

## **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Parkstraße / Uhlandstraße  
Planbereich 16 "Pliensauvorstadt-Ost"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
04.12.2018

---

### **1 Vorbemerkungen**

In dem Stadtteil Pliensauvorstadt entstanden in der frühen Industrialisierung der Stadt Esslingen ab Mitte des 19. Jahrhunderts Betriebe und Fabriken mit ihren Fabrikantenvillen. Zusätzlich wurden Wohnquartiere für die vom Land in die Stadt strömenden Arbeiter erforderlich, die in dem Stadtteil in verdichtender Bauweise ohne gesellschaftliche und soziale Infrastruktureinrichtungen umgesetzt wurden. Nach den beiden Weltkriegen wurden viele neue Mietwohnungsgebäude mit einfachem Baustandard für Flüchtlinge und andere Zuwanderer, westlich angrenzend an die bereits bestehende Bebauung, errichtet. Bei diesen wurde Licht, Luft und Besonnung sowie Freiflächen zwar berücksichtigt, aber gerade die Freiflächen wurden aufgrund der einfachen Ausstattung und fehlenden Privatheit zunehmend von den Bewohnern nicht angenommen. Maßnahmen wie die Schaffung eines zentralen Spielstraßenbereichs (Roter Platz) konnten die Funktion einer Stadtteilmitte nicht erfüllen.

Ende der 90er Jahre hatte sich der Stadtteil zu einem Wohngebiet mit für den heutigen Standard zu kleinen Wohnungen und wenig nutzbarer Freifläche, vielen Bewohnern mit hohem Migrationsanteil, zwei zentral gelegenen Industriebrachflächen, die nicht mehr revitalisiert werden konnten und einem fehlenden Zentrum entwickelt.

Der Stadtteil wurde 2000 in das Forschungsprojekt des Bundes „Stadt 2030“ und im Februar 2001 in das neue Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" (Bund-Länder-Programm Soziale Stadt – SSP) aufgenommen. Im Plangebiet wurden vor allem folgende Defizite festgestellt:

- Mängel in der Wohnqualität  
(Sanierungsbedarf der Gebäude, fehlendes Wohnungsgemeinde, zu kleine Wohnungen)
- Mängel im öffentlichen Raum und Wohnumfeld  
(Innenhöfe überbaut und schlecht gestaltet, fehlende Freiflächen, zu starke Bebauung der Blockinnenbereiche, fehlende Freiflächen im Wohnumfeld)
- Mängel in der Parkierung  
(keine geregelte Parkierung, zu viele Stellplätze in den Blockinnenbereichen)

Mit Hilfe des Programms „Soziale Stadt“ entstand auf einer ehemaligen zentralen Industriebrache ein neues Stadtteilzentrum mit Mehrgenerationen- und Bürger-

haus mit Tiefgarage, Altenpflegeheim, Betreute Wohnungen, Kindertagesstätte, Erziehungshilfestelle, Lebensmittelhandel, Praxen und modernen Wohnungsbau für die unterschiedlichen Ansprüche an das heutige Wohnen. Zudem wurden die öffentlichen Grün- und Spielplätze saniert, Straßenneugestaltung und Sozialprojekte auf den Weg gebracht und Baugemeinschaften auf einer städtischen Baufläche ermöglicht. Somit konnten gravierende Mängel im Stadtteil behoben werden.

Die Neuordnung der überformten Blockinnenbereiche konnte jedoch nicht während des Sanierungszeitraumes erreicht werden.

## **2 Angaben zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3 ha umfasst den südöstlichen Bereich innerhalb des Sanierungsgebietes Soziale Stadt Pliensauvorstadt und wird begrenzt

- im Norden durch die Weilstraße
- im Osten durch die Hohenheimer Straße/ Brückenstraße
- im Süden durch die Hohe Straße
- im Westen durch die Breitenstraße

Das abgegrenzte Plangebiet gehört zu dem ältesten Teil der Pliensauvorstadt und grenzt südlich an das neu entstandene Stadtteilzentrum an. Die straßenseitigen Gebäude wurden größtenteils Ende des 19. Jahrhunderts als Blockrandbebauung mit Wohngebäuden oder Wohn- und Geschäftsgebäuden und einer Blockinnenbebauung für Werkstätten, Schuppen oder sonstige Nebengebäude (heute vorwiegend Wohnen) errichtet. Die ursprünglichen Gebäudetypen sind aber z. T. infolge von Sanierungs- und Aufstockungsarbeiten überformt, so dass nur noch wenige ortsbildprägende Gebäude vorhanden sind. Die Nachverdichtungen in den Blockinnenbereichen mit weiteren Wohngebäuden haben dazu geführt, dass die Blockinnenbereiche dicht überbaut und die Grundstücksflächen zur Erschließung der Gebäude und Parkierungen von Pkw's sehr hoch versiegelt sind und nur einen geringen Anteil an Grünflächen aufweisen.

Das Planungsgebiet ist vornehmlich geprägt von Wohnnutzung, gemischt mit Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Flächen für Gemeinbedarf (Grundschule). Die einzelnen Baublöcke unterscheiden sich wie folgt:

Im nordwestlichen Block liegt die Pliensaugrundschule mit dem Schulhof, die aufgrund der Umstellung auf einen Ganztagesbetrieb um- und entlang der Weilstraße angebaut wurde. Eine Blockrandbebauung für Wohnnutzung, Kleingewerbe und einer Gastronomie im Kreuzungsbereich Park- und Breitenstraße fasst den restlichen Block. Es gibt nur ein Wohngebäude im Blockinnenbereich.

Der nordöstliche Block ist geprägt von Blockrandbebauung mit Wohnen und gewerblicher Nutzung sowie einer zu dichten Blockinnenbebauung mit dreigeschossigen Wohngebäuden und sonstiger gewerblicher Nutzung. Eine Ausnah-

me davon ist eine große Medienfirma, die sich vom Blockrand bis in den Blockinnenbereich ausdehnt.

Die südlichen Baublöcke sind geprägt von einer Blockrandbebauung mit einer nur teilweisen Überbauung der Blockinnenbereiche und wenigen gut erhaltenen zusammenhängenden privaten Grünflächen. Der südwestliche Baublock weist im südwestlichen Bereich eine größere Lücke in der Blockrandbebauung durch eine Parkierungsfläche auf.

## **2.2 Planungsrechtliche Vorgaben**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft. (Die einzelnen Bebauungspläne sind im Textteil aufgelistet).

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnfläche (W) und Gemeinbedarf (GBD) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen im nördlichen Bereich mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes von 1984 nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst.

## **2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird städtebaulich erforderlich, um nach der Aufhebung des Sanierungsgebiets Pliensauvorstadt nach dem Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" (Bund-Länder-Programm Soziale Stadt – SSP) voraussichtlich im Jahr 2018 die Ziele der Sanierung zu sichern und rechtsgültige alte Bebauungspläne abzulösen, sowie einheitliches Planungsrecht für den Stadtteil Pliensauvorstadt zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, die Pliensauvorstadt in seiner gewachsenen Bebauungsstruktur zu erhalten und weitere Verdichtungen und Versiegelungen der Grundstücke zu vermeiden bzw. einzuschränken. Störende Nutzungen sollen ausgeschlossen und die Potenziale des Gebietes erhalten werden. Hierfür sollen die Voraussetzungen durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben geschaffen werden.

## **2.4 Ergebnisse der Sanierung**

Im Plangebiet wurde vor Festlegung des Sanierungsgebietes Mängel in der Wohnqualität (Zustand, Größe) festgestellt. Im öffentlichen Raum fehlten gut nutzbare Freiflächen und das Wohnumfeld war geprägt von wenigen Grünflächen und vielen versiegelten Grundstücksflächen. Aufgrund der Zunahme an privaten Pkw's pro Haushalt hat sich der Bedarf an privaten Stellplätzen deutlich erhöht. Die dichte Überbauung der Grundstücksflächen sowie die fehlenden Parkierungsmöglichkeiten führen zu einem erhöhtem Parkierungsdruck auf den Straßen und die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen werden zum großen Teil für die Parkierung der privaten Pkw's genutzt.

Ein Sanierungsziel für das Plangebiet war die Verbesserung der Wohnqualität durch Behebung der funktionalen, baulichen und städtebaulichen Mängel unter Einbeziehung der Bewohnerschaft. Der Wohnwert sollte durch Neugestaltung der Grundrisse und der Wärme- und Schallschutzmaßnahmen verbessert werden. Aufgrund der möglichen steuerlichen Abschreibung von Modernisierungsmaßnahmen nutzten einige private Eigentümer die Gelegenheit, Wohngebäude dem heutigen Standard entsprechend zu sanieren. Das direkte Wohnumfeld/ die Freibereiche konnten häufig bei den Sanierungsmaßnahmen nicht mit einbezogen werden.

Ziel war es auch, Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Zudem sollte das Wohnumfeld verbessert werden, indem die bestehenden Freiflächen erhalten und neu gestaltet und weitere bauliche Nachverdichtungen eingeschränkt werden. Weitere Versiegelungen der Grundstücksflächen durch oberirdische Stellplätze in den Blockinnenbereichen sollten verhindert werden. Eine Umlegung und Neuordnung von Grundstücken in der Faißtstraße hat zur Bereitstellung von zwei Bauplätzen für Einfamilienhäuser durch die Stadt an Private geführt.

Aufgrund von fehlenden Sanierungsfördermitteln für private Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden konnte die Stadt die Ziele zur Verbesserung der Wohnqualität nur bedingt umsetzen. Umso notwendiger ist es, diese Ziele in einem Bebauungsplan planungsrechtlich festzuschreiben.

## **2.5 Planungs- und Sanierungskonzept**

Der Charakter des ehemaligen Arbeiterwohnortes ist entlang der Weil-, Park-, Uhland- und Faißtstraße trotz einiger Neubauten und zahlreicher Umbauten noch gut zu erkennen. Die besondere Mischung des Wohngebietes mit Kleingewerbe und Schule prägt das Ortsbild.

Der Bebauungsplan sieht vor, die vorhandene städtebauliche Struktur hinsichtlich der erhaltenswerten Gebäude, Größe und Lage von Parzellen, Straßen, Wegen und Plätzen zu erhalten. Außerdem sollen die Potenziale des Gebietes mit den vorhandenen Vorgärten und Grünflächen in den Blockinnenbereichen gesichert bzw. wieder hergestellt werden.

Der Baublock Weilstraße, Uhlandstraße, Parkstraße und Brückenstraße bedarf einer städtebaulichen Neuordnung, die nur unter Einbeziehung aller Eigentümer der Gebäude im Blockinnenbereich erfolgen kann. Während des Sanierungsverfahrens konnte wegen fehlender Fördermittel für private Maßnahmen kein Neuordnungskonzept mit erforderlicher Tiefgarage unter Einbeziehung der Eigentümer entwickelt werden. Die vorgenommenen Festsetzungen im Bebauungsplan regulieren jedoch eine weitere unerwünschte Nachverdichtung (z. B. Aufstockungen der Gebäude und Versiegelung durch z. B. Stellplätze und Garagen in den Blockinnenbereichen). Dadurch wird der Grundstückswert nicht gemindert und seitens der Eigentümer können keine Schadensersatzansprüche aufgrund von Planungsschäden nach § 42 BauGB geltend gemacht werden.

## **2.6 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)**

### **2.6.1 Art der baulichen Nutzung (Nutzungskonzept)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der heutigen Nutzung Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Grundstücksfläche der Schule, die als öffentliche Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird. Dadurch wird im Sinne des Stadtteils der kurzen Wege ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen, Schule und nicht störendem Gewerbe/ Handwerk/ Gastronomie ermöglicht. Die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Erdgeschoss sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die Baublöcke zwischen Parkstraße, Umlandstraße, Hohe Straße und Breitenstraße waren bisher als Mischgebietsflächen (MI) festgesetzt. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) soll die Mischgebietsnutzung des Stadtteils auf den nördlichen Plangebietsteil beschränkt und die derzeitige vorwiegende Wohnnutzung im südlichen Plangebietsteil gestärkt werden.

Im Mischgebiet und z. T. auch im allgemeinen Wohngebiet wurden einzelne allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten, Anlagen, Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die mit der Struktur und den Nutzungen des Stadtteils sowie den erreichten Zielen der Sanierung nicht verträglich sind, zu Konflikten führen und störend wirken könnten. Die vorhandene überwiegende Wohnnutzung soll geschützt und ein „Trading-Down-Effekt“ des Stadtteils verhindert werden. Dies betrifft Autoreparaturwerkstätten, Autohandel, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und der gewerblichen Unzucht dienende Betriebe.

Des Weiteren sind im Plangebiet Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Nachdem es bisher in dem Gebiet keine Werbeanlagen in Form selbstständiger gewerblicher Hauptnutzungen gibt, ist nicht auszuschließen, dass künftig verstärkt auch dieses Gebiet in den Blickpunkt entsprechender Anbieter gerät. Die Zulassung solcher Anlagen würde sowohl der seitherigen, noch weitgehend intakten Nutzungsstruktur, als auch der künftigen, entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes sich entwickelnden Nutzungsstruktur, widersprechen und zu einer Beeinträchtigung der Standortqualität und des Images des Gebietes führen. Die Aufwertung des öffentlichen Raums und des Orts- und Straßenbildes gehören zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen im gesamten Sanierungsgebiet Pliensauvorstadt. Da es ausdrückliches Ziel solcher Werbeanlagen ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild aufzufallen, ist von solchen Anlagen auch eine massive Störung des Ortsbildes zu erwarten, was es zu verhindern gilt.

### **2.6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Für die Blockrandbebauung wird bis auf die Bebauung in der Faißtstraße die Anzahl der Geschosse festgesetzt, wobei sich Neu- und Erweiterungsbauten im Plangebiet an den Höhenverhältnissen der vorhanden Bebauung anlehnen sol-

len, um das städtebauliche Erscheinungsbild und die gewachsenen Strukturen zu erhalten. Grundsätzlich ist eine maximale 3-geschossige Bebauung möglich.

Für die Bebauung entlang der Faißtstraße und im Innenbereich des Blocks Faißtstraße, Hohe Straße, Breitenstraße und Parkstraße wird eine Traufhöhe festgesetzt, die für den Charakter des Straßen- und Ortsbildes verträglich ist und den Bestand sichert.

Eine weitere Ausnahme bildet auch die Pliensaugrundschule, die mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude vier Geschosse aufweist.

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, da eine Neubebauung der Grundstücke über das Bauordnungsrecht geregelt werden kann.

### **2.6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Um den Charakter der Blockrandbebauung und die historischen Straßenfluchten zu sichern, werden zur Straße hin ausschließlich Baulinien festgesetzt, im rückwärtigen Bereich Baugrenzen. Die Blockinnenbereiche zwischen Parkstraße, Hohenheimer Straße, Hohe Straße und Faißtstraße sollen aus ökologischen, klimatischen und städtebaulichen Gründen weitgehend als nicht überbaubare Flächen festgesetzt und damit in ihrer Struktur gesichert und vor einer weiteren Überbauung geschützt werden.

Der nordöstliche Blockinnenbereich ist bereits weitestgehend überbaut; es konnte daher nur eine kleine Fläche als nicht überbaubare Fläche im gesamten Blockinnenbereich festgesetzt werden. Die bestehenden Gebäude haben Bestandschutz. Nach einem Abriss der bestehenden Gebäude sind Neubebauungen der Grundstücke dann aber nur noch nach den heutigen Abstandsregelungen entsprechend der aktuellen Landesbauordnung (LBO) möglich. Die Bebauungsdichte wird sich somit bei Abrissen von Bestandsgebäuden und anschließenden Neubebauungen in den Blockinnenbereichen verringern.

### **2.6.4 Verkehrskonzept**

Das bestehende Straßennetz ist in seiner vorhandenen Struktur zu erhalten.

Der angrenzende Teil der Weilstraße wurde entsprechend der Leitplanung öffentlicher Raum neu gestaltet. Der Straßenabschnitt der Weilstraße zwischen Uhlandstraße und Karl-Pfaff-Straße konnte während des Sanierungsverfahrens nicht neu gestaltet werden. Hier besteht noch Handlungsbedarf.

Bushaltestellen in Richtung ZOB Esslingen, ES-Brühl, ES-Weil, Ostfildern und ES-Zollberg sind in fußläufiger Entfernung.

### **2.6.5 Verkehrskonzept (Ruhender Verkehr)**

In den Straßenbereichen sind öffentliche Parkplätze bei einer Straßenneugestaltung gemäß der „Leitplanung 2020 Pliensauvorstadt – Öffentlicher Raum“ neu zu ordnen.

Private oberirdische Stellplätze und Garagen sind zukünftig nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen von ihrer hinteren Begrenzung zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einen max. Abstand von 15m aufweisen. Tiefgaragen sind auf allen privaten Grundstücksflächen zulässig.

### **2.6.6 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm (v. a. Brückenstraße und Hohenheimer Straße) belastet. Dies führt zu Lärmimmissionswerten, die gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte vom 07.08.2003 in dem Plangebiet tagsüber (6 - 22 Uhr) ca. 50 - 75 dB (A) und nachts (22 - 6 Uhr) 45 - 65 dB (A) betragen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von tags 60 dB (A) und nachts 45-50 dB (A) teilweise überschritten. Auch in den Bereichen, in denen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, sind die Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 40-45 dB (A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet auch aus Gründen des Ortsbildes nicht möglich. Deshalb wird mit dem Planzeichen „i“ festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

(Anmerkung:

Die DIN 18005 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

### **2.6.7 Begrünungs- und Freiflächenkonzept**

Das Plangebiet ist dicht bebaut, der Versiegelungsgrad extrem hoch (über 80 %). Ökologisch wertvolle Strukturen, nennenswerte Grünflächen oder erhaltenswerte Baumbestände sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen, die Sicherung von grünen Blockinnenbereichen, durch Pflanzgebote für Bäume, Vorgärten, Tiefgaragenoberflächen und Dachbegrünung sowie durch Pflanzbindungen für erhaltenswerte Bäume soll das Plangebiet aufgewertet werden.

In verschiedenen Straßenräumen sind charakteristische Vorgartenbereiche entsprechend ihrer ursprünglichen Festsetzung zum großen Teil in ihrer Struktur noch vorhanden aber auch teilweise überbaut und versiegelt.

Die Vorgärten sollen künftig im Sinne der Erhaltung der bestehenden Struktur erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Zukünftig darf nur ein Teil der Vorgartenfläche für erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Die restliche Vorgartenfläche ist zu bepflanzen.

Um die einzig erhaltene größere private Grünfläche im nordöstlichen Baublock zu sichern, wurde diese Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Straßenraum der Breiten- und Weilstraße vor der Grundschule sind die ortsbildprägenden Bäume zu erhalten (Pflanzbindung).

Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung sind aus ökologischen und klimatischen Gründen zu begrünen.

Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

## **2.7 Örtliche Bauvorschriften (LBO)**

Mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird gewährleistet, dass bei der Planung von baulichen Anlagen ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben beachtet wird und sich Neubauten oder Erweiterungen verträglich in den Bestand einfügen, damit ein positives Orts- und Straßenbild entsteht.

## **3 Hinweise**

Die Hinweise betreffen mögliche Altlastenflächen, den Fund von Kulturdenkmälern, Geotechnik, Grundwasser und die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe.

## **4 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m<sup>2</sup>), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG nicht erforderlich ist.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der insgesamt eine zulässige Grundfläche von 12.745 m<sup>2</sup> aufweist, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

## **5 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.

## **5 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Sonstige amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert. Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

## **6 Wesentliche Auswirkungen**

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

## **7 Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt.

gez. Ratzer