

2. Juli 1980

### B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz

zum Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße im Planbereich 17  
"Pliensauvorstadt-West" nach dem Lageplan des Stadtplanungsamtes  
Esslingen am Neckar vom 2. 7. 1980

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die im Plangebiet angesiedelte Firma Eberhard Bauer benötigt dringend weitere Betriebsflächen zur Errichtung von Lager-, Montage- und Versandgebäuden. Diese Bauabsichten wurden schon frühzeitig vorgetragen und ein entsprechender Antrag der Firma Bauer wurde vom Gemeinderat am 16. 6. 1969 dahingehend beschlossen, daß bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes einer Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zugestimmt wird.

### Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Der Bebauungsplan überschreitet in südlicher Richtung die im geltenden Flächennutzungsplan festgesetzte Gewerbefläche, jedoch wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart entwickelt.

Für weite Bereiche des Plangebietes bestanden bereits Bebauungspläne, die nunmehr nach § 30 Bundesbaugesetz qualifiziert werden.

Die Abstandsvorschrift von mindestens 20 m zur bestehenden Bundesstraße wird eingehalten.

### Planerische Gestaltung

Die Gebäudehöhen innerhalb des Gewerbegebietes wurden gegliedert festgesetzt, um einer Abriegelung zur freien Landschaft entgegenzuwirken. Darüber hinaus soll mit den festgesetzten Pflanzgeboten ein entscheidendes Gegengewicht zu der bestehenden und vorgesehenen Bebauung geschaffen werden. Der von den Trägern öffentlicher Belange geforderte Grünordnungsplan wurde ausgearbeitet und die darin festgelegten Pflanzgebote wurden in den Bebauungsplan übernommen. Im Zusammenhang mit baurechtlichen Genehmigungen wird gleichzeitig durch eine Genehmigungsauflage die Eingrünungsmaßnahme gefordert, insbesondere auch die Verdichtung des Grünbereiches entlang der B 10.

### Art der baulichen Nutzung

In dem Bebauungsplan sind überwiegend gewerbliche Bauflächen, entsprechend der bestehenden Situation, festgesetzt. Lediglich im südöstlichen Planbereich wurde ein bestehender Aussiedlerhof planungsrechtlich abgedeckt. In östlicher Richtung sind weitere Gewerbebetriebe angesiedelt.

### Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Werte der baulichen Nutzung liegen im Rahmen der in der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte.

### Umweltschutz

Aus Gründen des Umweltschutzes wurde ein uneingeschränktes Verbrennungsverbot (siehe Textteil) festgesetzt, um insbesondere eine Verbesserung der klimatologischen Situation in Esslingen zu erreichen und das bestehende Wasserschutzgebiet durch Öllagerungen nicht zu gefährden. Neben der räumlichen Gliederung sollen mit den festgesetzten Pflanzgeboten und mit der Ausbildung der Flachdächer als sogenannte Energiedächer die ökologischen Verhältnisse nicht wesentlich verändert werden.

Wegen der sehr stark befahrenen Bundesstraße 10 werden die Planungsrichtpegel der VN DIN 18005 für Gewerbebetriebe um ca. 10 dB(A) überschritten. Deshalb wurden die Gewerbeflächen gekennzeichnet und es sind entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen.

#### Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Es ist geplant, für den Stadtteil Pliensauvorstadt verkehrsberuhigende Maßnahmen (Wohnstraßen, Fußgängerbereiche) durchzuführen und deshalb ist zukünftig mit einem starken Verkehr auf der Eberhard-Bauer-Straße und auf der Dieselstraße zu rechnen, sobald der erforderliche Anschluß an die Hedelfinger Straße hergestellt wird. Mit der vorgesehenen Kurvenverbreiterung der Eberhard-Bauer-Straße/Dieselstraße - wodurch eine Linksabbiegespur zu der Firma Bauer angelegt werden kann - wird sowohl diesem höheren Verkehrsaufkommen als auch der gesicherten Erschließung des Firmenparkplatzes und des Betriebsgrundstücks der Firma Bauer Rechnung getragen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist durch entsprechende Leitungssysteme gesichert. Die Entwässerung erfolgt über Kanalisation in das Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen. Der Hauptabwasserkanal verläuft in Verlängerung der Dieselstraße über das Betriebsgrundstück der Firma Bauer. Im Verlauf dieser Leitungstrasse werden im Bereich des Straßenknicks Eberhard-Bauer-Straße/Dieselstraße zwei Schmutzspeicherbecken unter der Straßenfläche angelegt. Im Zuge dieser Baumaßnahme erfolgt auch die Straßenaufweitung (Linksabbiegespur).

#### Sonstige Festsetzungen

Das durch Rechtsverordnung festgesetzte Landschaftsschutzgebiet grenzt im westlichen Planbereich unmittelbar an das Betriebsgelände der Firma Bauer an. Um einerseits die erforderliche Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, andererseits aber die Bauflächengrenze des Flächennutzungsplanentwurfs und die Vorschriften des Landschaftsschutzgebietes einzuhalten, wurde in diesem Bereich eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Schmutzspeicherbecken und für die Straßenauf-  
weitung werden ca. DM 500.000,-- betragen. Die Finanzierung er-  
folgt über den Haushaltsplan.

Bauer