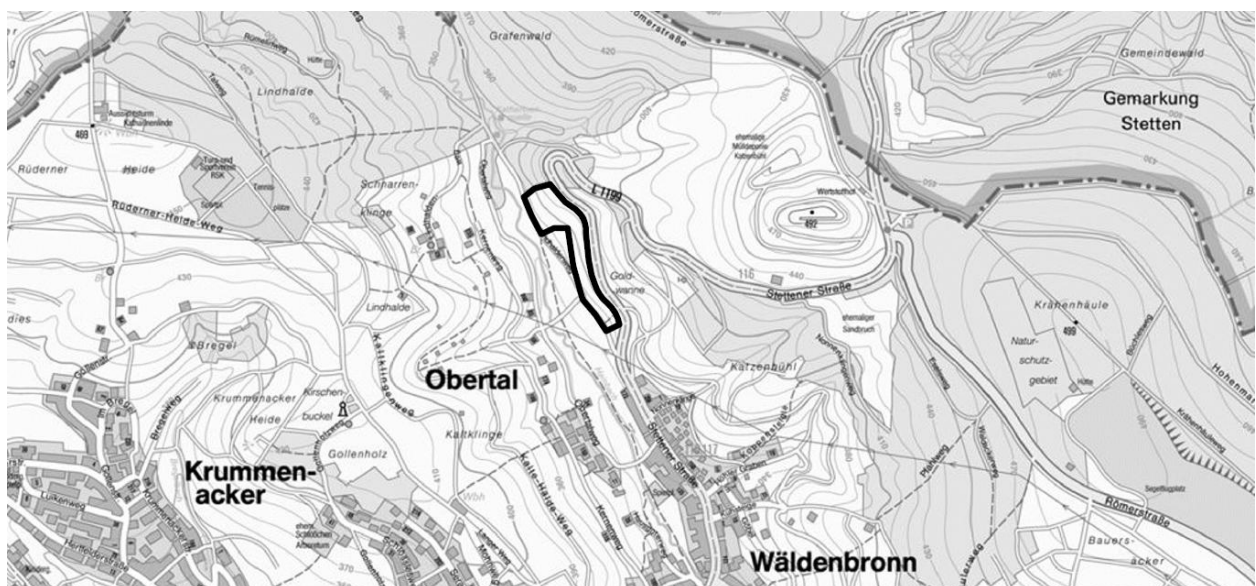


3. ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ERGÄNZUNG GARTENHAUSGEBIET ZINKEN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Der Ausschuss für Bauen, Mobilität und Klimaschutz des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar (ABMK) hat in seiner Sitzung am 04.02.2026 den 3. Bebauungsplan-Entwurf Gartenhausgebiet Zinken im Stadtteil 34 „Wäldenbronn“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften (3. Entwurf) nach § 74 Landesbauordnung und deren erneute öffentliche Veröffentlichung gemäß §§ 4a Abs.3 i.V.m. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB fortgeführt. 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 Veröffentlichung und die Frist zur Stellungnahme auf 3 Wochen verkürzt werden.

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts sowie einer zusammenfassenden Erklärung wird gem.§ 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Zudem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Maßgebend ist für die Bebauungsplanergänzung mit örtlichen Bauvorschriften (jeweils 3. Entwurfsfassung) der Plan vom 11.11.2025 mit dem räumlichen Geltungsbereich, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist:



Der Geltungsbereich im nördlichen Bereich des Stadtteils Wäldenbronn umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gartenhausgebiet Zinken (715),

Lageplan vom 24.04.1987, in Kraft getreten am 12.04.1990, der mit dieser Planung ergänzt wird.

Ziel der Aufstellung der Bebauungsplan-Ergänzung ist es, vereinfachte und vor allem einheitliche planungsrechtliche Regelungen zu fassen und dadurch eine langfristig anwendbare Genehmigungsgrundlage zu schaffen und zugleich eine bessere Nutzbarkeit der Gartengrundstücke zu erzielen.

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 der nachrichtlichen Übernahme (Legende)
- Aktualisierung des Plandatums

Satzungstext

- Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung für den Ausgleich
- Aufnahme weiterer Hinweise (Grundwasser, gesetzlich geschützte Biotope)
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Begründung

- Ergänzende Ausführungen (v.a. zum Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), zur Zuordnungsfestsetzung für den Ausgleich, zu Pflanzen/Biotopstrukturen, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zum Anbauverbot)
- Ergänzungen der Umweltbelange
- Ergänzung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Festlegung einer Kompensationsmaßnahme (Ökokontomaßnahme „Spielplatz Geuernrain“)
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Die Bebauungsplan-Ergänzungen bzw. Änderungen bezogen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind in den Unterlagen in blauer Schrift dargestellt. Eine Auflistung der Änderungen liegt den ausliegenden Unterlagen bei.

Lage der Kompensationsmaßnahme: Ökokontomaßnahme „Spielplatz Geuernrain“ im Gewann Untere Häuserhalde, Flurstück 0-16796/1:



Auslegung:

Der 3. Entwurf der Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiet Zinken kann mit seiner Begründung, den örtlichen Bauvorschriften sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und alle weiteren Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist **vom 16.02.2026 bis 10.03.2026** im Beteiligungsportal Bauen der Esslinger Homepage auf der Internetseite www.esslingen.de/beteiligungsportal sowie im Portal der Länder unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> (Verfahrenstyp „Bauleitplanung“) abgerufen werden. Auch liegen die Planunterlagen mit allen weiteren Unterlagen

vom 16.02.2026 bis 10.03.2026,

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 Veröffentlichung telefonisch unter 0711/3512-4236 oder per E-Mail an stellungnahme@esslingen.de vorab ein Termin zur Erläuterung der Unterlagen vereinbart werden.

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 DIN EN ISO 2813:2015-02 wird an gleicher Stelle ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

Energie/Energieeffizienz/Versorgung:

Hinweise zu Telekommunikationsanlagen und deren Schutz, Hinweise zur Stromversorgung durch 110-kV-Leitung, (betr. Gartenhausgebiet Stöckenberg), Hinweise zur Abstimmung bei Nutzungsänderung mit dem Leitungsträger, Hinweise zum Schutz der Leitung durch Mindestabstände zur Leitungsachse in der Schutzzone einer 100-kV-Leitung, Hinweise zur Gas- und Wasserversorgung;

Pflanzen und Tiere, Artenschutz:

Hinweise zur Pflanzenauswahl und Mindestabstände mit Bepflanzung, Waldabstand und Waldbrandgefahr: Hinweise zur Einhaltung des 30 m Waldabstandes und mögliche Unterschreitung mit deren Voraussetzungen, Hinweis zu Waldgefährdung durch Feuer, Hinweis zu Landschaftsschutzgebiet, Hinweis zu Biotopen, Hinweis auf zu beachtende artenschutzrechtliche Belange bei Eingriffen (ggf. Notwendigkeit einer Habitatpotentialanalyse), Abstimmungsbedarf mit der Unteren Naturschutzbehörde;

Boden-, Baugrund- und Geotopschutz:

Hinweise zur Geotechnik, Baugrund, Geologie und bodenkundlichen Grundlagen sowie Bergbau, Hinweise zu Altablagerungen, Bodenschutz, Hinweis auf Bilanzierung in Eingriffe in das Schutzgut Boden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Flächenverbrauch und Nachverdichtung:

Raum -und regionalplanerische Vorgaben: Hinweise auf Lage innerhalb regionaler Grünzüge, Grünzäsuren, Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebiete.

Wasser:

Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, Gebiet für Landwirtschaft, Wasserschutzgebiet, Hinweise zur Regenwasserbehandlung, Starkregenereignisse, Oberflächengewässer, Grundwasser, Abwasserbehandlung, Gewässerrandstreifen, Hinweis, dass kein Anspruch auf den Bau von Brunnen besteht.

Verkehr:

Hinweis auf und zum Anbauverbot in einem 20 m Abstand zur äußeren Fahrbahnrand der Landesstraßen, Hinweise zum ÖPNV.

Abgabe von Stellungnahmen:

Während der Veröffentlichungsfrist 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).

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, dies kann an stellungnahme@esslingen.de oder über das Formular „Online-Stellungnahme“ auf der Homepage der Stadt Esslingen unter Beteiligungsportal Bauen (auf der Internetseite des Bebauungsplanes unter „Stellungnahme“) erfolgen. Bei Bedarf können diese aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, insbesondere schriftlich oder zur Niederschrift beim Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen oder per Fax an 0711/3512-553284. 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 „Hinweise zum Datenschutz bei der Öffentlichkeitsbeteiligung in Bauleitplanverfahren gemäß Artikel 13 und 14 der DSGVO“ entnommen werden, das mit veröffentlicht wird.

Stadtplanungsamt