

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Pliensauvorstadt/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in den Planbereichen 16 ‚Pliensauvorstadt-Ost‘ und 17 ‚Pliensauvorstadt-West‘

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst 16 Teilgebiete in der Pliensauvorstadt. 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. Baunutzungsverordnung 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.

Mit diesem Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen, daher ist eine Überwachung solcher Auswirkungen nicht erforderlich. Es besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).

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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In den 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)

sind keine Stellungnahmen mit grundsätzlichen Einwänden, die sich gegen den Bebauungsplan und seine Aufstellung des Bebauungsplanes wenden, eingegangen. Aus der Öffentlichkeit gingen keinerlei Stellungnahmen ein.

Angeregt wurde jedoch von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, auf die vorhandenen Versorgungsleitungen der verschiedenen Leitungsträger bei Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen und ggf. den Beginn der Baumaßnahmen mitzuteilen. Da mit diesem Bebauungsplan die durch die Ortsbausatzung von 1930 festgelegten Baugebiete „Gemischte Wohn- und Geschäftsgebiete“ sowie „Industriegebiete“ durch die Festsetzung von „Mischgebieten“ und „Gewerbegebieten“ i.S.d. Baunutzungsverordnung neu definiert und damit bzgl. der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen in das aktuelle Städtebaurecht „übergeführt“ werden, wird an der Intensität der Überbauung der Grundstücke nichts verändert. Die Ziele des Bebauungsplanes sollen durch den Ausschluss bestimmter störender Nutzungen erreicht werden.

Weiter wurden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen bei Neubauten empfohlen, da der Untergrund des Plangebietes teils aus Tonstein der Bunten Mergelformation, teils aus Talablagerungen des Neckars besteht. Die geologischen Einheiten besitzen eine sehr unterschiedliche Zusammensetzung und Tragfähigkeit. Bei den Untersuchungen wurde angeregt, auch auf mögliche Schadstoffe im Untergrund zu achten. Obwohl mit diesem Bebauungsplan keine Neubaumaßnahmen verbunden sind, wurden entsprechende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Auch gingen Hinweise zum Grundwasserschutz und zu Altlasten ein. Diese wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen (Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens, Aufnahme und Bewertung der Altstandorte).

Bezüglich des Hochwasserschutzes wurde festgestellt, dass es sich beim Plangebiet um den Innenbereich der Stadt Esslingen am Neckar handelt, der derzeit durch Hochwasserschutzmaßnahmen bis zum Bemessungshochwasser vor Überschwemmungen geschützt ist. Auf das Fehlen einer Hochwassergefahrenkarte für den betroffenen Gewässerabschnitt im Bebauungsplan und damit der fehlenden wasserrechtlichen Festsetzung der überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebiete wurde hingewiesen. Es wurde gebeten, die noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Bebauungsplan zu vermerken und Informationen bezüglich der bereits von städtischer Seite durchgeführten detaillierten Gefährdungsanalyse zur Abgrenzung von Hochwassergefahrenflächen im Bebauungsplan zu ergänzen.

Dem Belang des Hochwasserschutzes wurde durch entsprechende Ergänzungen der Begründung und der textlichen Hinweise Rechnung getragen.

Es wurde auch darum gebeten, die Kulturdenkmale Hedelfinger Straße 4 + 12, Uhlandstraße 12, Faißtstraße 11, Weilstraße 18 /1 und Parkstraße 11 nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Denkmale wurden im Plan entsprechend gekennzeichnet („D“). Das Objekt Weilstraße 18/1 ist allerdings nicht mehr in der Denkmalliste enthalten und wurde

daher nicht gekennzeichnet. Des Weiteren wurde eine entsprechende Festsetzung (nachrichtliche Übernahme) in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

3. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

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. Baunutzungsverordnung 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.

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 störender Nutzungen ist daher aus städtebaulicher Sicht notwendig.

Mit diesem Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen, daher ist eine Überwachung solcher Auswirkungen nicht erforderlich. 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.

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.

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).