

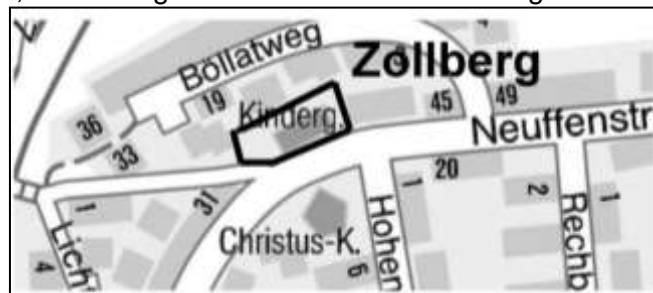
Veröffentlichungstext:

2. BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF NEUFFENSTRASSE 35-39 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 16.03.2022 den 2. Bebauungsplan-Entwurf Neuffenstraße 35-39 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden (Darstellung von Wohnbaufläche anstelle von Fläche für den Gemeinbedarf für die westliche Teilfläche im Plangebiet).

Maßgebend ist für den Bebauungsplan und für die Satzung über örtliche Bauvorschriften (jeweils 2. Entwurfsfassung) der Plan vom 10.02.2022 mit dem im Plan bezeichneten räumlichen Geltungsbereich, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist:



Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Esslinger Stadtteils Zollberg, südlich und oberhalb der Innenstadt und des Neckars. Es umfasst im Wesentlichen das Grundstück mit der Flurstücknummer 17215 an der Neuffenstraße mit einer Fläche von 2735 m².

Grund für die Planung:

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung (Doppelhaus) im Plangebiet geschaffen.

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, der Legende und der Bezeichnung (2. Entwurf)

Textteil:

- Anpassung und Ergänzung der Höhe baulicher Anlagen sowie der Höhenlage
- Ergänzung des Begriffes „Höhenlage der Stellplätze und Garagen“ und Streichung des Begriffes „Stellplatzhöhe“

- Ergänzung des Begriffes „Nebenanlagen und Einrichtungen“ und Streichung des Begriffes „Bauliche“
- Ergänzung der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser, Anlage von Retentionszisternen und Streichung des Begriffes „Regelung des Wasserabflusses“
- Ergänzung „und Pflanzbindungen“
- Ergänzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung
- Ergänzung der Pflanzbindung für Einzelbäume
- Modifizierung der Hinweise zu Geotechnik und Grundwasser
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Örtliche Bauvorschriften:

- Ergänzung des Begriffes „Vegetationsflächen“ und Streichung von „gärtnerisch zu gestalten“
- Aktualisierung der gesetzlichen Richtlinien

Begründung:

- Aktualisierung der Seitenzahlen
- Einfügen des Hinweises zu Freiflächenkonzept
- Ergänzung um „den Grundwasserschutz und die Geotechnik“

Eine detaillierte Auflistung liegt den ausliegenden Unterlagen bei.

Der 2. Bebauungsplan-Entwurf Neuffenstraße 35-39 liegt mit seiner Begründung, der Satzung über örtliche Bauvorschriften, den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den weiteren Unterlagen

vom 04.04.2022 bis 11.05.2022,

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 Zusendung der Unterlagen ist auf Anforderung auch möglich.

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

- **Orts-/Landschaftsbild:**
Kritik an Lage und Position des Baufensters sowie der geplanten Gebäudehöhe und der daraus resultierenden „erdrückenden“ Wirkung der geplanten Wohnbebauung sowie Verletzung des Rücksichtnahmegebotes;
- **Energie/Energieeffizienz/Versorgung:**

Hinweise zu Gas-, Wasser- und Stromversorgung und festgesetztem Leitungsrecht, Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur, zu Richtfunktrassen (keine Beeinträchtigung);

- **Wasser:**
Hinweise zur Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung sowie Abwasserbeseitigung, Grundwasserschutz/Grundwasserabsenkung, Hinweis auf Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Baumaßnahmen im Grundwasser sowie Empfehlung einer frühzeitigen Baugrunderhebung bei künftigen Baumaßnahmen, Hinweise auf Trinkwasserverordnung, u.a. zu Anzeigepflichten der Eigentümer, und technischen Regelwerken;
- **Flora:**
Forderung, die Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze zu erhalten,
- **Klima/Luft:**
Hinweis auf Prüfung, ob eine mögliche Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte von Luftschadstoffen vorliegt und Anregung auf ggf. Festlegung von Maßnahmen zu deren Reduzierung;
- **Lärm:**
Hinweis auf Lärminderungsmaßnahmen, Hinweis zur Duldungspflicht von sozialadäquater Lebensäußerung von Kindern, Hinweis auf Lage außerhalb des Lärmschutz- und Bauschutzbereiches des Flughafens Stuttgart;
- **Baugrund und Geotopschutz:**
Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrunds und Empfehlung von ingenieurgeologischer Beratung bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen

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

- **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse (Planungsgruppe Ökologie und Information, August 2019):**
Untersuchung vorhandener Lebensraumstrukturen sowie Darstellung der Betroffenheit der relevanten Arten und deren Lebensräume, Empfehlung für die potentiell vorkommenden Brutvogelarten für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ((V 1) Erhalt von Gehölzen zur Förderung von Zweigbrütern, (V 2) Bauzeitenbeschränkung – Vögel der Gilde Zweig- und Freibrüter, (V 3) Vogelschlag-Risiko vermindern, Vermeidung von Lichtemissionen durch insektenfreundliche, UV-freie Leuchtmittel.

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