

## **Zusammenfassende Erklärung**

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

zum Bebauungsplan Berliner Straße/Schlachthausstraße (Weststadt)  
in den Planbereichen 01 "Innenstadt I" und 03 "Innenstadt III"

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

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 umfasst große Teile des ehemaligen 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, größtenteils auf der Grundlage der alten Ortsbausatzung aus dem Jahre 1930 basierende Planungsrecht nicht geeignet ist, auch zukünftig eine den aktuellen städtebaulichen Zielen entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung der Weststadt zu gewährleisten.

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Berliner Straße/Schlachthausstraße (Weststadt) beachtlich:

- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Orts- und Landschaftsbild

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. Durch eine adäquate Anordnung der überbaubaren Flächen sollen zumindest die im Gebiet vorhandenen, nicht unterbauten Hausgärten dauerhaft erhalten werden. Die Kanalufer und die angrenzenden Flächen sind weitgehend natur-

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

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.

Der Fischbestand in den Neckarkanälen ist gut dokumentiert. Durch geplante 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).

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.

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.

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

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

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.

## **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)
- erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

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

Angeregt wurde von den Leitungsträgern auf die bereits vorhandenen Leitungen und Telekommunikationsanlagen Rücksicht zu nehmen und die Planung so anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen, auch hinsichtlich der geplanten Baumstandorte. Auf die Kostenerstattungspflicht bei einer Verlegung oder bei notwendig werdenden Schutzmaßnahmen, wurde hingewiesen.

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Baumstandorten handelte es sich überwiegend um bereits vor Ort vorhandene Bäume. Bei neu geplanten Baumstandorten gibt es die Möglichkeit bei Kollisionen zwischen Leitungen und vorgesehenen Baumstandorten, um bis zu 2 m vom geplanten Standort abzurücken oder nach entsprechender Prüfung auf den Standort zu verzichten. Gegebenenfalls ist im Einzelfall ein Wurzelschutz vorzusehen.

Dem Wunsch, den auf Flst.Nr. 814/2 und 791 festgesetzten Leitungsrechtstreifen zur Versorgung des Flst.Nr. 814/1 zu verbreitern, so dass sich die bestehenden Versorgungsleitungen im vorgesehenen Leitungsrechtstreifen befinden, wurde nachgekommen.

Die Festsetzung eines Pflanzgebotes zum Schutz des Gewässerrandes wurde vom Landrat samt Esslingen begrüßt. Hierzu wurde angeregt, ebenfalls das komplette südliche Katzenneckar-Ufer und den am Roßneckar ausgesparten Bereich (derzeit: Schulgebäude) mit einem Pflanzgebot zu versehen.

Dies wurde für jedes in Frage kommende Grundstück vor Ort nochmals geprüft. Im Ergebnis wurde auf den Grundstücken mit den Gebäuden Schelztorstr. 24 + 26 und 32 + 34 jeweils im rückwärtigen Grundstücksbereich ebenfalls ein Pflanzgebot entlang des Katzenneckars festgesetzt und somit der Gewässerrandstreifen faktisch ergänzt. Bei den bestandsgeschützten Gebäuden, die sich unmittelbar am Katzenneckar befinden (Schelztorstr. 18 + 24/1 und Schelztorstr. 6/1 + Berliner Straße 25) wurde der Pflanzgebotsstreifen nicht ergänzt, um einen Planungsschaden zu vermeiden. Bei dem Schulgelände wurde der Pflanzgebotsstreifen durchgängig festgesetzt. Lediglich das historische Hauptgebäude des Theodor-Heuss-Gymnasiums wurde ausgespart.

Der Anregung, die Pflanzbindung um den Bezug auf § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 20 zu erweitern, wurde nicht gefolgt, da es sich bei den Kanalufern um innerstädtische und urban geprägte Bereiche handelt. Die Kanäle sollen ökologisch, gestalterisch und im Sinne einer besseren Erlebbarkeit aufgewertet werden. Eine einseitige Festsetzung i. S. des § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 20 (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) widerspräche somit dem Ziel des Bebauungsplans. Ebenfalls wurde an dem Begriff „standortgerecht heimische Laubgehölze“ anstelle dem vorgeschlagenen „gewässertypische heimische Laubgehölze“ festgehalten. Bei den Kanaluferbereichen handelt es sich oft nicht um gewässertypische, feuchtschattige Flächen, sondern um urbane und relativ trockene Standorte. Bei der Bepflanzung sollen daher allgemein „heimische, standortgerechte Gehölze“ festgesetzt werden. Eine weitere Einschränkung bzw. Spezifikation ist aus Sicht der Stadt Esslingen am Neckar nicht zielführend.

Bezüglich möglicher Altlasten wurde auf mehrere Altstandorte mit Entsorgungsrelevanz hingewiesen, die auf Grund der Nacherfassung zum Teil nun eine andere Bewertung haben. Zum Nachweis, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann, wurden ggf. noch weitere Untersuchungen für erforderlich gehalten. Ohne die erforderlichen Nachweise, kann einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen nicht zugestimmt werden. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten bei dezentraler Versickerung ist zu vermeiden.

Die betroffenen Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes wurden gemäß den Anregungen des Landratsamtes modifiziert und konkretisiert. Bei der Überprüfung der einzelnen Standorte wurde festgestellt, dass bei manchen Grundstücken die Hausnummern umnummeriert wurden. Im Hinweis zum Bodenschutz sind nun die heutigen Adressen angegeben. Auf Grund der ehemaligen gewerblichen Nutzungen und der partiellen Vorbelastung des Plangebiets durch umweltgefährdende Stoffe wurde von einer punktuellen oder linearen Versickerung des Dachflächen-Niederschlagswassers Abstand genommen. Wasserdurchlässige, begrünte Beläge dienen hingegen lediglich der Versickerung der darauf abregnenden Niederschläge (keine konzentrierte Versickerung).

Für die Grundstücke, die an den Roßneckar und die Seitenkanäle angrenzen, wurde angeregt zu prüfen, ob diese modifiziert entwässert werden können.

Da für alle Grundstücke des Plangebiets, insbesondere auch diejenigen, die an den Roßneckar und die Seitenkanäle angrenzen, eine genehmigte und bestandsgeschützte Abwasserentsorgung besteht, wurde aus Gründen der Rechtssicherheit für die Anlieger eine Änderung nicht angestrebt.

Des Weiteren wurde auf die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens bei tiefen Unterkellerungen hingewiesen, da mit einem Grundwasseraufschluss gerechnet werden muss und darauf, dass Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, unzulässig sind. Für Bauvorhaben, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, wurde eine frühzeitige Baugrunderkundung empfohlen.

Für Tiefgaragen wurde gefordert, diese mit dichten Bodenplatten zu erstellen (kein Pflasterbelag), davon ausgehend, dass Tiefgaragen direkt im Kiesgrundwasserleiter gründen und nur geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche vorhanden sind. Die Ausbildung dichter Bodenplatten diene der Vermeidung einer schnellen Ausbreitung von Schadstoffen im Grundwasser im Havariefall.

Entsprechende Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefordert, um beurteilen zu können, inwieweit ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft vorhanden sind. Hierbei sollten insbesondere kleinräumig vorhandene, ökologisch wertvolle Strukturen und zusätzliche Flächenversiegelungen betrachtet werden. Außerdem sollten Aussagen zum Auftreten geschützter Arten im Plangebiet gemacht werden, deren Lebensräume bei Umsetzung der Planung möglicherweise beeinträchtigt werden.

Dieser Anregung kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Teilfläche eines ehemals gewerblich genutzten, innerstädtischen und urban geprägten Stadtteils. Der Versiegelungsgrad ist extrem hoch (über 90 %). Ökologisch wertvolle Strukturen sind nur marginal 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. Dies wurde im Umweltbericht ausreichend verbal-argumentativ beschrieben, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung war nicht erforderlich.

Der Hinweis, dass im Planbereich junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund bilden sowie die Schichten lokal set-

zungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein können, wurde in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird außerdem eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Auch dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Von privater Seite wurde angeregt, die Planung so zu ändern, dass innerhalb des Quartiers Martinstraße/Kandlerstraße/Fleischmannstraße/Schlachthausstraße auch künftig eine Überbauung auf den bereits bebauten Grundstückteilen zulässig ist. Das Quartier werde überwiegend gewerblich genutzt und ist (als Mischgebiet) dicht bebaut. Eine geordnete Bebauung ist kaum erkennbar. In einem der Gebäude werde eine Tanzschule betrieben. Künftig soll der Teil des Grundstückes, auf dem die notwendigen Stellplätze hergestellt und genehmigt sind, überbaubare Fläche werden. Die Fläche, auf der sich die Halle mit der Tanzschule befindet, dürfe hingegen nicht mehr bebaut werden. Außerdem wurde befürchtet, dass bestehende Gebäude bei einem Abgang nicht mehr aufgebaut werden dürfen, da diese baurechtlich nicht mehr gesichert sind. Eine betriebliche Entwicklung, bzw. eine Standortsicherung, z.B. Umbau, wäre nicht mehr möglich. Zudem wäre die verbleibende restliche Fläche als mögliche künftige Grünfläche nur noch ein Fragment. Zur Realisierung der Planung müssten außerdem die bestehenden Gebäude abgebrochen werden. Alternativ wurde vorgeschlagen, die geplante Grünfläche in östliche Richtung zur Martinstraße zu verschieben (Zentrum Mitte Parz. 814/3).

Die Bedenken konnten ausgeräumt werden, indem die Baugrenze innerhalb des Quartiers herausgenommen wurde.

Moniert wurde auch die Festsetzung eines flächenhaften Pflanzgebotes für Bäume und Sträucher auf den hinteren Grundstücksbereichen entlang des Roßneckarkanals. Es befinde sich dort keine dauerhafte Bepflanzung, sondern zum Teil gepflasterte Terrassenflächen. Am Pflanzgebot wurde festgehalten, da der Bebauungsplan mittelfristig das Ziel der Schaffung eines durchgehenden Grünstreifens entlang der Neckarkanäle hat. Die Kanäle sollen ökologisch, gestalterisch und im Sinne einer besseren Erlebbarkeit aufgewertet werden. Deshalb haben Sitzmöglichkeiten am Wasser punktuell auch weiterhin ihre Berechtigung. Bestehende Terrassen, die zulässigerweise errichtet wurden, haben Bestandsschutz. Neue Terrassen können aber nicht zugelassen werden.

Probleme wurden auch beim Fenstertausch und der Dämmung von Fassaden nach der neusten Energiesparverordnung gesehen, da dabei möglicherweise das äußere Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude beeinträchtigt wird (ein Teil des Stucks wird durch die Dämmung verdeckt).

Eine energetische Optimierung ist bei einem denkmalgeschützten Gebäude u. U. nur teilweise machbar. Die Gebäude der Schelztorstraße befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Gesamtanlage Esslingen am Neckar. Veränderungen am Äußeren des Gebäudes (Fenster, Fassade, Dach etc.) bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch das Baurechtsamt. Mit dem Antrag sollten sämtliche beabsichtigten Maßnahmen unter Angaben der verwendeten Materialien erläutern werden.

Einwände wurden auch gegen die Festlegung der Plangebietsgrenze im Bereich Georgii Gymnasium/Roßneckar (nach dem Wehr Bäckermühle bis zum Zusammenfluss mit dem Katzenneckar), erhoben. Die Grenze des Geltungsbereiches erfasse hier noch den Roßneckarverlauf. Dieser Abschnitt des Roßneckars sei schon Teil des Bebauungsplanes Mettinger Straße (Bäckermühle) im Planbereich 03 "Innenstadt III" vom 13.06.1983. Auf diesem Roßneckar-Abschnitt wurde eine Fischtreppe vom Tiefbauamt Esslingen gebaut, gegen die zurzeit Beschwerden der Anwohner wegen unzulässig hoher Lärmpegelwerte, sowie Tag- und Nachtruhestörung, vorliegen.

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Berliner Straße/ Schlachthausstraße (Weststadt) wurde direkt an die Grenze des Bebauungsplanes Mettinger Straße (Bäckermühle) angeschlossen. Durch die Fortschreibung des Liegenschaftskatasters in den letzten Jahrzehnten und den daraus resultierenden Änderungen, unterscheidet sich das diesen Bebauungsplänen zugrunde liegende Kataster. Dadurch kann der Eindruck entstehen, dass sich die Grenzen der Geltungsbereiche überschneiden. Der Bau einer Fischtreppe ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Den Beschwerden der Anwohner wird von Seiten des Tiefbauamtes nachgegangen.

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

Das Plangebiet umfasst große Teile des ehemaligen 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 größtenteils auf der Grundlage der alten Ortsbau-satzung aus dem Jahre 1930 basierende Planungsrecht 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, 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.

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.

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.

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

Da sich durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, ist eine Überwachung solcher Auswirkungen nicht erforderlich. Es besteht keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine Natura 2000-Gebiete).