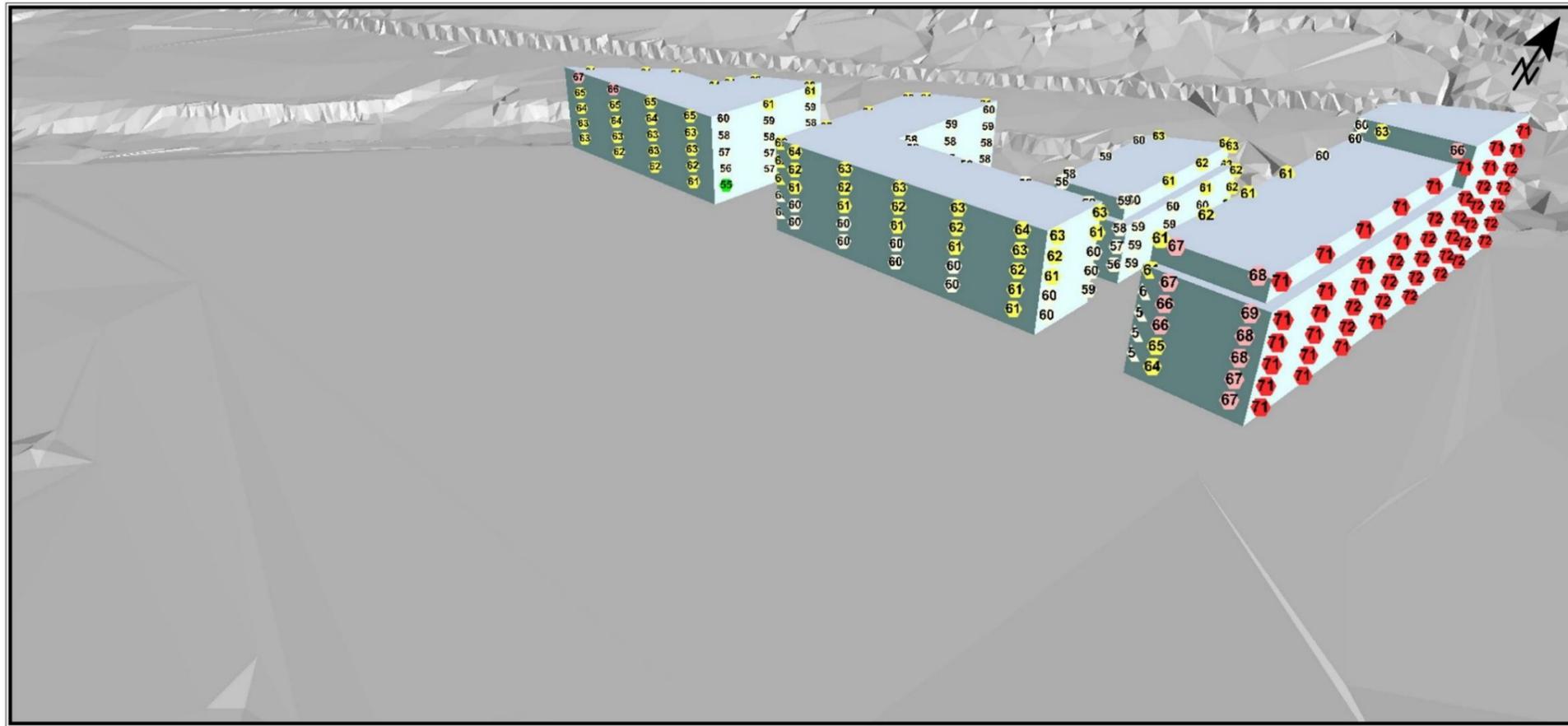
- der Baulinienplan Pliensau und Schelzwasen (9)
Lageplan vom 01/1877
genehmigt am 12.01.1886

- Staffelbauplan (223),
genehmigt 06.05.1930,
in Kraft getreten am 23.05.1930
- Stadtbauplan Schelzwasen (230)
in Kraft getreten am 14.09.1934
- Bebauungsplan-Änderung Mettinger Straße (503)
in Kraft getreten am 23.09.1965
- die 1. Bebauungsplanänderung und -ergänzung im Planbereich 03
"Innenstadt III" (Martinstrasse) (553)
Lageplan vom 14.08.1968
in Kraft getreten am 10.04.1969

E Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).



BPlan "Schlachthausstraße/Fleischmannstraße" in Esslingen

Karte 15 Lärmpegelbereiche 3D-Ansicht - Gebäude N

Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018) nachts (22-6 Uhr)
Gebäude Schlachthofareal

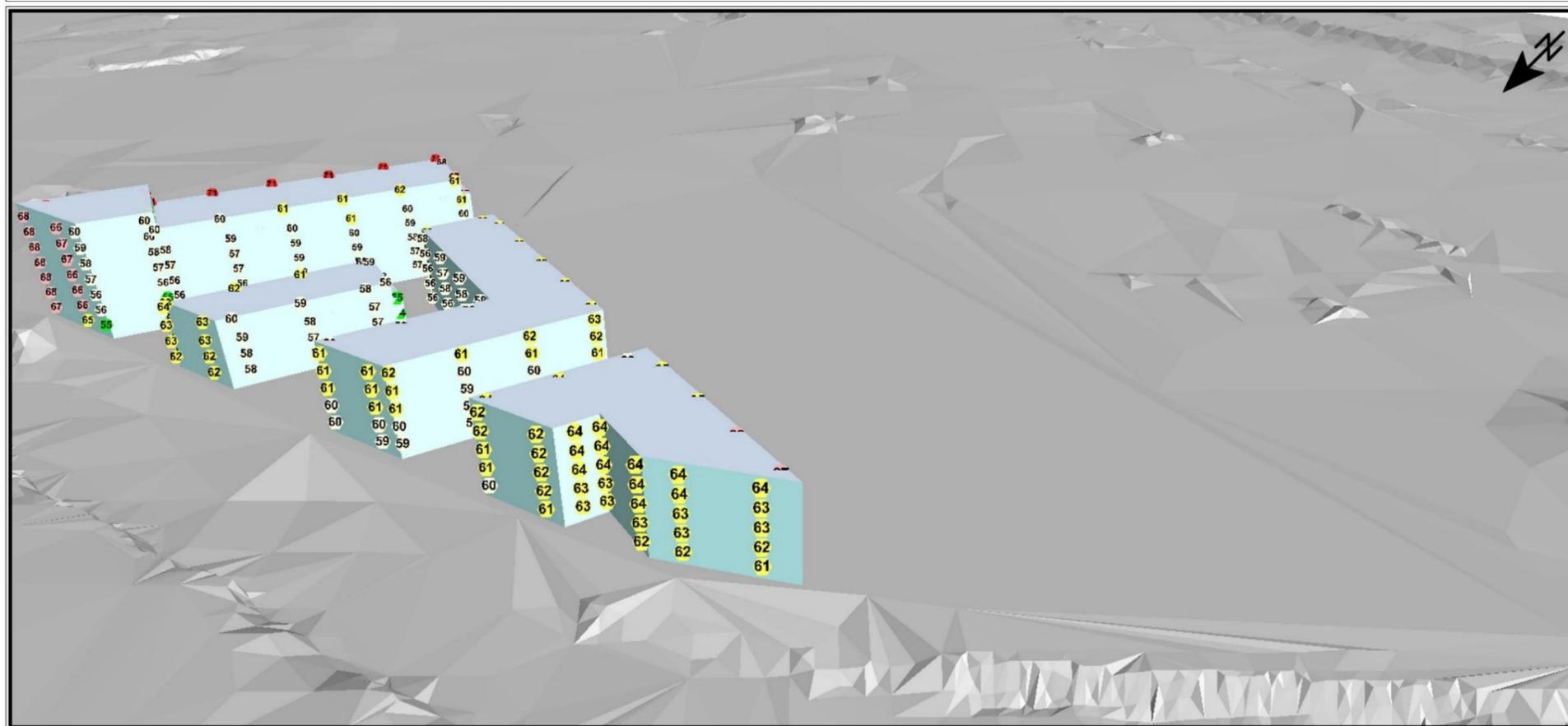
Stand: 17.09.2021

Legende

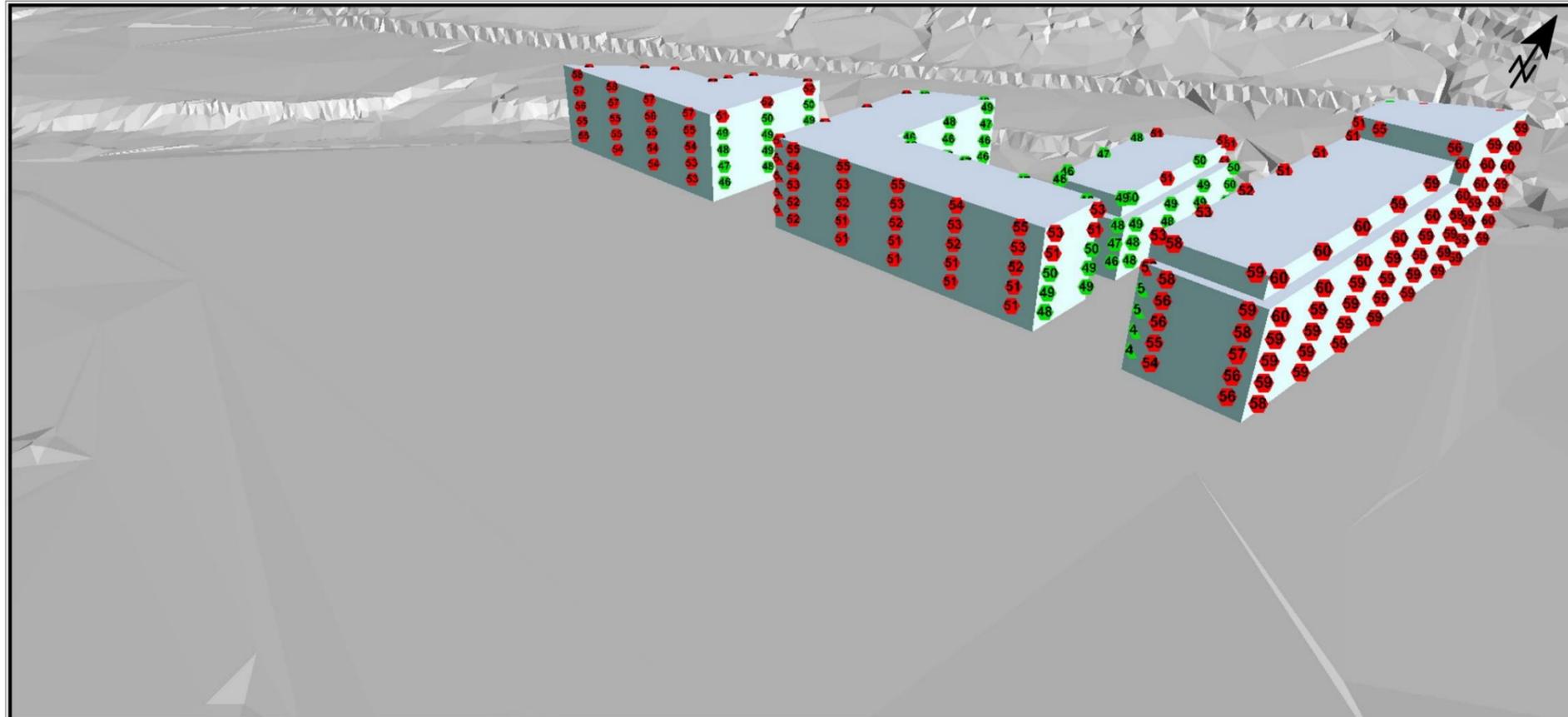
- Gebäude Plangebiet
- Rechenpunkt (mit Angabe des maßgeblichen Außen-
- lärmpegels, Einfärbung entsprechend Lärmpegelbereich)

Lärmpegelbereich in dB(A)

	I	<= 55
	II	55 < <= 60
	III	60 < <= 65
	IV	65 < <= 70
	V	70 < <= 75
	VI	75 < <= 80
	VII	80 <



HEINE + JUD
 Bearbeitung: TH-SR
 Projektnummer: 2940
 Auftraggeber: Stadt Esslingen
 Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik



BPlan "Schlachthausstraße/Fleischmannstraße" in Esslingen

Karte 16 Lüftungseinrichtungen 3D-Ansicht - Geb. N

Gesamtlärmpegel (Straßen- und Schienenverkehr) und Kennzeichnung der Bereiche mit erforderlichen Lüftungseinrichtungen
 nachts (22-6 Uhr)
 Gebäude Schlachthofareal

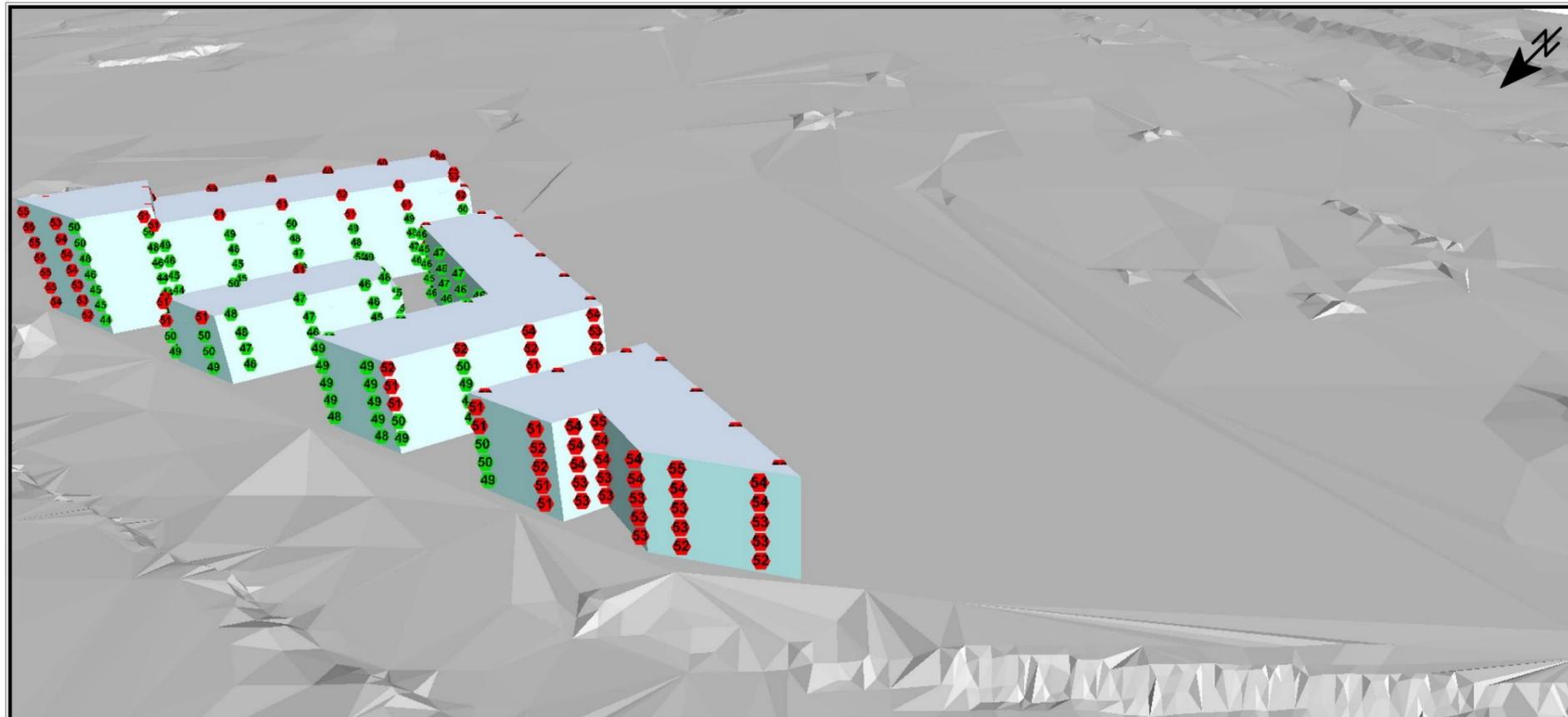
Stand: 17.09.2021

Legende

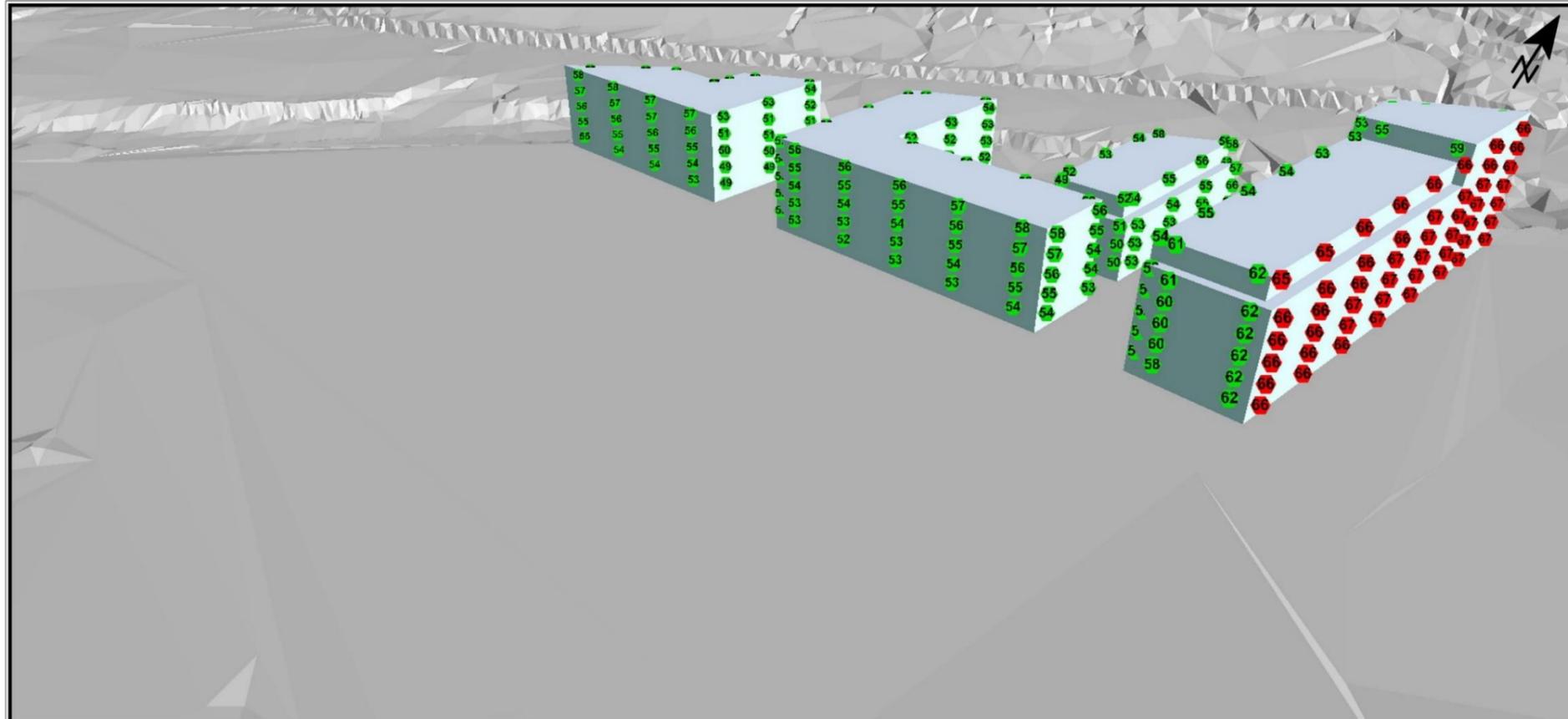
- Gebäude Plangebiet
- Rechenpunkt (mit Angabe des Gesamtlärmpegels, Einfärbung entsprechend Pegelwert)

Pegelwerte nachts in dB(A)

- <= 50
- 50 <



Bearbeitung: TH-SR
 Projektnummer: 2940
 Auftraggeber: Stadt Esslingen
 Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik



BPlan "Schlachthausstraße/Fleischmannstraße" in Esslingen

Karte 17 Maßnahmen für AWB 3D-Ansicht - Geb. N

Gesamtlärmpegel (Straßen- und Schienenverkehr) und Kennzeichnung der Bereiche mit erforderlichen Maßnahmen für Außenwohnbereiche (AWB) tags (6-22 Uhr)
Gebäude Schlachthofareal

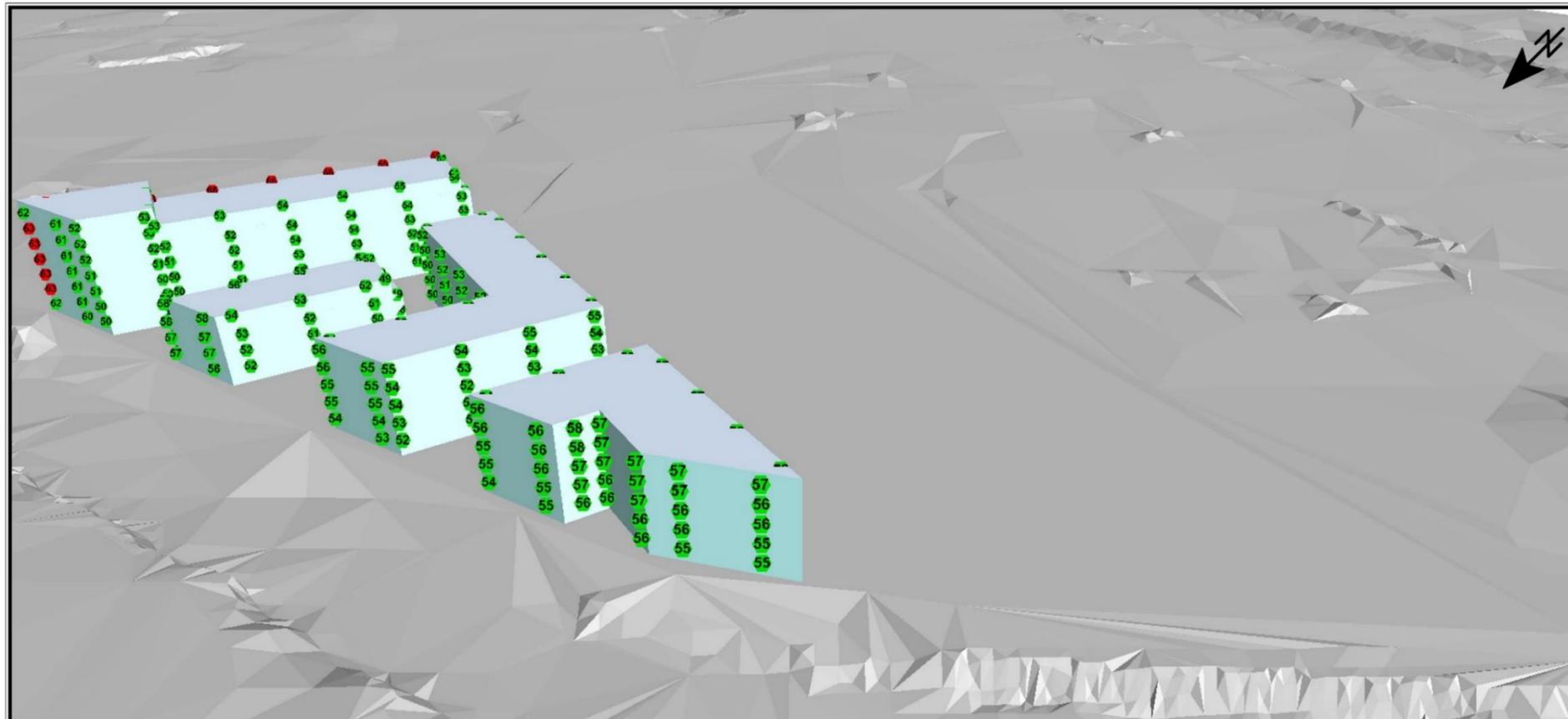
Stand: 17.09.2021

Legende

- Gebäude Plangebiet
- Rechenpunkt (mit Angabe des Gesamtlärmpegels,
- Einfärbung entsprechend Pegelwert)

Pegelwerte tags in dB(A)

- ≤ 62
- 62 <



Bearbeitung: TH-SR
 Projektnummer: 2940
 Auftraggeber: Stadt Esslingen
 Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik