

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan-Ergänzung „Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen, Sirnau, Entennest und Zell“ (1. Änderung)
in den Planbereichen 15 "Obertorwasen", 30 "Neckarwiesen", 43 "Industriegebiet Sirnau", 45 "Entennest" und 47 "Zell"

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Abgrenzung des Plangebietes und derzeit geltendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Ergänzung „Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen, Sirnau, Entennest und Zell“ (1. Änderung) umfasst die bestehenden, großen, zusammenhängenden Gewerbegebietsareale in den Obertorwasen, in den Neckarwiesen, im Entennest, in Zell und in Sirnau. Er beinhaltet den Geltungsbereich des zu ändernden Textbebauungsplanes Bebauungsplan-Ergänzung „Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen, Sirnau, Entennest und Zell“ mit Ausnahme der seit 1993 mit Bebauungsplänen neu überplanten Bereiche.

Diese Bebauungsplanergänzung (in Kraft getreten am 17.06.1993) enthält insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zu Dachbegrünung und Pflanzgeboten. Ziel dieser damaligen Bebauungsplanergänzung war es, die bestehende Eigenart dieser Gewerbegebiete, die überwiegend von produzierenden Betrieben und Dienstleistungsbetrieben geprägt ist, zu erhalten und solche Nutzungen auszuschließen, die zu städtebaulich unerwünschten Strukturveränderungen führen können. Daher sind Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich gelten weiterhin die Bebauungspläne

- EAW-Gelände im Planbereich 15 "Obertorwasen",
- Badstraße im Planbereich 15 "Obertorwasen",
- Rampe Adenauerbrücke/Zeppelinstraße im Planbereich 15 "Obertorwasen",
- Gemeinbedarfszentrum Zell im Planbereich 47 "Zell",
- Gewerbegebiet Neckarwiesen im Planbereich 30 "Neckarwiesen",
- Alleen-/Röntgenstraße im Planbereich 47 "Zell",
- Fritz-Müller-Straße/Zeller Bach im Planbereich 30 "Neckarwiesen",
- Gewerbegebiet Sirnau im Planbereich 43 "Industriegebiet Sirnau",
- Entennest im Planbereich 45 "Entennest",
- Steinbeisstraße/Röntgenstraße im Planbereich 47 "Zell" und
- 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Steinbeisstr./Röntgenstr. im Planbereich 47 "Zell".

Zudem gelten der Bebauungsplan Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen und Zell im Planbereich 15, 30 u. 47 und der Bebauungsplan über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten Obertorwasen,

Neckarwiesen und Zell, Planbereich 15, 30 und 47. Bei diesen beiden letzten Bebauungsplänen handelt es sich jeweils um Textbebauungspläne.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan (Textbebauungsplan) soll künftig in den betreffenden Gewerbegebieten die Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig sein. Eine besondere Ausprägung von Anlagen für soziale Zwecke ist dabei die Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Aufgrund der stark gestiegenen Flüchtlingszahlen und der sich daraus ergebenden Notwendigkeit, diese Menschen angemessen unterzubringen, ist es erforderlich, auch in den Gewerbegebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften zu schaffen.

Haben 2014 insgesamt ca. 202.800 Personen in Deutschland Asyl beantragt, sind im Jahr 2015 über 1 Million Flüchtlinge und Asylbewerber nach Deutschland gekommen. Diese Menschen auf der Flucht müssen aus verfassungsrechtlichen und humanitären Gründen aufgenommen und mit Wohnraum versorgt werden. Während die Erstunterbringung Aufgabe der Länder ist, werden die Flüchtlinge im Rahmen der sog. „vorläufigen Unterbringung“ auf die Landkreise und kreisfreien Städte weiterverteilt. Entsprechend dem Anteil der Stadt Esslingen am Neckar an der Gesamteinwohnerzahl des Landkreises Esslingen muss die Stadt Esslingen 17,4 % der Menschen auf ihrer Markung unterbringen. Zur Bewältigung dieser Aufgabe hat die Stadt ein Konzept zur dezentralen Unterbringung entwickelt. Dieses Konzept, das die Unterbringung der Menschen an städtebaulich integrierten Standorten in kleinen Einheiten und in der Nähe zu vorhandenen Wohnquartieren und Infrastruktureinrichtungen vorsieht, stößt jedoch aufgrund der hohen Flüchtlingszahlen an Grenzen, so dass es erforderlich ist, künftig die Errichtung von Unterkünften auch in den Esslinger Gewerbegebieten zu ermöglichen.

Ergänzend wird das Pflanzgebot für Dachbegrünung an den aktuell in Esslingen üblichen stadtökologischen Standard angepasst (Festsetzung für flache und flach geneigte Dächer, Mindestsubstratstärke, Mindestwasserrückhaltekapazität, alternative Verwendung von ökologisch gleichwertigen Dachbegrünungsaufbauten).

Das Pflanzgebot für Bäume wird auf Grund der sich verändernden stadtklimatischen Situation modifiziert (Erweiterung des Baumartenspektrums auch auf nichtheimische, stadtklimaverträgliche Baumarten).

Die Hinweise und Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Mit dem am 26.11.2014 in Kraft getretenen „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ und dem am 24.10.2015 in Kraft getretenen „Gesetz zur Änderung des Asylverfahrensgesetzes und weiterer Gesetze“ (Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz) soll die bedarfsgerechte Schaffung von Unterbringungseinrichtungen ermöglicht bzw.

beschleunigt werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB wird zudem explizit gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung zu berücksichtigen sind.

Gemäß dem neu eingeführten § 246 Abs. 10 Baugesetzbuch (BauGB) kann – befristet bis zum 31.12.2019 - in Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für „Aufnahmeeinrichtungen oder Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne des Asylgesetzes sowie sonstige Sammelunterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist“.

Mit dieser Gesetzesänderung wird ausdrücklich nicht der Katalog der zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO geändert, sondern es wird aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit die o. g. Befreiungsmöglichkeit als befristete Ergänzung zu § 31 Abs. 2 BauGB eingeführt.

Um diese Befreiungsmöglichkeit bzgl. der Errichtung der o. g. Unterkünfte in Gewerbegebieten nutzen zu können, ist es jedoch erforderlich, im Rahmen des Änderungsverfahrens die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu modifizieren und künftig Anlagen für soziale Zwecke zumindest als Ausnahmen zuzulassen.

2.3 Auswirkungen

Dieser Bebauungsplan ermöglicht es, künftig in den betreffenden Gewerbegebieten Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zuzulassen. Mit dieser Ausnahmeregelung, die ausschließlich für Anlagen für soziale Zwecke gilt, bleibt die bisher definierte allgemeine Zweckbestimmung der Esslinger Gewerbegebiete weiterhin gewahrt. Da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen und daher aufgrund ihres Gebietscharakters per se wenig geeignet sind für die Unterbringung von Anlagen für soziale Zwecke, ist die Zulassung solcher Anlagen im konkreten Einzelfall genau zu prüfen, wobei dabei sowohl die Gebietsverträglichkeit als auch die Störempfindlichkeit der beantragten Nutzung zu berücksichtigen ist. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Anwendung dieser Regelung zu städtebaulich unerwünschten Strukturveränderungen in den Gewerbegebieten führen wird.

In Verbindung mit dieser ausnahmsweisen Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke eröffnet die o. g. Gesetzesänderung nun ausdrücklich die Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften in Gewerbegebieten im Rahmen einer baurechtlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Da dieses Rechtsinstrument nur für die dringende Unterbringung von Flüchtlingen geschaffen wurde und auch zeitlich befristet ist, muss mit dieser Befreiungsmöglichkeit moderat umgegangen werden. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen für solche Flüchtlingsunterkünfte weiterhin in jedem Einzelfall sowohl der Gebietscharakter des Gewerbegebietes als auch das Störpotenzial und das Schutzbedürfnis der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen ist – dies umso mehr, als es sich bei Flüchtlingsunterkünften

grundsätzlich um eine Nutzung mit einer gewissen Störempfindlichkeit handelt. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen. Außerdem ergeben sich in Relation zu den derzeit gültigen Bebauungsplänen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur und Landschaft.

3 Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung der Satzung über die Änderung der Bebauungsplan-Ergänzung „Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen, Sirnau, Entennest und Zell“ in den Planbereichen 15 "Obertorwasen", 30 "Neckarwiesen", 43 "Industriegebiet Sirnau", 45 "Entennest" und 47 "Zell" entstehen der Stadt Esslingen nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Kosten oder Folgekosten.

4 Vereinfachtes Verfahren

Mit diesem Bebauungsplan (Textbebauungsplan) wird lediglich eine besondere Nutzungsart (Anlagen für soziale Zwecke), die seither in den Gewerbegebieten nach § 8 BauGB unzulässig war, künftig für ausnahmsweise zulässig erklärt.

Ergänzend wird das Pflanzgebot für Dachbegrünung an den aktuellen Standard angepasst. Das Pflanzgebot für Bäume wird auf Grund der sich verändernden stadtklimatischen Situation modifiziert (Spektrum der Baumarten). Die Hinweise und Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert; ebenso die Angabe der Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung.

Da dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht betroffen ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht, wurde der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es wurde das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt; von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde dabei abgesehen.

gez. Daniel Fluhrer