

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Römerstraße/Neue Straße
im Planbereich 40 „Liebersbronn“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Esslingen auf einem von Westen nach Osten verlaufenden Höhenrücken (ca. 470 – 480 m ü.NN) und ist Teil des großen Freizeit- und Erholungsgebietes am Jägerhaus. Aufgrund der vielfältigen Sport- und Freizeitanlagen (Fußball, Leichtathletik, Hockey, Reiten, Segelfliegen, ...), der gastronomischen Einrichtungen und der ausgedehnten Waldflächen ist dieser stadtnahe Bereich ein an Spitzentagen hochfrequentiertes Gebiet mit örtlichem und überörtlichem Einzugsbereich – verbunden mit einem an Spitzentagen hohen Verkehrsaufkommen und entsprechendem Parkierungsbedarf.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 19.000 m² und wird begrenzt

- im Norden durch die K 1214/Römerstraße
- im Osten durch die Neue Straße
- im Süden durch das Wohnbaugrundstück Neue Straße 103 und die westlich daran angrenzenden Waldparzellen
- im Westen durch die Sportanlagen der Turnerschaft Esslingen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt die Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Esslingen e.V. mit Reithalle, Bergehalle, Stallungen, Vereinsgaststätte, Wohnung für den Stallmeister und dem Reitplatz. Zu diesem Zweck sind die Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Esslingen befinden, in Form eines Erbbaurechtvertrags an den Verein verpachtet.

Der Bereich westlich der Reitanlage, der sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Esslingen befindet (Flurstück Nr. 3161/3), wird als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Die unmittelbar östlich an den Reitplatz angrenzenden Wiesenflächen im Bereich der Einmündung der Neuen Straße in die Römerstraße (Flurstücke Nr. 3161/1 und 3202) befinden sich ebenfalls im Eigentum der Stadt.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten bislang unmittelbar

keine Bebauungspläne, so dass dieser Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. In den unmittelbar angrenzenden Bereichen gelten folgende Bebauungspläne:

- Sport- und Volkspark Jägerhaus Beckenhau - in Kraft getreten am 11.05.1956
- Bebauungsplanänderung Neue Straße (Schurwaldstraße) - in Kraft getreten am 06.04.1956

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 ist das Plangebiet als „Grünfläche/Sondersportfläche“ ausgewiesen. Der Landschaftsplan des damaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt den Bereich Jägerhaus als Bereich mit Intensiverholung dar.

1.3 Aussagen von sonstigen Planungen und Untersuchungen

1. Kommunale Sportstättenentwicklungsplanung 2015

Der „Sportsituationsbericht und Sportstättenentwicklungsplan“ des Stadtplanungs- und Stadtmessungsamtes und des Schul- und Sportamtes wurde am 25.10.2000 vom Sportausschuss als erster Teil einer gesamten Sportentwicklungsplanung zustimmend zur Kenntnis genommen. Dieser Bericht war eine Grundlage für die Sportentwicklungsplanung.

Für das Esslinger Stadtgebiet ergab sich ein geringer Fehlbedarf bei gedeckten Sportflächen. Das Über- bzw. Unterangebot in den einzelnen Stadtbereichen ist jedoch erheblich. In den Bedarfsermittlungen wurde festgestellt, dass im Stadtbereich Nord-Ost bis 2015 der Bedarf für eine Sporthalle gegeben ist, da hier ein rechnerischer Fehlbedarf von 911 m² besteht (bei einem zugrunde liegenden Orientierungswert für Turn- und Sporthallen von 0,25 m² / Einwohner).

2. Sportentwicklungsplanung (2003)

Eine Planungsgruppe unter Leitung von Prof. Wieland vom Institut für Sportwissenschaft an der Universität Stuttgart analysierte vom Mai 2001 bis Februar 2002 das Sportverhalten der Esslinger Bevölkerung und die Strukturen des organisierten Esslinger Sports. Gleichzeitig flossen neben empirischen Studien eine Bestandsaufnahme der Esslinger Sportstätten und Bewegungsräume sowie lokales Expertenwissen in den kooperativen Planungsansatz ein, der schließlich zu konkreten Handlungsempfehlungen für ein Modell „Sport- und bewegungsfreundliche Stadt Esslingen“ führte. Im Abschlußbericht des Institut für Sportwissenschaft der Universität Stuttgart vom März 2002 wurde in den "zentralen Handlungsempfehlungen" u.a. nachdrücklich empfohlen:

- im Bereich der Römerstraße einen Sportpark mit städtischer Bedeutung zu errichten.
- für das Sportgelände Jägerhaus ein Gesamtkonzept zu erstellen – unter Berücksichtigung der Vernetzung der vorhandenen Anlagen und Umwandlung eines Rasenplatzes in ein Kunstrasenfeld.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund des Bedarfs einer weiteren Sporthalle für die Vereine in den nördlichen Stadtteilen und nach intensiver Prüfung und Beratung verschiedener Standortalternativen im Bereich Liebersbronn/Hegensberg hat der Ausschuss für Technik und Umwelt am 05.06.2002 die Verwaltung beauftragt, für den Bereich an der Römerstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen sowohl zur Errichtung einer Sporthalle als auch zur Errichtung einer weiteren Reithalle für den Reit- und Fahrverein e.V. geschaffen werden. Zu dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan ausgearbeitet.

Zusammen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

Ergänzend zum Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren wird für den gesamten Sport-, Freizeit- und Erholungsbereich entlang der Römerstraße das „Entwicklungskonzept Jägerhaus“ ausgearbeitet (Beschluss des ATU vom 10.03.2004). In diesem Entwicklungskonzept sollen die Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes, der Naherholung und des Verkehrs einschließlich der Parkierung untersucht werden. Darauf aufbauend sollen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden.

2.2 Seitheriger Planungsablauf/Umstellung auf das aktuelle Städtebaurecht

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung am 10.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Römerstraße/Neue Straße und in seiner Sitzung am 10.03.2004 den Bebauungsplan-Vorentwurf beschlossen. Der Bebauungsplan-Vorentwurf lag vom 29.03.2004 bis 07.05.2004 öffentlich aus. Die Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger fand am 27.04.2004 statt. Danach ruhte das Verfahren.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 20.07.2004 wurde das Baugesetzbuch an EU-Richtlinien angepasst. Schwerpunkt war die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie über die Prüfung von Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme. Ein Ziel der Gesetzesänderung war die Integration der Umweltprüfung in die bestehenden Verfahren der Bauleitplanung, indem sie als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet wurde. Besondere Bestimmungen hierzu wurden in die jeweiligen Beteiligungsvorschriften der Öffentlichkeit und Bürger integriert. Für sich bereits in der Aufstellung befindliche Bauleitpläne wurde eine Übergangsfrist bis zum 20.07.2006 gewährt. Bis zum Ablauf dieser Frist konnten die Verfahren alternativ nach dem vorher geltenden Recht zu Ende geführt werden.

D.h. dass alle bereits eingeleiteten Verfahren, die nicht bis zum 20.07.2006 zur Rechtskraft gebracht werden konnten, nach den aktuellen Vorschriften des BauGB weiterzuführen sind bzw. auf das neue Recht umgestellt werden müssen. Dies gilt auch für diesen Bebauungsplan, für den zwingend die verfahrensrechtli-

chen Schritte zur Ermittlung der Umweltbelange nachgeholt werden mussten. Daher wurde das Verfahren mit der Ausarbeitung eines 2. Bebauungsplan-Vorentwurfes fortgeführt.

2.3 Städtebauliche Planung

1. Sporthalle

Auf der seitherigen Freifläche westlich des Einmündungsbereiches der Neuen Straße in die Römerstraße (Flurstücke Nr. 3161/1 und 3202) soll die neue Sporthalle errichtet werden. Ergänzend dazu werden auf dem Grundstück ca. 40 Stellplätze errichtet.

Zwischen der Sporthalle und dem westlich angrenzenden Sandplatz des Reit- und Reit- und Fahrvereins ist – entsprechend den zwischen Stadt und Verein abgeschlossenen vertraglichen Regelungen – ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Um dem Reit- und Fahrverein e.V. weiterhin eine Anbindung an die Neue Straße zu ermöglichen, hat sich die Stadt verpflichtet, dem Verein auf dem Flst. Nr. 3202 ein Überreit- und Überfahrtsrecht einzuräumen.

Die neue Sporthalle soll flächensparend in kompakter Bauform sowie energie- und ressourcenschonend gebaut werden. Aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung sind zudem erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Sporthalle zu stellen, um zu gewährleisten, dass die in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) genannten Immissionswerte für die Errichtung und den Betrieb von Sportanlagen eingehalten werden. Danach betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für die Bebauung im angrenzenden reinen Wohngebiet

- tags außerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten	45 dB(A)
- nachts	35 dB(A)

Weitere detaillierte Regelungen zu den Immissionsrichtwerten finden sich in § 2 der 18. BImSchV. Neben baulichen und technischen Maßnahmen werden damit u.U. auch organisatorische Maßnahmen für den Betrieb der Sporthalle notwendig, um den rechtlichen Anforderungen bzgl. der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte zu entsprechen. Um eine diesen Anforderungen genügende und städtebaulich geeignete Lösung zu finden, wurde über eine Mehrfachbeauftragung ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Dabei kamen 3 Entwürfe in die engere Wahl. Gemeinsam ist allen Entwürfen, dass die Halle und die erforderlichen Stellplätze unmittelbar von der Römerstraße erschlossen werden.

2. Reithalle

Die vom Reit- und Fahrverein e.V. benötigte weitere Reithalle sowie die dazu erforderlichen Stellplätze sollen auf der Fläche des seitherigen öffentlichen Parkplatzes westlich der vorhandenen Reitanlage errichtet werden. Die Stadt hat sich verpflichtet, dem Verein die für den Bau der Reithalle erforderliche Fläche zu den bei Vereinen üblichen Erbpachtbedingungen zur Verfügung zu stellen.

3. Wegfall öffentlicher Parkplätze

Mit dem Bau der Reithalle entfallen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 100 öffentliche Parkplätze, die bisher von allen Besuchern der Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen in diesem Bereich genutzt werden konnten. Im gesamten Bereich an der Römerstraße stehen jedoch für den Betrieb an „normalen“ Tagen genügend Parkplätze zur Verfügung. Unbestritten ist, dass es an Spitzentagen, wenn zusätzlich zum Ausflugsverkehr noch weitere Veranstaltungen stattfinden, immer wieder zu Engpässen kommt. Da diese Extremfälle jedoch nur an wenigen Tagen im Jahr vorkommen, sind die daraus resultierenden Behinderungen und Beeinträchtigungen zumutbar und zu akzeptieren. In diesen Fällen sind bei Veranstaltungen entsprechende verkehrsordnende Maßnahmen entlang der Römerstraße zu ergreifen. Es ist weder städtebaulich noch wirtschaftlich zu begründen, in diesem Bereich ein maximales Parkraumangebot vorzuhalten, das tatsächlich nur an wenigen Spitzentagen in diesem Umfang benötigt wird. Im Rahmen der Ausarbeitung des „Entwicklungskonzeptes Jägerhaus“ sollen jedoch Lösungen aufgezeigt werden, wie mittelfristig die im Bereich der geplanten Reithalle entfallenden Parkplätze an anderer Stelle kompensiert werden können.

4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Grundstücke erfolgt über die Römerstraße.

Für den Individualverkehr ist das Gebiet über die Neue Straße, Stettener Straße und Wiflingshauser Straße gut an das Verkehrsnetz der Stadt Esslingen angeschlossen. Darüber hinaus ist die Römerstraße eine wichtige Verbindungsstraße.

Bushaltestellen, welche die Sport- und Freizeiteinrichtungen mit den Stadtteilen Liebersbronn und Hegensberg verbinden, befinden sich unmittelbar am Jägerhaus an der Römerstraße. Für den öffentlichen Personennahverkehr sind mehrere Buslinien (Linien 108, 138, 112, 114, 116) mit 7 Haltestellen im Bereich der Römerstraße vorhanden. Damit sind die Einrichtungen über den öffentlichen Personennahverkehr auch mit der Innenstadt und den S-Bahn-Haltepunkten verbunden.

2.4 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gem. § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

Fläche für den Gemeinbedarf: Sporthalle

Die für den Bau der Sporthalle vorgesehene Fläche wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt. Ergänzend zu

dieser Festsetzung wird in Form einer Baugrenze die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Private Grünfläche (Sportanlage)

Die Flächen des Reit- und Fahrvereins e.V. werden als „Private Grünfläche (Sportanlage) festgesetzt. Ergänzend dazu sind die zulässigen Nutzungen auf der Fläche festgesetzt. Danach wird die vorhandene Reitanlage mit Reithalle, Bergehalle, Stallungen, Vereinsgaststätte, Wohnung für den Stallmeister und dem Reitplatz planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird der Bau einer weiteren Reithalle ermöglicht. Ergänzend zu diesen Festsetzungen werden in Form von Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die in diesem Bereich festgesetzten zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen (2.900 m² Grundfläche) decken die bestehende Bebauung der Reitanlage ab bzw. lassen noch geringfügige Erweiterungen zu und ermöglichen auf dem Flurstück Nr. 3161/3 die Errichtung einer weiteren Reithalle mit bis zu 1.800 m² Grundfläche.

Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche entspricht dem vorhandenen Ausbau des Einmündungsbereiches der Neuen Straße in die Römerstraße. Diese Fläche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um diese Ausbausituation planungsrechtlich zu sichern. Bislang gilt hier noch der o.g. Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung Neue Straße (Schurwaldstraße)“ vom 06.04.1956, der den vorhandenen Ausbau nicht in vollem Umfang abdeckt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Der Standort der sich im Bereich des Reitplatzes befindlichen Ortsnetz-Transformatorstation wird durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Pflanzgebote (Einzelbäume, frei wachsende Hecken, Dach- und Fassadenbegrünung) sowie Pflanzbindungen tragen dazu bei, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB

Ergänzend zu den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen werden die geplante Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser als zusätzliche planinterne Maßnahmen festgesetzt.

Als planexterne Ausgleichmaßnahmen wird südlich des Jägerhauses die Um-

wandlung einer ca. 3370 m² Teilfläche der ca. 25000 m² großen Ackerfläche (Flst.-Nr. 3177, 3181, 3182/1, 3184/3, 3185, 3197, 3199/1 und 3200, Wertstufe 2) in eine Baumwiese (Baumreihe) festgesetzt. Als weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden der Teilrückbau der Uhlbacher Straße sowie der Rückbau des Rundwegs auf der ehemaligen Deponie Berkheim festgesetzt (siehe Grünordnungsplan, Abschnitt 8.2 sowie Umweltbericht zur Bebauungsplan-Begründung, Abschnitt 2c).

2.4.2 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. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Esslingen, so dass amtliche bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Abwasser, Wasser, Strom) ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Wassergräben abgeleitet.

4 Lärm

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003 (ACCON GmbH) beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedingt durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Römerstraße/Neue Straße (K 1214) tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 56 und 75 dB (A) und nachts (22-6 Uhr) zwischen 46 und 59 dB (A).

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wand) nicht möglich sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die im Bereich der neuen Reithalle geplante Wohnung des Stallmeisters besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

Der Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm wird im angrenzenden reinen Wohngebiet (WR) durch die Anordnung der Sporthalle gewährleistet, d. h. der von der Römerstraße und dem Parkplatz der Sporthalle ausgehende Lärm muss durch die Sporthalle abgeschirmt werden (Schalltechnische Stellungnahme, Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure vom 19.02.2002).

Was den von der Sporthalle ausgehenden Lärm betrifft, so erfolgt der Nachweis der Einhaltung der in Ziffer 2.2 genannten Immissionsrichtwerte auf der Grundlage der konkreten Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Planung für die Sporthalle vorliegt.

5 Kosten

Die Kosten für die Errichtung der Sporthalle belaufen sich laut Auskunft der Projektplaner aktuell auf ca. 3,8 Mio Euro. Die Halle wird von den beiden Vereinen TV Hegensberg und TV Liebersbronn gebaut, die für diesen Zweck von der Stadt einem einmaligen Baukostenzuschuss erhalten. Darüber hinaus übernimmt die Stadt in den nächsten 30 Jahren die jährlichen Zins- und Tilgungskosten und beteiligt sich an den Betriebskosten. Ein Erbbauvertrag räumt den Bauherren ein unbefristetes Erbbaurecht ein.

Je nach Situierung der Sporthalle kann die Verlegung einer durch das Baugrundstück führenden Entwässerungsleitung erforderlich werden. Die hierfür entstehenden Kosten sind noch zu ermitteln.

Die Kosten für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich überschlägig auf 162.635,00 EURO (ohne MWSt). Die Kosten verteilen sich wie folgt:

Pflanzung großkroniger Einzelbäume	24.300,00 EURO
Ergänzende Baumpflanzungen	20.435,00 EURO
Retentionsmulde	32.500,00 EURO
Entsiegelung Uhlbacherstraße	50.400,00 EURO
Rückbau Weg (Deponie Berkheim)	35.000,00 EURO

UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Römerstraße/Neue Straße“ gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage des Baugesetzbuches zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

1. Einleitung

a. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Liebersbronn auf einem von Westen nach Osten verlaufenden Höhenrücken (ca. 470 – 480 m ü.NN) und ist Teil des stadtnahen und gut frequentierten Freizeit- und Erholungsgebietes am Jägerhaus. Auf dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Höhenrücken entlang der Römerstraße mit Fernblick bis zur Schwäbischen Alb sind zahlreiche Flächen aufgereiht, die dem Vereins- und Freizeitsport, der Kleingartennutzung sowie der Erholung dienen.

Das Angebot soll im Kreuzungsbereich Römerstraße/Neue Straße durch eine Sporthalle und – im westlichen Planbereich – durch eine Reithalle ergänzt werden.

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, 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:

Gutachten „Jägerhaus“ (Valentien & Valentien, Stuttgart, 1975), Landschaftsplan (Nachbarschaftsverband Stuttgart, NVS, 1981), Untersuchung für ein Biotopverbundsystem (NVS, 1987), Klimaatlas (NVS, 1992), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS, 1999), Umweltforschung Esslingen, Veröffentlichungen zur Bioindikation, Bände 9 bis 11 (KREEB, 2000/2003), Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003), Schalltechnische Stellungnahme, Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure vom 19.02.2002 sowie Grünordnungsplan "Sport- und Reithalle, Römerstraße" (Landschaftsarchitekten Lehnhoff und Partner, Stuttgart, 23.06.2008).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Bestandsaufnahme und voraussichtliche Beeinträchtigungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten bislang unmittelbar keine Bebauungspläne, so dass dieser Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Parallel zum Bebauungsplan wurde für das Plangebiet ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ergänzendem Entwicklungsplan erstellt (Landschaftsarchitekten Lehnhoff und Partner, Stuttgart, 23.06.2008).

Pflanzen und Tiere

Der Bestand von Pflanzen und Tieren im Bereich der künftigen Sporthalle ist, bedingt durch die Erholungsnutzung, als mäßig einzustufen. Im angrenzenden Umfeld herrschen überwiegend ebenfalls intensiv genutzte Strukturen vor. Dadurch und durch die Insellage ist die Rasenfläche insgesamt als wenig empfindlich einzustufen.

Im Bereich der künftigen Reithalle (bisher: Asphaltfläche) sind bezüglich Pflanzen und Tiere keine Konflikte zu erwarten.

Planinterne und externe Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen.

Boden

Im Bereich der Sporthalle wird bisher unversiegelter Boden (anthropogen überformt durch eine gelegentliche Nutzung als Reitplatz und Pferdehängerabstellplatz) durch den Hallenbau voll versiegelt. Bodenfunktionen, wie Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Pufferfunktion für Schadstoffe, sowie Standort und Lebensraum für natürliche Vegetation, Bodenorganismen und Kulturpflanzen, gehen verloren, die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Planinterne und externe Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen.

Somit ergeben sich voraussichtlich „nicht erhebliche Eingriffe“ im Bereich der Schutzgüter Arten/Biotop (Pflanzen und Tiere), „erhebliche“, jedoch ausgleichbare Eingriffe im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser sowie „nicht erhebliche Eingriffe“ im Bereich der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Orts- und Landschaftsbild, Klima, Erholung und Mensch

Bezüglich der Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Klima, Erholung und Mensch ergeben sich keine erheblichen Eingriffe (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

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

In Bezug auf die Bewohner der angrenzenden Flächen ergeben sich Konfliktpotentiale in Bezug auf Schallimmissionen (Sportlärm) und Verkehrsbelastungen. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Sonstige Belange

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden ebenfalls nicht tangiert.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Landschaftsplan, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind von dem Vorhaben nicht tangiert. Punktuell sind die bestehenden Planungen anzupassen und zu aktualisieren.

Die Ergebnisse der „Umweltforschung Esslingen“ (langfristig angelegtes Bio-monitoring-Projekt) lassen – je nach Bewertungsmethode - den Schluss zu, dass die Luftqualität im Plangebiet – in Relation zur Gesamtstadt - zumindest gut bis sehr gut ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).

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).

Unter Berücksichtigung der bisherigen Rechtsgrundlagen, der bereits bestehenden Nutzungen sowie in Anbetracht des geplanten Gebäudes und der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung, Minimierung und planexternem Ausgleich, können die Eingriffe als weitgehend kompensiert betrachtet werden.

b. Prognose

Der Umweltzustand des Plangebiets kann sich bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) in positiver wie auch negativer Richtung verändern.

c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als planinterne Maßnahmen werden festgesetzt:

Pflanzgebote für Bäume, Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher, Dach- und Fassadenbegrünung, Rasenmulde für die Rückhaltung sowie verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser (Retentionsmulde).

In Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung (Reines Wohngebiet) müssen die maximal zulässigen Lärmemissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die Lärmemissionen, die durch den Betrieb der Sporthalle (einschließlich der Stellplatzanlage) entstehen, müssen durch eine adäquate räumliche Anordnung der Halle, sowie durch technische, bauliche und organisatorische Maßnahmen und Vorkehrungen entsprechend reduziert werden. Grundlage des weiteren Vorgehens ist die „Schalltechnische Stellungnahme“ (Kurz und Fischer GmbH) vom 19.02.2002.

Geeignete planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt:

Baumreihe südlich des Jägerhauses

Herstellung eines Wiesenstreifens und Pflanzung einer Baumreihe entlang des Feldweges südlich des Jägerhauses auf einer Teilfläche der bisherigen Ackerflächen.

Teil-Entsiegelung Uhlbacherstraße

Reduzierung der Breite der Uhlbacherstraße auf einer Länge von 175 Metern von 8 Metern auf 4,00 Meter (Entsiegelung von 700 qm). Ansaat der entsiegelten Fläche als Magerwiese und linienhafte Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen.

Rückbau Weg – Deponie Berkheim

Kompletter Rückbau des Rundwegs auf der ehemaligen Deponie Berkheim auf einer Länge von 500 Metern und einer Breite von 3,5 Metern (Entsiegelung von 1750 qm).

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann als gesichert gelten, da sich die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen im Eigentum der Stadt Esslingen am Neckar befinden (Maßnahmen zum Ausgleich gemäß

§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser sowie Klima und Luft prognostiziert der Grünordnungsplan einen vollständigen bzw. weitgehenden Ausgleich.

Bezüglich des Schutzgutes Boden verbleibt trotz der festgesetzten, umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen (Uhlbacherstraße: 700 qm, Deponie Berkheim: 1750 qm) ein Defizit, das nicht ausgeglichen werden kann.

d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Geeignete Flächen für eine weiter gehende Kompensation des Eingriffs beim Schutzgut Boden stehen nicht zur Verfügung.

3. Zusätzliche Angaben

a. Verfahren der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplans u. a. auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (LfU 2005) verbal-argumentativ beschrieben.

Bei der Bilanzierung des Bodens kam die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zur Anwendung (Umweltministerium Baden-Württemberg, Juni 2006).

Nach gegenwärtigem Stand sind im Bebauungsplanverfahren weitere Untersuchungen oder sonstige technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

b. Monitoring

Die Überwachung der Umweltauswirkungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baukontrolle der Stadt Esslingen am Neckar geleistet, unterstützt durch die zuständigen Fachämter.

Die Überwachung der Wirksamkeit der planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des städtischen Pflegekonzepts für Ausgleichsmaßnahmen.

c. Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Liebersbronn und ist Teil des Erholungsgebiets „Jägerhaus“ (Höhenrücken entlang der Römerstraße).

Es ergeben sich unter Berücksichtigung der durchzuführenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen „nicht erhebliche“ sowie „ausgleichbare“ Eingriffe in die zu beachtenden Schutzgüter und Umweltbelange.

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

Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen sowie in Anbetracht des geplanten städtebaulichen Konzepts und der festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz, sowohl planintern als auch planextern, können die prognostizierten Eingriffe als weitgehend kompensiert bilanziert werden (vgl. Grünordnungsplan, Abschnitt 8.4).

Beim Schutzgut Boden verbleibt trotz umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleichsdefizit.

Ergänzend zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan soll mittelfristig für den gesamten Sport-, Freizeit- und Erholungsbereich entlang der Römerstraße unter zusätzlicher Berücksichtigung ökologischer, forstwirtschaftlicher und verkehrlicher Aspekte ein „Entwicklungskonzept Jägerhaus“ erarbeitet