

2. BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF TRAIFFELBERGSTRASSE / WEG FLST. 19234 UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – Öffentliche Auslegung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 den 2. Bebauungsplan-Entwurf Traifelbergstraße/Weg Flst.19234 im Stadtteil 72 "Zollberg" zusammen mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften (2. Entwurf) nach § 74 Landesbauordnung und deren öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. §§ 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt, d. h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Maßgebend ist für den Bebauungsplan und für die Satzung über örtliche Bauvorschriften (jeweils 2. Entwurfssfassung) der Plan vom 28.10.2022 mit dem im Plan bezeichneten räumlichen Geltungsbereich, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist:

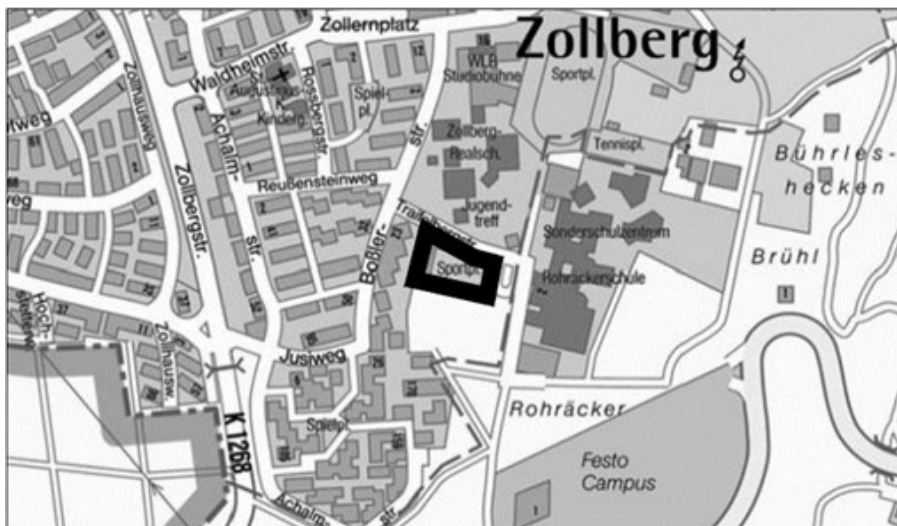


Abbildung 1 Übersichtsplan

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 19111/1, 19234 und 19117 und befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Zollberg. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Traifelbergstraße
- im Osten durch den Buswendeplatz mit innenliegenden Parkplätzen

- im Süden durch die kleingärtnerisch genutzten Flächen im Gewinn Gesäßäcker (Flst. Nr. 19118, 19132/1, 19132/2)
- im Westen durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung an der Boßlerstraße (Gebäude Nr. 23 bis Gebäude Nr. 29).

Grund für die Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung von Wohnbebauung für die Zielgruppen des Esslinger Wohnraumversorgungskonzepts.

Aufgrund von Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, wurden im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

Planzeichnung:

- Aktualisierung des Plandatums und der Bezeichnung (2. Entwurf vom 28.10.2022)
- Ergänzung des östlichen Baufensters um folgende Festsetzung: Fassadenbereich mit abweichendem Maß der Tiefe der Abstandsfläche (*auch Legende*)
- Änderung der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz/ Hartplatz zu Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz/ Hartplatz“ (*auch Legende*)

Textteil:

- Aktualisierung der Bezeichnung und des Datums (2. Entwurf vom 28.10.2022)
- Anpassung der Nummerierung im Textverlauf
- Ergänzung der Festsetzung: Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche
- Ergänzung bzw. Konkretisierung der Festsetzung (nichtüberdachte PKW-Stellplätze)
- Umwandlung der Festsetzung Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz/Hartplatz“ zu Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz/ Hartplatz“
- Aktualisierung Datum und Bezeichnung der schalltechnischen Untersuchung (Gutachten 3320/1 – 22. Juni 2022)
- Ergänzung der DIN-Vorschriften
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Örtliche Bauvorschriften:

- Aktualisierung der Bezeichnung und des Datums (2. Entwurf vom 28.10.2022)
- Aktualisierung der Rechtsgrundlage

Begründung:

- Aktualisierung der Bezeichnung und des Datums (2. Entwurf vom 28.10.2022)
- Aktualisierung des Inhaltsverzeichnisses (Bezifferung 3.1.4 ff.)

- Ergänzung Absatz Freiflächenkonzept
- Anpassung der Begründung auf Orientierungswert statt Obergrenze
- Ergänzung der Begründung um Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche
- Anpassung der Begründung von Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz/ Hartplatz zu Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz/ Hartplatz“
- Aktualisierung der Bezeichnung und des Datums der schalltechnischen Untersuchung sowie der Inhalte aus der schalltechnischen Untersuchung für die Bereiche Jugendhaus, Sportanlage sowie das Datum des Gutachtens

Eine detaillierte Auflistung liegt den ausliegenden Unterlagen bei.

Der 2. Bebauungsplan-Entwurf Traifelbergstraße/Weg Flst.19234 liegt mit seiner Begründung, der Satzung über örtliche Bauvorschriften, den Plänen des Architekturbüros marcus brucker in Stuttgart, den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den weiteren Unterlagen

vom 24.01.2023 bis 28.02.2023,

montags, dienstags und mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

beim Stadtplanungsamt im 2. Obergeschoss (im Flur bei Zimmer 257) des Technischen Rathauses, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen,

öffentlich aus. Falls gewünscht, kann innerhalb der oben genannten Zeiten der Auslage telefonisch unter 0711/3512-2375 oder per E-Mail an stellungnahme@esslingen.de vorab ein Termin zur Erläuterung der Unterlagen vereinbart werden.

Die DIN EN 1997-2:2010-10 und DIN 4020:2010-12, auf die in den textlichen Festsetzungen, die DIN 18005:2002-07 (mit DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987), auf die in der Begründung des 2.Bebauungsplan-Entwurfes, die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01, die VDI 3770:2012-09, die VDI 2714:1988-01, die VDI 2571:1976-08, die DIN ISO 9613-2:1999-10 und die DIN EN ISO 12354-4:2017-11, auf die zudem in der Schalltechnischen Untersuchung verwiesen wird, werden an gleicher Stelle zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ebenfalls ausgelegt werden die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu den Themen

- Orts-/Landschaftsbild:
Hinweis zu Aufstellflächen und Breite der Verkehrswege hinsichtlich feuerwehrtechnischer Belange
- Energie, Versorgung:

Hinweis auf zu klärende Fragen der künftigen Wärmeversorgung, Hinweise zur Gas-, Wasser- und Stromversorgung, Hinweis zu Richtfunktrassen (ausreichender Abstand zum Bauvorhaben), Hinweis zu glasfaserbasiertem Kabelnetz;

- Mensch und Gesundheit:

Hinweis zur Lärmschutzproblematik bzw. Lärminderungsmaßnahmen, zu möglichen lärmbedingten gesundheitlichen Beeinträchtigungen, Hinweis auf Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens (liegt zwischenzeitlich vor), Kritik am vorgesehenen Ausschluss von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, passive Lärmschutzmaßnahmen werden als ausreichend erachtet;

- Wasser:

Hinweis zur Vorlage eines Entwässerungskonzeptes, auf Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung (dezentrale Retention und Versickerung aufgrund Infektionsschutz), Grundwasser, Hinweis auf Wasserschutzgebiet „Pumpwerk Schießhaus“;

- Pflanzen und Tiere:

Hinweise auf Pflanzgebote für Bäume und Schutz des Tulpenbaums während der Bauzeit, Hinweis auf Beschränkung von Gehölzrodungen, Hinweis auf naturnahe Ausgestaltung der Flächen und Gebäude;

- Baugrund und Geotopschutz:

Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrunds, Hinweis auf Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Büro sowie Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen;

- Verkehr:

Hinweise zur Lage und zur Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt, Hinweis auf ausreichendes Sichtfeld, Hinweis auf angespannte Parksituation, Kritik an fehlender Anzahl der Stellplätze in geplanter Tiefgarage.

Außerdem werden folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen, Untersuchungen sowie umweltbezogene Informationen ausgelegt:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (faktorgrün, Oktober 2017)

Relevanzprüfung auf vorkommende europarechtlich geschützte Arten anhand der vorhandenen Habitatstrukturen und artenschutzrechtliche Einschätzung: Vorkommen von ubiquitären, ungefährdeten Vogelarten, Vorkommen von streng geschützten Arten kann aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen werden, Hinweis auf Rodungszeitraum; Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden unter Einhaltung des Rodungszeitraumes nicht erfüllt;

Tierökologischer Fachbeitrag und Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Dipl.-Biol. Maïke Lauer, September 2018) zur Durchführung von tierökologischen Untersuchungen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der daraus folgenden Maßnahmen:

Empfehlung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Jahreszeitliche Beschränkung von Baum- und Gehölzfällungen,

Empfehlung zum Erhalt und Schutz des Baumbestands (Tulpenbaum), Empfehlung zur naturnahen Ausgestaltung der Flächen und Gebäude; da weder geschützte Arten im Gebiet vorkommen noch vorhabenbedingt betroffen sind, werden keine CEF-Maßnahmen benötigt, durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG vermieden werden.

Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine + Jud, Stuttgart, 22.06.2022) zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Sportanlagen sowie des Jugendhauses (mit 2 Standortvarianten) auf die geplante Wohnbebauung:

sowohl die Anforderungen der TA Lärm als auch der 18. BImSchV können eingehalten werden.

Während der Auslegungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs.1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 4 Landesdatenschutzgesetz Baden-Württemberg. Weitere Informationen können dem Formblatt „Hinweisen zum Datenschutz bei der Öffentlichkeitsbeteiligung in Bauleitplanverfahren gemäß Artikel 13 und 14 der DSGVO“ entnommen werden, das mit ausliegt.

Soweit Kenntnisse über Flächen vorliegen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (unabhängig von der Art der Stoffe, ihres Aggregatzustandes, ihrer Ursachen sowie der Zeit aus der sie stammen), wird gebeten, dies mitzuteilen.

Die Planunterlagen können während des Auslagezeitraumes auch im Beteiligungsportal der Esslinger Homepage auf der Internetseite www.esslingen.de/beteiligungsportal abgerufen werden.

Stadtplanungsamt