Stadt Esslingen am Neckar

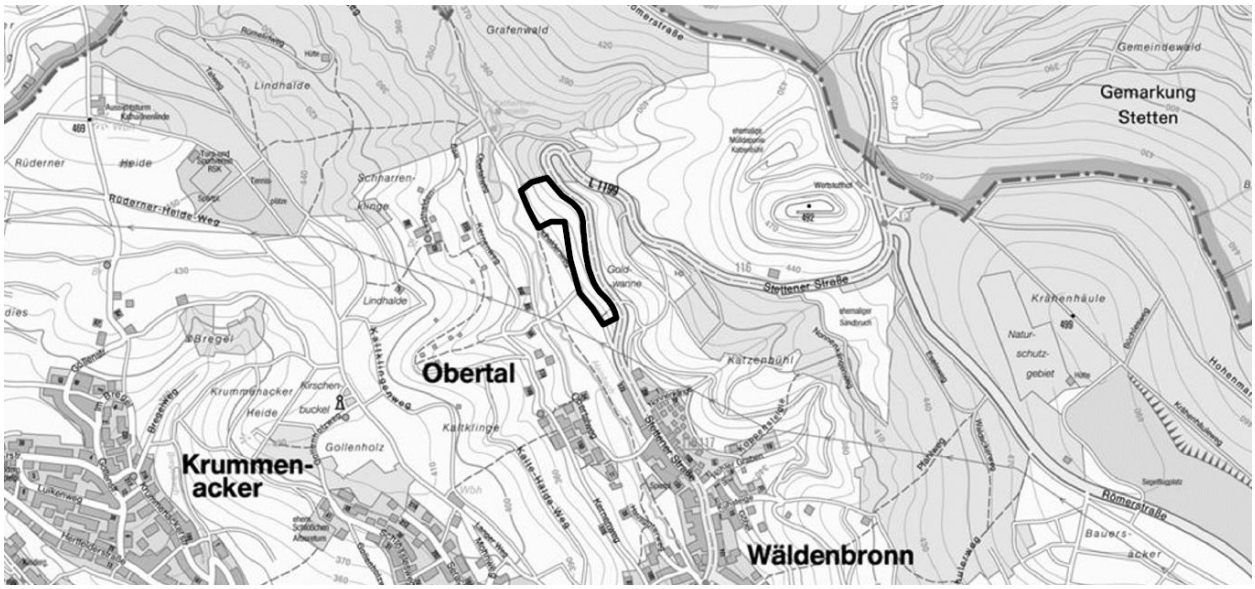
BEBAUUNGSPLAN-ERGÄNZUNG GARTENHAUSGEBIET ZINKEN IM STADTTEIL 34 "WÄLDENBRONN" UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – 2. ENTWURF -

Der Ausschuss für Bauen, Mobilität und Klimaschutz des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar (ABMK) hat in seiner Sitzung am 26.03.2025 beschlossen, den Geltungsbereich des Plangebietes Zinken (Teilgebiet 2) aus dem Aufstellungsverfahren des Textbebauungsplanes Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichsweiler / Oberhof", 51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim Nord" und 111 "Zell" auszugliedern und separat unter der Bezeichnung „Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiet Zinken im Stadtteil 34 "Wäldenbronn"“ und im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB fortzuführen, nachdem die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Ebenfalls hat der ABMK in der gleichen Sitzung den 2. Entwurf der Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiet Zinken im Stadtteil 34 "Wäldenbronn" mit örtlichen Bauvorschriften vom 30.01.2025 zusammen mit der Begründung gleichen Datums sowie deren erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

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

Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich ist der Plan vom 30.01.2025, 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

- Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme zur Anbauverbotszone
- Geringfügige Anpassung der Baugrenzen an die Anbauverbotszone
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme zu Waldabstand
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Satzungstext

- Aufnahme weiterer Hinweise (Geotechnik/Baugrund, Artenschutz, Waldabstand, Waldgefährdung durch Feuer, Anbauverbotszone)
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Begründung

- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Eine detaillierte Auflistung liegt den ausliegenden Unterlagen bei.

Auslegung:

Die Planunterlagen des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und alle weiteren Unterlagen können während der Veröffentlichungsfrist vom 12.05.2025 bis 18.06.2025 im Beteiligungsportal 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 12.05.2025 bis 18.06.2025,
> 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 (öffentliche Auslage) telefonisch unter 0711/3512-2542 oder per E-Mail an stellungnahme@esslingen.de vorab ein Termin zur Erläuterung der Unterlagen vereinbart werden.

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 und 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 110-kV-Leitung, Hinweise zur Gas- und Wasserversorgung;

Pflanzen und Tiere, Artenschutz:

Hinweise zu 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 auf zu beachtende artenschutzrechtliche Belange bei Eingriffen (ggf. Notwendigkeit einer Habitatpotenzialanalyse), Abstimmungsbedarf mit der Unteren Naturschutzbehörde;

Boden-, Baugrund- und Geotopschutz:

Hinweise zur Geotechnik, Baugrund, Geologie und bodenkundlichen Grundlagen sowie Bergbau, Hinweise zur Altablagerungen,

Landverbrauch und Nachverdichtung:

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

Wasser:

Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, Gebiet für Landwirtschaft, Wasserschutzgebiet, Hinweise zur Regenwasserbehandlung, Oberflächengewässer, Grundwasser, Abwasserbehandlung.

Verkehr:

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

Abgabe von Stellungnahmen:

Während der Veröffentlichungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen abgegeben werden. 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 (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 „Hinweisen zum Datenschutz bei der Öffentlichkeitsbeteiligung in Bauleitplanverfahren gemäß Artikel 13 und 14 der DSGVO“ entnommen werden, das mit veröffentlicht wird.

Außerdem werden folgende Unterlagen veröffentlicht:

Lesehilfe-Text und Lesehilfe Plan

Zum besseren Verständnis sind der Begründung der Bebauungsplan-Ergänzung als Anlage ein informeller Text und Plan beigefügt, auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Auszug der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen). Die textlichen Veränderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung werden in Blau im Lesehilfe-Text dargestellt, die Änderungen aus der Überarbeitung zum 2. Entwurf in Rot; im Lesehilfe-Plan werden die Änderungen in Rot dargestellt.

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.

Stadtplanungsamt

signiert von:
Stadtverwaltung
Esslingen am Neckar
am: 06.05.2025
mit:
digiSeal®
by secrypt