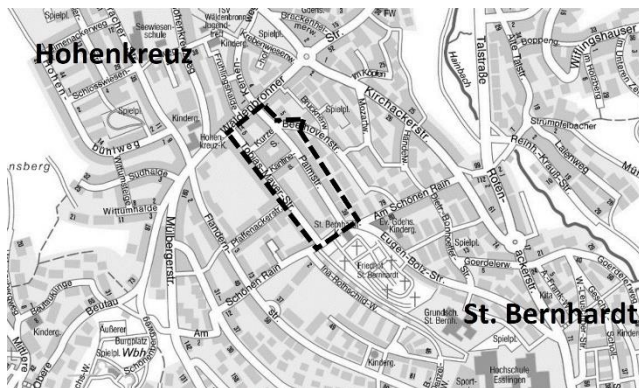


BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF TOBIAS-MAYER-STRASSE/PALMSTRASSE UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – Öffentliche Auslegung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 05.07.2023 den Bebauungsplan-Entwurf Tobias-Mayer-Straße/Palmstraße im Stadtteil 13 "Hohenkreuz" zusammen mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Entwurf) nach § 74 Landesbauordnung und deren öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 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 Entwurfsfassung) der Plan vom 05.05.2023, ergänzt mit Datum vom 05.07.2023, mit dem im Plan bezeichneten räumlichen Geltungsbereich, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist:



Das Plangebiet befindet sich im Esslinger Stadtteil Hohenkreuz. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich im Wesentlichen die Flurstücke 2227 (Eugen-Bolz-Straße, teilweise), 5568 (Am Schönen Rain, teilweise), 5602, 5603, 5603/1, 5604, 5640, 5657 (Beethovenstraße, teilweise), 17695, 17699, 17710, 17716/1, 17716/2, 17716/3, 17751 (Kantinenstraße), 17759, 17762 (Kurze Straße), 17866, 17867, 17868, 17869, 17870, 17871, 17872, 17873, 17874, 17875, 17931 (Tobias-Mayer-Straße), 17931/1, 17931/2, 17932, 17933 (Palmstraße), 17933/1, 17933/2, 17933/3, 17938, 17939.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die bebauten Grundstücke nordöstlich der Palmstraße, nordwestlich der Beethovenstraße, durch die bebauten Grundstücke südwestlich der Beethovenstraße und durch die Straßenfortführungen (Teilstücke) Am Schönen Rain und Eugen-Bolz-Straße;
- im Süden durch das Kirchengrundstück der St.-Bernhardt-Kirche, dem süd-westlich angrenzenden Fußweg und teilweise durch die nordöstlich an den Ina-Rotschild-Weg angrenzende Grünfläche;

- im Westen durch die Straßenfortführung (Teilstück) Am Schönen Rain und die bebauten Grundstücke südwestlich der Tobias-Mayer-Straße;
- im Norden durch die Wäldenbronner Straße.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden (Darstellung von geplanter gemischter Baufläche (M) anstelle Wohnbaufläche (W) für die nordwestliche Teilfläche im Plangebiet).

Grund für die Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung des Bestandsgebiets zwischen Tobias-Mayer-Straße/Am Schönen Rain/Palmstraße und Wäldenbronner Straße, um hier ein zukunftsfähiges Wohnquartier zu entwickeln.

Auslegung:

Die Planunterlagen, der Bebauungsplan-Entwurf Tobias-Mayer-Straße/Palmstraße mit seiner Begründung, der Satzung über örtliche Bauvorschriften, den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und allen weiteren Unterlagen, können während der Veröffentlichungsfrist **vom 14.08. 2023 bis 22.09.2023** 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 (siehe § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist).

Auch liegen die Planunterlagen mit allen weiteren Unterlagen

vom 14.08.2023 bis 22.09.2023,
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 Veröffentlichung (öffentliche Auslage) telefonisch unter 0711/3512-2375 oder per E-Mail an stellungnahme@esslingen.de vorab ein Termin zur Erläuterung der Unterlagen vereinbart werden.

Ebenfalls werden die DIN 4109-1:2016-07, DIN 4109-2:2018-07, DIN EN 1997-2 und DIN 4020, DIN 18005:2002-07, die VDI 2719:1987-08 sowie die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 an gleicher Stelle zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

Orts-/Landschaftsbild:

Hinweise auf das Kulturdenkmal ev. Kirche St. Bernhard mit Friedhof, Kritik an der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und Höhenentwicklung, Hinweis Neubebauung sollte sich in Höhe und Dachform in das Ortsbild einfügen, Hinweis zur Barrierefreiheit,

Energie und Energieeffizienz/Versorgung:

Hinweise zur Gas-, Wasser- und Stromversorgung, Hinweis auf geplante Nahwärmeleitung zur Wärmeversorgung, Hinweis auf neue Trafostation, Hinweis auf Wärmedämmstandards,

Wasser:

Hinweis zur Trinkwasserversorgung, Hinweise zur Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung sowie Abwasserbeseitigung, Hinweis auf Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Baumaßnahmen im Grundwasser, Hinweis zur Prüfung der Abwasserkapazitäten bei Starkregenereignissen,

Klima/Luft:

Hinweis zum Umgang mit möglichen Wärmeinseln; Anregung, Wasserflächen und Fassadenbegrünung zur klimatischen Verbesserung anzulegen,

Infrastruktur:

Hinweise zur sozialen Versorgungsstruktur, zu Einkaufsmöglichkeiten, zu Gastronomie, zur medizinischen Versorgungssituation, Versorgung mit Spiel- und Bolzplätzen,

Mensch und Gesundheit:

Hinweise zu Lärmimmissionen (Verkehr, Menschen auf Dachterrassen) und den Schallschutzmaßnahmen, möglichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen,

Pflanzen und Tiere, Artenschutz:

Hinweise zu geplanten Baumstandorten/Baumerhalt, Hinweis auf gewünschte Mitgestaltung des grünen Innenbereiches, Forderung einer rechtlichen Fixierung des Zugangs der Öffentlichkeit zu den innenliegenden Grünbereichen, Hinweis auf notwendige Aktualisierung der Ergebnisse der Artenerfassung,

Boden-, Baugrund- und Geotopschutz:

Hinweise auf Bodenverunreinigung, Hinweis auf Erdmassenausgleich, Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrunds und Empfehlung von ingenieurgeologischer Beratung bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen,

Verkehr:

Hinweis auf die Gestaltung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, Hinweise zu notwendigen Mobilitätsangeboten mit Mobilitätskonzept, Hinweis auf wünschenswerten Ausbau des ÖPNVs, Reduzierung des Stellplatzschlüssels, Einführung einer Zone für Anwohnerparken sowie Anlieferzonen, Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes, Forderung nach einem Verkehrskonzept; Forderung, Einbahnstraßenregelung in der Tobias-Mayer-Straße beizubehalten; Hinweise zur Parksituation, Fuß- und Radwegen, Verkehrsaufkommen; Forderungen, dass Palmstraße öffentlich bleiben soll, keine oberirdischen Stellplätze zulässig und Tiefgaragenparkplätze kostenlos nutzbar sein sollen, Einplanung von Besucherparkplätzen.

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

Mobilitätskonzept für das Tobias-Mayer-Quartier Esslingen am Neckar (ISME - Institut Stadt Mobilität, Energie GmbH, Stuttgart vom April 2023):

IST-Analyse der Erreichbarkeit des baulichen Status-Quo des Quartiers sowie der zukünftigen Struktur basierend auf den Planunterlagen der Wettbewerbsbüros, Berechnungsszenarien mit unterschiedlichen Stellplatzschlüsseln zur Erfassung der Auswirkungen auf das vorhandene Parkraumangebot, Vorschläge zu Maßnahmen und Maßnahmenbausteinen im Tobias-Mayer-Quartier.

Verkehrsuntersuchung „Verkehrliche Auswirkungen der Neubebauung des Tobias-Mayer Quartiers auf die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte“ (Ingenieurbüros Planungsbüro StadtVerkehr, 70794 Filderstadt + Prof. Dr.-Ing. Volker Stölting, 30165 Hannover, Stand: 05.05.2023):

Ermittlung, Prognostizierung und Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf die umliegenden Straßen und Knotenpunkte für verschiedene Planfälle.

Abschätzung des Verkehrsaufkommens und der städtebaulichen Verträglichkeit (Bernd Schönfuß, Dipl.-Ing. Verkehrsplaner, Stuttgart, Stand Juni 2018):

Ermittlung, Prognostizierung und Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen durch das Bauvorhaben Wohnanlage Tobias-Mayer-Straße /Palmstraße.

Bebauungsplan Tobias-Mayer-Straße/ Palmstraße, Artenschutzrechtliche Prüfung (GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, 70599 Stuttgart, Stand: Dezember 2022):

Ermittlung und Beschreibung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte durch das geplante Vorhaben im Hinblick auf die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten. Auf der Grundlage von Artkartierungen werden die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen beschrieben. Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu der geplanten stufenweisen Entwicklung des Tobias-Mayer-Quartiers wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel, Fledermäuse) nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine Beschränkung der Baufeldräumung auf November – Februar zur Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Falle der Vögel und Fledermäuse notwendig; eine ökologische Baubegleitung ist während der Tätigkeiten einzurichten. Hierdurch können Folgeerfassungen vermieden und dennoch das Tötungsrisiko von Individuen dieser Artengruppen ausgeschlossen werden.

Bebauungsplanverfahren Tobias-Mayer-Straße/Palmstraße, Darstellung des Artbestands als Grundlage für die Artenschutzprüfung (Zwischenstand, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand: November 2018):

Ermittlung und Beschreibung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte durch das geplante Vorhaben im Hinblick auf die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten. Darstellung anhand der Grundlage von Artkartierungen des aktuellen Bestandes europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsgebiet. Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurden bewertungsrelevante Arten Vögel und Fledermäuse (Zwergfledermaus und Raufhautfledermaus) nachgewiesen, für die Bewältigung des Konfliktpotenzials hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird die Ausarbeitung einer Artenschutzprüfung erforderlich.

Bebauungsplan „Tobias-Mayer-Straße/Palmstraße“, Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung (saP Stufe 1, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart; Stand: März 2018):

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.

Tobias-Mayer-Quartier, Bodenkundlicher Kurzbericht, Untersuchung zur schadlosen Regenwasserversickerung (Infiltration) (regio plus Ingenieursgesellschaft GbR, 72660 Beuren, vom April 2023):

Bodenkundliche Untersuchung zur Erfassung des Infiltrationsvermögens der örtlich vorkommenden Böden, um zu prüfen wo und in welchem Umfang Niederschlagswasserversickerung möglich ist mit Erläuterungen und ersten Handlungshinweisen für die Umsetzung, Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung während der Bauphase.

Entwässerungskonzeption, Regenwasserbehandlung mit Rückhaltung / Muldenversickerung und Überflutungsnachweis im Tobias – Mayer - Quartier in Esslingen (Geotek Ingenieure GmbH, 73230 Kirchheim unter Teck; Stand: 22.02.2023, ergänzt am 17.03.2023):

Definition der jeweiligen Einzugsgebiete für die Regenwasserbehandlung, Ermittlung der abflussrelevanten Flächen, Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens der einzelnen Versickerungsmulden, Erläuterungen und Hinweise zur Ausgestaltung der Versickerungsmulden. Für das Gesamtgebiet wurde ein Überflutungsnachweis durchgeführt.

„Schalltechnische Untersuchung“ des Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine + Jud, Stuttgart vom 27.04.2023:

Rechnerische Ermittlung und grafische Darstellung von Lärmimmissionen an der geplanten und angrenzenden Bebauung für zwei Planfälle der Straßenführung, Ermittlung der Lärmpegelbereiche, Berechnungsergebnisse, Empfehlungen und Hinweise zu Schallschutzmaßnahmen.

Altstandort Palmstraße 23, Erweiterte Historische Erhebung (Landratsamt Esslingen, Stand: Mai 1996) mit Datenbankblatt (Landratsamt Esslingen, Stand: 07.04.2022):

Schwermetallsalze (auch As-, Se-Verbindungen); BTXE / leichtfl. arom. Kohlenwasserstoffe; LCKW, FCKW, sonstige organische Chlorverbindungen, Einstufung in BN 1 „Belassen – Entsorgungsrelevanz“, B.

Städtebaulicher Entwurf mit Freianlagenplanung (Studio Vlay Streeruwitz ZT-GmbH und Carla Lo Landschaftsarchitektur, Stand: April 2022):

Plan der städtebaulichen Konzeption mit Darstellung der geplanten Baukörper und der begrünten Bereiche.

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