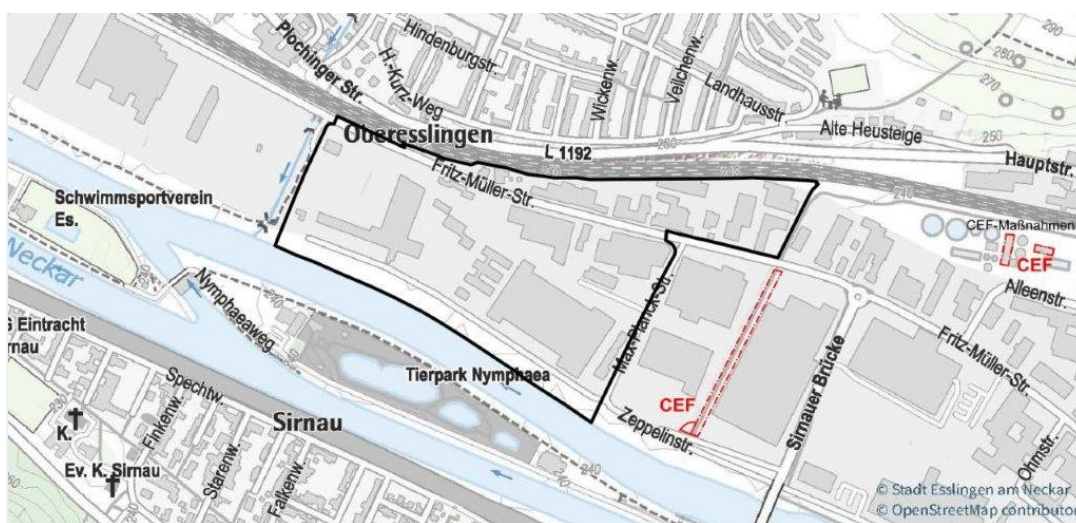


2. BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF FRITZ-MÜLLER-STRASSE/MAX-PLANCK-STRASSE UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar (ATU) hat in seiner Sitzung am 31.01.2024 den 2. Bebauungsplan-Entwurf Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße im Stadtteil 53 „Oberesslingen Gewerbegebiet“ und 62 „Sirnau Gewerbegebiet“ zusammen mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften (2.Entwurf) nach § 74 Landesbauordnung und deren erneute Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ebenfalls hat der ATU die Verkürzung der Veröffentlichungsfrist gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Maßgebend ist für den Bebauungsplan mit Textteil und für die Satzung über örtliche Bauvorschriften (jeweils 2.Entwurfsfassung) der Plan vom 21.12.2023 mit dem im Plan bezeichneten räumlichen Geltungsbereich, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist:



Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebiets Neckarwiesen, welches zwischen der Bahnstrecke Stuttgart-Ulm im Norden und dem Neckar im Süden liegt und sich über ca. 2,8 km von Ost nach West erstreckt. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 16,8 ha wird begrenzt von der Bahnlinie im Norden, dem Forstbach und der Max-Planck-Straße im Osten, einem Teilstück der Fritz-Müller-Straße und vom Neckar im Süden sowie von der ehem. Lilienthalstraße im Westen. Die Fritz-Müller Straße ist im Abschnitt zwischen ehem. Lilienthalstraße und Max-Planck-Straße Teil des Plangebiets. Die übrigen vorgenannten, begrenzenden Straßen sind nicht Teil des Plangebiets. Das Grundstück des Forstbachs liegt nicht im Plangebiet.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße ist die Aktualisierung und Erneuerung des Planungsrechts. Mit dem Plan soll die Aufwertung des Gewerbegebiets befördert und eine langfristig anwendbare Genehmigungsgrundlage geschaffen werden mit dem Ziel der Ansiedlung von Betrieben, die die hohe Lagegunst und gute Infrastruktur nutzen.

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

- Der Gewässerrandstreifen entlang des Neckars wurde als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Uferbegleitgrün festgesetzt.
- Der Bereich nördlich der Fritz-Müller-Straße wurde als „eingeschränktes Gewerbegebiet GEE“ festgesetzt.
- Ein Leitungsrecht wurde im Bereich des Flurstückes Nr. 1491/6 geändert.

Textteil

- Die Festsetzungen wurden ergänzt und die Nummerierung aktualisiert:
 - 6.1 Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume: Streichung der Robinie
 - 6.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Artenschutz) wurden umbenannt in 7 und inhaltlich ergänzt.
- Die Hinweise wurden ergänzt und die Nummerierung aktualisiert:
 - 8 CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse auf planexternen Flächen.
 - 9 Insektenfreundliche Beleuchtung
 - 10 Vermeidung von Vogelschlag

Begründung

- Die Begründung und der Umweltbericht wurden hinsichtlich des Artenschutzes überarbeitet und ergänzt.
 - Übersichtsplan externe CEF-Maßnahmen wurde hinzugefügt.

Auslegung:

Die Planunterlagen, der 2. Bebauungsplan-Entwurf Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße mit seiner Begründung mit Umweltbericht, der Satzung über örtliche Bauvorschriften, den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und alle weiteren Unterlagen können während der Veröffentlichungsfrist **vom 12.02.2024 bis 01.03.2024** 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 **12.02.2024 bis 01.03.2024**,

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 4109-1:2018-01, DIN 4109-2:2018-01, die DIN 18005:2023-07, die DIN 4020:2010-12 sowie die VDI 2719:1987-08 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 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 Stellungnahmen nur in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und deren Auswirkungen möglich sind und 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 sowie der Öffentlichkeit zu den Themen:

Orts-/Landschaftsbild:

Hinweise zur Darstellung von Flurgrenzen, Baumpflanzgebote entlang von Straßen,

Energie und Energieeffizienz, Versorgung:

Hinweise zu Gas-, Wasser-, und Stromversorgung, Hinweis auf Bauhöhenbeschränkungen, Hinweis auf eine elektrische Versorgungsanlage innerhalb des Plangebietes, Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur, zu Richtfunktrassen (ausreichender Abstand), Hinweis auf Leitungsrecht,

Wasser:

Hinweise zum Hochwasserschutz, Grundwasserschutz, Oberflächengewässer, Gewässerschutz und –entwicklung, Gewässerrand, Hinweise zur Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung und Abwasserreinigung/-beseitigung, Hinweis auf Überprüfung der Kapazitäten an Trinkwasser,

Klima/Luft:

Anregung, Fassadenbegrünung zur klimatischen Verbesserung anzulegen und der Vermeidung von Wärmeinseln,

Infrastruktur:

Vorwurf der „Negativplanung“, der Verletzung des Abwägungsgebotes, Gefährdung der Existenz des Unternehmensstandortes, Hinweis auf mögliche Nutzungskonflikte,

Bodenschutz und Altlasten:

Hinweis auf fachgerechte Voruntersuchungen, Hinweise zu Bodenverunreinigungen und gutachterlich zu begleitende Entsorgung, Hinweis zur Vorlage von Baugrunduntersuchungen, Hinweis zur möglichen Bereinigung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters, Hinweis auf Kennzeichnung der Altablagerung „Neckarschleife Oberesslingen“ in der Planzeichnung,

Mensch und Gesundheit:

Hinweise zu Lärmimmissionen (Verkehr, Bahn, Wohnen), Forderung nach einer schalltechnischen Untersuchung, Hinweis auf Überprüfung der Notwendigkeit des „privilegierten Wohnens“, Empfehlung des Ausschlusses von Betriebswohnungen, Hinweise zur Abfallbeseitigung, Hinweise auf Existenz eines Störfallbetriebes und den ermittelten angemessenen Sicherheitsabstand, Empfehlung zur entsprechenden Konkretisierung der Begründung zum Bebauungsplan,

Pflanzen und Tiere:

Hinweise zu Baumstandorten, Hinweis auf Behandlung des Artenschutzes, Hinweis auf fehlenden Umweltbericht,

Baugrund und Geotopschutz:

Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrunds und Empfehlung von ingenieurgeologischer Beratung bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, Hinweis zur Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten, Hinweis auf Existenz des „Stollens Schwertmühle“ und auf Notwendigkeit der Untersuchung der potenziellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter,

Verkehr:

Forderung nach Kennzeichnung der bahnrechtlichen Widmung eines Flurstückes, Forderung nach einfacher Zugänglichkeit der Gleisbereiche, Hinweise auf Emissionen durch Eisenbahnbetrieb und entsprechender Schutzmaßnahmen, Hinweis auf das Überplanungsgebot von Bundeseisenbahnflächen, Hinweis auf wohnortnahe Erholungszone und klimaverträgliche Nahmobilität, auf barrierefreie Unterführungen, Forderung nach einer Trennung von Fuß- und Radverbindung, Hinweis auf Festsetzung des bestehenden Fuß- und Radweges durchgängig als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Außerdem werden folgende Gutachten, Untersuchungen sowie umweltbezogene Informationen veröffentlicht:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, Köngen, Juni 2023

Prüfung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotverletzungen nach § 44 Abs.1 Nr.1 bis 3 in Verbindung mit Abs.5 BNatSchG, die durch das geplante Vorhaben erfüllt werden können, für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten) sowie für weitere im Sinne des BNatSchG besonders und streng geschützte Arten sowie Darstellung zusätzlicher artenschutzrechtlicher Konfliktpotentiale, die entstehen können, soweit vorhanden. Betroffene Artengruppen sind Vögel, Fledermäuse und Reptilien; im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 43 Vogelarten, davon sind 28 Arten als Brutvögel einzustufen, nachgewiesen, ebenso wurden typische Fledermausarten der Siedungsbereiche sicher registriert. Außerdem wurden 2 streng geschützte und im Anhang IV der FFH-RL gelistete Reptilienarten nachgewiesen sowie eine besonders geschützte Art registriert.

Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen eine Bauzeitenregelung vor (Gehölzfällungen und Sanierungs- oder Rückbauarbeiten sind auf das Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02. für Gehölzfällungen bzw. 01.11. bis 28.02. für Sanierungs- oder Rückbauarbeiten) zu beschränken) um baubedingte Individuenverluste oder erhebliche Störungen bei Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden. Ggfs. ist nach Konkretisierung der Einzelbauvorhaben die Ausbringung von temporären Ersatzquartieren für Vögel oder Fledermäuse in der Umgebung sowie die dauerhafte Anbringung in oder an den Fassaden der Neubauten erforderlich. Maßnahmen zu Reptilien sehen die Vergrämung von Eingriffsflächen, die Errichtung eines Reptilienschutzzauns sowie regelmäßige Kontrollen hinsichtlich der Anwesenheit von Reptilien vor. Eine ökologische Baubegleitung ist während der Tätigkeiten einzurichten.

Artenschutzrechtliche Stellungnahme – Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, Köngen, 20.12.2023

Ergänzende Erhebungen im Sommer 2023 im Untersuchungsgebiet zu möglichen Vorkommen von Fledermäusen zur planerischen Bewältigung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte. Sicherer Nachweis von Großem Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus, vereinzelte Rufnachweise der Breitflügelfledermaus.

Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Veränderung im Bereich des ehemaligen Eberspächer-Areals (Grundstück Zeppelinstraße 100) sind 45 Nistmöglichkeiten für Haussperlinge sowie 6 künstliche Quartiere für Fledermäuse auszugleichen; Ausbringung von Ersatzquartieren im räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs; Umsetzung der Maßnahmen mit Abschluss der Rückbauarbeiten.

Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept für künftige Vorhaben im Eingriffsbereich, Gebäudekontrollen und ggf. weitere Erhebungen, frühzeitige Abstimmung der Vorgehensweise sowie des Maßnahmenkonzepts mit der Unteren Naturschutzbehörde, ggf. Ausbringung von temporären Ersatzquartieren für Vögel oder Fledermäuse in der Umgebung sowie die dauerhafte Anbringung in oder an den Fassaden der Neubauten.

Schallimmissionsprognose – Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, 01.09.2023

Rechnerische Ermittlung, grafische Darstellung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsflächen auf die umliegende schützenswerte Bebauung. Ebenfalls wird eine Aussage zu den schalltechnischen Auswirkungen durch prognostizierte Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs getroffen.

Hinweis auf passive Schallschutzmaßnahmen bei Aufenthaltsräumen, Empfehlung eines Lüftungskonzeptes für Schlaf- und Kinderzimmer.

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.

Umweltbericht als Bestandteil der Begründung, Stand: 21.12.2023

Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Grundfläche von mehr als 70.000 Quadratmeter kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Es wurde daher ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt, der sich nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB gliedert:

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Erneuerung und Aktualisierung des seit 1979 rechtsgültigen Bebauungsplans Neckarwiesen und seinen ergänzenden Textbebauungsplänen. Beschreibung und verbal-argumentative Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung sowie bei Durchführung der Planung. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand sowie gegenüber dem Planungsbestand ergeben sich im Grundsatz keine zusätzlichen Eingriffe im Bereich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima und somit auch nicht in das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und in die biologische Vielfalt. Durch die Zulässigkeit von größeren Gebäudehöhen können sich Veränderungen im Landschaftsbild ergeben, die unter dem Aspekt der Nutzung als Gewerbegebiet in Abhängigkeit von der Gestaltung der baulichen Anlagen sowohl positive, wie auch negative Auswirkungen haben können (vgl. 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Durch den Bebauungsplan „Fritz-Müller-Straße/Max-Planck-Straße ergeben sich keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen. Es besteht nach bisherigem Kenntnisstand keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG (ergänzende Erfassung geschützter Arten bzw. Gebäudekontrollen im Zusammenhang mit baurechtlichen Verfahren bei Abriss-/Ausbau-/Sanierungs- und Neubauvorhaben, Verpflichtung zur Durchführung von zeitlich vorgezogenen Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen bei baurechtlichen Verfahren, ökologische Baubegleitung und Monitoring, jahreszeitliche Beschränkungen bei Abriss- und Bauarbeiten, insektenfreundliche Beleuchtung und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind als Festsetzung und in den Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen.

Die vorgesehenen planexternen CEF-Maßnahmen (Karte 1 als Anlage zum Umweltbericht) sind ein Sperlingskoloniehäuser mit 36 Brutkammern für den Haussperling auf einer nahegelegenen Grünfläche

(Flst.-Nr. 3-1578/1), neun Nisthilfen für den Haussperling im Bereich der Kläranlage (Flst.-Nr. 4-1252) sowie sechs Ersatzquartiere für Fledermäuse entlang des Forstbachs (Flst.-Nr. 3-1519).

Die CEF-Maßnahmen sind im obigen Kartenausschnitt dargestellt und mit der Bezeichnung "CEF" gekennzeichnet.

Stadtplanungsamt