

"BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF KONSUMSTRASSE 5 UND 5/1 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 Konsumstraße 5 und 5/1 im Stadtteil 101 "Berkheim Nord" 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.

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.

Maßgebend ist für den Bebauungsplan und für die Satzung über örtliche Bauvorschriften (jeweils Entwurfsfassung) der Plan vom 23.03.2023 mit dem im Plan bezeichneten räumlichen Geltungsbereich, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist:

(Plan – hier einfügen!)



Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 939 m² liegt im Esslinger Stadtteil Berkheim in unmittelbarer Nähe des historischen Dorfkerns. Es besteht aus dem ca. 821 m² großen Flurstück Nr. 17 (Gemarkung Berkheim; Konsumstraße 5/1) sowie einem ca. 118 m² großen Teilbereich des benachbarten Flurstücks Nr. 15.

Grund für die Planung ist die Ermöglichung von Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr.17 (Konsumstr. 5/1) sowie die Festigung bestehender Nutzungen auf der in das Plangebiet einbezogenen Teilfläche des Flurstücks Nr.15.

Die Planunterlagen können während der Veröffentlichungsfrist im Beteiligungsportal der Esslinger Homepage auf der Internetseite www.esslingen.de/beteiligungsportal sowie im Portal des Landes 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).

Zusätzlich liegt der Bebauungsplan-Entwurf Konsumstraße 5 und 5/1 mit seiner Begründung, der Satzung über örtliche Bauvorschriften, den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den weiteren Unterlagen

vom 07.08.2023 bis 17.09.2023,

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.

Die DIN EN ISO 2813:2015-02, auf die in den örtlichen Bauvorschriften verwiesen wird, liegt an gleicher Stelle zur Einsichtnahme bereit.

Während der Veröffentlichungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen elektronisch 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“) übermittelt, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (schriftlich, zur Niederschrift beim Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen oder per Fax an 0711/3512-553284) 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 veröffentlicht wird.

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

Orts-/Landschaftsbild

Hinweis zu Aufstellflächen und Breite der Verkehrswege hinsichtlich feuerwehrtechnischer Belange, Forderung nach angepasster Bebauung an das bestehende Schulhaus, Wunsch nach

Grundstücksvergabe in Erbpacht und Durchführen des Verfahrens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Energie, Versorgung

Hinweise zur Gas-, Wasser- und Stromversorgung, Hinweis auf Erkundungs- und Sicherungspflicht

Wasser

Forderung nach Prüfung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen von Starkregen im Rahmen der hochwassersicheren Erschließung, Hinweise zur Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung (dezentrale Retention und Versickerung aufgrund Infektionsschutz), Forderung nach einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Grundwasserfund, Empfehlung für eine frühzeitige Baugrunderkundung, Hinweis auf Überprüfung der Kapazitäten an gespeichertem Trinkwasser

Pflanzen und Tiere

Forderung nach Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und vollständiger Erfassung der prüfungsrelevanten Arten, Forderung nach Erhalt zweier Linden im Plangebiet

Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Forderung nach einer städtebaulichen Untersuchung hinsichtlich der Erforderlichkeit von Flächen für den Gemeinbedarf

Klima/ Luft

Hinweis auf Erstellen eines baulichen Konzeptes bezüglich der Vermeidung von Wärmeinseln

Abfallentsorgung

Bitte um Nachreichung eines Erdmassenausgleichs

Denkmalschutz

Hinweis auf Vorgehen bei archäologischen Funden oder Befunden

Baugrund und Geotopschutz

Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrunds, Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen

Wirtschaft

Hinweis auf Anpassung der textlichen Festsetzung hinsichtlich nicht störender Handwerksbetriebe

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

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (GÖG Stuttgart, August 2022)

Durchführung einer Geländebegehung zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Suche nach geeigneten Habitatstrukturen für die relevanten Artengruppen: Der Untersuchungsansatz fokussiert dabei auf die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten. Zur Prüfung des Vorkommens des Linden-Prachtkäfers wurden die zwei Winter-Linden geprüft.

Bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Einhalten des Rodungszeitraums) sowie einer CEF-Maßnahme (Installation von Rund- und Flachkästen für Fledermäuse) sind die Verbotstatbestände für potenziell vorkommende Vogelarten und Fledermäuse des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, ebenso für weitere Arten nach Anhang IV FFH Richtlinie, kein Hinweis auf den Linden-Prachtkäfer.

Ergebnis der Baumhöhlenkontrolle (GÖG Stuttgart, 01.02.2023)

Bewertung der Eignung der beiden Winterlinden als potenzielle Quartiere für Fledermäuse, mit hinreichender Sicherheit Ausschluss der Eignung als Wochenstube und Winterquartier, Hinweis auf Bauzeitenbeschränkung von Anfang November bis Ende Februar.

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“