

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **gemäß § 10a Baugesetzbuch**

zum Bebauungsplan Neue Weststadt / Baublock A im Planbereich 03 "Innenstadt III"

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,6 ha ist Teilgebiet des Gesamtprojekts "Neue Weststadt". Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Westen der Stadt Esslingen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Verlauf und die Bebauung entlang der Fleischmannstraße
- Im Osten durch den Verlauf der Berliner Straße und den angrenzenden Hauptbahnhof
- Im Süden durch Gleisanlagen
- Im Westen durch den Verlauf der Kollwitzstraße und die Bebauungsstruktur des bestehenden Baublocks B

Eine Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der RESTORA (Altes Zollamt) und eine weitere Teilfläche im Nordosten im Eigentum einer Versicherungsgesellschaft (IKK classic).

Diese beiden Teilflächen wurden aus nachfolgenden Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen:

- Lückenschluss zu benachbarten Bebauungsplänen
- Einbeziehung von Bestandsgebäuden (Altes Zollamt (denkmalgeschützt) und Gebäude Versicherungsgesellschaft IKK classic).

Wesentliches Ziel ist die Neunutzung einer Teilfläche des ehem. Güterbahnhofs. Dieses bietet die Chance, ein innenstadtnahes attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und attraktiven Freiraumstrukturen zu realisieren. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Bestand vorhanden. Der Bebauungsplan verfolgt hierbei folgende städtische Ziele:

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

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplan Neue Weststadt / Baublock A beachtlich

- Tiere
- Pflanzen
- Boden, Wasser
- Landschaftsbild und Erholung
- Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,
- Lärm

#### Tiere

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

#### Pflanzen

Durch Pflanzgebote für Dachbegrünungen, für Tiefgaragenüberdeckungen und für Freiflächen wird gewährleistet, dass das Plangebiet trotz der hohen baulichen Dichte eine strukturierte Durchgrünung aufweist.

#### Boden, Wasser

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

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

Da sich auf dem Grundstück kein natürlicher Oberboden, sondern bis in eine Tiefe von 3,1 Metern künstliche Auffüllungen befinden (humoser Oberboden fehlt vollständig), ist ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) nicht möglich.

#### Landschaftsbild/Erholung

Durch die städtebauliche Neuordnung wird das Ortsbild verändert. Eine bestehende Brachfläche wird durch die baulichen Anlagen der neuen Nutzungen ersetzt.

#### Luft/Klima/Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

Durch das geplante und teilweise bereits durchgeführte Maßnahmenpaket (CEF-Maßnahmen im Naturschutzgebiet Alter Neckar) wird das Wirkungsgefüge zwischen Landschaft, Tieren, Pflanzen, Boden und Wasser verbessert. Die biologische Vielfalt nimmt mittelfristig voraussichtlich zu.

#### Lärm

Das Plangebiet wird durch Lärmemissionen der Bahnlinie sowie der Straßen (Südtangente, Fleischmannstraße) belastet. Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Durch die umfassenden, bereits durchgeführten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), durch die Maßnahmen zum Lärmschutz sowie durch geeignete Festsetzungen, welche die Maßgaben der saP berücksichtigen (Pflanzgebote/Pflanzbindungen für Bäume, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung) werden nachteilige Auswirkungen vermieden. Pflanzgebote/Pflanzbindungen für Bäume, Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung dienen auch dem Lokalklima und somit der Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

In den Beteiligungsverfahren

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

abgegebenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer sachgerechten Abwägung unterzogen. In der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens O<sup>2</sup> / Telefonica Germany GmbH wurde auf eine Richtfunkverbindung hingewiesen, die durch das Plangebiet verläuft.

- Mit der O<sup>2</sup> / Telefonica Germany GmbH konnte geklärt werden, dass die Belange der Richtfunktrasse mit der Erhöhung des Richtfunks dem Bauvorhaben nicht mehr entgegenstehen.

Bedenken wurden von verschiedenen Trägern gegenüber den künftigen Baumstandorten und dadurch entstehenden potenziellen Konflikten mit unterschiedlichen Versorgungsleitungen geäußert.

- Unter Nr. 6.1 des Textteils zum Bebauungsplan wird folgendes vorgegeben: „Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.“ Ansonsten ist dann zu prüfen, ob auf den Standort verzichtet werden muss oder gegebenenfalls im Einzelfall ein Wurzelschutz vorzusehen ist.

Gegenüber dem Vorhaben im Plangebiet wurden seitens des Landratsamt Esslingen Bedenken mit der Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen geäußert.

### **Oberflächenwasser**

- Den möglichen Gefahren bei Extrem-Hochwasser wird z.T. Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan wird für das urbane Gebiet MU 1 eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = 237,50 m üNN) festgesetzt. Von einer Unterschreitung einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 237,0 m üNN ist nach aktueller Planung nicht auszugehen.

Die zum Hochwasserschutz von Tiefgaragengeschoßen erforderlichen baulichen Maßnahmen müssen im Rahmen der Planung und Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen berücksichtigt werden

#### Naturschutz

- Auf der Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Baublöcke A-E (Planungsbüro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, Köngen, 2014) wurde für den Block A eine Aktualisierung bzw. Plausibilisierung durchgeführt (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Neue Weststadt, Plausibilisierung Baublock A, Planungsbüro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, Köngen, 2021).

Reptilien (hier insbesondere Zaun- und Mauereidechsen) konnten nicht festgestellt werden. Die Bestandsgebäude dienen nicht als Sommer- oder Winterquartier für Fledermäuse.

Für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten wurden im Bebauungsplan geeignete CEF- bzw. FCS-Maßnahmen festgesetzt, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Sofern Gebäudeabbruch- und/oder Sanierungsmaßnahmen außerhalb unkritischer Zeiträume vorgesehen sind, sind die Maßnahmen vorab durch Kontrollbegehungen und durch eine ökologische Baubegleitung durch ein Planungsbüro für Tierökologie zu flankieren.

#### Lärm

- Das Plangebiet wird im Wesentlichen von 3 Verkehrslärmquellen beeinträchtigt: von der östlich verlaufenden Berliner Straße und im Süden von der Eisenbahn und der Bundesstraße B10. Entlang der Berliner Straße sind aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) weder räumlich möglich noch bezüglich des Ortsbildes vertretbar. Entlang der Bahnstrecke sind effektive aktive Lärmschutzmaßnahmen ebenfalls nicht möglich. Die Gleisanlagen liegen auf einer Breite von ca. 30 bis 40 m. Eine wirksame aktive Lärmschutzeinrichtung (Wall oder Wand) müsste hier dementsprechend annähernd so hoch werden wie die geplante Bebauung. Dies wäre aber ebenfalls – unabhängig von den etwaigen hohen Kosten – aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen. Auch vor dem Verkehrslärm der B10 ist ein wirksamer aktiver Lärmschutz nicht realisierbar.

Insofern gibt es im Plangebiet keine realistische Alternative zu passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, Belüftungsanlagen, Grundrissgestaltung,...).

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Außenlärm eingeholt und eine Festsetzung zur Vorkehrung zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan -passive Schallschutzmaßnahmen- aufgenommen.

Die Lärmaktionsplanung fußt auf dem Umgebungslärm, also an den Lärmwerten der Außenfassade. Da hier keine Lärmschutzwände möglich sind (s.o.), wird der Lärmschutz über die Innenschallschutz mit entsprechenden baulichen Vorkehrungen realisiert. Dies ist sicherlich nur suboptimal, aber in der Abwägung hat sich die Stadt Esslingen am Neckar dafür entschieden, diesen Weg zu gehen, um Wohnen zu ermöglichen.

#### Luftschadstoffe

- Das Land Baden-Württemberg unterhält für Luftschadstoffe ein repräsentatives, landesweites Messnetz. Die Ergebnisse werden regelmäßig publiziert. Demnach hat sich die Luftschadstoffsituation in Baden-Württemberg (einschließlich der Ballungsräume) in den letzten Jahren bei allen Schadstoffgruppen stetig verbessert („Luftschadstoff-Emissionskataster Baden-Württemberg 2010“, LUBW, 2012). Eine kleinräumige, stadtteilbezogene Vergleichsuntersuchung ist daher nicht erforderlich.

### Klima

- Das Areal war bislang ein weitgehend vegetationsloses, geschottertes oder voll versiegeltes Gelände. Folgende Maßnahmen sind für das Kleinklima im Plangebiet von Bedeutung: Begrünter Innenhof, Pflanzung von Bäumen, Verwendung von versickerungsfähigem Bodenbelag, Dachbegrünung auf der Dachterrasse des Block A sowie in Teilbereichen der Tiefgaragenzufahrt, Realisierung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Quartiers

Die städtebauliche Neuordnung der Weststadt beinhaltet u. a. die naturnahe Wiederherstellung des Rossneckarufers und ein Pflanzgebot für Dachbegrünung für alle Neubauten. Außerdem wird eine Teilfläche als „Westpark“ entwickelt. Die lokalklimatische Situation wird somit tendenziell verbessert.

### Altlasten

- Für das aktuelle Plangebiet, den Baublock A, ist das Gutachten des Ingenieurbüros Hafner von 1999 nicht relevant.

Ein Hinweis zu Bodenschutz und Altlasten ist unter B 4 im Textteil enthalten. Bei allen Bauabschnitten sind baubegleitende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde dem Landratsamt Esslingen zudem ein detaillierter geotechnischer (Vorab-) Bericht vorgelegt (Geotechnik Gündling, Darmstadt 14. Mai 2021). Die Auffüllungen werden im Rahmen des Bauvorhabens weitgehend ausgebaut und durch eine Tiefgarage ersetzt. Im Bereich von nicht unterbauten Flächen werden die Auffüllungen ebenfalls ausgebaut und im Bereich der Belagsflächen durch einen tragfähigen Unterbau sowie im Bereich der Vegetationsflächen durch ein geeignetes Pflanzsubstrat ersetzt.

### Abwasserbeseitigung

- Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Des Weiteren werden Teilbereiche der Dächer der neuen Bebauung im urbanen Gebiet MU 1 begrünt und in einem Teilbereich des geplanten Innenhofes versickerungsfähiges Pflaster verwendet.

### Trinkwasser

- Die Trinkwasserversorgung der Stadt Esslingen erfolgt durch die Stadtwerke Esslingen, die das Wasser von der Bodenseewasserversorgung sowie von der Landeswasserversorgung bezieht. Durch die Einbindung in die regionalen und überregionalen Trinkwassernetze, durch bestehende, aktuell fertig gestellte und neu projektierte Trinkwasserhochbehälter, Pumpwerke sowie Pumpspeicher ist die Versorgungssicherheit gewährleistet. Der zusätzliche Wasserverbrauch durch den geplanten „Baublock A“ tangiert die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes nicht. Im Katastrophenfall erfolgt die Notwasserversorgung über die Wasserfassungen der auf Esslinger Gebiet vorhandenen Wasserschutzgebiete.

### Abfallwirtschaftsbetrieb

- Die Müllbehälterstandorte für den Block A sind im nordwestlichen Bereich des urbanen Gebiets MU 1 im Gebäudeinneren unmittelbar an der Kollwitzstraße vorgesehen. Der Standort für die Abholung (Leerung der Müllbehälter) ist im baurechtlichen Verfahren zu definieren, wobei der Gehweg entlang der Kollwitzstraße auf Grund seiner begrenzten Breite (2,5 Meter) nicht als Abholstandort für die 1,1 m<sup>3</sup> großen Müllbehälter in Frage kommt.

Im Hinblick auf den Denkmalschutz wird vom Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart angeregt, dass im Rahmen der Umsetzung die Fläche zwischen den beiden Bahngebäuden entlang der Fleischmannstraße von Bebauung freigehalten werden sollte.

- Der Anregung wird gefolgt. Der ursprünglich geplante 5-geschossige Neubau (vgl. Ideen- teil gemäß des Realisierungswettbewerbs „Entwurf und Gestaltung des gemischt genutz- ten Baublocks A in der Neuen Weststadt“) zwischen dem Alten Zollamt (Fleischmann- straße 9) und dem Verwaltungsgebäude der IKK (Bahnhofplatz 2) entfällt. Ein Baufenster für einen derartigen Neubau (Hochbau) ist in der Planzeichnung nun nicht mehr enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine raumordnerischen Bedenken gegen den Bebau- ungsplan bestehen, allerdings sollten mögliche Agglomerationswirkungen der Einzelhandels- betriebe berücksichtigt werden.

- Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region Stuttgart. Im Geltungsbereich entsteht ein durchmischtes Quartier mit Wohn-, Dienstlei- stungs- und Handelsstrukturen. Hierbei handelt es sich aber um kein großflächiges Ange- bot.

Die Schlienz-Tours GmbH & Co. KG weist auf den Wegfall von Warteflächen für Busse in der Fleischmannstraße hin.

- Die sogenannten „Buswarteflächen“ sowohl für Linien- als auch Reisebusse im öffentli- chen Raum sind aus unterschiedlichsten Gründen (meist baustellenbedingt) entfallen, als Ausgleich können aktuell noch die Flächen in der Eugenie-von-Soden-Straße bzw. in der Martinstraße vor "F.W. Quist" genutzt werden.  
Es sind keine Vereinbarungen / Verpflichtungen bekannt, die das Vorhalten von Buspark- plätzen (Warteflächen) für Fa. Schlienz beinhalten. Vielmehr wurde Fa. Schlienz schon mehrfach aufgefordert ihr Betriebskonzept umzustellen, da keine Warteflächen in der Nähe des Bahnhofplatzes aufgrund der Transformation des Gebietes zur Verfügung ge- stellt werden können.

Das Polizeipräsidium Reutlingen weist darauf hin, dass für die Tiefgaragenausfahrt ein aus- reichendes Sichtfeld auf den öffentlichen Verkehrsraum zu schaffen ist und dass sich die öf- fentlichen Parkplätze im Süden innerhalb einer Fußgängerzone befinden.

- Ein ausreichendes Sichtfeld im Bereich der Tiefgaragenausfahrt ist bei den geplanten Baumaßnahmen vom Bauträger zu berücksichtigen. Bei den angesprochenen Parkplät- zen handelt es sich um bereits vorhandene Parkmöglichkeiten, die im Rahmen des Be- bauungsplanverfahrens planungsrechtlich abgedeckt wurden. Nördlich der angesproche- nen Parkmöglichkeiten soll der Fußgängerverkehr stattfinden, südlich der Fahrverkehr. Der Fahrverkehr ist über die Festsetzung von „öffentlicher Verkehrsfläche“ planungsrecht- lich abgegrenzt. Die Fläche nördlich der Parkplätze, die bis an den Neubau des Bau- blocks A heranragt, soll künftig städtebaulich und landschaftsarchitektonisch attraktiv für die Fußgänger gestaltet werden, wobei die Kfz-Fahrer zur Rücksichtnahme auf den Fuß- gängerverkehr verpflichtet sind.

Von den Bürgerausschüssen wurden die Realisierung der gewerblichen Nutzung und die Verkehrszunahme thematisiert.

- Im vorliegenden Planbereich sind die gewerblichen Nutzungen Altes Zollamt und die IKK- Versicherung enthalten. Die städtebauliche Quartiersentwicklung des Baublocks A sieht ein Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und darüber liegenden Büronutzungen im 1. Obergeschoss vor.  
Die geplante Bebauungsstruktur knüpft unmittelbar an die nördlich angrenzende West- stadt an und bildet künftig den neuen Siedlungsrand hin zu Hauptbahnhof und dem Neckar. Durch die aufgebrochene Blockrandbebauung wird der urbane, städtische Raum vom privaten Innenhof getrennt und eine interne Hofbildung gestaltet. Schwerpunkte von

gewerblichen Nutzungen hin zu wohnorientierten Nutzungen werden grundsätzlich nicht gebildet. Die Nutzungsmischung im Gesamtquartier war städtebauliches Ziel. Die Baublöcke A bis E müssen künftig einen Anteil von 30% gewerblicher Nutzung und 70% für Wohnzwecke aufweisen, um das geforderte Mischverhältnis zu erzielen. Insofern wird der noch in Planung befindliche Baublock E einen höheren Anteil gewerblicher Nutzung aufweisen (geplant ist derzeit eine ausschließliche Büronutzung).

- Bislang ist keine Zunahme des Verkehrs durch die „Neue Weststadt“ zu verzeichnen. Da aber in der Weststadt noch andere Planungen in Bearbeitung sind, wurde eine neuen Verkehrsverteilungsrechnungen beauftragt, um ein Gesamtbild zu erhalten. Die Radverkehrsverbindungen werden derzeit geplant und werden sukzessive umgesetzt werden. Der Steg über den Rossneckarkanal sowie die Bahnunterführung zum Neckartalweg am Rossneckar wurden bereits realisiert. Die für den Neckaruferpark vorgesehene Fläche wurde inzwischen erworben. Vom 10. Oktober bis 8. November 2020 fand eine Online-Beteiligung zur Gestaltung des Neckaruferparks in Esslingen am Neckar statt. Mit den Ergebnissen wird eine Entwurfsplanung erstellt; der Zeitraum für deren Realisierung ist aber momentan noch nicht absehbar

Von der Öffentlichkeit wurde die Größe und Ausgestaltung der Wohnungen kritisiert.

- Es ist vorgesehen, einen Teil der Wohnungen mit Hilfe des Wohnraumförderungsgesetzes zu realisieren. Die Wohnraumflächenobergrenzen ergeben sich aus dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Bei den frei finanzierten Wohnungen sind diese grundsätzlich auch zusammenlegbar. Die Konfiguration der Bäder ist in Kundenabsprache teilweise noch möglich.

Vom betroffenen Eigentümer wurde gefordert, dass der heute vor Ort vorhandene Parkplatz im rückwärtigen Bereich des Gebäudes im Bereich des Bahnhofplatzes erhalten bleiben soll.

- Für den Bereich des angesprochenen Parkplatzes wird im Bebauungsplan die Möglichkeit vorgesehen, eine öffentliche Platzfläche (= erweiterter Bahnhofplatz) mit Aufenthaltsqualitäten zu gestalten, sollten die sich bisher in diesem Bereich befindlichen privaten Stellplätze verlagert werden und an dieser Stelle entfallen. Unabhängig davon kann die Bebauung des Baublockes A trotzdem realisiert werden. Im Zuge der Baumaßnahmen wird es jedoch notwendig, die Zufahrt des oberirdischen Parkplatzes in die nördlich verlaufende Fleischmannstraße zu verlegen. Dies wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer durchgeführt.

### **3. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofes im Westen der Stadt Esslingen die zu dem Gesamtprojekt „Neue Weststadt“ gehört. Die Neunutzung bietet die Chance, ein innenstadtnahes attraktives Baugebiet mit gemischten Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung), hochwertigen Arbeitsplätzen und lebendigen Stadtquartieren sowie attraktive innenstadtnahe Freiflächen zu realisieren. In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung kann das Gebiet an das bestehende Erschließungssystem angebunden werden.

Esslingen verfügt aufgrund seiner Lage im Neckartal mit Neckar, B 10, Schiene und den zum Teil steil aufragenden Hängen über wenig Entwicklungsraum. Flächen sind in Esslingen aufgrund des prägenden Reliefs, aber auch nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, ein wertvolles Gut. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, ein aktives Flächenrecycling zu betreiben, mit dem auch die gute Position Esslingens als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Stuttgart behauptet und weiter ausgebaut werden kann. Die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächenarealen im Sinn des raumordnerischen Grundsatzes ist unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen und der Begrenztheit der Ressource Boden eine logische Konsequenz.

Mit der Wiederbebauung erfährt die für längere Zeit brach liegende Fläche, die sich für die geplanten Nutzungen gut geeignet, eine sinnvolle Nachnutzung.

Das Plangebiet war durch Lager-, Bürogebäuden sowie Gleisanlagen geprägt. Gehölzbestände waren/sind nicht vorhanden.

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

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

Der Umweltzustand wird sich bei Durchführung der Planung bei allen Schutzgütern (Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung) nicht negativ verändern. Bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) kann sich der Umweltzustand in Abhängigkeit von der Intensität der zulässigen Nutzung (§ 34 BauGB) möglicherweise in negativer Richtung verändern.

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