

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Pliensauvorstadt/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung  
in den Planbereichen 16 „Pliensauvorstadt-Ost“ und 17 „Pliensauvorstadt-West“  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

---

### **1 Vorbemerkung**

Der Esslinger Stadtteil Pliensauvorstadt ist ein relativ junger Stadtteil, der südlich des Neckars seit ca. 1850 zunächst als Industriestandort und dann bald auch als Arbeiterwohnstandort entstanden ist und jeweils nach den beiden Weltkriegen durch die Ansiedlung von Flüchtlingen erheblich gewachsen ist. Seit den 1920-er Jahren ist er vor allem durch Mietwohnungsbau im großen Stil geprägt. Die städtebaulichen Strukturen sind seitdem großzügig und klar, aber die Qualität des Wohnungsbaus und der Freiflächen ist nach heutigen Maßstäben meist zweitklassig und die Defizite der Infrastruktur sind für den Stadtteil ein altes Thema. Bei der Integration von Neu-Esslingern hat er in der Vergangenheit eine tragende Rolle gespielt. Das alte Image und die oben angedeuteten Defizite prägen jedoch sein Bild für Außenstehende trotz mancher Ansätze zu Verbesserungen noch immer. Wer es sich von den neu Hinzugezogenen leisten kann, zieht weg.

Die soziale Situation des Stadtteils ist also aus ihrer Entstehungsgeschichte und aus alten Stigmatisierungen heraus belastet, was in den letzten Jahrzehnten zu einer bedenklichen sozialräumlichen Segregationsentwicklung geführt hat. Die Sozialstruktur des Stadtteils ist daher heute durch eher einkommensschwache Bevölkerungsgruppen (überdurchschnittlich hohe Anteile von Sozialhilfeempfängern, Langzeitarbeitslosen, jugendlichen Arbeitslosen sowie weiteren sozial schwachen Gruppierungen) sowie durch einen - im Vergleich zur Gesamtstadt - hohen Ausländeranteil geprägt (ca. 35 % gegenüber 21 % in der Gesamtstadt). In den letzten Jahren fanden hier 60 bis 80 % der Hauptschulabgänger keine Lehrstelle und wurden damit sehr früh mit Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe konfrontiert.

Aufgrund dieser vielfältigen strukturellen Probleme gilt die Pliensauvorstadt heute als „benachteiligter“ Stadtteil mit dem Risiko, längerfristig ins soziale Abseits zu rutschen.

Im Hinblick auf solche Stadtteile wie die Pliensauvorstadt, denen ein Abrutschen ins soziale Abseits droht, hat der Gesetzgeber bei der letzten Novellierung des BauGB im Sommer 2004 das Ziel der „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ in den § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB eingefügt.

Um endlich eine durchgreifende, nachhaltige Veränderung dieser Situation herbeizuführen, hat die Stadt nach zwei vorbereitenden Aktionen - einer eintägigen „Zukunftswerkstatt“ mit ca. 60 Bewohnern und Repräsentanten sowie einem zwei Jahre laufenden Forschungsprojekt (Stadt 2030) unter wissenschaftlicher Regie - ein Sanierungsverfahren nach dem neuartigen Bund-Länder-Programm für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt - begonnen. Dieses Sanierungsprogramm hat nicht nur die Instandsetzung oder Erneuerung der baulichen Strukturen im Stadtteil zum Ziel, sondern ist ganz speziell und vorrangig darauf ausgelegt,

die Defizite in der sozialen Infrastruktur auszugleichen und auch direkt in die sozialen Strukturen hinein zu wirken.

Im Rahmen dieses Förderprogramms werden mit hohem finanziellem Aufwand auf der Grundlage eines integrierten Handlungskonzeptes zahlreiche städtebauliche und soziale Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung der Pliensauvorstadt durchgeführt. Insbesondere werden zur Beseitigung der sozialen Mängel in erster Linie öffentliche Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt und möglichst viele sozial wirksame Projekte durchgeführt.

Dazu zählen insbesondere

- die Entwicklung eines Stadtteilzentrums in der Pliensauvorstadt auf einer zentral gelegenen, alten Industriebrache - dem ehemaligen „Bohner- und Köhle Areal“. Hier entsteht - neben bestehenden Einzelhandelsflächen - ein Stadtteilplatz mit Bürgerhaus, Erziehungshilfestelle, Kindergarten, Altenpflegeeinrichtung und betreuten Altenwohnungen.
- der Ausbau der Weilstraße zum Rückgrat, zur Kommunikationsachse des Stadtteils
- die Neugestaltung der Schubartanlage (1. und 2. Bauabschnitt abgeschlossen)
- die Umgestaltung des Tannenbergspielplatzes (abgeschlossen)
- der Neubau des Jugendtreffs Makarios (abgeschlossen)
- die Projektentwicklung des sog. „Innovativen Wohnprojektes Breite“ zur Schaffung von Wohneigentum (nach Tübinger Modell)
- die Entwicklung von Kommunikations- und Beteiligungsstrukturen in zahlreichen, die jeweiligen Projekte begleitenden und breit angelegten Verfahren der Beteiligung und Aktivierung der Stadtteilbewohner
- das LOS-Programm des Europäischen Sozialfonds mit vielen sog. Mikroprojekten zur beruflichen Qualifizierung und zur Förderung lokaler Arbeit
- das Tri-Colore-Programm - gefördert von der „Aktion Mensch“ und den Firmen DaimlerChrysler und Eberspächer - um Vertrauen zwischen Elternhaus, Schule und Wirtschaft aufzubauen und die Jugendlichen gezielt auf ein Arbeitsleben vorzubereiten (abgeschlossen).

## **2 Angaben zum Plangebiet bzw. den Plangebieten**

### **2.1 Abgrenzung der einzelnen Plangebiete sowie derzeitige Rechtslage**

Die einzelnen Plangebiete liegen innerhalb der Geltungsbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne

- Baulinienplan Pliensau und Schelzwasen  
(Angezeigt am 12.01.1886, 07.01.1893, 15.03.1899)
- Stadtbauplan vom westlichen Stadtteil Berg- und Hohe Straße  
(Angezeigt am 15.07.1891)
- Baulinienplan für die Uhlandstraße  
(Inkraftgetreten am 04.10.1907)

- Staffelbauplan  
(Inkraftgetreten am 23.05.1930)
- Stadtbauplan Pliensauvorstadt  
(Inkraftgetreten am 20.10.1939)
- Bebauungsplan Pliensauvorstadt  
(Inkraftgetreten am 16.09.1949)
- Bebauungsplan-Änderung Stuttgarter Straße - Pliensauvorstadt  
(Inkraftgetreten am 30.07.1954)
- Baustaffelplan Industriegebiet Obere Breite  
(Inkraftgetreten am 07.03.1958)
- Bebauungsplan Bezirkszentrum Teil I  
(Inkraftgetreten am 20.07.1974)
- Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße  
(Inkraftgetreten am 01.06.1981)
- Bebauungsplan Berkheimer-/Brückenstraße  
(Inkraftgetreten am 05.04.1984)

und sind innerhalb dieser rechtskräftigen Pläne bzgl. der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiete, Kerngebiete oder Gewerbegebiete i.S.d. Baunutzungsverordnung sowie als Gemischte Wohn- und Geschäftsgebiete oder Industriegebiete i.S.d. der Esslinger Ortsbausatzung aus dem Jahre 1930 festgesetzt.

Der Bebauungsplan umfasst im Einzelnen folgende Teilgebiete:

Teilgebiet 1,  
die als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) und als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereiche zwischen

- der Berkheimer Straße im Norden
- dem Weg Flurstück Nr. 17382 im Osten
- der Zollbergstraße im Süden
- der Brückenstraße im Westen,

Teilgebiet 2,  
den als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereich zwischen

- der Zollbergstraße im Norden
- dem Flurstück Nr. 17068 im Osten
- der Bebauung nördlich der Straße im Holder im Süden
- der Zollbergsteige im Westen,

Teilgebiet 3,  
den als gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet (§ 52 Ortsbausatzung) festgesetzten Bereich zwischen

- der Weilstraße im Norden
- der Brückenstraße im Osten
- der Parkstraße im Süden
- der Uhlandstraße im Westen,

die Teilgebiete 4-7,  
die als gemischte Wohn- und Geschäftsgebiete (§ 52 Ortsbausatzung) festgesetzten Bereiche zwischen

- der Weilstraße und der Parkstraße im Norden
- der Breitenstraße und der Uhlandstraße im Osten
- der Hohen Straße im Süden
- den Flurstücken Nr. 17786/3, 17776 und der Hauptwasenstraße im Westen,

Teilgebiet 8,  
den als gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet (§ 52 Ortsbausatzung) festgesetzten Bereich zwischen

- der Stuttgarter Straße im Norden
- der Uhlandstraße im Osten
- der Weilstraße im Süden
- der Breitenstraße im Westen,

die Teilgebiete 9-11,  
die als Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereiche zwischen

- der B 10 im Norden
- der Brückenstraße im Osten
- der Stuttgarter Straße im Süden
- der Hedelfinger Straße im Westen,

Teilgebiet 12,  
den als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) festgesetzten Bereich südlich der B 10 zwischen Uhland- und Kreuzgartenstraße,

die Teilgebiete 14-17,  
die als gemischte Wohn- und Geschäftsgebiete (§ 52 Ortsbausatzung) festgesetzten Bereiche zwischen

- der Dieselstraße im Norden
- der Wohnbebauung westlich der Karl-Pfaff-Straße im Osten
- der Wohnbebauung nördlich der Stuttgarter Straße im Süden
- der Eberhard-Bauer-Straße im Westen.

Im Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart aus dem Jahre 1984 sind die Flächen

- der unter den Ziffern 1, 2, 9, 10, 11 und 12 aufgeführten Gebiete als gemischte Bauflächen (M)
- der unter den Ziffern 3 bis 8 aufgeführten Gebiete als Wohnbauflächen (W)
- der unter Ziffer 14-17 aufgeführten Gebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)

dargestellt.

## 2.2 Beschreibung der einzelnen Plangebiete

Das unter Ziffer 1 aufgeführte Kerngebiet und das Mischgebiet liegen - bedingt durch die breite Verkehrsfläche der Brückenstraße - etwas abseits und daher eher am Rande der Pliensauvorstadt. Das Mischgebiet wird durch mittelgroße Betriebe geprägt. An der Nordseite des Gebietes befinden sich 2-3-geschossige Wohnhäuser mit da-

hinter liegenden Werkstätten.

Die steil ansteigenden Grundstücke werden im Süden größtenteils durch die Zollbergstraße begrenzt. Das Kerngebiet unmittelbar an der Brückenstraße besteht aus einem Einkaufsmarkt mit großen Stellplatzflächen.

Das unter Ziffer 2 aufgeführte Mischgebiet südlich der Zollbergstraße wird durch einen dort angesiedelten Möbelmarkt geprägt. Die ebenfalls vorhandene Wohnbebauung entspricht dem Charakter der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Das unter Ziffer 3 aufgeführte gemischte Wohn- und Geschäftsgebiet ist ein durch eine Blockrandbebauung geprägtes Quartier mit einer zusätzlichen, sehr dichten Bebauung im Innern des Quartiers. In den 3-geschossigen Gebäuden befinden sich Wohnungen sowie teilweise gewerbliche Nutzungen im EG.

Die Bebauung entlang der Brückenstraße ist erheblichen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt.

Bei den unter den Ziffern 4 bis 8 aufgeführten gemischten Wohn- und Geschäftsgebieten handelt es sich ebenfalls um meist dicht bebaute Quartiere mit Blockrandbebauung. Die 3-geschossigen Gebäude werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Die Innenbereiche der Quartiere sind teilweise bebaut, teils von Gewerbebetrieben oder als private Freiflächen oder Stellplatzflächen genutzt.

Das Gebiet mit der Nr. 9 östlich der Kreuzgartenstraße ist eine Mischung aus älteren, teilweise sanierungsbedürftigen, 2-3-geschossigen Wohngebäuden, einer Barackenbebauung mit Asylbewerber-Unterkünften, einer alten Fabrikantenvilla sowie Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Stuttgarter Straße.

Westlich davon zwischen Kreuzgarten- und Uhlandstraße befindet sich auf der Fläche Nr. 10 an der Stuttgarter Straße ein 3-5-geschossiger, massiver Gebäudeblock mit Wohnungen und Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im EG.

Wiederum westlich davon und südlich der B 10 liegt im angrenzenden Mischgebiet mit der Nummer 11 der große Bürokomplex der Daimler Chrysler AG mit denkmalgeschützten Teilen der alten Lederfabrik Roser sowie einige 2-3-geschossige Wohngebäude an der Hedelfinger Straße.

In dem unter Ziffer 12 aufgeführten Kerngebiet besteht ein markantes neueres Verwaltungsgebäude, das seit Ende 2004 die Sozialverwaltung des Landkreises beherbergt.

In dem unter Ziffer 14-17 aufgeführten gemischten Wohn- und Geschäftsgebiet befinden sich südlich der Dieselstraße gewerbegebietstypische Nutzungen sowie nördlich der Stuttgarter Straße Wohngebäude.

### **3      Bebauungsplan**

#### **3.1    Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit diesem Bebauungsplan werden die durch die Ortsbausatzung von 1930 festgelegten Baugebiete „Gemischte Wohn- und Geschäftsgebiete“ sowie „Industriegebiete“ durch die Festsetzung von „Mischgebieten“ und „Gewerbegebieten“ i.S.d. Bau-nutzungsverordnung neu definiert und damit bzgl. der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen in das aktuelle Städtebaurecht „übergeführt“.

Der Bebauungsplan beinhaltet damit alle Baugebiete im Stadtteil „Pliensauvorstadt“,

in denen aufgrund ihrer Zweckbestimmung bisher gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig waren.

Neben den grundsätzlichen Festsetzungen der Plangebiete als Mischgebiete (§ 6 BauNVO), Kerngebiete (§ 7 BauNVO) und Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) verfolgt die Stadt mit entsprechenden Regelungen zur Art der baulichen Nutzung weitere wesentliche städtebauliche Ziele. Dies sind vor allem die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Verhinderung der Abwertung der bestehenden Wohn- und Geschäftslagen sowie die Sicherung der vorhandenen gewerblichen Strukturen in den Gewerbegebieten in der Pliensauvorstadt. Der Bebauungsplan dient auch der Sicherung und weiteren Konkretisierung der Sanierungsziele im seit dem 27.07.2002 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Pliensauvorstadt“.

Diese Ziele sollen durch den Ausschluss bestimmter störender Nutzungen erreicht werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert, d.h. bzgl. der Intensität der Überbauung der Grundstücke wird der Status quo beibehalten.

In einem Gerichtsverfahren, das eine versagte sanierungsrechtlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung von einer Verkaufsstätte in eine Spielhalle, die in direkter Nachbarschaft zu dem im Sanierungsgebiet und nun auch im Bebauungsplan Weil-/Brückenstraße (Stadtteilzentrum) vorgesehenen Stadtteilzentrum betrieben werden sollte, zum Inhalt hatte, wurde in der Urteilsbegründung die Ergebnisse der vorbereiteten Untersuchungen und damit die Notwendigkeit der Behebung von sozialen und städtebaulichen Missständen im Stadtteil Pliensauvorstadt anerkannt. Als adäquates Mittel wurde der Nutzungsausschluss von störenden Nutzungen wie Vergnügungstätten gesehen. Aufgrund einer sozialplanerischen Problemanalyse in der Pliensauvorstadt hat sich das Handlungsfeld „Kinder/Jugendliche“ als das mit Abstand wichtigste Thema erwiesen, das durch Sanierungsmaßnahmen gelöst werden muss. Da vor allem Jugendliche zwischen 18 und 21 Jahren in der Pliensauvorstadt verhaltensauffällig geworden sind, sind dort professionelle Präventionsmaßnahmen durchzuführen. Im Maßnahmenplan zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen wurde in den Handlungsfeldern „Kinder/Jugendliche, Familienhilfe und Wohnqualität“ festgelegt, dass den bestehenden Missständen durch bauliche und soziale Maßnahmen entgegen gewirkt werden soll. U. a. wird das Gebiet durch ein attraktives Freizeitangebot für Kinder, Jugendliche und Erwachsene aufgewertet (z.B. Neubau Jugendtreff Makarios, Spielplatz Tannenberg, etc.). Einrichtungen wie Spielhallen oder Sex-Shops würden diesem Ziel zuwider laufen und jugendspezifische Präventionsmaßnahmen erschweren sowie die Familienhilfe und die Wohnfunktion beeinträchtigen. Die Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten und damit der Ausschluss dieser störenden Nutzungen ist daher aus städtebaulicher Sicht notwendig.

### **3.2 Regelungen zum Ausschluss bestimmter Arten baulicher Nutzung in den Baugebieten**

#### **Misch- und Kerngebiete:**

#### Ausschluss von Vergnügungstätten sowie Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen

Unter dem Begriff Vergnügungstätten werden im Städtebaurecht gewerbliche Anlagen und Betriebe besonderer Art - dazu zählen z.B. Nachtlokale, Sex-Kinos, Spiel- und Automatenhallen - zusammengefasst. Als Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, gelten z.B. Bordellbetriebe, Eros-Center ... . Eine Unterscheidung von kerngebietstypischen und nicht kerngebiets-typischen Ver-

gnügnungsstätten, wie sie von der Rechtsprechung anhand des Kriteriums der städtebaulichen Relevanz vorgenommen wird, erübrigt sich hier, da diese Nutzungen in den entsprechenden Plangebieten aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungsarten in den einzelnen Misch- und Kerngebieten ist erforderlich, um

- a) im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB im Stadtteil sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen.

Angesichts der geschilderten problematischen Entwicklung der Sozialstruktur in der Pliensauvorstadt mit zum Teil über mehrere Generationen nachweisbaren Sozialhilfeempfänger-Familien ist zu befürchten, dass diese Probleme eher noch verfestigt werden, wenn im Stadtteil in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnnutzung eine der o.g. Nutzungen - und sei es auch „nur“ eine Spielhalle – entstehen würde.

- b) die Wohnnutzung in den entsprechenden Quartieren sowie deren Nachbarschaften zu schützen bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern.

Die o.g. Nutzungsarten beinhalten in diesem Zusammenhang die Gefahr der Herabsetzung der Wohneignung und der Wohnqualität durch die mit den Betrieben oftmals einhergehenden typischen Begleiterscheinungen wie des Entzugs von öffentlichem Raum („Tabu-Zone“) oder des Entstehens einer potentiellen Belästigungsgefahr für einen Teil der Öffentlichkeit.

- c) die Abwertung von Geschäftslagen, die Beeinträchtigung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen und der Nutzungsvielfalt zu verhindern.

Die o.g. Nutzungen führen zur Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die einen wichtigen Beitrag zur örtlichen und überörtlichen Funktionserfüllung leisten oder zu deren unkontrollierter Verteilung und damit zur Aufsplitterung und folglich Schwächung der zentralen Funktionen. Diese Gefahr ist deshalb gegeben, weil diese Nutzungen eine sehr viel höhere Rendite erzielen können, als dies anderen Dienstleistungs- oder Einzelhandelsbetrieben möglich ist.

Dadurch werden sie in die Lage versetzt, diese Betriebe aus bestehenden Mietverhältnissen zu verdrängen. Die Folge ist die Verödung im zentralen Dienstleistungs- und Warenangebot und der Verlust an lebendiger Vielfalt im Stadtteil.

#### Ausschluss von Lebensmitteldiscountern in den Mischgebieten 14, 15, 16 und 17

Ein wesentliches stadtentwicklungsplanerisches Ziel in der Pliensauvorstadt ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums auf dem ehemaligen „Bohner- und Köhle Areal“ an der Stuttgarter Straße/Uhlandstraße. In diesem zentralen Bereich der Pliensauvorstadt gilt es, die hier bereits vorhandenen Einzelhandelbetriebe (u.a. auch einen Lebensmittelmarkt) zu stärken sowie möglichst weitere Einzelhandelsflächen zu errichten, um für den Stadtteil einen leistungsfähigen zentralen Versorgungsbereich zu schaffen. Die Zukunftsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereiches hängt in hohem Maße vom Vorhandensein eines hochfrequentierten Lebensmittelanbieters ab, der für die erforderliche Kundenfrequenz am Standort sorgt.

Die o.g. Mischgebiete befinden sich dagegen in städtebaulich nicht integrierter Lage am Rande der Pliensauvorstadt. Diese Flächen werden aufgrund der Erreichbarkeit

mit dem Auto und der guten Parkmöglichkeiten bevorzugt auch von Lebensmitteldiscountern nachgefragt.

Die Errichtung von Lebensmitteldiscountern in diesen nicht integrierten Lagen – auch wenn deren Verkaufs- bzw. Geschossflächen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 BauNVO liegen, würde zu einer massiven Schwächung des geplanten Stadtteilzentrums führen, da zu erwarten ist, dass im Rahmen eines Verdrängungswettbewerbes der im Stadtteilzentrum vorhandene Lebensmittelmarkt in seiner Existenz gefährdet wäre und damit auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Stadtteilzentrums beeinträchtigt wäre. Insofern liegen hier gem. § 1 Abs. 9 BauNVO besondere städtebauliche Gründe vor, um in diesen Mischgebieten die Zulässigkeit von Lebensmitteldiscountern, die sich aufgrund ihrer spezifischen Betreiberkonzepte von anderen Einzelhandelsbetrieben deutlich unterscheiden, auszuschließen.

#### **4 Wesentliche Auswirkungen**

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

#### **5 Kosten**

Die Durchführung dieser Planung verursacht keine Kosten.

## 6 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pliensauvorstadt/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung“ gliedert sich nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

### 6.1 Einleitung

#### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplan werden die durch die Ortsbausatzung von 1930 festgelegten Baugebiete „Gemischte Wohn- und Geschäftsgebiete“ sowie „Industriegebiete“ durch die Festsetzung von „Mischgebieten“ und „Gewerbegebieten“ i.S.d. Bau-nutzungsverordnung neu definiert und damit bzgl. der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen in das aktuelle Städtebaurecht „übergeführt“. Der Bebauungsplan beinhaltet damit alle Baugebiete im Stadtteil „Pliensauvorstadt“, in denen aufgrund ihrer Zweckbestimmung bisher gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig waren.

Neben den grundsätzlichen Festsetzungen der Plangebiete als Mischgebiete (§ 6 BauNVO), Kerngebiete (§ 7 BauNVO) und Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) verfolgt die Stadt mit entsprechenden Regelungen zur Art der baulichen Nutzung weitere wesentliche städtebauliche Ziele. Dies sind vor allem die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Verhinderung der Abwertung der bestehenden Wohn- und Geschäftslagen sowie die Sicherung der vorhandenen gewerblichen Strukturen in den Gewerbegebieten in der Pliensauvorstadt.

Diese Ziele sollen durch den Ausschluss bestimmter störender Nutzungen erreicht werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert, d.h. bzgl. der Intensität der Überbauung der Grundstücke wird der Status quo beibehalten.

#### 2. 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. 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 (NVS, 1981), „Untersuchung für ein Biotopverbundsystem“ (NVS, 1987), „Altlastenerhebung im Wasserschutzgebiet ‚Weil‘, Esslingen“ (Tiefbauamt Stadt Esslingen, 1991), Klimaatlas (NVS, 1992), Landschaftsrahmenplan (VRS, 1999).

### 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit diesem Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen. Da die Pliensauvorstadt bereits ausreichend mit Tankstellen versorgt ist

(eine freie Tankstelle, eine Markentankstelle) und darüber hinaus zahlreiche weitere Tankstellen im Stadtgebiet vorhanden sind, ergeben sich durch den Ausschluss weiterer Tankstellen keine verlängerten Anfahrtswege zum Tanken und somit keine höheren Schadstoffemissionen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten ist allenfalls ein geringfügiges und daher vernachlässigbares Potential zusätzlicher PKW-Fahrten verbunden.

### **6.3 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) Mit dem Bebauungsplan werden störende Nutzungen ausgeschlossen. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).

## **7 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Flächen, bei denen auf Grund der Vornutzung schädliche Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind bzw. bei denen Bodenverunreinigungen bekannt sind. Baumaßnahmen auf diesen Grundstücken sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen und zu dokumentieren. Der jeweilige Abschlussbericht ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen, damit das Bodenschutz- und Altlastenkataster fortgeschrieben werden kann. Bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.