

---

## **Bebauungsplan-Entwurf Schlachthof-Areal mit örtlichen Bauvorschriften im Stadtteil 12 "Innenstadt-West"**

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus der bisherigen Planung

### **HINWEIS:**

Das Plangebiet des Bebauungsplan-Vorentwurfes Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 "Innenstadt-West" wurde nach der frühzeitigen Beteiligung geteilt: Der aktuelle nördliche Teil wird als Bebauungsplan „Schlachthof-Areal“ fortgeführt. Das Verfahren zum südlichen Teil (Stadtwerke-Areal) wird später separat fortgesetzt. Die untenstehenden umweltbezogenen Stellungnahmen beziehen sich auf beide Teil-Areale.



Bebauungsplan-Vorentwurf Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12/  
 Stellungnahme BA Innenstadt/BFrey An: stellungnahme 03.12.2020 15:21  
 Kopie: "Rolf Büscher"  
 Von: "BFrey" <frey-esslingen@t-online.de>  
 An: stellungnahme@esslingen.de  
 Kopie: "Rolf Büscher" <rolf.buescher@t-online.de>

Guten Tag,  
 hier sind unsere Anmerkungen zum o.g. Bebauungsplan-Vorentwurf.

**1. Zeichnerische Festsetzungen**

1.1 Die Lage der Gebäude (ihre Ausrichtung Westnordwest bis Ost Südost) ist für die Kaltluftversorgung der Neuen Weststadt nicht ideal, aber wohl durch das Straßengerüst weitgehend vorgegeben. Die Lücken zwischen den Baukörpern im nördlichen Teil des Plangebiets sind 13,5 m bis 15 m breit und lassen eine gewisse Durchlüftung zu.

1.2 Die Gebäudehöhe ist teilweise beträchtlich: die sechsgeschossigen Gebäude am Quartiersrand Fleischmannstraße bringen es auf rund 20 bis 22 m, die an der Schlachthausstraße auf 22 m. Gegenüber der Hochschule entsteht so eine Straßenschlucht, die hinnehmbar wäre, wenn dort Nicht-Wohnnutzung dominiert. Die Begründung der Gebäudehöhe auf der anderen Seite der Schlachthausstraße verweist auf das massive Quist-Gebäude. Der siebengeschossige Turm verlangt aus städtebaulicher Sicht nach guter Gestaltung.

1.3 Mischgebiet als Nutzung ist zu billigen.

1.4 Die Pflanzgebote für Einzelbäume sind zu begrüßen, vor allem aber das flächenhafte Pflanzgebot für nicht überbaute Flächen. – Es fragt sich aber, ob nicht zur Klimaanpassung innerhalb des Quartiers oder auf der dem Neckarkanal abgewandten Seite Wasserflächen gebraucht werden. Es sind keine Spielplätze im Plangebiet zu erkennen, auch nicht am Rossneckar.

1.5 Befremdet hingegen sind wir über eine scheinbar unauffällige Festsetzung: Die Straßen/Wege im Quartier sind als Geh- und Fahrrecht, nicht als öffentliche Straße festgesetzt. Das hat nur Sinn, wenn man das ganze Quartier oder zumindest eine Hälfte, an (je) einen Investor verkaufen will („zukünftig private Flächen, Begründungsentwurf S. 14 unten). Das halten wir für absolut falsch (und die Stadt wollte dies zunächst auch nicht). Damit werden alte Fehler wiederholt. Aus unserer Sicht sind diese Straßen/Wege als öffentliche Straßenflächen festzusetzen.

**2. Textliche Festsetzungen**

2.1 Das Mischgebiet ist zu wenig strukturiert; von den Planungsvorstellungen zu diesem Thema (Begründung S. 6 oben), die sinnvoll erscheinen, findet sich im Plan und den textlichen Festsetzungen nichts, obwohl das Gesetz Gliederungsmöglichkeiten vorsieht. Man weicht mal wieder auf städtebauliche Verträge aus, die öffentlich nicht diskutiert werden können.

2.2 Mal wieder wird das Programm für bezahlbaren Wohnraum nicht planerisch abgesichert, obwohl das möglich wäre.

2.3 Das Pflanzgebot 7.4 verlangt großkronige Einzelbäume in 2 großen Innenhofbereichen, ohne ihren Standort festzulegen; das ist richtig. Zugleich legt es aber auch fest, dass von der Planfestsetzung bis zu 5 m abgewichen werden kann, aber diese Planfestsetzung gibt es nicht. Fehler ist zu korrigieren.

Das Pflanzgebot 7.3 lässt 80 % Rasenfläche zu. Hier ist zu prüfen, ob die Verteilung aus stadtoökologischen Gründen nicht genauer in hohe, mittlere und niedrige Vegetationsschichten festgelegt werden muss.

3. Es sollen Wohnungen entstehen; wie viele, ergibt sich aus der Begründung in den Ausführungen zum städtebaulichen Rahmenplan nicht. Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt, so dass man auch nicht raten kann, welche Geschossfläche und damit (70 %) Wohnfläche herauskommen soll. Jedenfalls braucht die neue Wohnbevölkerung ebenso wie die der Alten und Neuen Weststadt Erholungsflächen. Das bisschen Grünzug am Rossneckar scheint uns zu wenig. Obwohl der Neckaruferpark und der Steg dorthin immer dringlicher werden, erscheint uns ihre Fertigstellung überhaupt und insbesondere in zeitlichem Zusammenhang mit dem Beginn der Wohnnutzung ist in keiner Weise sicher.

Mit freundlichen Grüßen  
 Barbara Frey  
 für den Bürgerausschuss Innenstadt



Stellungnahme Richtfunk: Bebauungsplan-Vorentwurf Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 "Innenstadt-West O2-MW-BIMSCHG An: stellungnahme@esslingen.de 20.11.2020 12:02  
Von: "O2-MW-BIMSCHG" <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>  
An: "stellungnahme@esslingen.de" <stellungnahme@esslingen.de>

1 Attachment



A06339.JPG

*Telefonica*

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 12.10.2020

IHR ZEICHEN: Bebauungsplan-Vorentwurf Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 "Innenstadt-West

Sehr geehrte Frau Fischer,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.



Die Linie in Magenta hat keine Relevanz für Sie.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch  
Projektleiter  
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor  
Projektassistentin  
Behördenengineering

Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Esslingen am Neckar  
Stadtplanungsamt  
Herr Friedhelm Otterbach  
Ritterstraße 17  
73728 Esslingen am Neckar

Bearbeiter: Herr Kiewning  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-149  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: EG-17551

Seite 1/1

Datum  
16.11.2020

**TÖB - Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 "Innenstadt-West" mit örtlichen Bauvorschriften**

Sehr geehrter Herr Otterbach,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Zentrale Planung Vodafone

**Vodafone BW GmbH**

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel  
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul  
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 83533, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 251 338 951



**Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 146360, Bebauungsplan-Vorentwurf  
Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 "Innenstadt-West"**  
**Vidal Blanco, Bärbel** An: [stellungnahme@esslingen.de](mailto:stellungnahme@esslingen.de) 15.10.2020 09:17  
Diese Nachricht ist digital signiert.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH  
Asset Management  
Bestandssicherung Leitungen  
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund  
Telefon +49 231 5849-15711  
[baerbel.vidal@amprion.net](mailto:baerbel.vidal@amprion.net)  
[www.amprion.net](http://www.amprion.net)  
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Klaus Kleinekorte, Peter Rüth  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund -  
Handelsregister-Nr. HRB 15940



## Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM REUTLINGEN  
FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB

Polizeipräsidium Reutlingen .Bismarckstraße 60. 72764 Reutlingen

Stadtverwaltung Esslingen  
Stadtplanungsamt

Datum	27.10.2020
Name	Hr. Bonnaire
Durchwahl	0711/3990-670
CNP	
Aktenzeichen	EV-025/203/2020 BBP Schlachth_Fleischm_ES (Bitte bei Antwort angeben)

 **Bebauungsplan-Vorentwurf Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12  
"Innenstadt-West"**

Ihre E-Mail v. 12.10.2020, Az.: AZ. II 61-2.2 fi/ BPL  
Schlachthausstraße/Fleischmannstraße, Frau Fischer

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplanentwurf werden keine Bedenken erhoben. Bezüglich den geplanten Ein- und Ausfahrtbereichen entlang der Schlachthausstraße möchten wir darauf hinweisen, dass die Zufahrten zu den Privatflächen deutlich erkennbar ausgestaltet und Sichtverhältnisse geschaffen werden, die ein sicheres Ausfahren ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.  
Christian Bonnaire  
Erster Polizeihauptkommissar

Ein Unternehmen der EnBW



Netze BW GmbH - Postfach 80 03 43 70503 Stuttgart

Stadt Esslingen am Neckar  
Stadtplanungsamt  
Ritterstraße 17  
73728 Esslingen am Neckar

Name Dennis Laborius  
Bereich Netzplanung NETZ TEMN  
Telefon +49 7021 8009 59645  
Telefax +49 7021 8009 59200  
E-Mail d.laborius@netze-bw.de  
Ihr Zeichen AZ. II 61-2.2 fj/ BPL Schlachthausstraße/Fleischmannstraße  
Ihr Schreiben 12. Oktober 2020  
Datum 13. Oktober 2020  
Seite 1/1

**Bebauungsplan-Vorentwurf Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 "Innenstadt-West" mit örtlichen Bauvorschriften (Benachrichtigung gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren.

Um die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sicherzustellen, ist eine neue Trafostation erforderlich. Die Trafostation muss von einer öffentlichen Straße her zugänglich sein und hat einen Platzbedarf von ca. 4,5m x 5,5m. Ein geeigneter bzw. erster Vorschlag als Lagestandort ist im beiliegenden Entwurfsplan eingezeichnet. Wir bitten eine entsprechende Versorgungsfläche in dem Bebauungsplan auszuweisen.

Da für die Neckar-Netze eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ausreichend ist, ist ein Erwerb des Platzes nicht vorgesehen.

Für die Anbindung der neu geplanten Gebäude ans Stromnetz, sowie die Abstimmung zum genauen Standort der Ortsnetzstation bitten wir Sie, uns möglichst frühzeitig in die Koordinationsgespräche mit einzubeziehen.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

*D. Laborius*  
i. A. Dennis Laborius  
Netzplanung



**Zeichenerklärung**

<p><b>MI</b> Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bauplanungs-Gesetz) (§ 1 bis 11 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p><b>0,5</b> Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p><b>III</b> Grundstückszahl</p> <p><b>III - V</b> Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß</p> <p><b>GH 14,8 m</b> Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß</p> <p><b>EFH 87,50 m</b> Gebäudehöhe, als Höchstmaß</p> <p><b>Bauweise, Baufolgen, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p><b>Überbauten Grundstückfläche</b> Baugrenze</p> <p><b>Nicht überbaute Grundstückfläche</b></p> <p><b>Verkehrflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p><b>Ein- und Ausfahrt</b></p> <p><b>Ausfahrt</b></p>	<p><b>Haftungsorgane- und Hauptwasserleitungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p>unterirdische Leitung, siehe Eintrich</p> <p><b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p><b>Örtliche Grünfläche, Zweckbestimmung</b> Parkanlage/Überbegleitgrün</p> <p><b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p>Pflanzgebiet für Einzelbäume</p> <p>Pflanzgebiet für Einzelbäume</p> <p><b>Sonstige Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p>Fläche, innerhalb derer oberirdische Leitungen zulässig sind, siehe Textteil zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p><b>MI Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu bestehenden Flächen</b> (siehe Eintrich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b> (§ 9 Abs. 1 des Bauplanungs-Gesetz)</p> <p><b>Besondere Festsetzung</b> siehe Textteil zum Bebauungsplan</p> <p><b>Anforderungen an die Gestaltung</b></p> <p><b>Flächennutzungsplan</b></p>
--	---

STADT ESSLINGEN AM NECKAR  
STADTPLANUNGSAMT

**Vorentwurf  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
SCHLACHTHAUSSTRASSE/  
FLEISCHMANNSTRASSE**

Standort 12 "Innenstadt West" gnr

Planstand: 10.06.2020 gnr



Ausgabe gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss Gemeinderat am \_\_\_\_\_ TOP

Ausfertigung Esslingen am Neckar, dem \_\_\_\_\_

Herstellen:  gnr

Benachrichtigung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 Innenstadt West“ in Esslingen am Neckar betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.

Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße / Kind Regards

i. A. Lilia Doubrovina  
Bauleitplanung / externe Planungsverfahren  
Genehmigungen & Dialog Netzbau

**TransnetBW GmbH**  
Vordernbergstr. 6 /  
Heilbronner Str. 35  
70191 Stuttgart

[BAULEITPLANUNG@transnetbw.de](mailto:BAULEITPLANUNG@transnetbw.de)  
[www.transnetbw.de](http://www.transnetbw.de)

TransnetBW GmbH / Sitz der Gesellschaft: Stuttgart / Registergericht Stuttgart - HRB Nr. 740510  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer  
Geschäftsführer: Dr. Werner Götz (Vorsitzender), Michael Jesberger, Dr. Rainer Pflaum  
Die Datenschutzinformationen der TransnetBW finden Sie hier: <https://transnetbw.de/de/datenschutz>

Besuchen Sie uns auf [LinkedIn](#), [Twitter](#), [XING](#) und [YouTube](#).



**AW: TÖB - Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 "Innenstadt-West" mit örtlichen Bauvorschriften** Planung An: [Stellungnahme@esslingen.de](mailto:Stellungnahme@esslingen.de) 22.10.2020 16:27

Gesendet von: "Lipart Maren" <

Von: "Planung" <[planung@region-stuttgart.org](mailto:planung@region-stuttgart.org)>

An: "Stellungnahme@esslingen.de" <[Stellungnahme@esslingen.de](mailto:Stellungnahme@esslingen.de)>

Gesendet von: "Lipart Maren" <

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: [planung@region-stuttgart.org](mailto:planung@region-stuttgart.org)), zu überlassen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen

Maren Lipart



Stadtwerke Esslingen a.N. GmbH & Co. KG  
Postfach 10 02 65 | 73702 Esslingen a.N.

Stadt Esslingen am Neckar  
Stadtplanungsamt  
Ritterstraße 17  
73728 Esslingen am Neckar

**Bebauungsplan-Vorentwurf Schlachthausstraße / Fleischmannstraße im Stadtteil 12 „Innenstadt - West“ mit örtlichen Bauvorschriften**

hier: Benachrichtigung gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtwerke Esslingen a.N. GmbH & Co. KG (SWE) bedanken sich für Ihre Mail vom 12.10.2020 bezogen auf die Ausarbeitung des oben genannten Bebauungsplan-Vorentwurfs und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. An der Schlachthausstraße, nördlich des SWE- Verwaltungsgebäudes befindet sich die 2020 erstellte Gasdruckregler- und Messanlage inklusive Wasserstoffeinspeisung (GDRMA) der SWE, über welche die Einspeisung von Wasserstoff ins Gasnetz ermöglicht wird.

Über diese GDRMA wird die Gasversorgung des Gas-Mitteldruckringes sowie der Esslinger Innenstadt sichergestellt.

Wir bitten Sie, für diese GDRMA im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. beiliegenden Plan (Anlage 1.) auszuweisen.

2. Wie aus beigelegten Unterlagen ersichtlich (Anlage 2.-4.) befinden sich im Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Gas- und Wasserversorgungsleitungen, Leerrohre sowie Steuerkabel der SWE.

Die SWE sind daher rechtzeitig in die Planung neuer baulicher Anlagen einzubeziehen.

Ihr Ansprechpartner:  
Jörg Eckert  
Telefon: 0711 3907-337  
Telefax: 0711 3907-327  
E-Mail: j.eckert@swe.de

Esslingen, 09.11.2020  
T eck e



Seite 2 des Schreibens der SWE vom 09.11.2020 an das Stadtplanungsamt – Bebauung Schlachthaus-/Fleischmannstraße

Hinsichtlich der Wärmeversorgung des Neubaugebietes, unterstützen wir Sie gerne bei der Entwicklung von Konzepten und kundenspezifischen Lösungen für eine nachhaltige Wärmeversorgung.

Auch für die Errichtung und den Betrieb der technischen Anlagen zur Wärmeversorgung sind wir gerne Ihr Ansprechpartner.

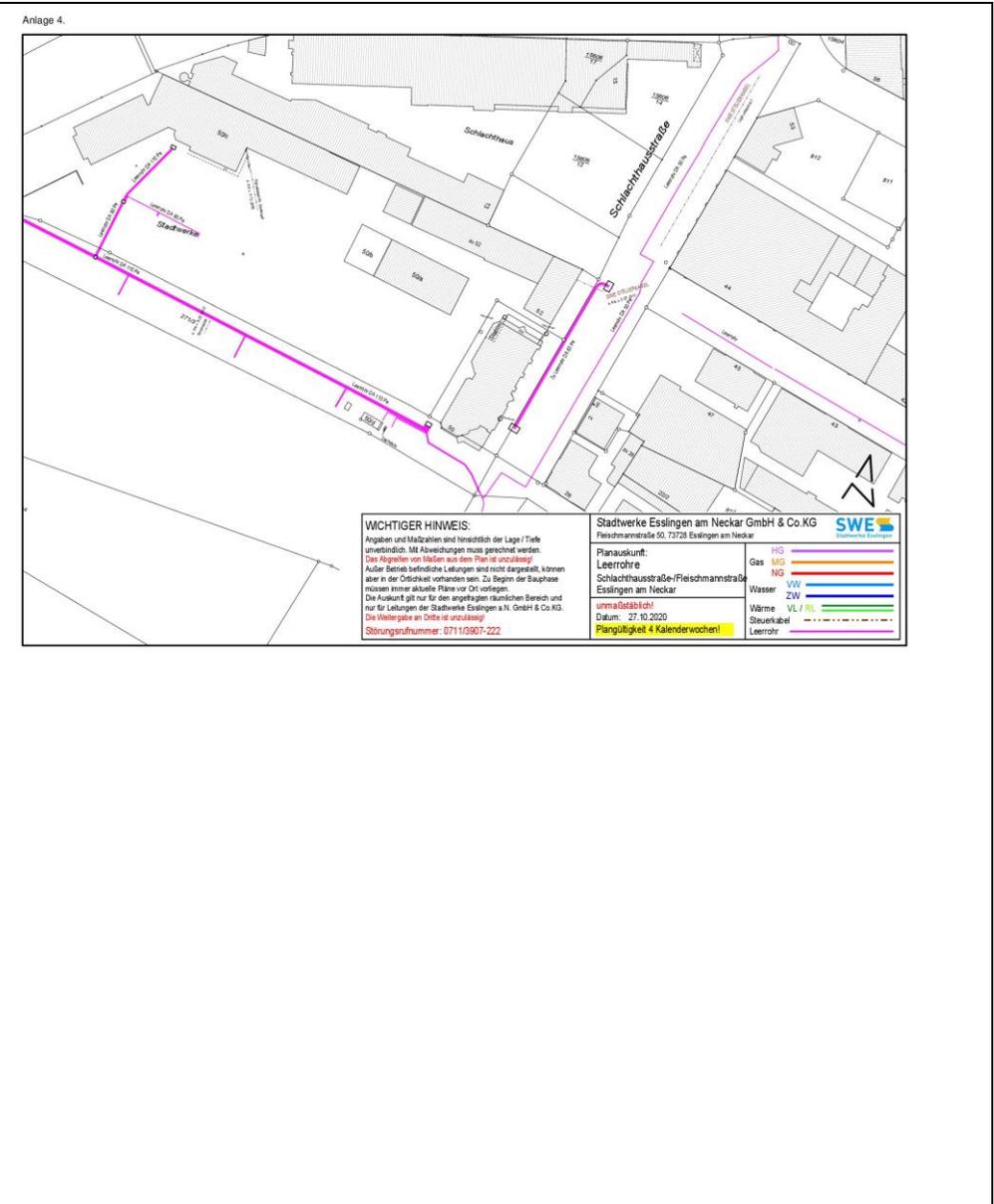
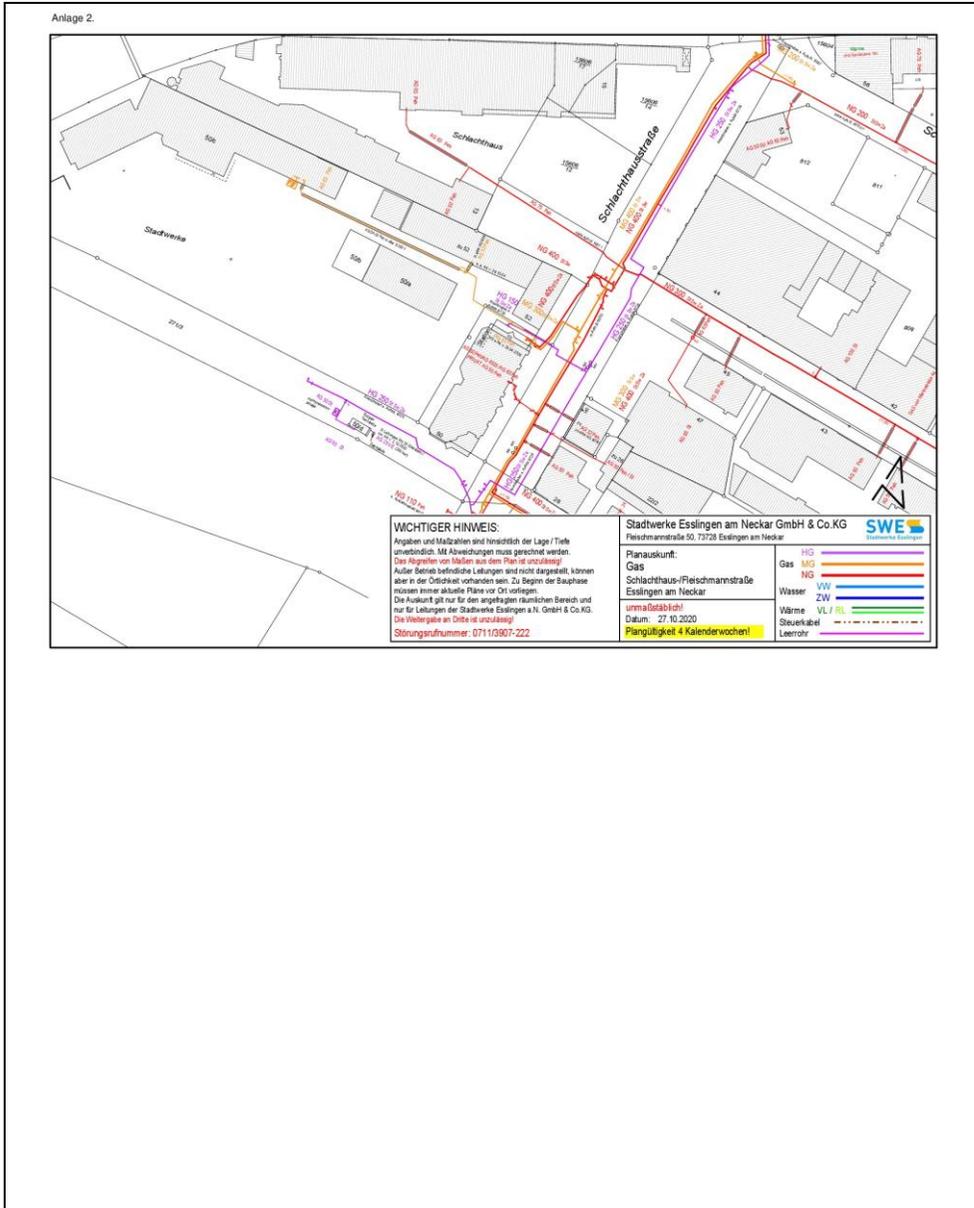
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Jörg Zou  
Geschäftsführer

  
ppa. Jörg Eckert  
Technischer Leiter

**Anlagen**

- Anlage 1. BPlan-VE Fläche Versorgung / Gasdruckregelanlage mit H2-Einspeisung
- Anlage 2. Bestandsplan Gas
- Anlage 3. Bestandsplan Wasser
- Anlage 4. Bestandsplan Leerrohre / Steuerkabel







Landkreis  
Esslingen

Landratsamt  
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung  
Amt 61  
Postfach 10 03 55  
73726 Esslingen am Neckar

Dienstgebäude:  
Pulverwiesen 11  
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0  
Telefax: 0711 3902-58030

Internet:  
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:  
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben  
411-364.32/001712

Sachbearbeitung  
Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461  
Telefax 0711 3902-52461  
Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum  
23.11.2020

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
Schlachthausstraße/ Fleischmannstraße  
im Stadtteil 12 „Innenstadt-West“  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB  
Schreiben vom 08.10.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neunutzung des bisher gewerblich genutzten Schlachthof- und Stadtwerkeareals als lebendiges und urbanes Quartier mit gemischten Nutzungen geschaffen und das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ angestrebt werden. Die Baufläche des Plangebietes wird gemäß § 6 Baunutzungsverordnung als Mischgebiet festgesetzt.

Das Plangebiet mit einer Größe von 2,3 ha befindet sich zwischen dem „Rossneckar“ im Nordwesten, der „Schlachthausstraße“ im Osten und dem Standort der neuen Hochschule im Süden. Es umfasst im Wesentlichen die Grundstück Flurstück-Nummern 271/3, 776/1 zum Teil, 785, 785/1, 15518, 15529 und 15606.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan, welcher derzeit gewerbliche Bauflächen darstellt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden (Mischbauflächen).

**I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

1. Oberirdische Gewässer  
Frau Barbara Griebel, Tel. 0711 3902-42484

Gewässerrandstreifen

Entlang des Rossneckars ist eine 10 m breite Trasse für den Gewässerrandstreifen und den Fußweg vorgesehen. Damit wird die künftige Bebauung gegenüber dem Bestand deutlich vom Gewässer abgerückt und die Herstellung eines standortgerecht gestalteten Gewässerrandstreifens möglich. Sofern der Verlauf des Fußweges den Gewässerrandstreifen in der vorgeschriebenen Breite von 5 m nicht tangiert, entspricht die Planung den Vorgaben des § 29 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) und wird von uns ausdrücklich begrüßt. Somit bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Die weitere Planung des Gewässerrandstreifens inklusive der wünschenswerten Errichtung von Vorlandbereichen im Gewässer (Bermen) ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Was die Höhenlage des künftigen „Uferparks“ anbelangt, so sollte diese deutlich unter dem Wasserspiegel-Niveau von HQ-Extrem liegen; wir schlagen das Niveau von HQ-50 vor, da aus unserer Sicht eine relativ seltene Überflutung eines Gehweges zugunsten besserer Gestaltungsmöglichkeiten im Gewässerrandstreifen und besserer Erlebbarkeit des Gewässers hingenommen werden kann. Es ist zu prüfen, ob die Ufermauer in bestimmten Bereichen abgebrochen und durch eine naturnähere Bauweise ersetzt werden kann. Der Gehweg sollte auf die unbedingt notwendige Breite begrenzt bleiben, die möglicherweise unter den angegebenen 3 m liegt, so dass der Gestaltungsspielraum für Wegverschwenkungen unter Beachtung des Gewässerrandstreifens größer wäre. Entlang des „Rossneckars“ sollten zur Beschattung des Gewässers und zur (Laub-)Speisung der aquatischen Fauna möglichst standortgerechte, heimische Bäume vorgesehen werden.

Hochwassersituation

Das ehemalige Schlachthofgelände wird gemäß Hochwassergefahrenkarte bei einem Extrem-Hochwasser überflutet und gilt somit als Hochwasserrisikogebiet (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz — WHG). Der sich bei diesem Hochwasserereignis einstellende Wasserspiegel liegt bei 234,8 müNN. Es wird empfohlen, diese Fläche entsprechend § 9 Absatz 1 Nummer 16c BauGB im Bebauungsplan darzustellen, da in diesem Bereich eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen ist. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten gemäß § 78c WHG nur im Ausnahmefall zugelassen werden können. Entsprechendes sollte im Textteil vermerkt werden, sofern diese Energiequelle nicht ohnehin ausgeschlossen wird.

<p>2. <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u> Frau Miriam Haag, Tel. 0711 3902-42455</p> <p>Die vorgesehene Nutzungsänderung und Umgestaltung des Bebauungsplanareals wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt, da sich die abflusswirksame Fläche durch die verbindlich vorgeschriebene Begrünung der Dachflächen und der Vorgärten zum nahezu komplett versiegelten Bestand erheblich verringert.</p> <p>Der Vorentwurf enthält keine Angaben zur geplanten Entwässerung. Nach § 55 Absatz 2 WHG hat diese dezentral zu erfolgen, sofern dies schadlos möglich ist. Das bedeutet eine Versickerung nach DWA Arbeitsblatt A 138 und/ oder eine die Einleitung in den angrenzenden „Rossneckar“ sind zu planen und möglichst frühzeitig mit dem WBA abzustimmen. Die Einleitung in den „Rossneckar“ erfordert ein Wasserrechtsverfahren.</p> <p>3. <u>Grundwasser</u> Herr Ulf Stein, Tel. 0711 3902-42481</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich der Talablagerungen des Neckars. In den kiesigen Talablagerungen ist mit Grundwasser zu rechnen. Hinweise auf die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet finden sich im Gutachten „Hydrogeologisch-geohydraulische Grundlagen zur Quantifizierung der Grundwasserströmungsverhältnisse im Stadtgebiet von Esslingen“ der HG GmbH vom November 1993, das im Auftrag des Tiefbauamts Esslingen erstellt wurde.</p> <p>Folgender Hinweis sollte in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>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.“</p> <p>4. <u>Bodenschutz/ Altlasten</u> Frau Tanja Bleyer, Tel. 0711 3902-42489</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende zwei Altstandorte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AS Gaswerk Fleischmannstr. 50, Bewertung: Sanierung</li> <li>- AS Schlachthausstr. 11-15, Bewertung: B-Entsorgungsrelevanz</li> </ul>	<p>Das ehemalige Gaswerk Esslingen weist altlastenspezifische Auswirkungen, insbesondere über das Grundwasser, auf. Derzeit werden anhand eines Monitorings natürliche Abbauprozesse im Grundwasser verifiziert.</p> <p>Für den Altstandort „Fleischmannstraße 11-15“ geht aus dem BWU-Bericht vom 15.07.1996 hervor, dass erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden vorliegen, deren Ursächlichkeit in Zusammenhang mit dem Gaswerk gesehen werden.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden schädlichen Bodenveränderung ist die Altlastenthematik hinreichend zu berücksichtigen. Wie bereits erfolgt, sollten die geplanten Nutzungsänderungen weiterhin im Vorfeld mit dem Landratsamt Esslingen – WBA – abgestimmt werden. Auf die gemeinsamen Besprechungen mit der Stadt Esslingen am 14.07.2020 und 09.09.2020 wird hingewiesen.</p> <p>Darüber hinaus ist nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 und Nummer 7 a) und b) BauGB folgendes zu beachten:</p> <p>Bei der Umnutzung zu Wohnbebauung, Park- und Freizeitanlagen ist ebenso der Wirkungspfad Boden – Mensch sachgerecht zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere im Bereich des Gaswerkstandortes muss gesichert sein, dass sämtliche Aushubmaßnahmen durch einen Gutachter nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz begleitet werden. Der Gutachter stellt sicher, dass vorhandene Bodenbelastungen soweit erforderlich beseitigt werden und eine gefährlose Nutzung der künftigen Wohn- und Freizeitflächen möglich wird. Bei baubedingten Grundwasserabsenkungen ist mit technischen Sicherungsmaßnahmen zu rechnen.</p> <p>Sämtliche Maßnahmen sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem WBA vorzulegen, damit das Bodenschutz- und Altlastenkataster aktualisiert werden kann.</p> <p>Das WBA hält eine Kennzeichnung des ehemaligen Gaswerkstandortes nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB für angebracht. Dies sollte von der Stadt eigenverantwortlich überprüft werden.</p> <p>5. <u>Niederschlagswasserversickerung</u></p> <p>Bei einer geplanten Versickerung von Oberflächenwasser beziehungsweise der Anlegung von wasserdurchlässigen Stellplätzen ist darauf zu achten, dass der Boden in diesen Bereichen keine Schadstoffbelastungen aufweist respektive eine schadlose Versickerung am Standort möglich ist.</p> <p>II. <u>Naturschutz</u> Herr Nicolas Ruoff, Tel. 0711 3902-42449</p> <p>Die geplante Neugestaltung einer bisher gewerblich genutzten fast vollständig versiegelten Fläche ist mit einer ökologischen Aufwertung durch ein Grünreich entlang des „Rossneckars“ und Pflanzgeboten für Einzelbäume verbunden.</p>
--	--

Vorbehaltlich der noch fehlenden artenschutzrechtlichen Aussagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Untersuchung der Gebäude auf das Vorkommen von Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten unmittelbar vor Abbruch bei tatsächlichem Vorkommen dieser Arten zu erheblichen Verzögerungen führen kann oder gar dem Vollzug des Bebauungsplans entgegensteht.

Im südlich angrenzenden Gelände ist im Zusammenhang mit der neuen Hochschule eine nicht unerhebliche Anzahl an Mauereidechsen und Zauneidechsen nachgewiesen worden. Auch bei deutlich geringerer Eignung des zur Debatte stehenden Geländes ist ein Vorkommen zunächst nicht auszuschließen, sodass hier Aussagen zu treffen sind.

Im Textteil des Bebauungsplans ist unter 7.4 „Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume“ die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) aufgeführt. Bei der Robinie handelt es sich um keine heimische Baumart. Nicht zuletzt aufgrund der Ausbreitungsproblematik mancherorts, auch auf Gemarkung Esslingen, ist von einer Pflanzung der Robinie abzusehen. Für die Begrünung sind gebietsheimische Gehölze einzusetzen.

**III. Gewerbeaufsicht**

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Auf dem Stadtwerke-Areal ist die Unterbringung einer sogenannten „Zukunftstankstelle“, bestehend, aus einer Wasserstofftankstelle, einer Wasserstoff-Lkw-Übergabestation, einer Erdgastankstelle und Elektroladesäulen, sowie die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Hochschulnutzung, vorgesehen. Durch die gewählte Lage der Anlagen ist mit negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Es ist sicherzustellen, dass die Anlagen die Wohn- und Arbeitsruhe, durch Lärm oder durch Lichtimmissionen, sowie die Sicherheit nicht beeinträchtigen. Hinweis: Anlagenlärm unterliegt dem Regelwerk der TA Lärm, dass einen passiven Schallschutz nicht vorsieht.

Unter Hinweis auf die Lärmkartierung der LUBW (2017) wird das Plangebiet vermehrt mit Schienen- und Straßenverkehrslärm (Eisenbahnlinie, Südtangente, Schlachthausstraße, Mettinger Straße) belastet. Es ist davon auszugehen, dass dort die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Mischgebiet überschritten werden. Diesem Umstand ist im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen, insbesondere mit Blick auf den hohen Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung.

Es wird daher angeregt, die Lärmsituation, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, abklären zu lassen.

Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vorzubringen.

**IV. Gesundheitsamt**

Herr Stefan Gertling, Tel. 0711 3902-41630

Aus umwelthygienischer Sicht gibt das Gesundheitsamt folgende Stellungnahme ab:

**1. Lärm/ Schallschutz**

Die gesundheitlichen Folgen erhöhter Lärmbelastung werden vom Umweltbundesamt aktuell wie folgt beschrieben: *„Eine generelle Regelung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gibt es in Deutschland nicht. Nur beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung einer Straße sind zum Lärmschutz Immissionsgrenzwerte festgelegt“* [...] *„Lärm löst abhängig von der Tageszeit (Tag/Nacht) unterschiedliche Reaktionen aus. Im Allgemeinen sind bei Mittelungspegeln innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Bedingungen werden bei gekippten Fenstern noch erreicht, wenn die Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A) liegen. Tagsüber ist bei Mittelungspegeln über 55 dB(A) außerhalb des Hauses zunehmend mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen. Um die Gesundheit zu schützen (Zunahme des Herzinfarktrisikos), sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.“*

In Bezug auf die Lärmproblematik wird weiterhin darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten<sup>2</sup>. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können<sup>3</sup>.

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

Es sollte ein Gutachten erstellt werden, das die Lärmwirkungen auf das Plangebiet bzw. die geplante Wohnbebauung beschreibt und gegebenenfalls Maßnahmen empfiehlt, die bezüglich des Schallschutzes notwendig werden. In die Betrachtung sollten unter anderem die geplanten Tief- und Hochgaragen einbezogen werden.

<sup>1</sup> <http://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/verkehrslaerm/strassenverkehrslaerm>

<sup>2</sup> Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

<sup>3</sup> Richtigestellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar? Januar 2004

2. Luftschadstoffe

Laut der WHO Europa ist Luftverschmutzung die zweithäufigste Ursache von Todesfällen aufgrund nichtübertragbarer Krankheiten. Im Jahr 2016 waren in der Europäischen Region der WHO insgesamt mehr als 550 000 Todesfälle auf die Auswirkungen von Luftverschmutzung in Haushalten und Umgebung (Außenluft) zurückzuführen. Sowohl bei Kindern als auch bei Erwachsenen kann eine kurz- oder langfristige Exposition gegenüber Luftverschmutzung Auswirkungen auf die Gesundheit haben. Bei Kindern kann dies eine Beeinträchtigung von Lungenwachstum und Lungenfunktion sowie Atemwegserkrankungen und verstärkte Asthmasymptome beinhalten. Bei Erwachsenen sind ischämische Herzkrankheit und Schlaganfall die häufigsten Ursachen für vorzeitige Todesfälle aufgrund von Außenluftverschmutzung. Ferner häufen sich die Hinweise auf andere Auswirkungen der Luftverschmutzung wie Diabetes, neurologische Entwicklungsstörungen bei Kindern und neurodegenerative Erkrankungen bei Erwachsenen<sup>4</sup>.

Aus umwelthygienischer Sicht sollte deshalb aufgrund der Verkehrssituation in Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben eine Prognose hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffe (zum Beispiel Feinstaub PM<sub>10</sub>/PM<sub>2,5</sub>, Stickoxide, Schwefeldioxid etc.) erstellt werden (unter anderem auch geplante Hoch- / Tiefgaragen in die Betrachtung einbeziehen), um festzustellen, ob Maßnahmen notwendig werden, um ein gesundes Wohnen gemäß § 3 Absatz 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu gewährleisten. Sollte wegen schallschutztechnischer Maßnahmen (zum Beispiel wegen nicht zu öffnender Fenster etc.) eine Zwangsbelüftung der Wohnungen notwendig werden, ist die Luftzufuhr in das Gebäude so anzuordnen, dass möglichst wenige Schadstoffe mit der Außenluft in die Innenräume gelangen können. Gegebenenfalls kann eine Filterung oder anderweitige Behandlung der Zuluft notwendig werden.

3. Alllasten

Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass die Alllastensituation im Planungsbereich mit dem WBA geklärt wurde/ wird. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

4. Trinkwasserverordnung (TrinkwV)

Bei zukünftigen Trinkwasser-Installationen handelt es sich nach TrinkwV 2001 um eine Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2e) („ständige Wasserverteilung“), aus der Trinkwasser im Rahmen einer „gewerblichen Tätigkeit“ (§ 3 Nummer 10) abgegeben wird. Sofern eine „Großanlage zur Trinkwassererwärmung“ gemäß § 3 Nummer 12 installiert wird (Trinkwassererwärmer mit >400 Liter Inhalt oder >3 Liter Inhalt der längsten Warmwasserleitung), besteht eine regelmäßige Untersuchungspflicht auf Legionellen an mehreren repräsentativen und geeigneten Probenahmestellen (§ 14 b Absätze 1 und 3 TrinkwV, siehe Anlage 2).

<sup>4</sup> <http://www.euro.who.int/de/health-topics/environment-and-health/pages/news/news/2019/6/beat-air-pollution-to-protect-health-world-environment-day-2019>

Nach § 17 Absatz 1 TrinkwV sind Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Anforderungen nach § 17 Absatz 2 Satz 1 TrinkwV entsprechen (zum Beispiel DVGW/ DIN zertifiziert).

Im Besonderen wird auf folgende allgemein anerkannten Regeln der Technik hingewiesen:

- Nach § 17 Absatz 1 TrinkwV sind Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Anforderungen nach § 17 Absatz 2 Satz 1 TrinkwV entsprechen (zum Beispiel DVGW/ DIN zertifiziert).
- VDI/DVGW 6023: „Hygiene in Trinkwasser-Installationen, Anforderungen an Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung“. Hier sind insbesondere die Regelungen zum Befüllen (maximal 72 Std. vor Inbetriebnahme) und zum Nachweis der einwandfreien Wasserbeschaffenheit durch das ausführende Unternehmen nach Kapitel 6.9.3 zu beachten.
- DVGW-Arbeitsblatt W 551 „Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums“ in Verbindung mit DVGW W 553 „Bemessung von Zirkulationssystemen“.
- DIN 806 ff., "Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen", besonderer Hinweis auf Teil 2, Abschnitt 9.3.2 „Vermeiden von Verbrühungen“.
- DIN 1988 ff., "Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen"
- DIN EN 1717, "Schutz des Trinkwassers....in Trinkwasserinstallationen..."

5. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

V. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Beim den Grundstücken Flurstück-Nummern 700/9, 776/1, 15516, 15603 und 16012/18 fehlen die Flurstück-Nummern.

Die Klassifizierung K 1270 und WA 2 ist anzugeben.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Gebäudebestand auf Flurstück 785 Lagg nicht mehr aktuell.

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.

VI. **Straßenbauamt**

Frau Ariane Humpf, Tel. 0711 3902-41151

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße (K) 1270 der Ortsdurchfahrt Esslingen am Neckar.

Eine Befreiung oder Zustimmung des Straßenbauamtes ist hierzu nicht erforderlich.

Die Baulast sowie die baurechtliche Prüfung und Beurteilung obliegt auf der Grundlage der zu berücksichtigenden Vorschriften des Straßengesetzes für Baden-Württemberg der Stadt Esslingen am Neckar.

VII. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Herr Bastian Bröcker, Tel. 0711 3902-42810

Die vorgelegte Begründung enthält keine Angaben darüber, wie das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden werden soll. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB wird angeregt, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

VIII. **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Frau Angelika Schnizler, Tel. 0711 3902-43840

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet für Müllfahrzeuge über die „Schlachthausstraße“ und die „Fleischmannstraße“ erschlossen. Innerhalb des Planbereichs ist eine Ost-West- und Nord-Süd-Wegeverbindung mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit geplant. Die Fleischmannstraße sowie die Wegeverbindungen enden ohne Durchfahrtmöglichkeit oder Wendeanlagen und sind deshalb nur bis zu den Kreuzungen anfahrbar (keine Sackgassenlösung für LKW).

Die genauen Stellplätze der Müllbehälter sind nicht ersichtlich. Daher der Hinweis:

Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen. Ob Bereitschaft besteht, Abfälle über eine solche Distanz zu anfahrbaren Sammelstellen zu bringen, kann vom Abfallwirtschaftsbetrieb nicht bewertet werden.

Ergänzend hierzu die allgemeinen Festlegungen zur Abfallentsorgung: Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen. Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAS 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004.

Mit freundlichen Grüßen

Christina Werstein



<p style="text-align: center;"><b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG</b>                  LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU                  Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.                  E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de                  Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p style="text-align: right;">Freiburg i. Br., 25.11.2020                  Durchwahl (0761) 208-3047                  Name: Mirsada Gehring-Krso                  Aktenzeichen: 2511 // 20-10878</p> <p>Stadt Esslingen am Neckar                  Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt                  Ritterstraße 17                  73728 Esslingen am Neckar</p> <p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b></p> <p><b>A Allgemeine Angaben</b></p> <p><b>Bebauungsplan-Vorentwurf Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 "Innenstadt-West" mit örtlichen Bauvorschriften, Stadt Esslingen am Neckar, Lkr. Esslingen (TK 25: 7221 Stuttgart-Südost)</b></p> <p><b>Benachrichtigung gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Ihr Schreiben vom 12.10.2020</p> <p>Anhörungsfrist 04.12.2020</p> <p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p>	<p>LGRB Az. 2511 // 20-10878 vom 25.11.2020 Seite 2</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>
---	---

LGRB

Az. 2511 // 20-10878 vom 25.11.2020

Seite 3

**Grundwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.

In bestehenden Grundwassermessstellen wird typischerweise in 4 bis 5 m unter Gelände der Grundwasserspiegel angetroffen. Durch die Anbindung des quartären Grundwasserleiters an Neckar/Rossneckar ist mit stärkeren Schwankungen des Grundwasserstandes in Zusammenhang mit schwankenden Flusswasserspiegeln zu rechnen.

Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

**Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

**Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

**Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso



## TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

### 1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

**Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.**

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de). Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

### 2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

### 3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

### 4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

### 5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.



## 6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

## Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

### A Bohrerdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_adb](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb)
- Als WMS-Dienst: [http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_adb](http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb)

### B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geotops](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotops)
- Als WMS-Dienst: [http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_geotops](http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotops)

### C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB -Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung- haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter [https://lgrb-bw.de/download\\_pool/lgrbn\\_2019-05.pdf](https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf) veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: [https://lgrb-bw.de/download\\_pool/2020\\_07\\_rpf\\_lgrb\\_merkblatt\\_toeb\\_stellungnahmen.pdf](https://lgrb-bw.de/download_pool/2020_07_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf)

**Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!**

**Bebauungsplan-Vorentwurf Schlachthausstraße/Fleischmannstraße im Stadtteil 12 „Innenstadt-West“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Sehr geehrte Frau Fischer,  
sehr geehrter Herr Otterbach,

vielen Dank für die Beteiligung.

Gegen die geplante Umwidmung bisheriger Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen haben wir Bedenken. Insbesondere, da künftig eine ca. 70%-ige Wohnnutzung und nur noch eine ca. 30% ige Nutzung durch Gewerbe (vor allem Dienstleistungen oder hochschulaffine Einrichtungen) vorgesehen ist. Mittelfristig stehen dadurch dringend benötigte Gewerbebauflächen künftig nicht mehr für die Ansiedlung zur Verfügung. Mit Rücksicht auf das Handwerk als stabilen Wirtschaftsfaktor, der auch Arbeitsplätze sichert, regen wir an, auf die geplante Umwidmung zu verzichten und das Plangebiet für die gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Gerade aus dem handwerklichen Bereich benötigen viele Betriebe, die früher selbstverständlich im Ortskern angesiedelt waren, heute aufgrund ihres Störungsgrades und/oder ihres erhöhten Platzbedarfs einen Standort in einem örtlichen Gewerbegebiet. Statt die Verdrängung von örtlichem Gewerbe zu fördern, sollte hier eine geeignete Abstufung des Gebietes geplant werden, so dass auch diese örtlichen Betriebe künftig ansiedeln können und Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Freundliche Grüße

*Claudia Kern*

Claudia Kern  
Geschäftsbereich Unternehmensservice



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung  
Amt 61  
Postfach 10 03 55  
73726 Esslingen a.N.

Versand erfolgt nur per E-Mail an:  
stellungnahme@esslingen.de

Stuttgart 27.11.2020  
Name Teresa Lopez Mellado  
Durchwahl 0711 904-12136  
Aktenzeichen 21-2434.2 / ES Esslingen  
(Bitte bei Antwort angeben)

☛ Bebauungsplan "Schlachthausstraße / Fleischmannstraße" im Stadtteil "12" Innenstadt-West"

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Verfahren nach § 13a BauGB  
Ihr Schreiben vom 08.10.2020, Ihr Zeichen: II 61-2.2 fi/BPL

Sehr geehrte Frau Fischer,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 5 und 8 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

**Raumordnung**

Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet, wird aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt, dass das ehemalige Stadtwerke-Areals und das ehemalige Schlachthof Gelände weitestgehend einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Allerdings sind die in der Begründung bislang gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB recht pauschal.

Es wird ausgeführt, dass allgemein eine starke Nachfrage nach Wohnungen zu verzeichnen sei. Im weiteren Verfahren sollte die Bedarfsbegründung insgesamt durch konkretere Angaben, die die Lage vor Ort näher beschreiben, ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir zudem auf PS 2.4.0.8 (Z) Regionalplan Region Stuttgart. Die Planunterlagen sollten noch um Angaben zur Bruttowohndichte ergänzt werden.

Zudem lässt der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe zu. In einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel allerdings nicht zulässig. In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die Agglomerationsregel in PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Region Stuttgart hin und empfehlen dafür Sorge zu tragen, dass keine negativen Auswirkungen entstehen können.

**Umwelt**

Naturschutz:

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Schmitz, Referat 55, Tel. 0711/904-15502, E-Mail: [andreas.schmitz@rps.bwl.de](mailto:andreas.schmitz@rps.bwl.de) oder an Frau Zipper, Referat 56, Tel. 0711/904-15632, E-Mail: [sabine.zipper@rps.bwl.de](mailto:sabine.zipper@rps.bwl.de).

### Denkmalpflege

Von o.g. Verfahren sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen.

#### Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Esslinger Weststadt, ein ab den 1860er Jahren entstandenes Industrie- und Wohnquartier zwischen Bahngleisen im Süden und Rossneckar im Norden. Bei der Weststadt handelt es sich um eine planmäßig angelegte Stadterweiterung auf Grundlage des 1838 entwickelten Generalstadtbauplans, mit drei parallel zum Neckar verlaufende Straßen (Fleischmann, Martin- und Schelztorstraße), welche wiederum durch kleinere Querstraßen miteinander verbunden sind. Zusammen mit der entlang des Straßenrasters angelegten Blockrandbebauung ergibt sich für die Weststadt eine für das 19. bzw. frühe 20. Jh. typische geordnete geometrische Quartiersstruktur, mit klar gerichteten Blickachsen, beispielsweise entlang der Martins- und Schelztorstraße.

Das nun überplante, verhältnismäßig schmale Areal, zwischen dem denkmalgeschützten Rossneckar, der Schlachthausstraße und der Fleischmannstraße bildete am westlichen Rand der Weststadt das sogenannte Schlachthofareal. An diese ursprüngliche Nutzung des Areals erinnert aufgrund erheblicher moderner Veränderungen heute nur noch das Gasthaus Goldener Ochsen, ein zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach und Segmentbogen- bzw. Giebelgaube in der Schlachthausstraße 13. Das Gebäude besitzt zwar keine Kulturdenkmaleigenschaft, es muss jedoch als erhaltenswert eingestuft werden. Seine Bewahrung ist wichtig für die stadtbildprägende Phase der Industrialisierung in Esslingen. Das Gebäude samt dem westlich angebauten Backsteingebäude und dem am Rossneckar liegende Schornstein verweist eindrücklich auf die lebendige gewerbliche Nutzungsgeschichte innerhalb der Weststadt.

Die nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorliegende Planung nimmt zwar die typische Blockrandbebauung der Weststadt auf, bricht jedoch insbesondere bei der Martinsstraße mit der achsenartigen Anlage der Straßen. Weiter bleiben auch die letz-

ten erhaltenen Relikte des Schlachthausareals in Form des Gasthauses Goldener Ochsen, das zudem einen wichtigen Point de Vue in der Martinstraße darstellt, unberücksichtigt.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet zu prüfen, dieses Relikt zum Verständnis der Stadtgeschichte (vergleichbar mit dem historischen Bockkran im Güterbahnhofgelände) im Rahmen der Neubebauung des Geländes, als historische Reminiszenzen an das alte Schlachthofareal, in situ zu erhalten. Zudem regen wir an, die Martinsstraße als Blickachse in Richtung Gasthof Goldener Ochsen auch im neu überplanten Gebiet fortzuführen.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: [lucas.bilitsch@rps.bwl.de](mailto:lucas.bilitsch@rps.bwl.de).

### Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Teresa López Mellado