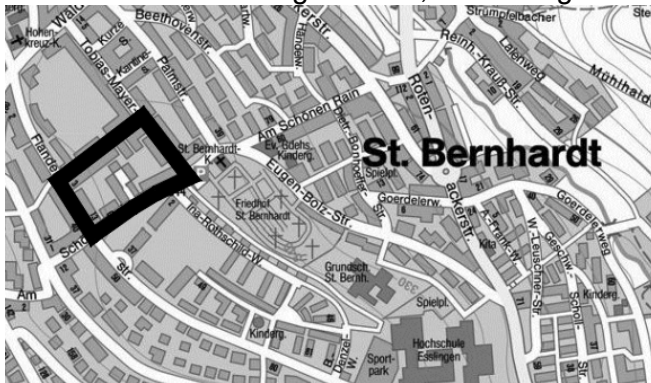


2. BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF PFAFFENACKERSTRASSE/AM SCHÖNEN RAIN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 17.11.2021 den 2. Bebauungsplan-Entwurf Pfaffenackerstraße/Am Schönen Rain im Stadtteil 13 „Hohenkreuz“ zusammen mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften (2. Entwurf) nach § 74 Landesbauordnung und deren erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 4a Abs.3 i.V.m. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bei der Beschlussfassung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt werden.

Maßgebend ist für den Bebauungsplan mit Textteil und für die Satzung über örtliche Bauvorschriften (jeweils 2. Entwurfsfassung) der Plan vom 15.10.2021 mit dem im Plan bezeichneten räumlichen Geltungsbereich, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist:



Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,8 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Hohenkreuz. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Tobias-Mayer-Straße
- im Süden durch die Straße Am Schönen Rain
- im Westen durch die Flandernstraße
- im Norden durch die Pfaffenackerstraße.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung und einem Wohngebäude für die Lebenshilfe Esslingen geschaffen.

Aufgrund von Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, wurden einige Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen. Diese sind in den Unterlagen entsprechend kenntlich gemacht und betreffen

die Planzeichnung:

- Aktualisierung des Plandatums, der Legende und der Bezeichnung (2. Entwurf)

den Textteil:

- Neue Festsetzung zu Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und der Anlage von Retentionszisternen
- Modifizierung der Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen (Begrifflichkeit „heimisch“ wird durch „stadtklimatisch angepasst“ ersetzt, auf die Aufzählung von beispielhaften Einzelbäumen wurde dadurch verzichtet)
- Überarbeitung des Pflanzgebotes von Tiefgaragendecken



- Ergänzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung
- Die Festsetzung zu Vorgärten wurde hinsichtlich des Rasens konkretisiert und Koniferen wurden ausgeschlossen
- Modifizierung der Hinweise zu Grundwasser und Geotechnik
- Einfügen eines neuen Hinweises zu Entwässerungsanlagen
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

die örtlichen Bauvorschriften:

- Ergänzung des Begriffes „Vegetationsflächen“ und Streichung des Begriffes „oder gärtnerisch“

die Begründung:

- Aktualisierung der Beschreibung des Plangebietes aufgrund des geänderten Katasters (Stand 02/2021)
- Einfügen des Hinweises zu Freiflächenkonzept
- Ergänzung der Beschreibung der besonderen baulichen Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen
- Ergänzung des Passus „Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, Hochwasserschutzanlagen.“

Die detaillierte Auflistung liegt den ausliegenden Unterlagen bei, die Änderungen sind in den Unterlagen farblich gekennzeichnet.

Der 2.Bebauungsplan-Entwurf Pfaffenackerstraße/Am Schönen Rain liegt mit seiner Begründung, der Satzung über örtliche Bauvorschriften und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

vom 06.12.2021 bis 20.12.2021,

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, ebenfalls kann die Zusendung der Unterlagen angefordert werden.

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 der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Bereich des sogenannten „Rondells“, Hinweis auf gewünschten Erhalt des Rondells als Ensemble und fehlender Gestaltungsrichtlinien hierzu, Hinweis auf fehlendes Freiflächenkonzept, Kritik an der Ausgestaltung der Gebäude und der Bepflanzung bzgl. der Verschattung,

• **Energie und Energieeffizienz/Versorgung:**



Hinweise zu Wärme-, Gas-, Wasser- und Stromversorgung, Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur, Hinweis zu Richtfunktrassen (keine Beeinträchtigung), Hinweis zu Solaranlagen auf Dachbereichen,

- **Wasser:**
Hinweise zur Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung, Hinweis auf Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Baumaßnahmen im Grundwasser sowie Empfehlung einer frühzeitigen Baugrunderhebung bei künftigen Baumaßnahmen, Forderung nach einem Versickerungsgutachten von Regenwasser,
- **Artenschutz:**
Hinweis auf notwendige Detaillierung der bisher vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich der vorkommenden Vogelarten, Forderung, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung für das Plangebiet durchzuführen (Kritik, dass artenschutzfachliche Konflikteinschätzung nicht das ganze Plangebiet umfasst), Hinweis zur inzwischen vollständigen Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Forderung nach einer ökologischen Baubegleitung und einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- **Baugrund- und Geotopschutz:**
Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrunds und Empfehlung von ingenieurgeologischer Beratung bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen,
- **Verkehr:**
Hinweise zur Berücksichtigung bei der Abfallentsorgung, Hinweis auf die Gestaltung der Tiefgaragenausfahrt, Forderung nach einem Verkehrskonzept, Hinweise zur Parksituation, Fuß- und Radwegen.

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

- **Bebauungsplan „Tobias-Mayer-Straße/Palmstraße“, Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung (saP Stufe 1, 29.03.2018, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus Stuttgart):**
Ermittlung der Prüfrelevanz hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auf Basis der ermittelten Habitatpotenziale, um die planerischen Konsequenzen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen ableiten zu können (Habitatpotenziale für Fledermäuse und Brutvögel vorhanden). Für die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wird eine vertiefende Untersuchung empfohlen, die in eine artenschutzrechtliche Prüfung bezogen auf die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mündet. Zum Nachweis von Quartieren von Fledermäusen Empfehlung einer Analyse zur Raumnutzung mittels Ultraschalldetektor; Ausschluss der Betroffenheit weiterer Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie; Untersuchung des Vorkommens europäischer Vogelarten nach Art. 1 EU-Vogelschutzrichtlinie mittels Standardmethode.
- **Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung (13.11.2019, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus Stuttgart):**
Untersuchung vorhandener Lebensraumstrukturen sowie Darstellung der Betroffenheit der relevanten Arten und deren Lebensräume, Empfehlung für Vermeidungsmaßnahmen für die vorkommenden ubiquistischen (also häufig vorkommenden) Brutvögelarten und Fledermausarten (Zwergfledermaus, Raufhautfledermaus), Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung von Anfang November bis Mitte Februar hinsichtlich der Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (V1), Gebäudekontrollen vor Abriss-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen von Mitte Februar bis Ende Oktober hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse (V2) sowie von Anfang November bis Mitte Februar hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse und deren Winterquartiere (V3).



- **Artenschutzrechtliche Prüfung (Mai 2021, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH Stuttgart):**

Ermittlung und Beschreibung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte durch das geplante Vorhaben, fokussierend auf die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EU Vogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten;
keine besondere Bedeutung des Untersuchungsgebiets für Brutvögel aufgrund der innerstädtischen Lage; geringe Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse: Zwergfledermaus (niedriger Aktivitätsdichte Jagd) und Rauhaufledermaus (unstete Präsenz, Durchzug der Art zwischen Quartieren und Jagdhabitat vermutet), Quartierpotenzial auf Einzelquartiere an Gebäuden beschränkt;
Empfehlung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahme (vorgezogener Funktionsausgleich):
Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf November – Februar (V1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung) zur Vermeidung der Tötung bzw. Zerstörung von Gelegen und eine Gebäudekontrolle vor Abriss-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen (V2 Gebäudekontrolle) Vermeidung der Tötung von Individuen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse; Anbringen von Nistkästen (C1 Installation von Nistkästen) zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten der Kohlmeise sowie ökologische Baubegleitung zum Aufhängen der Kästen (C1) und den Gebäudekontrollen (V2).
- **Plan der Architektengruppe Kist, Waldmann & Partner:**

Plan der städtebaulichen Konzeption mit Darstellung der geplanten Baukörper Wohnanlage Tobias-Mayer-Straße 6-10/1 und Pfaffenackerstraße 20 (Entwurf vom 10.05.2021).

Ebenfalls werden die VDI 2719:1987-08, auf die in den textlichen Festsetzungen, sowie die DIN 18005-1:2002-07, auf die in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen des 2.Bebauungsplan-Entwurfes verwiesen wird, an gleicher Stelle zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Während der Auslegungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) erneut Stellungnahmen abgegeben werden – **jedoch nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (§ 4a Abs. 3 BauGB)**. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

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

Stadtplanungsamt