

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch**

zum Bebauungsplan Salzmannweg/Weg Flst. 220 im Planbereich 27 ‚Hegensberg‘

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

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Hegensberg. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 217, 219, 378, 376/1, 362/2 und 214/1 (insgesamt rund 1580 m<sup>2</sup>). Das Plangebiet bildet eine dreieckige Grundform und wird eingeraht von der stark befahrenen Liebersbronner Straße und dem Salzmannweg. Auf der Ostseite grenzt ein Fußweg (Flst. 220) das Gebiet ab.

Die topografische Situation in Hanglage zwischen den beiden Straßen weist große Höhenunterschiede auf. Das Areal ist gegenwärtig entlang der Liebersbronner Straße mit 2 Wohngebäuden (Haus Nr. 34 + 38) und einem Werkstattgebäude (zu Haus Nr. 34 gehörend) bebaut. Bisher gilt der Bebauungsplan „Stöckenbergweg“ (Grundflächenzahl: 0,25). Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der Rechtsgrundlage für eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Plangebiets, weshalb die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht wird. Dadurch ergibt sich eine erhöhte Eingriffintensität im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung gemäß § 1a BauGB.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 eine geringfügige Intensivierung der baulichen Nutzung. Es ergeben sich dadurch gegenüber dem tatsächlichen Bestand sowie gegenüber dem Planungsbestand Eingriffe im Bereich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie im Bereich der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a).

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 des Plangebiets ergibt sich durch den Abriss der abgängigen Bausubstanz und den Bau eines zeitgemäßen Wohngebäudes eine positive Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit gegen den Verkehrslärm wird festgesetzt, dass an Gebäuden besondere bauliche Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm zu treffen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

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

Durch den Bau eines neuen Wohngebäudes gemäß Energieeinsparverordnung sowie mit moderner Heizungstechnik werden in Relation zum bisherigen Gebäudebestand Emissionen reduziert. Der Abriss des Altbestandes und die Verwertung bzw. Entsorgung des Abbruchmaterials erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden demnach nicht tangiert.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch den Bau des neuen Wohngebäudes gemäß Energieeinsparverordnung sowie mit moderner Heizungstechnik ergibt sich in Relation zum Bestand eine sparsamere und effizientere Nutzung der Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB.

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

Das vorhandene Datenmaterial, insbesondere die Ergebnisse der „Umweltforschung Esslingen“ (langfristig angelegtes Biomonitoring-Projekt) 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 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).

Auf Grund der zulässigerweise bereits bestehenden baulichen Nutzung sowie in Anbetracht des geplanten städtebaulichen Konzepts ist die Zunahme der Eingriffsintensität in Relation zum Status quo nicht als erheblich zu bezeichnen.

Durch Minimierungsmaßnahmen werden die zulässigen Eingriffe innerhalb des Plangebiets soweit als möglich verringert (Dachbegrünung, Pflanzgebot für Einzelbäume, Pflanzgebot für Tiefgaragenbegrünung).

Der planexterne Ausgleich ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen (Sammelausgleichsmaßnahme „Ökologische Durchgängigkeit der Neckar-Kanäle in Esslingen“, Ingenieurbüro Winkler + Partner, 2002 sowie Planungsbüro „Geitz und Partner“, Stuttgart, 2004).

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

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren

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

abgegebenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer sachgerechten Abwägung unterzogen.

Es wurde von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen und gefordert, die Planung so zu ändern, dass keine Verlegung der Telekommunikationsleitungen notwendig wird, da ansonsten die hierfür anfallenden Kosten zu erstatten sind. Da Baumstandorte im Bereich der Leitungstrassen nicht geplant sind, war eine Änderung der Planung diesbezüglich nicht notwendig. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten der bestehende Gas- und Wasserhausanschluss zu Gebäude Liebersbronner Straße 34 im Bereich der zukünftigen Tiefgarageneinfahrt abgetrennt werden muss. Dieser Hinweis wurde an das zuständige Fachamt weitergeleitet, damit dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden kann.

Weiter wurde die Durchführung einer historischen Untersuchung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens empfohlen. Diese Untersuchung wurde durchgeführt (Gutachten des Ing.büros Dr. Hafner vom 23.01.2006). Da auf dem Grundstück „Liebersbronner Str. 34“ auf Grund früherer Nutzungen (Schreinerei mit Maschinenraum, Herstellung von Kegelbahnen und Schießanlagen, Polstermöbelfertigung) punktuell Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können, wird im Bebauungsplan festgehalten, dass die Abbruch- und Aushubar-

beiten gutachterlich zu überwachen sind. Die Dokumentation der Abbruch- und Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) sowie dem Baurechts- und Bauverwaltungsamt der Stadt Esslingen vorzulegen.

Das Plangebiet wird auf Grund der südwestlich (Liebersbronner Straße, K 1214) und nördlich (Salzmannweg) angrenzenden Straßen vermehrt mit Lärmimmissionen beaufschlagt. Kritisiert wurde, dass im Plangebiet lediglich passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen vorgesehen sind. Begründet wurde dies mit einem Urteil des OVG NRW vom 01.09.2005 (Az. 8 A 2810/03) nachdem „passiver Schallschutz nach dem Schutzmodell des BImSchG nicht ausreichend ist, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Er (passiver Schallschutz) ist nur in den gesetzlich ausdrücklich vorgesehenen Fällen, unter strengen Voraussetzungen erlaubt, damit ein Vorhaben, das dem Gemeinwohl dient, nicht wegen von ihm ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen scheitern muss. Dies ist in der Regel nur bei der Planung von Verkehrswegen gegeben“.

Die Lärmvorbelastung ist in der „Kommunalen Lärminderungsplanung Esslingen“ (26.08.2003) dokumentiert. Durch den Bebauungsplan „Salzmannweg/Weg Flst. 220“ ergibt sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzliche Lärmbelastung. Für die Festsetzung und zwingende Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Verkehrsbauwerken fehlt die Rechtsgrundlage. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wand) nicht möglich sind, wird zum Schutz der Wohnbevölkerung gegen Verkehrs- und sonstigen Lärm im Bebauungsplan festgesetzt, dass an den Gebäuden besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Der Lärmsituation wird zusätzlich durch die Anordnung des Baufensters (zurück gesetzt von der Straße) Rechnung getragen.

Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrunds des Plangebiets, der aus Hanglehm über einer Wechselfolge von Sandstein- und Tonsteinbänken der Stubensandstein-Formation besteht, kann beim Ausheben von Baugruben leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 angetroffen werden. Schichtwasserzutritte können aus klüftigen Sandsteinbänken in die Baugruben einfließen. Mächtige Tonsteinlagen neigen zur Durchfeuchtung örtlich zu Rutschungen. Es wurde empfohlen, die Fundamentsohlen von einem mit den lokalen geologischen Gegebenheiten vertrauten Architekten abzunehmen. Im Textteil des Bebauungsplanes wurde daher ein Hinweis eingefügt, nach dem so vorzugehen ist.

Von privater Seite wurden Einwände gegen die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern in ca. 20 m Entfernung erhoben. Es wurde befürchtet, dass eine schwer kranke Person die ca. 18-24 Monate dauernde Bauzeit mit Baulärm nicht überstehen wird.

Diese sehr spezielle persönliche Situation kann leider nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden, in dem es um die Behandlung solcher privaten Belange geht, die einer städtebaulichen Regelung zugänglich sind.

Das Baugrundstück kann bereits nach den Festsetzungen des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut werden - d.h. es hätte dem Eigentümer in den zurückliegenden Jahren nicht verwehrt werden können, für sein Grundstück einen Bauantrag einzureichen und auf der Grundlage einer Baugenehmigung einen entsprechenden Neubau zu errichten. Es ging daher nicht um die Schaffung von erstmaligem Baurecht, sondern um die Konkretisierung und Erweiterung eines bereits bestehenden Baurechts. Der Grundstückseigentümer bzw. der Bauträger und der Architekt wurden jedoch über diese spezielle Situation informiert und darum gebeten, dies bei der Einrichtung und Abwicklung der Baustelle so gut wie möglich zu berücksichtigen.

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

Die Planung sieht vor, das Grundstück mit zwei Wohngebäuden zu bebauen, die mit einem transparenten Erschließungsbereich miteinander verbunden sind. Die 2-geschossigen Gebäude sollen insgesamt 9 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe enthalten. Die Gebäude sind mit einem flach geneigten Satteldach geplant. Die Tiefgarage wird von der Liebersbronner Straße aus erschlossen. Entlang des Gehwegs an der Liebersbronner Straße entsteht eine Stützmauer.

Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgeschlagene Bebauung sinnvoll, da der Straßenraum entlang des Salzmannwegs gefasst und maßstäblich vervollständigt wird. Entlang der Liebersbronner Straße wird durch den Abbruch der Straßenrandbebauung und die Positionierung der Gebäude entlang des Salzmannwegs eine Aufweitung des Straßenraums erreicht. In die städtebauliche Struktur fügt sich die Planung von Lage und Größe der Gebäude in die Umgebung ein.

Die Bebauung ist auch aus ökologischer Sicht begründet, da in Esslingen Baulandflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und die Gemeinden gem. § 1 Abs. 2 BauGB aufgefordert sind, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen sollen.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 eine nur geringfügige Intensivierung der baulichen Nutzung. Es ergeben sich dadurch gegenüber dem tatsächlichen Bestand sowie gegenüber dem Planungsbestand Eingriffe im Bereich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie im Bereich der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a).

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

Auf Grund der zulässigerweise bereits bestehenden baulichen Nutzung sowie in Anbetracht des geplanten städtebaulichen Konzepts ist die Zunahme der Eingriffsintensität in Relation zum Status quo nicht als erheblich zu bezeichnen.

Der Umweltzustand des Plangebiets kann sich auch bei Nicht-Durchführung der Planung auf Grund der bisher gültigen Rechtsgrundlage (Bebauungsplan „Stöckenbergweg“) negativ verändern (Intensivierung der baulichen Nutzung).

Bei Durchführung der Planung sind bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere in geringfügigem Umfang dauerhafte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch Minimierungsmaßnahmen werden die zulässigen Eingriffe innerhalb des Plangebiets soweit als möglich verringert (Dachbegrünung, Pflanzgebot für Einzelbäume, Pflanzgebot für Tiefgaragenbegrünung).

Der planexterne Ausgleich ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen (Sammelausgleichsmaßnahme „Ökologische Durchgängigkeit der Neckar-Kanäle in Esslingen“, Ingenieurbüro Winkler + Partner, 2002 sowie Planungsbüro „Geitz und Partner“, Stuttgart, 2004).

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