

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Berliner Straße/Schlachthausstraße (Weststadt)
in den Planbereichen 01 „Innenstadt I“ und 03 „Innenstadt III“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 10 ha liegt - getrennt durch die Berliner Straße - westlich des Altstadtbereiches und wird begrenzt

- im Norden durch die Schelztorstraße und den Roßneckar
- im Osten durch die Schwanengrabenstraße, Berliner Straße und Kollwitzstraße
- im Süden durch die Fleischmannstraße und Martinstraße
- im Westen durch die Schlachthausstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst große Teile des ehemaligen Sanierungsgebietes Weststadt, das am 17.05.1997 (bzw. am 22.08.1998 für das Erweiterungsgebiet) förmlich festgelegt wurde. Das Sanierungsgebiet wurde mit Bekanntmachung vom 30.12.2010 bis auf wenige Grundstücke aufgehoben.

Die Weststadt ist als gründerzeitliche Erweiterung der mittelalterlichen Altstadt auf der Grundlage des Generalstadtbauplans aus dem Jahre 1838 entstanden. Die Besiedelung der Weststadt setzte um 1860 ein und dauerte bis ins frühe 20. Jahrhundert. Vor der Bebauung der Weststadt handelte es sich bei dem Gebiet um Wiesen- und Ackerland, das in älteren Stadtplänen als „Schelzgärten und – waasen“ bezeichnet wurde. Das Straßenraster mit den 3 von Ost nach West verlaufenden Straßen (Fleischmannstraße, Martinstraße und Schelztorstraße) wurde direkt aus der Struktur der Innenstadt heraus entwickelt. Erst später, durch den Bau der Ringstraße, wurden diese Verbindungen abgebrochen, so dass heute die Berliner Straße die Weststadt von der Altstadt trennt. Mit Ausnahme weniger Gebäude wurden die neuen Bauten entlang des geplanten Straßenrasters in Form einer Blockrandbebauung mit Hintergebäuden und Gärten errichtet.

Die heutige Weststadt ist geprägt durch ihre Zweiteilung in einen gründerzeitlichen Kernbereich und eine „Wohn-Flusslandschaft“ am Stadtneckar, nördlich der Schelztorstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen diesen gründerzeitlichen Kernbereich der Weststadt zwischen Schelztorstraße und Fleischmannstraße. Es handelt sich hierbei um ein im Blockraster dicht bebautes Gebiet mit gemischten baulichen Nutzungen und repräsentativen Straßenfassaden. Befanden sich innerhalb der gründerzeitlichen Bebauung vormals Gewerbe- und Wohnhöfe, historische Fabrikanlagen, Arbeiterwohnungen und Fabrikantenvillen, so gelang es in den zurückliegenden Jahren, nach dem Wegzug der großen produzierenden Betriebe gegen Ende des 20. Jahrhunderts

neue Nutzungen zu etablieren und die traditionelle Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten in moderner und erneuerter Form fortzuführen. Nicht zuletzt durch die städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung ist es gelungen, durch die Umnutzung historischer Bausubstanz stadtbildprägende Gebäude zu erhalten und dort Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen zu schaffen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang „DAS DICK“, ein Freizeit und Erlebniszentrum mit Kinos, Gastronomie, Handel und Dienstleistungseinrichtungen, das in Form der Umnutzung einer ehemaligen, unter Denkmalschutz stehenden Feilenfabrik entstanden ist oder das Quist-Areal, wo sich heute in dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex einer ehemaligen Metallwarenfabrik moderne Büroarbeitsplätze befinden.

Ebenfalls im Zuge der Sanierung erfolgten die Umgestaltung der Martinstraße zu einem städtischen Boulevard sowie die Herstellung des „Platz der deutschen Einheit“, die an der Nahtstelle zwischen dem Freizeit- und Erlebniszentrum „DAS DICK“ und dem eher von Wohnbebauung nördlich angrenzenden Bereich zu einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und des Wohnumfeldes geführt haben.

Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst den Bereich zwischen Schelztorstraße und Roßneckar. Dieser Bereich ist durch Wohnbebauung, das Georgii-Gymnasium sowie den Bereich um das Otto-Riethmüller-Haus westlich der Berliner Straße geprägt. Östlich der Berliner Straße ist das ehemalige Schelztor-Gymnasium (heute: Landesamt für Denkmalpflege) in den Planbereich einbezogen.

Durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtzentrum und dem direkten Anschluss an die Bahn und den ZOB besitzt die Weststadt eine hohe Zentralität. Nicht zuletzt durch die günstige Lage zu den öffentlichen Nahverkehrsnetzen (Bahnhof und Busbahnhof) und die kurze Distanz zu den Anschlussstellen der B10 auf der anderen Neckarseite besteht eine sehr gute Anbindung an die gesamte Region. Weitere Impulse für eine positive Entwicklung der Weststadt sind durch die bevorstehende bauliche Entwicklung der unmittelbar im Süden angrenzenden Brachflächen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes zu erwarten.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart aus dem Jahr 1984 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Gewerbeflächen (Bestand) dargestellt.

Für den größten Teil des Plangebietes gelten die Vorschriften der Ortsbau-satzung der Stadt Esslingen am Neckar aus dem Jahre 1930. Danach ist das Plangebiet planungsrechtlich als II. Baustaffel (Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet) und III. Baustaffel (Mehrstöckiges Wohngebiet) festgesetzt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle Vorschriften der seither in diesem Gebiet rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft.

Der größte Teil des Plangebietes liegt zudem innerhalb des Geltungsbereiches

der Satzung über die Gesamtanlage Esslingen am Neckar, wonach auf der Grundlage der §§ 19 und 27 des Denkmalschutzgesetzes das Orts-, Platz- und Straßenbild als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt ist.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasste große Teile des Sanierungsgebietes Weststadt. Mit der teilweisen Aufhebung des Sanierungsgebietes hat das bis dahin geltende Sanierungsrecht seine Gültigkeit verloren. Um die Ziele der Sanierung nach dem Abschluss des Sanierungsverfahrens langfristig zu sichern, ist es erforderlich, diese über einen Bebauungsplan abzusichern. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es daher notwendig neues Planungsrecht zu schaffen, da das derzeitige Planungsrecht, das größtenteils auf der Grundlage der alten Ortsbau-satzung aus dem Jahre 1930 basiert und nicht geeignet ist, auch zukünftig eine den aktuellen städtebaulichen Zielen entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung der Weststadt zu gewährleisten.

Entsprechend den in der Sanierung festgelegten Zielen, verfolgt der Bebauungsplan insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

Bebauung

- Erhaltung und Stärkung der traditionellen Blockrandbebauung/Schließen der Blockränder
- Behutsame Entkernung und angemessene Bebauung der Blockinnenbereiche
- Bebauung der Blockränder mit im Gebiet üblichen Gebäudehöhen und maßstäblichen Gebäudekubaturen

Nutzung

- Erhaltung der charakteristischen Nutzungsvielfalt
- Erhaltung vorhandener Gewerbebetriebe sowie Neuansiedlung von standortverträglichen Gewerbebetrieben
- Schaffung von attraktivem innerstädtischen Wohnraum in Kombination mit nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben

Freiflächen

- Schaffung von begrünten Frei- und Spielflächen
- Umgestaltung der Straßen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Umgestaltung der Roßneckarufer und Schaffung von Zugangsmöglichkeiten

Verkehr

- Einschränkung des Durchgangsverkehrs
- Verbesserung der Fußwegebeziehungen zu den Weinbergen und in die Innenstadt/Altstadt
- Schaffung von Quartiersgaragen

2.2 Städtebauliche Planung

Entsprechend den o. g. Zielen greift der Bebauungsplan die vorhandene, histo-

risch gewachsene Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf und entwickelt diese weiter. Er schafft die erforderlichen rechtlichen Grundlagen, damit bei der städtebaulichen Neuordnung einzelner Quartiere oder der Schließung von Baulücken auch in Zukunft die charakteristische Blockstruktur der Weststadt erhalten bleibt und bei Neubauvorhaben maßstäbliche Gebäudekubaturen entstehen. Überdies ermöglicht der Bebauungsplan die Anpassung vorhandener Gebäude und deren Nutzung an aktuelle Bedürfnisse mit dem Ziel, attraktives, stadtnahes Wohnen - kombiniert mit nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben – zu schaffen.

Die vorliegende städtebauliche Planung weicht nur in dem Bereich um das Otto-Riethmüller-Haus, südlich des Roßneckars, von der vorhandenen Bebauungsstruktur ab. Das Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde wurde als Solitargebäude konzipiert und stellt insofern einen Fremdkörper in der ansonsten von einer geschlossenen Blockrandbebauung geprägten Siedlungsstruktur dar. Daher deckt der Bebauungsplan die vorhandene Bebauung nicht in vollem Umfang ab, sondern formuliert als städtebauliches Ziel, dass in diesem Bereich im Falle einer städtebaulichen Neuordnung künftig eine vom Kanal abgerückte Blockrandbebauung entstehen soll.

2.3 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung/Ausschluss bestimmter Nutzungen

Die räumlich enge Verbindung von Wohnen und Arbeiten ist ein wesentliches Anliegen der Esslinger Stadtentwicklungsplanung in diesem Teil des Stadtgebietes, da urbane Stadtteile und Quartiere – also Siedlungen, die sich durch Nutzungsmischung und Nutzungsvielfalt, angemessene städtebauliche Dichtewerte, kleinmaßstäbliche Parzellierung und bauliche Vielfalt auszeichnen – sich hinsichtlich der derzeit ablaufenden gesellschaftlichen, ökonomischen und technologischen Veränderungsprozesse als äußerst anpassungsfähig und damit zukunftsfähig erweisen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der sich daraus ergebenden Eigenart des Plangebietes werden die überwiegend von Wohnbebauung geprägten Quartiere nördlich der Martinstraße und östlich der Kandlerstraße als „Besondere Wohngebiete“ gem. § 4 a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von solchen gewerblichen Nutzungen, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die südlich der Martinstraße sowie westlich der Kandlerstraße liegenden Quartiere, in denen bereits heute die gewerblichen Nutzungen überwiegen, werden als „Mischgebiete“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Damit ist sowohl die bestehende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert als auch die Ansiedlung weiterer, nicht störender gewerblicher Nutzungen sowie Wohnen möglich.

Im gültigen Flächennutzungsplan sind diese Quartiere als gemischte Bauflächen

sowie als Gewerbeflächen (Bestand) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da in einem Bestandsgebiet Besondere Wohngebiete grundsätzlich aus einer gemischten Baufläche entwickelt werden können sowie auch die Entwicklung eines Mischgebietes aus einer Gewerbefläche grundsätzlich möglich ist.

Aus städtebaulichen Gründen werden jedoch sowohl innerhalb der Besonderen Wohngebiete als auch innerhalb der Mischgebiete einzelne Nutzungen ausgeschlossen. Dazu zählen z.B. Vergnügungsstätten sowie der gewerblichen Unzucht dienende Betriebe, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Auswirkungen auf das räumliche Umfeld und wegen der zu erwartenden Verdrängungseffekte nicht in das vorhandene bzw. geplante Nutzungsgefüge passen und in dieser Hinsicht den städtebaulichen Zielen widersprechen. Ausgeschlossen werden auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die aufgrund ihrer speziellen betrieblichen und räumlichen Anforderungen ebenfalls nicht kompatibel mit den städtebaulichen Zielen der Stadt sind.

Des Weiteren sind in den Besonderen Wohngebieten und in den Mischgebieten 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 in Folge des beschriebenen Strukturwandels künftig verstärkt auch Bereiche innerhalb des Plangebietes in den Blickpunkt entsprechender Anbieter geraten. Die Zulassung solcher Anlagen würde sowohl der seitherigen, 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 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. Dies ist insbesondere für das Erscheinungsbild der Quartiere der gründerzeitlichen Stadterweiterung nicht akzeptabel. Auch hinsichtlich der bereits durchgeführten Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wäre die Errichtung von großflächigen Werbeanlagen für Fremdwerbung kontraproduktiv.

Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Form einer GRZ und GFZ wird im Bereich der Bestandsquartiere verzichtet (Ausnahme: Bereich Georgii-Gymnasium und Otto-Riethmüller-Haus südlich des Roßneckars; für diese beiden Quartiere wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt). Stattdessen wird festgesetzt, dass sich Neubauten (im Falle einer Ersatzbebauung abgängiger Gebäude) an den Gebäudehöhen der ursprünglichen Bestandsgebäude orientieren müssen. Dazu wurden im Plangebiet für die vorhandene Bebauung die Höhenverhältnisse aller Gebäude ermittelt. Das Ergebnis ist ein exakter Plan (Höhenplan der Firma Geoplana vom 23.09.1998), der die Höhenverhältnisse der Gebäude selbst und untereinander erfasst. Für die vorhandene Bebauung werden die zulässigen Gebäudehöhen über die Festsetzung der First- und Traufhöhen geregelt, wobei im Falle von Neubauten oder Erweiterungsbauten diese Höhen um max. 1,5 m überschritten bzw. um max. 0,5 m unterschritten werden dürfen. Im Bereich derzeit noch unbebauter Grundstücke werden maximale First- und Traufhöhen festgesetzt, die sich an den Höhen der angrenzenden Gebäude

orientieren.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, den Baubestand – soweit städtebaulich vertretbar – abzudecken und sicherzustellen, dass sich etwaige Neubauten entlang der Straßenzüge auch mit Rücksicht auf die vorhandenen Denkmäler maßstäblich einfügen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Zum Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur mit der das Gebiet prägenden Straßenrandbebauung werden die vorderen Gebäudekanten als Baulinien festgesetzt.

Stellplätze und Garagen

Für Stellplätze und Garagen werden keine differenzierten Festsetzungen getroffen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und ansonsten in Tiefgaragen unterzubringen. Insbesondere durch die Errichtung von Tiefgaragen können der öffentliche Raum sowie die Freiflächen in den Quartiersinnerbereichen von Parkverkehr entlastet und gleichzeitig die Wohnqualität erhöht werden.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 166, wurde der bereits hergestellte Gehweg entlang des Landesamtes für Denkmalpflege als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Für das Grundstück mit der Flst. Nr. 814/1, das nach bisher geltendem Planungsrecht nicht erreichbar war, ist auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 814/2 entlang der westlichen Grundstücksgrenze und auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 791 an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um an dieser Stelle langfristig die Erschließung des Grundstücks mit der Flst. Nr. 814/1 zu gewährleisten.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Straßenzug Berliner Straße ist Teil des Verkehrsrings um die Esslinger Innenstadt mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen. Außerdem sorgen der Omnibusbahnhof und die südlich verlaufende Eisenbahnlinie dafür, dass große Teile des Plangebietes Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sind, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) sind nicht möglich, deshalb wird im Bebauungsplan 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 Gebäuden bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern und durch die Orientierung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, erreicht werden.

Daneben ist im Rahmen von Objektplanungen auf den Baugrundstücken darauf zu achten, dass die durch den Betrieb technischer Anlagen verursachten Lärm- und Schadstoffemissionen minimiert werden, um insbesondere das Wohnen so

gering wie möglich zu beeinträchtigen. Dies ist z.B. bei der Situierung von Anlieferzonen, dem Betrieb von Be- und Entlüftungsanlagen, Kühlaggregaten usw. zu bedenken.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die ökologische Qualität des Gebietes und das Ortsbild sollen durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen insbesondere für Straßenbaumreihen dauerhaft gesichert und verbessert werden. Ergänzend werden Pflanzgebote für Dach- und Tiefgaragenbegrünungen sowie ein allgemeines Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.

Entlang der Neckarkanäle werden im Sinne eines Gewässerrandstreifens fünf Meter breite Grünstreifen mit Pflanzgebot für heimische, standortgerechte Gehölze festgesetzt.

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes (Erhaltungssatzung)

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bezieht sich auf die Quartiere der gründerzeitlichen Stadterweiterung mit der für diese Zeit charakteristischen Blockrandbebauung aus historischen Fabrikanlagen, Fabrikantenvillen und Arbeiterwohnungen. In diesem Bereich ist der Bestand an historischen Gewerbe- und Wohnbauten mit ihren jeweils reichhaltigen Fassadengliederungen trotz später durchgeführter Veränderungen auch heute noch sehr hoch. Die Erhaltung dieser stadtbildprägenden Gebäude, die auch ein Stück Esslinger Wirtschaftsgeschichte repräsentieren, ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Im Erhaltungsgebiet unterliegen daher der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigungspflicht.

2.3.2 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 bebauten Grundstücke.

Um ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erhalten, werden örtliche Bauvorschriften zur Ausgestaltung von Dachaufbauten, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen. Durch diese Gestaltungsvorschriften wird das Einfügen der Neubebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung und eine ortsbildverträgliche Außengestaltung sichergestellt. Die Notwendigkeit detaillierter gestalterischer Regelungen ergibt sich insbesondere aufgrund der bereits heute schon vorhandenen hohen gestalterischen Qualität der Gründerzeitbebauung, die es auch für die Zukunft zu sichern gilt.

2.4 Hinweise

Die Hinweise betreffen

- die Verpflichtung, den Fund von Kulturdenkmalen anzuzeigen,
- die Verpflichtung, bei Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden, die innerhalb der Satzung über die Gesamtanlage Esslingen am Neckar liegen, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen,
- die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe,
- die Verpflichtung bei geotechnischen Fragen eine ingenieurgeologische Beratung einzuholen,
- das Bauen im Grundwasser, die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung und das Erstellen von Tiefgaragen.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz.

4 Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen mehrere Altstandorte vor, die im Bodenschutzkataster des Landkreises Esslingen als B-Fälle erfasst sind.

Auf diesen Flächen sind Abbruch- und Aushubarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Nicht frei verwertbares Bodenmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu benachrichtigen.

Etwaige Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

5 Kosten

Da bei der vorliegenden Planung keine öffentlichen Maßnahmen vorgesehen sind, entstehen der Stadt keine Kosten.

Umweltprüfung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Berliner Straße/Schlachthausstraße (Weststadt)“ gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

1. Einleitung

a. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 10 ha liegt - getrennt durch die Berliner Straße - westlich des Altstadtbereiches und wird begrenzt

- im Norden durch die Schelztorstraße und den Roßneckar
- im Osten durch die Schwanengrabenstraße, Berliner Straße und Kollwitzstraße
- im Süden durch die Fleischmannstraße und Martinstraße
- im Westen durch die Schlachthausstraße

Das Plangebiet umfasste große Teile des Sanierungsgebietes Weststadt. Mit der teilweisen Aufhebung des Sanierungsgebietes hat das bis dahin geltende Sanierungsrecht seine Gültigkeit verloren. Um die Ziele der Sanierung nach dem Abschluss des Sanierungsverfahrens langfristig zu sichern, ist es erforderlich, diese über einen Bebauungsplan abzusichern. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es daher notwendig neues Planungsrecht zu schaffen, da das derzeitige Planungsrecht, das größtenteils auf der Grundlage der alten Ortsbausatzung aus dem Jahre 1930 basiert und nicht geeignet ist, auch zukünftig eine den aktuellen städtebaulichen Zielen entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung der Weststadt zu gewährleisten.

Entsprechend den in der Sanierung festgelegten Zielen verfolgt der Bebauungsplan insbesondere folgende städtebaulichen Ziele:

Bebauung

Erhaltung und Stärkung der traditionellen Blockrandbebauung, Schließen der Blockränder, Entkernung und angemessene Bebauung der Blockinnenbereiche, Bebauung der Blockränder mit den im Gebiet üblichen Gebäudehöhen und maßstäblichen Gebäudekubaturen, Dachbegrünung für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer.

Nutzung

Erhaltung der charakteristischen Nutzungsvielfalt, Erhaltung vorhandener Gewerbebetriebe sowie Neuansiedlung von standortverträglichen Gewerbebetrieben, Schaffung von attraktivem innerstädtischem Wohnraum in Kombination mit nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben

Freiflächen

Schaffung von begrünten Frei- und Spielflächen, Umgestaltung der Straßen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Erhaltung und Neupflanzung von Straßenbaumreihen, Umgestaltung der Roßneckarufer und Schaffung von Zugangsmöglichkeiten, Schaffung von Grünzügen entlang der Neckaruferkanäle durch Pflanzgebote

Verkehr

Einschränkung des Durchgangsverkehrs, Verbesserung des Fußwegebeziehungen zu den Weinbergen und in die Innenstadt/Altstadt, Schaffung von Quartiersgaragen.

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, Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie FFH- und Vogelschutzrichtlinie.

Da in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung keine Intensivierung vorgesehen ist, werden die in den o. g. Regelwerken enthaltenen Ziele des Umweltschutzes nicht tangiert.

Die fachlichen Grundlagen und Ziele für das Plangebiet und seine Randbereiche sind u. a. in folgenden Planungen und Untersuchungen enthalten:

Landschaftsplan (Nachbarschaftsverband Stuttgart, NVS, 1981), Untersuchung für ein Biotopverbundsystem (NVS, 1987), Klimaatlas (NVS, 1992), Landschaftsrahmenplan (Verband Region Stuttgart, VRS, 1999), Klimaatlas Verband Region Stuttgart (2008), Umweltforschung Esslingen, Veröffentlichungen zur Bioindikation, Bände 9 bis 11 (KREEB, 2000/2003), Ökologische Durchgängigkeit der Neckarkanäle in Esslingen (Winkler + Partner GmbH, 2002), Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen (ACCON GmbH, 2003), Grundlagenuntersuchung Esslinger Stadtkanäle (Geitz & Partner, 2004), Gewässerentwicklungsplan Stadtkanäle Esslingen (Geitz & Partner, 2007), Integrierte Leitplanung Esslinger Stadtnecker (URBA, 2009).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Bestandsaufnahme und voraussichtliche Beeinträchtigungen

Für den größten Teil des Plangebietes gelten bislang die Vorschriften der Ortsbausatzung der Stadt Esslingen am Neckar aus dem Jahre 1930. Danach ist das Plangebiet planungsrechtlich als II. Baustaffel (Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet) und III. Baustaffel (Mehrstöckiges Wohngebiet) festgesetzt.

Im Gebiet ist der Versiegelungsgrad bislang extrem hoch (über 90 %).

Ökologisch wertvolle Strukturen sind nur marginal vorhanden. Die Kanalufer und die angrenzenden Flächen sind weitgehend naturfern verbaut.

Ein erhaltenswerter Baumbestand ist nur in geringem Umfang vorhanden. Er befindet sich vor allem auf öffentlichen Flächen (Straßenraum, Schulgelände des Georgii-Gymnasiums, Otto-Riethmüller-Haus) oder aber in problematischen Bereichen (in Baulücken, ohne ausreichenden Abstand zu Gebäuden oder z. B. auf Tiefgaragen). Dachbegrünungen sind auf neueren Gebäuden vorhanden.

Durch Pflanzgebote für die Kanalufer, für Tiefgaragenoberflächen, für Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie durch Pflanzbindungen für erhaltenswerte Bäume und durch ein allgemeines Pflanzgebot für Bäume wird die Situation sowohl planungsrechtlich wie auch faktisch aufgewertet.

Pflanzen und Tiere

Untersuchungen zu Pflanzen liegen nicht vor. Die spärlich vorhandene Vegetation ist anthropogen überformt. Allenfalls in den Hausgärten gibt es eine gewisse Artenvielfalt durch Anpflanzungen.

Der Fischbestand in den Neckarkanälen ist gut dokumentiert. Durch ge-

plante und zum Teil bereits realisierte Maßnahmen zur Förderung der Durchgängigkeit in den Neckarkanälen soll die Artenvielfalt stabilisiert und ggf. erhöht werden (Diese Maßnahmen sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren).

Boden

Im Gebiet ist der Versiegelungsgrad bislang extrem hoch (über 90 %). Durch eine adäquate Anordnung der überbaubaren Flächen sollen zumindest die im Gebiet vorhandenen, nicht unterbauten Hausgärten dauerhaft erhalten werden.

Ehemalige Betriebsstandorte (Altstandorte), auf denen Bodenbelastungen zu befürchten sind, werden im Bebauungsplan in Anlehnung an das Bodenschutzkataster des Landkreises Esslingen einzeln aufgeführt. Auf den betroffenen Flächen sind Tiefbauarbeiten gutachterlich zu überwachen. Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen sind mit dem Landratsamt abzustimmen. Langfristiges Ziel ist die Reduktion des Gefährdungspotentials.

Wasser

Durch die Mindest-Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen, durch Dachbegrünungen und durch die Erhaltung bestehender Hausgärten und sonstiger Grünflächen soll zumindest ein Teil des Niederschlagswassers zurück gehalten werden und steht somit für Vegetationsflächen zur Verfügung bzw. wird verzögert in die Mischkanalisation eingeleitet.

Klima/Luft

Die Luftqualität im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich in den letzten Jahrzehnten – ausgehend von einem schlechten Zustand in den 1970er Jahren – durch allgemein vorgeschriebene technische Maßnahmen der Luftreinhaltung deutlich verbessert.

Durch Tiefgaragen- und Dachbegrünungen sowie durch die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen (vor allem im öffentlichen Raum) sollen die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet weiter verbessert werden.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Erhaltung und Neupflanzung von Baumreihen in den Hauptstraßenachsen wird das Ortsbild deutlich aufgewertet.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Bezüglich der Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ ergeben sich keine erheblichen Eingriffe bzw. keine Relevanz.

Sonstige Belange

Darüber hinaus besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange (keine Natura 2000-Gebiete). 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. Die Ergebnisse der „Umweltforschung Esslingen“ (langfristig angelegtes Biomonitoring-Projekt) lassen den Schluss zu, dass sich die Luftqualität im Plangebiet – ausgehend von einem schlechten Zustand in den 1970er Jahren - zumindest tendenziell in Richtung „befriedigend“ verbessert hat (§ 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 Natura 2000-Gebiete, keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern).

b. Prognose

Mit Aufhebung des Sanierungsgebietes sind keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten mehr vorhanden. Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) müsste damit gerechnet werden, dass sich der Umweltzustand des Plangebiets tendenziell in negativer Richtung verändern würde.

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

Der Bebauungsplan dient u. a. dazu, weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Die Planung beinhaltet nachhaltig wirkende Festsetzungen, um das Plangebiet tendenziell ökologisch zu verbessern. Ausgleichsmaßnahmen i. S. des BauGB sind nicht erforderlich.

d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3. Zusätzliche Angaben

- a. Die Umweltauswirkungen sind verbal-argumentativ beschrieben. Technische Verfahren sind zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
- b. Da sich durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, ist eine Überwachung solcher Auswirkungen nicht erforderlich.
- c. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine Natura 2000-Gebiete).

gez. Daniel Fluhrer