

Begründung

zum Bebauungsplan Dieselstraße / Gewerbepark (südlicher Teil)
im Planbereich 17 „Pliensauvorstadt-West“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
vom 06.11.2019

0 Vorbemerkung

Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zum Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfes für den gesamten Bereich des ehemaligen Danfoss-Areals und der angrenzenden Flächen geführt, so dass der ursprüngliche Geltungsbereich (9,6 ha) die Grundstücke der Firmen Légumes Rapp GmbH, Bauer Gear Motor GmbH, greenfield development GmbH sowie Hahn Automobile umfasste. Nunmehr wird dieses Bebauungsplanverfahren nur für den südlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes abgeschlossen und umfasst damit im Wesentlichen die Grundstücke der Firmen Bauer Gear Motor GmbH und greenfield development GmbH mit einer Größe von 6,5 ha (incl. öffentlicher Verkehrsflächen).

Die Planung für das nördlich angrenzende Grundstück der Fa. Hahn Automobile (Flurstück 16269/1) wird zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren fortgeführt, da für diesen Bereich aufgrund einer Änderung bisheriger Planungsziele und -inhalte die Ausarbeitung einer neuen Planung erforderlich ist. Das Grundstück der Fa. Légumes Rapp GmbH (Flurstücke Nr. 16387 und 16391/3) mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Teilfläche Flurstück 16384, Eberhard-Bauer-Straße) wird ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und der Aufstellungsbeschluss aufgehoben, so dass für dieses Grundstück künftig weiterhin die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eberhard-Bauer-Straße“ gelten.

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge wird in der Begründung bzgl. der Aussagen zu den verkehrlichen und sonstigen Auswirkungen der Planung weiterhin auf das ursprünglich größere Plangebiet Bezug genommen.

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6,5 ha befindet sich unmittelbar an der B 10 im Esslinger Stadtteil Pliensauvorstadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die B 10 und das südlich der B 10 liegende, bisher noch unbebaute Grundstück der Fa. Hahn Automobile (Flurstück Nr. 16269/1)
- im Osten durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 16374 an der Eberhard-

Bauer-Straße

- im Süden durch das bebaute Grundstück der Firma Légumes Rapp GmbH (Flurstücke Nr. 16387 und 16391/3) sowie den Feldweg Flurstück Nr. 16216
- im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flurstück Nr. 16211

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das Areal der ehemaligen Firma Danfoss-Bauer (heute: Bauer Gear Motor GmbH). Das Unternehmen Bauer Gear Motor GmbH geht zurück auf das Esslinger Traditionsunternehmen Getriebemotorenwerke Bauer, das 1927 von Wilhelm Bauer gegründet wurde. 1936 wurde der Betrieb von Eberhard Bauer, dem Sohn des Firmengründers, übernommen. Nach dem 2. Weltkrieg erlebte die Firma einen raschen Aufschwung und zog 1950 in die Pliensauvorstadt. 1999 schloss sich die Firma mit dem dänischen Konzern Danfoss zusammen und erhielt dadurch den neuen Namen Danfoss-Bauer. Die Firma war im Bereich Getriebemotoren eines der international führenden Unternehmen. Neben dem Stammsitz in Esslingen unterhielt Danfoss-Bauer Fertigungsstätten in Unterschleißheim bei München und in der Slowakei. 2009 schloss die Firmenleitung das Werk in Unterschleißheim und verlagerte die Produktion in das slowakische Werk. 2011 wurde Danfoss-Bauer von der amerikanischen Altra Holdings übernommen und firmiert seither unter dem neuen Namen Bauer Gear Motor am Standort Esslingen.

Die Fa. Danfoss hat 2011 die gewerblichen Flächen (87.000 m²) sowie landwirtschaftliche Flächen (8.000 m²) übernommen und hat anschließend eine ca. 23.000 m² große gewerbliche Teilfläche an die Fa. Bauer Gear Motor GmbH veräußert, damit diese ihre bisher sehr weitläufig auf dem Betriebsgelände stattfindenden Betriebsabläufe nun räumlich konzentriert und optimiert abwickeln kann. Zu diesem Zweck hat die Fa. Bauer Gear inzwischen ein neues Verwaltungsgebäude sowie eine neue Produktionshalle für insgesamt ca. 250 Mitarbeiter errichtet. Das restliche Areal mit dem damals weitgehend leerstehenden Gebäudebestand war deutlich untergenutzt und entsprach nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Gewerbegebiet. Da Danfoss sein Kerngeschäft nicht in dem Besitz und der Verwaltung von fremdgenutzten Liegenschaften sieht, suchte die Firma über einen längeren Zeitraum nach einem geeigneten Käufer, der das Areal übernimmt und die Entwicklungspotentiale des Standortes hebt. Im Jahr 2016 hat die Fa. greenfield development GmbH, ein Projektentwickler und Investor mit Sitz in Düsseldorf, der bundesweit Logistik- und Industrieparks errichtet, die restlichen 64.000 m² Gewerbeflächen sowie auch die 8.000 m² landwirtschaftlichen Flächen erworben.

Nachdem im nördlichen Bereich des ehemaligen Danfoss-Areals noch bis Ende 2016 alte Fabrikgebäude standen, die lange Zeit nicht mehr genutzt wurden, wurden Anfang 2017 alle Bestandsgebäude abgebrochen. Der südliche Bereich des Areals war dagegen schon immer in großen Teilen unbebaut und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Mittig durch das Plangebiet verläuft zudem der Hauptabwasserkanal, an den die südlichen Esslinger Stadtteile angeschlossen sind.

Im Osten grenzen die gewerblich genutzten Grundstücke an der Dieselstraße sowie die gemischten Bauflächen (Wohnen/Gewerbe) zwischen Dieselstraße und Stuttgarter Straße an. Im Süden und Westen grenzt die offene Feldflur mit den ackerbaulich genutzten Flächen zwischen der Pliensauvorstadt und Weil an, die Teil des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich sind. Ebenfalls südlich an das Plan-

gebiet angrenzend befinden sich die Adalbert-Stifter-Schule sowie die Waldorfschule und der Waldorfkindergarten.

Das Plangebiet ist über die Eberhard-Bauer-Straße Richtung Osten an die Stuttgarter Straße und Richtung Westen an die Weilstraße angeschlossen und über diese Straßen an die B 10 entweder über die Ausfahrt an der Hedelfinger Straße oder über die Anschlussstelle Weil angebunden. Ein unmittelbarer Anschluss an die B 10 ist nicht vorhanden. Das Plangebiet ist zudem über die Buslinien 102 und 103 mit einer Haltestelle in der Eberhard-Bauer-Straße an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet (Bestand) und der südliche Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet (Planung) dargestellt. Im künftigen „Flächennutzungsplan Esslingen 2030 ist das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Eberhard-Bauer-Straße“ (in Kraft getreten am 01.06.1981). Danach ist der größte Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt. Darüber hinaus gibt es für unterschiedliche Teilbereiche des Gebietes differenzierte Festsetzungen zur maximalen Höhe der Gebäude, die von 8,50 m bis 12,50 m reichen. Der über das Grundstück verlaufende Hauptabwasserkanal ist über ein Leitungsrecht gesichert.

Im Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist die nördliche Teilfläche des Plangebietes als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt, während die südliche Teilfläche – entgegen der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan und entgegen der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan - als Gebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist. Westlich, außerhalb des Plangebietes, grenzt die regionale Grünzäsur Z 18 an (Wasserschutzgebiet, wohnungsnaher Erholung, Klima, Biotop und Biotopverbund, Freiraumvernetzung).

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet mit der Firma Bauer Gear Motor GmbH (vormals Fa. Danfoss) war mit dem damals vorhandenen Gebäudebestand weit untergenutzt und auch die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,3 ist für ein Gewerbegebiet im Ballungsraum Stuttgart nicht mehr zeitgemäß. Insofern bietet das Areal bauliche Entwicklungspotenziale sowohl auf der Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts als auch insbesondere durch eine angemessene Erhöhung der baulichen Nutzung in Form der Schaffung neuen Planungsrechts. Da in Esslingen auch im gewerblichen Bereich nur noch eingeschränkt Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, im

Rahmen der rechtlich gebotenen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Ausnutzung der gewerblichen Baugrundstücke im Plangebiet zu schaffen. Dieses Planungsziel steht im Kontext mit § 1a Abs. 2 BauGB, gemäß dem die Gemeinden aufgefordert sind, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sie deshalb zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. die Möglichkeit der Nachverdichtung nutzen sollen.

Mit dem Bebauungsplan soll die qualitätsvolle Entwicklung des Gewerbegebietes in Form der Ansiedlung vielfältiger Nutzungen und Arbeitsplätze gesteuert und gesichert werden. Der Bebauungsplan schafft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, um zusammen mit den Regelungen des städtebaulichen Vertrags und den örtlichen Bauvorschriften insbesondere

- die Erschließung des Plangebietes
- die zulässigen Arten der baulichen Nutzung
- die Überbauung der Grundstücke
- die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen

zu regeln.

2.2 Bisheriger Planungsablauf

Die Stadt Esslingen hat bereits 2014 einen Bebauungsplan-Vorentwurf für das Gebiet ausgearbeitet, der insbesondere die Herstellung einer neuen Ausfahrt von der B 10 in das Gewerbegebiet sowie die Errichtung von zwei Gewerbehallen (insgesamt ca. 22.000 m² Grundfläche) für die Fa. Daimler vorsah. Diese beiden Hallen waren als ein den Produktionsstandorten im Neckartal vorgeschaltetes Lager für sog. „Haus- und Kaufteile“ geplant (Annahme, Eingangskontrolle und Einlagerung von Zulieferteilen sowie Kommissionierung und just-in-sequence-Belieferung der einzelnen Montagelinien).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. bereits seit Bekanntwerden dieser Planungen hat sich im Stadtteil großer Widerstand gegen diese Vorhaben gebildet. Es wurde kritisiert, dass mit der Herstellung einer neuen Ausfahrt von der B 10 bisher verkehrlich nur gering belastete Gebiete künftig mit zusätzlichem Durchgangsverkehr belastet werden und dass die Errichtung eines „Logistikzentrums“ für die Fa. Daimler in dieser Größenordnung absolut unverträglich für den Stadtteil sei und insbesondere zusätzlichen LKW-Verkehr verursachen würde, der die angrenzenden Wohngebiete und Schulen noch stärker und in unzumutbarer Weise beeinträchtigen würde.

Verwaltung und Gemeinderat haben daraufhin diese Planung zurückgezogen und in Abstimmung mit greenfield development die nun vorliegende neue Planung ausgearbeitet, die eine kleinteiligere Bebauung ohne Logistiknutzung vorsieht und zudem auf die Herstellung einer neuen Ausfahrt von der B 10 verzichtet.

2.3 Städtebauliche Planung

Greenfield development beabsichtigt, das Gebiet in Form eines Gewerbeparks mit der Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen zu entwickeln. Dazu behält die Firma den größten Teil der Flächen im Eigentum und errichtet für die künftigen Nutzer auf deren Bedürfnisse hin maßgeschneiderte Gebäude, die sie dann an die Nutzer verpachtet. Lediglich eine Teilfläche von ca. 26.000 m² wurde vorab an die Fa. Hahn Automobile veräußert, die beabsichtigt, an diesem Standort ihre neuen Verkaufs- und Werkstattgebäude für die Marken VW und Audi zu errichten.

(Anmerkung:

Die Planung für diese Fläche, die bis zum Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes lag, wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren fortgeführt).

Die gewerbliche Entwicklung des Areals ist in mehreren Realisierungsabschnitten vorgesehen. Auf der Grundlage des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte im westlichen Bereich des Areals, entlang der B 10, die Errichtung neuer Betriebsgebäude. Für die Fa. Herzog Plastic/Vink Kunststoffe GmbH, die bisher im Gewerbegebiet Esslingen-Sirnau angesiedelt war und dort das Gelände verlassen musste, wurde eine Produktionshalle mit 3.625 m² Grundfläche sowie ein Bürogebäude mit 260 m² Grundfläche errichtet. Zudem entstand eine Freilagerfläche von 1.000 m². Die Firma beschäftigt 20 kaufmännische und 20 gewerbliche Vollzeitmitarbeiter; es findet kein Nachtbetrieb statt.

Für die Fa. Gmähle-Scheel Print-Medien GmbH, die zur Wurzel Mediengruppe mit Sitz in Waiblingen gehört und hochwertige Druckerzeugnisse herstellt, wurden zur Zusammenführung bisher in Waiblingen und Kemnat angesiedelter Betriebsteile eine Produktionshalle als Druckerei mit 4.950 m² Grundfläche sowie ein Bürogebäude mit 400 m² Grundfläche errichtet. Die Firma beschäftigt am neuen Standort 100 IT- sowie 100 gewerbliche Vollzeitmitarbeiter. Die Arbeit in der Druckerei erfolgt im 3-Schichtbetrieb, ansonsten wird in der Zeit von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr gearbeitet.

In einem nächsten Realisierungsabschnitt ist auf der Fläche südlich der beiden o. g. Betriebe die Errichtung einer 2-geschossigen Montagehalle mit 4.150 m² Grundfläche sowie eines 5-geschossigen Bürogebäudes mit 435 m² Grundfläche für die Fa. Daimler vorgesehen. In diesen Gebäuden sollen der Werkzeugbau mit Konstruktion, Komponentenbearbeitung sowie die IT-Abteilung incl. Entwicklung mit insgesamt 250 gewerblichen und 80 kaufmännischen Vollzeitmitarbeitern angesiedelt werden. Die Arbeit im gewerblichen Bereich erfolgt im 3-Schichtbetrieb; wobei in den Nachtstunden (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) kein Anlieferverkehr stattfindet. Zum Nachweis der Stellplätze für die Mitarbeiter ist im Bereich der Eberhard-Bauer-Straße die Errichtung eines Parkhauses mit ca. 250 Stellplätzen vorgesehen.

In Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Firmengebäude wurde durch greenfield development auch eine neue Erschließungsstraße mit einem Kreisverkehrsplatz gebaut, die neben der Erschließung der einzelnen Firmengebäude das Areal auch an die Eberhard-Bauer-Straße anschließt. Von dem Kreisverkehrsplatz zweigt nach Süden eine Stichstraße ab, die jedoch erst dann hergestellt wird, wenn eine Anbindung des Gewerbegebietes an die Weilstraße notwendig wird.

Als letzter Bauabschnitt wird auf der nunmehr außerhalb dieses Bebauungsplanes liegenden Fläche entlang der B 10 die Fa. Hahn Automobile angesiedelt. Nach Fertigstellung der Gebäude wird die Firma ihren bisherigen Standort in der Ottostraße auflösen.

Falls erforderlich, wird zu einem späteren Zeitpunkt die neue Erschließungsstraße vom Kreisverkehrsplatz bis zur Weilstraße verlängert. Die für die Herstellung dieser Straße notwendigen Flächen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Sollte deren Herstellung tatsächlich erforderlich werden, so ist für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Verfahren die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes notwendig.

2.4 Verkehrliche Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung

1. PKW-Verkehr

Nach derzeitigem Stand werden künftig auf dem Areal ca. 880 Menschen beschäftigt sein, die bis auf die Beschäftigten in der Druckerei und der Daimler Montagehalle nur tagsüber arbeiten. Die Beschäftigten sowie die Kunden der Fa. Hahn Automobile werden sowohl von Osten über die Stuttgarter Straße als auch von Westen über die Weilstraße das Gewerbegebiet anfahren und dort zu einem entsprechend höheren Verkehrsaufkommen führen, was jedoch die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

2. Gewerbeverkehr/Schwerlastverkehr

Nachdem vorgesehen ist, in der Stuttgarter Straße Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchzuführen und die Straße für den LKW-Verkehr zu sperren, wird der LKW-Verkehr künftig ausschließlich von Osten über die Weilstraße und die Eberhard-Bauer-Straße abgewickelt werden. Unter der Annahme, dass die An- und Abfahrten der LKW's hauptsächlich in der Zeit zwischen 6:00 Uhr - 18:00 Uhr stattfinden, ist dabei nach Angaben der Firmen mit folgendem LKW-Verkehr zu rechnen:

- Bauer Gear Motor GmbH:	60 LKW-Bewegungen/12 h (5 LKW-Bewegungen/h)
- Fa. Hahn Automobile:	2 LKW-Bewegungen/12 h (0,2 LKW-Bewegungen/h)
- Fa. Herzog Plastic/Vink Kunststoffe GmbH:	26 LKW-Bewegungen/12 h (2,2 LKW-Bewegungen/h)
- Fa. Gmähle-Scheel Print-Medien GmbH:	18 LKW-Bewegungen/12 h (1,5 LKW-Bewegungen/h)
- Fa. Daimler:	26 LKW-Bewegungen/12 h (2,2 LKW-Bewegungen/h)

In der Summe ist derzeit auf den an das Gewerbegebiet angrenzenden Straßen (Weilstraße und Eberhard-Bauer-Straße) tagsüber von 132 LKW-Bewegungen auszugehen – das entspricht 11 Fahrten/Stunde. Auch dieser LKW-Verkehr wird die Leistungsfähigkeit der Weilstraße sowie der Eberhard-Bauer-Straße nicht wesentlich beeinträchtigen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass dieser Verkehr tagsüber zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung und Schulen führen wird. Dieser Aspekt muss jedoch nach vollständiger Aufsiedelung des Gewerbegebietes weiter beobachtet und geprüft werden.

2.5 Untersuchung der Varianten zur Verkehrserschließung

1. Vorstellung der Varianten

Im Vorfeld der aktuellen städtebaulichen Planung hat die Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner verschiedene Varianten zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes bzw. zur Entlastung der angrenzenden Wohngebiete und Schulen untersucht. Ausgehend von der verkehrlichen Bestandssituation und der hieraus resultierenden Defizite und Handlungserfordernisse wurden in der Verkehrsstudie (Stand: 05.06.2015) sechs Erschließungsvarianten hinsichtlich der verkehrlichen Erschließungsqualität und der Auswirkungen auf das Umfeld bewertet:

- Variante 0:** Beibehaltung der bestehenden B 10 Ausfahrt mit verkehrsbeschränkenden Maßnahmen (z.B. Durchfahrtsverbot für Schwerlastverkehr, Geschwindigkeitsbeschränkungen, ...) auf den Achsen der Stuttgarter Straße und der Weilstraße sowie der Boschstraße, Daimlerstraße und Ottostraße
- Variante 1:** Verlegung der B 10 Ausfahrt von der Karl-Pfaff-Straße zur Eberhard-Bauer-Straße
- Variante 2:** Verlegung der B 10 Ausfahrt entsprechend Variante 1 mit verkehrsbeschränkenden Maßnahmen entsprechend Variante 0
- Variante 3:** Verschiebung der neuen B 10 Ausfahrt nach Westen mit einer zusätzlichen Zufahrt auf die B 10 in Fahrtrichtung Plochingen sowie verkehrsbeschränkenden Maßnahmen entsprechend Variante 0
- Variante 4:** Verschiebung der neuen B 10 Ausfahrt nach Westen mit Anbindung der Dieselstraße und Verlängerung bis zur Weilstraße sowie verkehrsbeschränkenden Maßnahmen entsprechend Variante 0
- Variante 5:** Beibehaltung der seitherigen B 10 Ausfahrt mit verkehrsbeschränkenden Maßnahmen entsprechend Variante 0 sowie Verlängerung der Dieselstraße nach Westen bis zur Weilstraße

2. Prüfung der Varianten

Vorbemerkung:

Die nachfolgenden Aussagen zum prognostizierten Verkehrsaufkommen bei den verschiedenen Varianten basieren auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkehrsstudie (06.05.2015) bekannten Nutzungen in dem Gewerbegebiet – d.h. unter Berücksichtigung der Firmen Bauer Gear Motor GmbH, Herzog Plastic/Vinc Kunststoffe GmbH, Gmähle-Scheel Print-Medien GmbH und Hahn Automobile. Nicht berücksichtigt sind die nun geplante Ansiedlung der Fa. Daimler sowie die weiteren geplanten Wohnbauprojekte in der Pliensauvorstadt (Grüne Höfe, seitherige VW-Hahn-Fläche, VFL Post-Fläche).

Vom Gutachter wird die Realisierung der Variante 4 empfohlen, da hierdurch – trotz der Erhöhung des Verkehrsaufkommens im westlichen Bereich der Stuttgarter Straße (+ 500) – die besten Entlastungen der sensiblen Bereiche (Wohngebäude, Schulen und Kindergarten in der Eberhard-Bauer-Straße und der Weilstraße) erreicht werden (- 800 an der Eberhard-Bauer-Straße bzw. – 300 an der Weilstraße). Diese Variante ist zwar mit einem hohen baulichen und finanziellen Aufwand verbunden, ermöglicht jedoch die angestrebte Intensivierung der gewerblichen Nutzung auf dem Danfoss-Areal, ohne zu nennenswerten Beeinträchtigungen der benachbarten Wohn-, Schul- und Kindergartennutzung zu führen. Damit ergeben sich unter verkehrlichen Aspekten keine Restriktionen bezüglich der künftigen gewerblichen Nutzungen.

In der Verkehrsuntersuchung erreichen auch die Varianten 0, 2 und 5 noch eine positive Bewertung, wobei den beiden Varianten 0 und 5 gemeinsam ist, dass die seitherige B 10-Ausfahrt in die Hedelfinger Straße belassen wird. Dagegen sieht Variante 2 die Herstellung einer neuen B 10-Ausfahrt und damit die Schließung der vorhandenen Ausfahrt in die Hedelfinger Straße vor. Im Vergleich dieser Varianten ist festzuhalten, dass die Realisierung der Variante 2 zwar eine unmittelbare Erschließung des Danfoss-Areals und des Gewerbegebietes Dieselstraße ermöglicht, dieser bauliche (und auch finanzielle) Aufwand jedoch nur zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Weilstraße von – 500 Fahrzeugen führt (sowie selbstverständlich durch die Schließung der bisherigen B 10-Ausfahrt zu einer Reduzierung in der Hedelfinger Straße). In allen anderen maßgeblichen Straßenabschnitten führt diese Variante zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Insofern ist festzustellen, dass allein die Herstellung einer neuen B 10-Ausfahrt zu keiner deutlichen Reduzierung des Verkehrsaufkommens führt, sondern dieses Ziel nur in Verbindung mit dem zusätzlichen Bau der neuen Verbindungsstraße zwischen Danfoss-Areal und Weilstraße erreicht wird, was im Ergebnis der Variante 4 entspricht.

Die Realisierung der Variante 0 verursacht den geringsten Aufwand, da hier nur Verkehrsberuhigungsmaßnahmen erfolgen, die zu einer Verlagerung des Verkehrs in die Eberhard-Bauer-Straße und Weilstraße führen. Das Danfoss-Areal wird dadurch verstärkt über die Anschlussstelle Weil angefahren – insbesondere der Schwerlastverkehr wird künftig ausschließlich über die Anschlussstelle Weil zu- und abfahren. In der Folge werden die Stuttgarter Straße (- 800) und die B 10-Anbindung der Hedelfinger Straße leicht vom Kfz-Verkehr entlastet. Diese Variante führt jedoch zu keinerlei verkehrlichen Entlastungen in den sensiblen Bereichen – im Gegenteil,

im Bereich der Weilstraße und Eberhard-Bauer-Straße erhöht sich das Verkehrsaufkommen um 500 - 600 Fahrzeuge, da in diesem Fall auf diesen Straßenabschnitten auch noch der gesamte Schwerlastverkehr aus und in Richtung Weil abgewickelt werden muss. Die nur umwegige Erreichbarkeit des Danfoss-Areals sowie auch des Gewerbegebietes Dieselstraße bleibt weiterhin bestehen.

Bei einem Verzicht auf eine neue B 10-Ausfahrt und infolgedessen einer künftigen Erschließung des Danfoss-Areals und des Gewerbegebietes Dieselstraße für Schwerlastverkehr über die Anschlussstelle Weil führt nur die Herstellung einer zusätzlichen Verbindungsstraße zwischen Danfoss-Areal und Weilstraße zu einer Entlastung der sensiblen Bereiche an der Weilstraße (- 300), an der Eberhard-Bauer-Straße (- 2.000) sowie auch im westlichen Bereich der Stuttgarter Straße (- 1.200), was im Ergebnis der Variante 5 entspricht.

Wenn infolge der Intensivierung der gewerblichen Nutzung auf dem Danfoss-Areal eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den sensiblen Bereichen nicht in Kauf genommen werden soll, kommt daher nur die Variante 5 als ernsthafte Alternative zur vom Gutachter empfohlenen Variante 4 in Frage. Beiden Varianten ist gemeinsam, dass zur Entlastung der an das Gewerbegebiet angrenzenden sensiblen Bereiche die Herstellung einer Verbindungsstraße zwischen Danfoss-Areal und Weilstraße notwendig ist. Die Variante 5 hat hierbei den Vorteil, dass kein weiterer Aufwand zur Herstellung einer neuen B 10-Ausfahrt notwendig wird. Die Variante 5 hat allerdings auch den Nachteil, dass keine unmittelbare verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes entsteht und der Schwerlastverkehr künftig über die Anschlussstelle Weil ein- und ausfahren muss und der sonstige Verkehr weiterhin wie bisher über die Stuttgarter Straße das Gewerbegebiet erreicht.

3. Beschlusslage

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden dem Ausschuss für Technik und Umwelt des Esslinger Gemeinderates am 22.06.2015 sowie der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung am 24.06.2015 vorgestellt. In seiner Sitzung am 30.11. 2015 hat der Ausschuss für Technik und Umwelt beschlossen, das Gewerbegebiet zunächst auf der Grundlage der Variante 0 zu entwickeln. Falls erforderlich, soll zu einem späteren Zeitpunkt die Variante 5 umgesetzt werden – also die Verlängerung der Dieselstraße nach Westen bis zur Weilstraße - um im Falle einer zu hohen Beeinträchtigung die angrenzenden Wohngebiete und Schulen insbesondere vom gewerblichen Schwerlastverkehr zu entlasten. Da mit dem Bau dieser Straße ein Eingriff in seither landwirtschaftlich genutzte Flächen verbunden ist, soll diese Verlängerung jedoch erst dann erfolgen, wenn der Verkehr, der durch das Gewerbegebiet erzeugt wird, dies tatsächlich erfordert und der Gemeinderat der Stadt die Notwendigkeit der Straße beschlossen hat. Daher soll zunächst abgewartet und beobachtet werden, welche Nutzungen auf dem Areal angesiedelt werden und wie hoch das Verkehrsaufkommen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen tatsächlich sind.

In Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Dieselstraße (Danfoss-Areal) in der Pliensauvorstadt wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 08.04.2019 verkehrliche Maßnahmen umfassend beraten. Dabei wurden die Einführung eines Lkw-Durchfahrtsverbotes sowie einer Tempo-30-Strecke in der Stuttgarter Straße beschlossen.

(Anmerkung:

Im Rahmen der Diskussion der Varianten zur Verkehrserschließung wurde von Vertretern der Landwirtschaft bzgl. der Variante 5 eine alternative Lösung in die Diskussion eingebracht, die statt einer Anbindung der Straße nach Süden an die Weilstraße den Bau einer Parallelstraße zur B 10 nach Westen bis zur Anschlussstelle Weil vorsieht. Abgesehen davon, dass diese Straße vom Regierungspräsidium Stuttgart als nicht genehmigungsfähig eingestuft wird, wäre auch mit dem Bau dieser Straße ein Eingriff in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen verbunden – und zwar aufgrund der doppelt so langen Strecke in einem deutlich größeren Umfang als die vorgesehene Anbindung an die Weilstraße. Aufgrund ihrer Länge wäre der Bau dieser Straße zudem deutlich teurer als die unmittelbare Anbindung an die Weilstraße (höhere Baukosten, mehr Grunderwerb).

4. Aktualisierte Berechnungen zum prognostizierten Verkehrsaufkommen für die Varianten 0 und 5

Da entsprechend der o.g. Beschlusslage nur die Varianten 0 und 5 für eine Realisierung in Frage kommen, hat die Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner ihre Berechnungen zum prognostizierten Verkehrsaufkommen für diese beiden Varianten unter Berücksichtigung der nun geplanten Ansiedlung der Fa. Daimler sowie unter Berücksichtigung der weiteren geplanten Wohnbauprojekte in der Pliensauvorstadt (Grüne Höfe, seitherige VW-Hahn-Fläche, VFL Post-Fläche) aktualisiert (Stand: 08.02.2019). Zum Vergleich werden die Verkehrszahlen aus der Verkehrszählung vom Januar 2015 aufgeführt – d.h. die damaligen Verkehrsmengen ohne die zusätzlichen durch die Entwicklung des Danfoss-Areals erzeugten Fahrbewegungen sowie ohne Berücksichtigung der geplanten verkehrsbeschränkenden Maßnahmen (Durchfahrtsverbot für Schwerlastverkehr, Geschwindigkeitsbeschränkungen, ...).

In der Variante 0 ergibt sich im westlichen Bereich der Stuttgarter Straße eine Verkehrsbelastung von 6.200 Kfz/24 h (+ 300 Kfz/24 h). Der nördliche Teil der Eberhard-Bauer-Straße wird von 3.100 Kfz/24 h (+ 2.190 Kfz/24 h) sowie der südliche Teil von 7.300 Kfz/24 h (+ 1.400 Kfz/24 h) befahren. Die Weilstraße wird von 7.900 Kfz/24 h (+ 1.200 Kfz/24 h) befahren. Die Leistungsfähigkeit der Straßen bleibt weiterhin erhalten.

In der Variante 5 wird die neue Erschließungsstraße (Verlängerung zur Weilstraße) von 2.500 Kfz/24 h befahren. Im westlichen Bereich der Stuttgarter Straße ergibt sich eine Verkehrsbelastung von 5.000 Kfz/24 h (- 900 Kfz/24 h). Der nördliche Teil der Eberhard-Bauer-Straße wird von 700 Kfz/24 h (- 210 Kfz/24 h) sowie der südliche Teil von 6.000 Kfz/24 h (+ 100 Kfz/24 h) befahren. Die Weilstraße wird von 7.300 Kfz/24 h (+ 600 Kfz/24 h) befahren.

Im Ergebnis kann die Variante 5 mit der neuen Erschließungsstraße die sensiblen Bereiche in der Pliensauvorstadt (Schulen, Kindergarten, Wohnen) entlasten, da der Gewerbeverkehr des Danfoss-Areals ohne Beeinträchtigungen des Umfeldes direkt an das weiterführende Straßennetz angebunden werden kann. Anhand der Verbesserung der verkehrlichen Situation wird aus Sicht des Gutachters diese Variante empfohlen – mit dem Hinweis, dass dieser Variante ein großer Aufwand entgegensteht, so dass im Laufe der weiteren Planung die Kosten detailliert geprüft und dem Nutzen gegenüber gestellt werden sollten.

2.6 Bebauungsplanverfahren und städtebaulicher Vertrag

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zwischen der Stadt Esslingen und der Fa. greenfield Gewerbepark Esslingen GmbH ein Erschließungs- und städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt und insbesondere folgende Regelungen enthält:

- Durchführung aller ggfs. notwendigen CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises
- Kostenübernahme für im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eventuell notwendig werdende Untersuchungen und Gutachten
- Einhaltung aller maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen und sonstigen rechtlichen Anforderungen insbesondere für den Fall, dass die geplanten gewerblichen Nutzungen auch in den Nachtstunden ausgeübt werden sollen.
- Vorgaben zu den maximalen Größen der Hallengrundflächen sowie Ausschluss bestimmter Nutzungen
- einvernehmliche Abstimmungspflicht zu den geplanten gewerblichen Nutzungen sowie der Hochbauentwürfe vor Einreichung der jeweiligen Baugesuche
- Pflicht zur Begrünung des Gewerbegebietes auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Freiflächengestaltungsplanes
- Planung und Herstellung der in einer 1. Stufe geplanten Erschließungsanlagen (Erschließungsstraße und Kreisverkehrsplatz) und anschließende kostenlose Übergabe an die Stadt
- Verpflichtung, sich an den Kosten für die Planung und Herstellung einer eventuell in einer weiteren Stufe notwendig werdenden Verlängerung der Erschließungsstraße bis zur Weilstraße sowie dem dazu erforderlichen Grunderwerb zu beteiligen, wobei dies Verpflichtung zeitlich befristet ist auf 11 Jahre nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages

2.7 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, lediglich der im Süden liegende Bereich, der an die Adalbert-Stifter-Schule angrenzt sowie der Bereich unmittelbar westlich der Eberhard-Bauer-Straße wird zur Vermeidung von Störungen der benachbarten Schulnutzung sowie der Wohnnutzung im Mischgebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Eberhard-Bauer-Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Zur Sicherung der

städtebaulichen Ziele sowie zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Auswirkungen werden einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen.

Zur Arrondierung des vorhandenen Mischgebietes zwischen Dieselstraße, Boschstraße, Stuttgarter Straße und Eberhard-Bauer-Straße wird die sich durch die Plangebietsabgrenzung ergebende Teilfläche südlich der Dieselstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der im gesamten Gewerbegebiet (GE und GEE) grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen aller Art (außer Kfz-Handel samt Zubehör) und der generelle Ausschluss von Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um die vorhandenen Flächen zu sichern und gegen unerwünschte Zweckentfremdung zu schützen. Aufgrund der Nähe zu den östlich angrenzenden Misch- und Wohngebieten wären Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie Vergnügungsstätten problematisch und könnten zu einem Trading-Down-Effekt bzw. unerwünschten Strukturwandel im gesamten Plangebiet führen.

Wie in vergleichbaren anderen Städten, ist auch in Esslingen die Tendenz zu beobachten, dass bei der Aufgabe einer bestehenden gewerblichen Nutzung die Eigentümer ihre Grundstücke einer gewinnträchtigeren Nutzung zuführen wollen und sie damit der erwünschten gewerblichen Nutzung bzw. Mischnutzung entziehen.

Wenn diese Umnutzungen/Umwandlungen uneingeschränkt möglich sind, kann dies zu folgenden städtebaulich relevanten Auswirkungen führen:

- a) Umnutzungen und Umwandlungen mit Einzelhandelsnutzungen schwächen die bestehenden Standorte der verbrauchernahen Versorgung. Eine unregelmäßige Einzelhandelsentwicklung in dezentralen peripheren Gewerbegebietslagen gefährdet die bestehenden gewachsenen innerstädtischen Versorgungsstrukturen sowohl im Stadtzentrum als auch in den Stadtteilen.

Zur Vermeidung dieser negativen städtebaulichen Auswirkungen werden im gesamten Gewerbegebiet (GE und GEE) daher Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Im Interesse und zur Stützung des produzierenden Gewerbes soll es aber künftig ausnahmsweise zulässig sein, dass Einzelhandel als untergeordnete Nutzung stattfindet, wenn dabei Produkte aus eigener Produktion oder Ver- und Bearbeitung zum Verkauf gelangen. Wenn dies auf einer untergeordneten Fläche stattfindet (auf maximal 20 % der Gesamtnutzfläche eines Betriebes, höchstens jedoch 200 m²), so ist dies städtebaulich verträglich und in Bezug auf den innerstädtischen Einzelhandel unschädlich.

- b) Umnutzungen und Umwandlungen mit den o. g. Nutzungen leiten einen städtebaulich nicht erwünschten Strukturwandel innerhalb bestehender Gewerbegebiete ein. Da Einzelhandelsbetriebe bzw. Betriebe mit Verkaufsflächen oder Vergnügungsstätten in der Lage sind, höhere Grundstückspreise oder Mieten als produzierende Gewerbebetriebe zu bezahlen, führt dies letztendlich zu einem höheren Grundstückskostenniveau im Gebiet. Hohe Grunderwerbskosten bzw. hohe Mieten erschweren jedoch eine gewerbliche Nachfolgenutzung oder eine Neuansiedlung im Bereich des produzierenden Sektors bzw. Dienstleistungssektors. Darüber hinaus lösen solche Entwicklungen unter Umständen

auch bei anderen Gewerbebetrieben im Gebiet Erwartungen bzgl. einer möglichst hochwertigen Folgenutzung ihrer Grundstücke aus. Dies wäre jedoch ein völlig kontraproduktives bodenpolitisches Signal, das es unbedingt zu vermeiden gilt.

Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör wird im gesamten Gewerbegebiet (GE und GEE) zugelassen, zumal es in dem angrenzenden Gewerbegebiet Dieselstraße einen derartigen Handel seit Jahren gibt und es zudem sinnvoll ist, solche flächenintensiven Nutzungen eher in einem Gewerbegebiet auszuüben als in Wohn- oder Mischgebieten.

Ebenso werden im gesamten Gewerbegebiet (GE und GEE) Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen, um insbesondere auch den Beschäftigten im Gewerbegebiet die Möglichkeit zu bieten, während der Mittagspause oder nach Feierabend in der Nähe ihres Arbeitsplatzes etwas für ihre Gesundheit oder Fitness zu tun. Durch die Einschränkung, dass die genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen, wird sichergestellt, dass bei jeder solchen beantragten Genehmigung der Einzelfall in Bezug auf seine möglichen Auswirkungen geprüft, beurteilt und ggf. versagt werden kann.

Des Weiteren sind im Plangebiet Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Nachdem es bisher in dem Gebiet keine Werbeanlagen in Form selbstständiger gewerblicher Hauptanlagen gibt, ist nicht auszuschließen, dass künftig verstärkt auch dieses Gebiet aufgrund seiner Lage unmittelbar an der B 10 in den Blickpunkt entsprechender Anbieter gerät. Die Zulassung solcher Anlagen würde sowohl der seitherigen, noch weitgehend intakten Nutzungsstruktur als auch der künftigen, entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes sich entwickelnden Nutzungsstruktur widersprechen und zu einer Beeinträchtigung der Standortqualität und des Images des Gebietes sowie des Orts- und Landschaftsbildes führen. Da es ausdrückliches Ziel solcher Werbeanlagen ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild aufzufallen, ist von solchen Anlagen auch eine massive Störung des Ortsbildes zu erwarten, was es zu verhindern gilt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Diese Überschreitung ist erforderlich, um – neben den baulichen Hauptanlagen – auch versiegelte Flächen für notwendige Umfahrungen, Stellplätze, Lagerflächen, ... herstellen zu können, die wesentlich für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes sind. Eine Verringerung der versiegelbaren Fläche könnte zu erheblichen Einschränkungen der Funktionsfähigkeit führen.

Diese Festsetzungen ermöglichen einerseits eine angemessene Bebauung der Bauflächen und berücksichtigen andererseits die Lage am Ortsrand und das daraus resultierende Erfordernis einer angemessenen Eingrünung der Gewerbegebietsränder gegenüber der freien Landschaft sowie zur B 10.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 13,5 m bzw. 16,0 m im Bereich der geplanten 2-geschossigen Montagehalle der Fa. Daimler am südlichen Rand des Gewerbegebietes festgesetzt – bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Lediglich für das neue Verwaltungsgebäude der Bauer Gear Motor GmbH sowie für die Errichtung weitere Verwaltungs- bzw. Bürogebäude im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 20,5 m erhöht. Die differenzierte Festsetzung von Gebäudehöhen, wie sie im seither rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte (Gebäudehöhen von 8,5 m – 12,5 m) ist nicht erforderlich. Ebenso wird nunmehr von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgesehen, da im gewerblichen Bereich die Geschosshöhen - z. B. von Hallen und Büroflächen - sehr unterschiedlich sein können und insoweit die Geschossfläche und die Geschosshöhe wenig über die Gebäudekubatur aussagen.

Ein Überschreiten der festgesetzten Maximalhöhen durch technische Aufbauten (z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten, Klimaanlage) ist um bis zu 5,0 m zulässig, sofern deren Grundfläche maximal 10 % der Dachfläche beträgt und ein Abstand von der Attika eingehalten wird, der mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht. Solche Aufbauten sind bei Industrie- und Gewerbebauten in der Regel erforderlich. Der Abstand von der Attika ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf die Gestaltung zu vermeiden.

3. Bauweise

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gilt die abweichende Bauweise, so dass innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über die Festsetzung von Baugrenzen. Grundlage für diese Festsetzungen ist das von greenfield development mit der Stadt abgestimmte städtebauliche Konzept.

5. Flächen für Nebenanlagen

In Ergänzung zur gewerblichen Nutzung wird im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes eine Fläche zur Errichtung eines Freilagers festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass außerhalb dieser Fläche auf den Baugrundstücken keine weiteren Lagerflächen entstehen. Die Lage des Freilagers am südwestlichen Gebietsrand sowie die Höhenbegrenzung und die geforderte Eingrünung gewährleisten, dass von diesem Lager keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgehen.

6. Verkehrsflächen

Die Verlängerung der Dieselstraße mit dem neuen Kreisverkehrsplatz sowie die bereits vorhandenen Straßen (Dieselstraße und Eberhard-Bauer-Straße) werden als

öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Planung und Herstellung der neuen Erschließungsstraße sowie des Kreisverkehrsplatzes erfolgen durch greenfield development.

7. Private Grünflächen

In Anlehnung an die seitherige Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird am westlichen Rand des Plangebietes ein ca. 18 Meter breiter Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Auf diesem Grünstreifen ist in einem Abstand von acht Metern zur westlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche ein fünf Meter breiter Heckenstreifen festgesetzt, der das Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin optisch abschirmen soll. Der Acht-Meter-Abstand wurde in Anlehnung an das Nachbarrechtsgesetz gewählt, um die frühmorgendliche Beschattung der westlich angrenzenden Ackerflächen auf einen möglichst kurzen Zeitraum zu beschränken.

Für die freiwachsende Hecke sind vorwiegend heimische Laubgehölze mit einem etwa 20 % Anteil an hochstämmigen, mittel- bis großkronigen, heimischen Laubbäumen zu verwenden. Die festgesetzte Hecke ergänzt das unmittelbar nordwestlich angrenzende, außerhalb des Plangebiets liegende, gesetzlich geschützte Biotope Nr. 1062 „Hecke Vordere Breite, östlich Esslingen-Weil“.

Mit dieser Festsetzung wird zudem ein ausreichend dimensionierter „Grünpuffer“ zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen.

8. Leitungsrechte

Der vorhandene Abwasserkanal sowie die Fernwärmeleitung am östlichen Plangebietsrand werden in ihrer Lage über die Festsetzung entsprechender Leitungsrechte gesichert.

9. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehrslärm der B 10 und in gewissem Umfang auch durch Gewerbelärm belastet. Dies führt zu einer Gesamtlärmsituation, bei der die Orientierungswerte der DIN 18005 größtenteils erreicht und sogar überschritten werden. Während diese Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet bei tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) liegen, beträgt gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte vom 07.08.2003 der im Plangebiet vorhandene Gesamtlärm tagsüber (6 - 22 Uhr) 56 bis 80 dB(A) und nachts (22 – 6 Uhr) 51 bis 75 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet auch aus Gründen des Ortsbildes, des Bestandes und der Topografie nicht möglich. Deshalb wird mit dem Planzeichen „i“ festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden. Bezüglich der

zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719 hingewiesen.

(Anmerkung:

Die DIN 18005 und die VDI 2719 werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem können die DIN 18005 und die VDI 2719 über Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.)

10. Grünplanung, Pflanzgebote

Dem Bebauungsplan liegt ein differenziertes Begrünungs- und Eingrünungskonzept zugrunde:

- Pro 500 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bäume, die nach anderen Festsetzungen gepflanzt werden, z. B. Bäume, die den „grünen Rahmen“ des Grundstücks bilden, können angerechnet werden.
- Entlang der Grenzen zur freien Landschaft wird die vorhandene Heckenstruktur erhalten bzw. ergänzt (Pflanzgebote pfg 1 und pfg 2). Es ist ein mindestens 5 m breiter, freiwachsender Heckenstreifen zu pflanzen, bestehend aus vorwiegend heimischen Gehölzen mit einem etwa 20 % Anteil an heimischen Laubbäumen zu verwenden.
- An der westlichen Grundstücksgrenze wird dem geplanten, freiwachsenden Heckenstreifen eine Wiesenfläche vorgelagert, um die Verschattung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu minimieren.
- Entlang der Bundesstraße B 10 wird das – in Esslingen Weil und Sirnau – bereits begonnene Konzept einer straßenbegleitenden Baumreihe fortgeführt (Kaiserlinden, Tilia PALLIDA). Die Baumreihe steht im Anschluss an den Verkehrsgrünstreifen auf einer ebenen, 8 bis 12 Meter breiten Rasen- bzw. Wiesenfläche im Sinne einer landschaftsgeschichtlichen Reminiszenz an die Neckartalaue und als repräsentative Eingrünung des Gewerbegebiets.
- Zwischen diesem Rasen- bzw. Wiesenstreifen und der eigentlichen Betriebsfläche (Gebäudeumfahrt) ist eine dichte, immer- bzw. wintergrüne Hecke aus Laubsträuchern vorgesehen (z. B. Portugiesischer Kirschlorbeer). Dieser repräsentative Heckenstreifen dient als Blendschutz gegenüber der Bundesstraße B 10 sowie als Sichtschutz, so dass die LKW-Reihen entlang der betrieblichen Gebäudeumfahrt von der B 10 aus nicht in voller Höhe wahrzunehmen sind.
- Die Bestandsbäume im Straßenraum der Eberhard-Bauer-Straße werden mit einer Pflanzbindung gesichert. Entlang der Dieselstraße ist eine ergänzende Baumreihe zu pflanzen.
- Die vorhandene Hecke entlang der Eberhard-Bauer-Straße wird nördlich der Bestandshecke durch ein Pflanzgebot ergänzt.
- Das Pflanzgebot für Dachbegrünung entspricht dem geltenden Esslinger Standard (Gesamtaufbau 15 cm, Stärke der Vegetationstragschicht 10 bzw. 8 cm, Regenwasserretention 35 l/m² Dachfläche).
- Die artenschutzrechtlichen Belange einschließlich der erforderlichen CEF-Maßnahmen und des naturschutzrechtlichen Verfahrens wegen des § 32-Biotops wurden bereits vorab im Jahr 2017 im baurechtlichen Verfahren für den

ersten Bauabschnitt direkt zwischen dem Investor und dem Landratsamt Esslingen abgestimmt (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).

In der Summe all dieser einzelnen Bausteine der Grünplanung wird erreicht, dass das Plangebiet trotz einer relativ hohen baulichen Dichte an seinen Rändern intensive Grünstrukturen erhält, die sowohl das örtliche Kleinklima als auch das Arbeitsumfeld und das Orts- und Landschaftsbild positiv gestalten. Gegenüber der Bestandssituation und gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo wird mit der aktuellen Planung eine deutliche gestalterische und ökologische Aufwertung des Plangebiets angestrebt.

2.8 Hinweise

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, die Geotechnik, den Grundwasserschutz, den Hochwasserschutz, den Bodenschutz, den Artenschutz und die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe.

3 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Die örtlichen Bauvorschriften regeln u. a. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Einfriedungen, die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen.

4 Bodenschutz

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises werden im Plangebiet vier Flächen dokumentiert.

Im gesamten Geltungsbereich sind Abbruch-, Aushub und sonstige Erdarbeiten durch einen Sachverständigen für Altlasten nach § 18 BBodSchG gutachterlich zu überwachen und in einem Bericht zu dokumentieren. Das Abbruch- und Aushubmaterial ist nachweislich, ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Bericht ist dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zeitnah vorzulegen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Erwerb der Flächen, die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen notwendig sind, erfolgt im Rahmen privatrechtlicher Grundstücksverträge. Die Baugrundstücksflächen im Plangebiet befinden sich im privaten Besitz und sind über die vorhandenen Straßen sowie der neuen Erschließungsstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert. Die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen (Erschließungsstraße mit Kreisverkehrsplatz) obliegt greenfield development und ist Gegenstand der Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

6 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die stadtentwicklungsplanerisch und rechtlich gebotene Intensivierung der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes (Innenentwicklung) führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Mögliche negative Auswirkungen werden zunächst durch verkehrsbeschränkende Maßnahmen minimiert, indem der gewerbliche Schwerlastverkehr weitgehend aus dem zentralen Bereich des Stadtteils herausgehalten wird. In diesem Zusammenhang ist jedoch leider eine Zunahme des LKW-Verkehrs und dadurch bedingt eine gegenüber heute höhere Beeinträchtigung bei den Wohngebäuden am westlichen Rand der Pliensauvorstadt sowie bei den Schulen und dem Kindergarten im Bereich der Eberhard-Bauer-Straße und Weilstraße unvermeidlich, da auf diesen Straßenabschnitten künftig der ganze Schwerlastverkehr aus und in Richtung Weil abgewickelt werden wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass der durch das Gewerbegebiet verursachte Verkehr tagsüber zu unzumutbaren Beeinträchtigungen bei der angrenzenden Wohnnutzung, den Schulen und dem Kindergarten führen wird. Das sich tatsächlich einstellende Verkehrsaufkommen und die dadurch bedingten Auswirkungen werden jedoch nach der vollständigen Aufsiedelung des Gewerbegebietes weiter beobachtet und geprüft. Falls erforderlich, erfolgt dann die Herstellung einer neuen Straße zur direkten Anbindung des Gewerbegebietes an die Weilstraße, die dann zu einer deutlichen verkehrlichen Entlastung im Bereich der Weilstraße und Eberhard-Bauer-Straße führen wird.

7 Kosten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes (Erschließungsstraße mit Kreisverkehrsplatz) trägt greenfield development. Der Stadt entstehen erst Kosten für Grunderwerb und Straßenbau, wenn in einer weiteren Stufe die Verlängerung der Erschließungsstraße bis zur Weilstraße notwendig werden sollte.

8 Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, das auf der Grundlage des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzt und zum größten Teil bereits bebaut ist. Auch wenn die südliche Teilfläche des Gebietes teilweise noch nicht bebaut ist und derzeit als Ackerfläche genutzt wird, handelt es sich rechtlich um überbaubare Baugrundstücksflächen, d. h. es gilt der Planungsbestand.

Durch den Bebauungsplan werden „Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten“ (§ 1a, Abs. 2, Satz 5 BauGB) einer neuen Nutzung zugeführt. Somit erfüllt die Planung in vollem Umfang die Priorisierung i. S. des § 1a, Abs. 2, Satz 1 BauGB (Vorrang eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung). Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich daher.

gez. Ratzer

Umweltprüfung, Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Dieselstraße/Gewerbepark (südlicher Teil)“ gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB. Obwohl für das Plangebiet seit 1981 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, kann der neue Bebauungsplan auf Grund der geplanten Verdoppelung der künftig zulässigen Grundfläche von 0,3 auf 0,6 (mehr als 20.000 m² Grundfläche) nicht gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Daher sind Umweltprüfung und Umweltbericht erforderlich.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wird die Größe des Plangebietes durch das Abtrennen des Grundstücks der Fa. Hahn Automobile (Flurstück Nr. 16269/1) sowie des Grundstücks Légumes Rapp GmbH (Flurstücke Nr. 16387 und 16391/3) reduziert. Nunmehr wird dieses Bebauungsplanverfahren nur für den südlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes abgeschlossen und umfasst damit im Wesentlichen die Grundstücke der Firmen Bauer Gear Motor GmbH und greenfield development GmbH mit einer Größe von 6,5 ha (incl. öffentlicher Verkehrsflächen).

Die Aussagen des Umweltberichtes beziehen sich jedoch weiterhin auf das ehemalige größere Plangebiet und umfassen somit auch die Flächen, die nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sind (Grundstück Fa. Hahn Automobile und Grundstück Fa. Légumes Rapp GmbH). Damit ist gewährleistet, dass die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen im notwendigen Gesamtzusammenhang dargestellt werden.

1. Einleitung

a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das (reduzierte) Plangebiet mit einer Größe von ca. 6,5 ha befindet sich unmittelbar an der B 10 im Esslinger Stadtteil Pliensauvorstadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die B 10 und das südlich der B 10 liegende, bisher noch unbebaute Grundstück der Fa. Hahn Automobile (Flurstück Nr. 16269/1)
- im Osten durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 16374 an der Eberhard-Bauer-Straße
- im Süden durch das bebaute Grundstück der Firma Légumes Rapp GmbH (Flurstücke Nr. 16387 und 16391/3) sowie den Feldweg Flurstück Nr. 16216
- im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flurstück Nr. 16211

b. Ziele des Umweltschutzes

Die gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Regelwerken niedergelegt, u. a. Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Bundesbodenschutzgesetz mit

Bundesbodenschutzverordnung, Wasserrahmenrichtlinie, Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz Baden-Württemberg, Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie FFH- und Vogelschutzrichtlinie.

Die fachlichen Grundlagen und Ziele für das Plangebiet und seine Randbereiche sind u. a. in folgenden Planungen und Untersuchungen enthalten: Landschafts- und Umweltplan (Stadt Esslingen am Neckar, 2017), „Untersuchung für ein Biotopverbundsystem“ (NVS, 1987), Klimaatlas Nachbarschaftsverband Stuttgart (NVS, 1992), Klimaatlas Region Stuttgart (VRS 2008), Landschaftsrahmenplan (VRS, 1999), Regionalplan Region Stuttgart (VRS 2009), Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003).

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

a. Basisszenario und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

I. Im Plangebiet und in seinem Umfeld wurden 42 Vogelarten erfasst, davon 25 Arten als Brutvögel bzw. Reviervögel (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).

II. Als Nahrungsgäste kommen im Plangebiet und seiner Umgebung fünf Fledermausarten vor: Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Flughörnchen, Zwergfledermaus, Kleine/Große Bartfledermaus. Fledermausquartiere sowie Fledermauswochenstuben wurden nicht nachgewiesen (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).

III. Haselmäuse wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen (Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP, Dr. Deuschle, Köngen, 2017)

IV. Im Plangebiet befinden sich Habitatpotentiale für Zauneidechsen. Bei insgesamt sechs Begehungen wurden jedoch keine Zauneidechsen festgestellt (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).

V. Amphibien, Nachtkerzenschwärmer und Holzkäfer wurden im Plangebiet und seiner Umgebung nicht nachgewiesen (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).

VI. Durch die bereits Jahrzehnte dauernde Nutzung als Gewerbegebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) partiell nicht mehr vorhanden bzw. gestört.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises sind im Plangebiet folgende Flächen dokumentiert:

- Altstandort Eberhard-Bauer-Str. 36 - 60, Beweismiveau 3, B (Belassen,

- Gefahrenlage hinnehmbar)
- Altstandort Eberhard-Bauer-Str. 50, Beweinsniveau 2, OU (Orientierende Untersuchung)
- Altablagerung Bauergelände Dieselstr. 51 – 53 B 10, Beweinsniveau 1, B (Belassen mit Entsorgungsrelevanz)
- Altablagerung Eberhard-Bauer-Str. 35, Beweinsniveau 1, B (Belassen mit Entsorgungsrelevanz)

Noch nicht baulich genutzte Teilflächen des Gewerbegebiets werden bisher als Ackerflächen genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) sind auf diesen Flächen noch vorhanden.

VII. Durch die bereits bestehende Nutzung als Gewerbegebiet sind auf den bereits baulich genutzten Teilflächen des Gewerbegebiets die natürlichen Klimafunktionen nachhaltig gestört (extreme Temperaturdifferenzen, extreme sommerliche Aufheizung). Die noch nicht baulich genutzten Teilflächen übernehmen bislang eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

VII. Das Orts- und Landschaftsbild ist in seiner Grundstruktur geprägt durch die ebene Lage mitten in der Neckartalaue. Es besteht aus bisher bereits gewerblich genutzten Flächen mit Gewerbebauten, Parkplätzen, Zufahrts- und Rangierflächen mit randlichen Gehölzstrukturen, Bäumen sowie Ackerflächen.

VIII. Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass die bisherigen Ackerflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auf Grund des Planungsbestandes (Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße, 1981) besteht ebenso die Möglichkeit, dass die im Plangebiet noch vorhandenen Ackerflächen zulässigerweise gewerblich genutzt werden.

Die Standortbedingungen für Vögel, Fledermäuse und sonstige Tiergruppen können sich je nach Änderung der Nutzungsintensität im Gewerbegebiet verbessern oder verschlechtern.

b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

aa) Durch die Neuordnung des Gewerbegebiets, einschließlich der höheren Nutzungsintensität (Erhöhung der zulässigen Grundfläche), durch den Straßenbau sowie durch Erd-, Aushub- und Bauarbeiten ergeben sich teilweise temporäre und teilweise dauerhafte Eingriffe im Bereich der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt) und der sonstigen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b bis i BauGB.

bb) Bei den natürlichen Ressourcen einschließlich ihrer nachhaltigen Verfügbarkeit hat der Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen:

Bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter ergeben sich folgende Auswirkungen:

Tiere (Gutachten zum „Neubau eines Gewerbe Parks, Eberhard-Bauer-

Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017).

I Vögel

Im Plangebiet und in seinem Umfeld wurden 42 Vogelarten erfasst, davon 25 Arten als Brutvögel bzw. Reviervögel.

Für mehrere Brutvogelarten entfallen Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie Nahrungshabitate. Insbesondere entfallen zwei vom Star besetzte Bäume, weitere von Brutvögeln genutzte Bäume, ein vom Mäusebussard genutzter Horstbaum sowie Heckenabschnitte, die u. a. vom Haus- und vom Feldsperling genutzt werden.

II Fledermäuse

Im Bereich des geplanten Gewerbeparks entfielen 2017 durch die Rodung von Bäumen vier als Fledermausquartiere geeignete Baumhöhlen und durch den Abriss von sechs Gebäuden ebenfalls potentielle Fledermausquartiere.

III Sonstige Arten bzw. Artengruppen

Reptilien, Amphibien, Haselmäuse und Holzkäfer wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf Populationen dieser Arten bzw. Artengruppen.

Pflanzen

Nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Entfallende Bäume wurden bzw. werden durch umfangreiche Neupflanzungen von zumeist großkronigen, standortgerechten Laubbäumen ersetzt.

Entfallende Heckenstrukturen werden bzw. wurden ebenfalls durch vorwiegend heimische, ökologisch wertvolle Heckengehölze ersetzt.

Boden, Fläche

Gegenüber dem Planungsbestand (Bebauungsplan Eberhard-Bauerstraße, 1981) werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Stattdessen wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 verdoppelt. So wird eine verdichtete und somit flächen- und ressourcensparende, Bauweise ermöglicht, wodurch sich eine deutlich verbesserte Ausnutzung des Gewerbegebiets ergibt, ohne dass zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Zwar waren bisher nicht alle Teilflächen des Gewerbegebiets baulich in Anspruch genommen. Planungsrechtlich wäre aber auch schon seither eine deutlich stärkere Flächenversiegelung z. B. durch Parkplätze oder Lagerflächen möglich gewesen. Eine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads ist mit der Erhöhung der Grundflächenzahl daher nicht verbunden.

Wasser

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird auf den begrünten Flachdächern mit einem Retentionsvolumen von 35l/m² zurück gehalten und geht teilweise über Verdunstung wieder zurück in den Wasserkreislauf bzw. wird zeitlich verzögert über ein Regenrückhaltebecken in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Klima/Luft

Durch die bisherige Nutzung als Gewerbegebiet sind auf einem Großteil der

Fläche die natürlichen Klimafunktionen bereits nachhaltig gestört (extreme sommerliche Aufheizung, extreme Temperaturdifferenzen, Staubentwicklung). Gegenüber dem Planungsbestand (Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße, 1981) werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Durch die im neuen Bebauungsplan festgesetzte, verpflichtende Begrünung der Flachdächer erhält das Gebiet eine klimatische Ausgleichsfunktion, die bisher in diesem Umfang nicht gegeben war (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperaturengleich, Staubbindung).

Der „grüne Rahmen“ um das gesamte Plangebiet stützt die klimatische Ausgleichsfunktion (Baumreihe entlang der B 10, Grünfläche mit breiter Heckenstruktur im Westen, Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebiets, Straßenbäume entlang der Eberhard-Bauer-Straße und innerhalb des Plangebiets).

Landschaftsbild

Durch die Neuordnung des Gewerbegebiets wird das Landschaftsbild verändert. Der neue Gewerbepark wird das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig optisch prägen.

Wirkungsgefüge/Landschaft/Biologische Vielfalt

Während der Baumaßnahmen ist damit zu rechnen, dass aufgrund der damit verbundenen Störungen die biologische Vielfalt zumindest temporär abnimmt und das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden und Wasser zumindest zeitweise beeinträchtigt ist.

Bei Gesamtbetrachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgestellte oder prognostizierte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, und Wasser nach Abschluss der Baumaßnahmen und der Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt nicht verschlechtern wird.

Das Landschaftsbild wird dauerhaft verändert.

Der Bebauungsplan hat keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).

An den östlichen Rand des Bebauungsplans grenzt ein Wohngebiet an. Durch die Festsetzung der östlichen Randflächen des Plangebiets als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ergibt sich so ein Puffer zum Wohngebiet. Der Bebauungsplan hat somit für die Wohnbevölkerung (Menschen und ihre Gesundheit) keine Relevanz in Bezug auf Lärmimmissionen i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB. Gegenüber Fluglärmimmissionen besteht auf Grund ausreichend großer Abstände zum Lärmschutzbereich des Flughafens keine relevante Empfindlichkeit.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern verhält sich der Bebauungsplan bei der voraus zu setzenden Beachtung der geltenden rechtlichen Vorschriften tendenziell positiv. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

Bezüglich der Verwendung erneuerbarer Energien und einer sparsamen und effizienteren Nutzung von Energie sind die jeweils geltenden Gesetze und Verordnungen zu beachten.

Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist somit nicht gegeben.

Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Landschaftsplan, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind von der Planung nicht negativ tangiert.

Das vorhandene Datenmaterial liefert keine Hinweise auf eine schlechte Luftqualität bzw. auf eine mögliche Beeinträchtigung der Luftqualität im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB.

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

cc) Auf Grund der im Plangebiet vorgesehenen und zulässigen Nutzungen (Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet) und auf Grund des LKW-Verkehrs sind höhere Schallemissionen als zum Beispiel in Wohngebieten zulässig und zu erwarten.

In Anbetracht der sensiblen Nutzungen in der unmittelbaren und weiteren Umgebung (Schulen, Kindergarten, Wohngebiete) ist für jedes einzelne Bauvorhaben im Plangebiet ein Schallgutachten vorzulegen. Für die ersten drei realisierten Bauvorhaben liegen bereits entsprechende Gutachten vor. Im Übrigen sind keine außergewöhnlichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und/oder Strahlung zu erwarten. In der Summe ist derzeit auf den an das Gewerbegebiet angrenzenden Straßen (Weilstraße und Eberhard-Bauer-Straße) tagsüber von 132 LKW-Bewegungen auszugehen – das entspricht 11 Fahrten/Stunde. Auch dieser LKW-Verkehr wird die Leistungsfähigkeit der Weilstraße sowie der Eberhard-Bauer-Straße nicht wesentlich beeinträchtigen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass dieser Verkehr tagsüber zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung und Schulen führen wird. Dieser Aspekt muss jedoch nach vollständiger Aufsiedelung des Gewerbegebietes weiter beobachtet und geprüft werden.

Eine Verursachung von Belästigungen durch das Plangebiet ist ebenso nicht zu erwarten.

dd) Zu erwarten ist der Anfall von Produktionsabfällen, verwertbaren Pro-

duktionsreststoffen, verwertbarem Verpackungsabfall (Duales System), Papier, Biomüll sowie Restmüll. Eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung ist rechtlich geboten und wird als gegeben voraus gesetzt.

ee) Für das Plangebiet ergibt sich gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg bei HQ-extrem (Extremhochwasser) eine mögliche Hochwassergefahr. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist deshalb unumgänglich (z. B. wasserdichte Wanne für Untergeschosse, auftriebssichere Bauweise, Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe). Sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Unfälle oder Katastrophen) sind nicht erkennbar.

ff) Die Gefahr einer Kumulierung potentieller Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Flächen bzw. Plangebiete besteht in Bezug auf Unfälle und Katastrophen tendenziell kaum.

Sonstige Katastrophenpotentiale bestehen mit Ausnahme eines Extremhochwassers (HQ-extrem) und der vom Straßenverkehr ausgehenden Unfallgefahren (Ziel- und Quellverkehr sowie B 10) eher nicht.

gg) Durch die bestehende Nutzung als Gewerbegebiet sind auf einem Großteil der Fläche die natürlichen Klimafunktionen bereits nachhaltig gestört (extreme sommerliche Aufheizung, extreme Temperaturdifferenzen, Staubentwicklung). Gegenüber dem Planungsbestand (Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße, 1981) werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Durch die im neuen Bebauungsplan festgesetzte, verpflichtende Begrünung der Flachdächer erhält das Gebiet eine klimatische Ausgleichsfunktion, die bisher so nicht gegeben war (Regenwasserrückhaltung, sommerliche Abkühlung durch Transpiration, Temperaturengleich, Staubbindung).

Der „grüne Rahmen“ um das gesamte Plangebiet stützt die klimatische Ausgleichsfunktion (Baumreihe entlang der B 10, Grünfläche mit breiter Heckenstruktur im Westen, Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebiets, Straßenbäume entlang der Eberhard-Bauer-Straße und innerhalb des Plangebiets).

Die bestehenden Anbindungen des Gewerbegebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien 102 und 103) und an das Radwegenetz ermöglichen niederschwellig einen Verzicht auf das Automobil, wodurch Treibgasemissionen tendenziell vermieden werden können.

hh) Der Bebauungsplan ermöglicht eine erhöhte bauliche Nutzung des bestehenden Gewerbegebiets. Die in den Gewerbebetrieben eingesetzten Techniken und Stoffströme unterliegen nicht den Vorgaben des Bebauungsplans, sondern dem Immissionsschutzrecht.

c) Festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden

- durch die im Vorfeld bereits berücksichtigten, zeitlichen Rodungsbeschränkungen (außerhalb artspezifischer Brut- oder Quartierszeiten),
- durch die Festsetzung von zeitgemäßen ökologischen Standards (Dachbegrünung mit vollflächiger Retentionswirkung, Pflanzgebote für großkronige Bäume, 450 Meter lange Baumreihe mit insgesamt 31 Kaiserlinden entlang der B 10, Feldgehölz- und Heckenstrukturen entlang

- der südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen)
 - durch die Schaffung künstlicher Nistmöglichkeiten (24 Nistkästen) für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Zweigbrüter
 - durch die Ausbringung von 21 künstlichen Fledermausquartieren im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebiets auf von der Stadt bereit gestellten Flächen
 - durch die Herstellung geeigneter Ersatzhabitats für betroffene Vogelarten (Hecken mit heimischen Bäumen und Sträuchern, Steinriegel, Buntbrachfläche)
- vermieden, verringert oder ausgeglichen. Eingriffsvermeidung und Ausgleich sind dauerhaft wirksam zu erhalten. Insbesondere für Artenschutzbelange gilt dies explizit auch während der Bauphasen.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Das Gewerbegebiet mit der Firma Bauer Gear Motor GmbH war mit dem damals vorhandenen Gebäudebestand weit untergenutzt und auch die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,3 ist für ein Gewerbegebiet im Ballungsraum Stuttgart nicht mehr zeitgemäß. Insofern bietet das Areal bauliche Entwicklungspotenziale sowohl auf der Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts als auch insbesondere durch eine angemessene Erhöhung der baulichen Nutzung in Form der Schaffung neuen Planungsrechts. Da in Esslingen auch im gewerblichen Bereich nur noch eingeschränkt Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, im Rahmen der rechtlich gebotenen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Ausnutzung der gewerblichen Baugrundstücke im Plangebiet zu schaffen. Dieses Planungsziel steht im Kontext mit § 1a Abs. 2 BauGB, gemäß dem die Gemeinden aufgefordert sind, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sie deshalb zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. die Möglichkeit der Nachverdichtung nutzen sollen. Deshalb wurde der Verdichtung des bestehenden Plangebiets Vorrang eingeräumt gegenüber einer Erweiterung oder einer Neuausweisung eines weiteren Gewerbegebiets.

e) Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Von den umgebenden Flächen sind keine Gefahrenpotentiale bekannt, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten. Auswirkungen eines Extremhochwassers (HQ-extrem) und die vom Straßenverkehr ausgehenden Unfallgefahren (Ziel- und Quellverkehr sowie B 10) sind nicht auszuschließen. Eine darüber hinaus gehende Relevanz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB besteht nicht.

3. zusätzliche Angaben

- a) Die Umweltauswirkungen in Bezug auf den Artenschutz sind im Gutachten

zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen (2017) verbal-argumentativ beschrieben.

Da es sich um die städtebauliche Neuordnung eines Bestandsgebiets handelt und da stadtökologische Vorgaben auf hohem Niveau festgesetzt und realisiert werden, ist die vorgenommene verbal-argumentative Beschreibung und Ermittlung der Umweltauswirkungen angemessen.

- b. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung wurden bei den bisherigen Bauabschnitten und werden auch bei künftigen Bauphasen die räumliche und zeitliche Einhaltung der in der saP aufgeführten Maßnahmen überwacht (Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen).

Ein begleitendes, insgesamt für sieben Jahre beauftragtes Monitoring stellt die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen auch über die Bauphasen hinaus sicher und bietet bei negativen Entwicklungen die Möglichkeit entsprechender Korrekturen.

Aus dem Monitoring begründete Auflagen zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen unterliegen nicht der Abwägung gemäß BauGB. Notwendige Anpassungen sind daher zwingend umzusetzen.

- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgestellte oder prognostizierte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen.

Im Ergebnis verbleiben durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).

- d) Referenzliste der Quellen:

Gutachten zum „Neubau eines Gewerbeparks, Eberhard-Bauer-Straße 36 – 59, Esslingen a. N. Pliensauvorstadt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“, Dr. Deuschle, Köngen, 2017.