Stadt Nürtingen

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“

Planbereich 112.03

Abwägung

vom 21.10.2022

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Abwägung

zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Alte Ziegelei“

Planbereich 112.03 in Nürtingen

Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ wird im Verfahren gemäß § 30 BauGB aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fanden wie folgt statt:

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Zeitraum	vom 15.08.2022 – 23.09.2022
Bekanntmachung	Nürtinger Zeitung am 05.08.2022
Aushang	Technisches Rathaus, Marktstraße 1 während der üblichen Öffnungszeiten

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Zeitraum	mit Schreiben vom 12.08.2022 bis zum 23.09.2022

3 Grundlagen

Lageplan mit Geltungsbereich	vom	26.07.2022
Sonstiger Geltungsbereich	vom	26.07.2022
Städtebaulicher Entwurf	vom	12.03.2021
Entwurf Planzeichnung	vom	26.07.2022
Entwurf Textteil mit Anlagen	vom	26.07.2022
Entwurf Begründung	vom	26.07.2022
Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz	vom	15.10.2017, überarbeitet am 05.02.2021 u. 22.05.2021
Baugrund-, Gründungs- und Abfallwirtschaftliches Gutachten	vom	27.11.2017
Rasteruntersuchungen Spielplätze Alte Ziegelei	vom	14.04.2021
Verkehrsuntersuchung zur Gebietserschließung	vom	Dez. 2017
Verkehrsuntersuchung zur Gebietsers. - Ergänzungsuntersuchung	vom	Juni 2018
Geräuschimmissionsprognose	vom	03.05.2022
Ergänzung zur Geräuschimmissionsprognose	vom	16.08.2020
Untergrunduntersuchungen am Feuchtbiotop Lerchenberg	vom	23.07.2019

Umweltbericht	vom	26.07.2022
Maßnahmenplan zum Umweltbericht	vom	22.07.2022
Bestands-Konfliktplan zum Umweltbericht	vom	22.07.2021
Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen	vom	29.06.2022
Vorentwurf Erschließungsplanung	vom	20.04.2022
Vorentwurf Entwässerungsplanung	vom	18.11.2020
Abwägung der erneuten Entwurfsoffenlage	vom	10.03.2022

I. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:

Lfd. Nr.*	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme mit Schreiben vom:	Anregungen / Hinweise	
			ja	nein
1	Gemeinde Oberboihingen	12.08.2022		**X**
2	Zweckverband ÖPNV Geschäftsstelle Nürtingen	15.08.2022	**X**	
3	Gemeinde Großbettlingen	16.08.2022		**X**
4	Eisenbahn-Bundesamt	16.08.2022	**X**	
5	Netze BW GmbH	17.08.2022		**X**
6	Regierungspräsidium Freiburg - Forstdirektion	17.08.2022	**X**	
7	Feuerwehr Nürtingen	29.08.2022	**X**	
8	Regierungspräsidium Stuttgart	01.09.2022		**X**
9	Polizeipräsidium Reutlingen	01.09.2022	**X**	
10	Zweckverband Landeswasserversorgung	07.09.2022		**X**
11	Deutsche Bahn	14.09.2022	**X**	
12	Landratsamt Esslingen - Forstamt	16.09.2022	**X**	
13	Landratsamt Esslingen	21.09.2022	**X**	
14	Verband Region Stuttgart	27.09.2022		**X**
*die laufende Nummer entspricht dem Datum der Stellungnahme				

II. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Insgesamt sind im Rahmen der o.g. Beteiligungen von 14 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Von Privatpersonen sind im o.g. Zeitraum keine Stellungnahmen eingegangen.

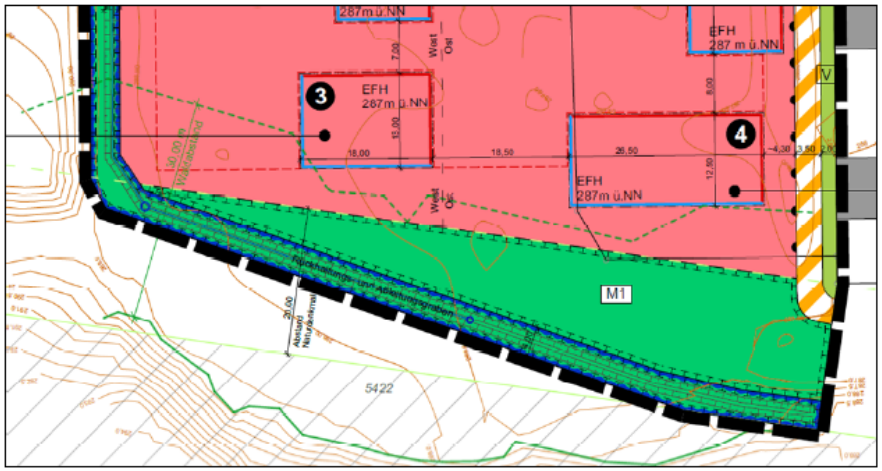
Die Verwaltung hat die unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander im Folgenden abgewogen.

I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
I.1 Gemeinde Oberboihingen Schreiben vom 12.08.2022	vielen Dank für die Beteiligung der Gemeinde Oberboihingen als Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanverfahren "Alte Ziegelei" der Stadt Nürtingen. Von der Planung wird Kenntnis genommen. Vonseiten der Gemeinde Oberboihingen werden keine Anregungen und Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf "Alte Ziegelei" vorgetragen.	Keine Einwände	Kenntnisnahme
I.2 Zweckverband ÖPNV Geschäftsstelle Nürtingen Schreiben vom 15.08.2022	wir hatten schon mehrmals darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mindestens teilweise außerhalb der Erschließungsradien bekannter Haltestellen liegt bzw. dass Haltestellen auf Grund der fehlenden Querungs-Möglichkeit der Bahngleise Nürtingen - Metzingen nicht erreichbar sind. Wir hatten Sie gebeten, diesen Umstand in der Begründung zu dokumentieren, und gehen davon aus, dass dieses von Ihnen erledigt wurde. Insoweit kann kein künftiger Eigentümer oder Besitzer die zusätzliche ÖPNV-Erschließung verlangen. Eine weitere Beteiligung des Zweckverbands braucht nicht mehr zu erfolgen.	In der Begründung ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bereits dargestellt. Es wird noch ergänzt, dass das Plangebiet teilweise außerhalb der Erschließungsradien vorhandener Haltestellen liegt.	Redaktionelle Ergänzung
I.3 Gemeinde Großbettlingen Schreiben vom 16.08.2022	vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Von Seiten der Gemeinde Großbettlingen gibt es keine Anregungen.	Keine Anregungen	Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
I.4 Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 16.08.2022	Ihr Schreiben ist am 12.08.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	Flächen einer Eisenbahn des Bundes werden nicht überplant. Zwischen dem Grundstück der Deutschen Bahn und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Abstand von ca. 4,0 m. Durch den Bebauungsplan kommt es nicht zu Änderungen von Bahnanlagen. Ein angrenzend vorhandener Oberleitungsmast ist bereits nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Deutsche Bahn AG wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt (vgl. Nr. I.11 auf Seite 19-22).	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
I.5 Netze BW GmbH Schreiben vom 17.08.2022	für die Übersendung des o. g. Bebauungsplan “ Alte Ziegelei“ bedanken wir uns. Gegen das geplante Bauvorhaben haben wir keine Einwendungen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Keine Einwände	Kenntnisnahme
I.6 Regierungspräsi-dium Freiburg Forstdirektion Schreiben vom 17.08.2022	wir bedanken uns für die Beteiligung an der erneuten Entwurfsoffenlage des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Alte Ziegelei“ in Nürtingen. Die höhere Forstbehörde stellt fest, dass sie am bisherigen Verfahren nicht beteiligt worden war. Mit Verweis auf die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde am Landratsamt Esslingen vom 18.02.2022 nimmt die Höhere Forstbehörde zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. **Stellungnahme** Das Planungsgebiet grenzt an das Flurstück Nr. 5422 an, dass als ein flächenhaftes Naturdenkmal („Am Lerchenberg“) ausgewiesen und mit Bäumen bestockt ist. In den Planungsunterlagen ist dieser Bereich als „Gehölz/Feldgehölz“ dargestellt.	Bei der Durchführung der Beteiligungen nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB war noch nicht bekannt, dass es sich bei dem angrenzenden Naturdenkmal um Wald handelt, weshalb die höhere Forstbehörde nicht direkt beteiligt wurde.	Kenntnisnahme

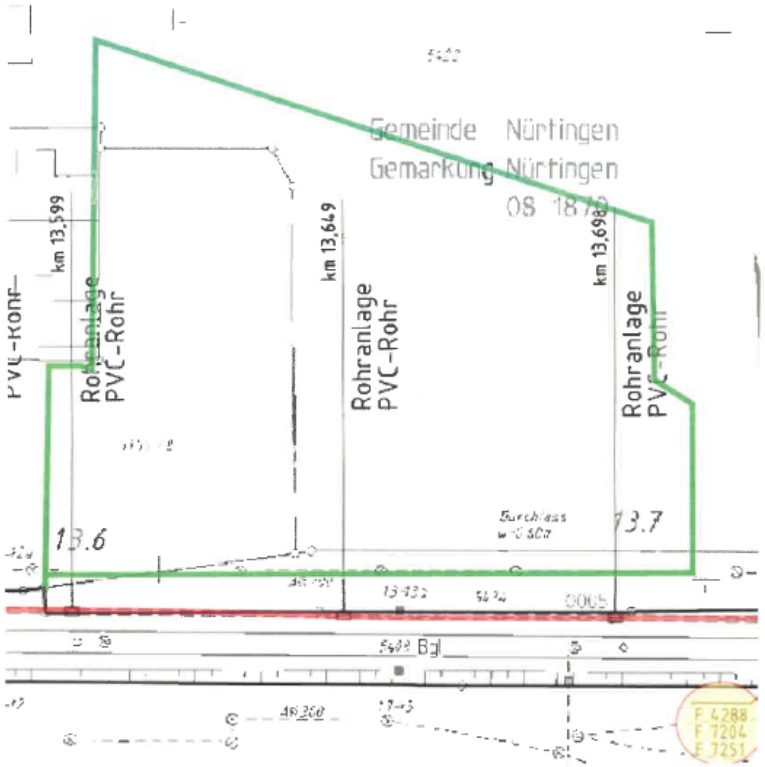
Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Nach Einschätzung der Unteren Forstbehörde am Landratsamt Esslingen handelt es sich bei dieser mit Bäumen (Höhenrahmen ca. 15 bis 30 m) bestockten Fläche gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) um Wald im Sinne des Gesetzes. Wie den vorliegenden Planungsunterlagen zu entnehmen ist, wird der nach § 4 Landesbauordnung (LBO) Abs. 3 gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von mindestens 30 Metern zu dem Gebäude Nr. 3 nicht, und zu dem Gebäude Nr. 4 nur knapp, eingehalten.  *Abb. 1: Ausschnitt Entwurf Planzeichnung vom 26.07.2022, Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ Nürtingen* Im Hinblick auf die sich klimatisch verschärfende Situation, muss gehäuft mit Trockenschäden und in Folge mit abrechenden oder umstürzenden Ästen oder Bäumen gerechnet werden. Aufgrund der hier bestehenden Hangsituation ist ein ausreichender Waldabstand daher umso mehr angeraten. Eine Unterschreitung des Waldabstands, auch nur in einem kleinen Bereich, kann aus den genannten Gründen von der Höheren Forstbehörde daher nicht mitgetragen werden. Etwaige Ausnahmen hiervon sind durch die zuständige Baurechtsbehörde zuzulassen und zu verantworten. Dabei wird es in jedem Fall zusätzlich erforderlich sein, eine gefahrenminimierende Waldbewirtschaftung mittels Grundbucheintrag dinglich zu	Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen – Forstamt vom 16.09.2022 (vgl. Nr. I.12 auf Seite 23) wird verwiesen. Mit dem Forstamt wurde abgestimmt, dass dort wo der 30 m-Waldabstand nicht eingehalten wird, durch den Forst der Stadt Nürtingen ein gestufter	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

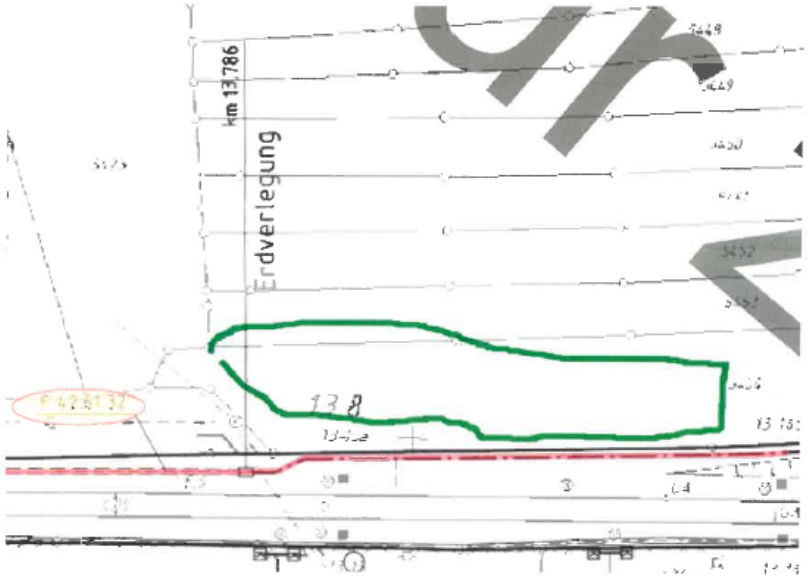
Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
	sichern und dies als verpflichtend umzusetzenden Bestandteil des Bebauungsplans aufzunehmen. Wie aus der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde am Landratsamt Esslingen zu entnehmen ist, soll der Gefahr durch einen in der Oberhöhe begrenzten Waldtrauf und eine entsprechende dauerhafte Gestaltung begegnet werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine nachträgliche Umwandlungsgenehmigung zur Herstellung des Waldabstandes von der Höheren Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Untere Forstbehörde am Landratsamt Esslingen erhält Kenntnis hiervon.	Waldrand hergestellt wird, um die Sicherheit der geplanten Bebauung zu gewährleisten. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch Eintragung im städtischen Grundbuch. Eine Waldumwandlung zur Herstellung des Waldabstandes ist aufgrund der Vereinbarung mit dem Forstamt nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
I.8 Feuerwehr Nürtingen Schreiben vom 29.08.2022	"Aktuell gibt es für die bisherigen Häuser diese Straße ja nicht. Da ich davon ausgehe das diese Häuser ordnugnsgemäß gebaut wurden, dürfte sie nicht erforderlich gewesen sein und die Rettung aus dem Altbestand muss irgendwie möglich sein. Sollten die Straßen für die Rettung aus den Neubauten sein, sehe ich keine festgelegten Aufstellflächen für die tragbaren Leitern (bzw. Hubrettungsfahrzeuge ab 8 m Brüstungshöhe). Dies muss aber durch das Bauverwaltungsamt (und den Kenntnissen der Baupläne (2. Rettungsweg) etc.) beurteilt werden. Für die Abmessungen der Flächen und Zufahrten gilt die Verwaltungsvorschrift "Flächen für die Feuerwehr" die bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist."	Im Textteil unter IV.4. wird auf die Anforderungen an erforderliche Feuerwehrzufahrten und -stellflächen bereits entsprechend hingewiesen. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.	Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
I.8 Regierungspräsi-dium Stuttgart Schreiben vom 01.09.2022	vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren (Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ in Nürtingen, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB). Die Unterlagen wurden durch Referat 21 ins Intranet eingestellt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich nach dem vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. **Raumordnung** Aus raumordnerischer Sicht bestehen weiterhin keine Bedenken. Auf unsere Stellungnahmen vom 08.11.2021 und 08.02.2022 wird verwiesen. Wir bitten am weiteren Verfahren beteiligt zu werden. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Keine Bedenken Die Stellungnahmen vom 08.11.2021 wurden bereits im Rahmen der Abwä-gung der Stellungnahmen zur Beteili-gung vom 19.01.2022 behandelt. Planänderungen wurden dabei nicht erforderlich. Dem Regierungspräsidium Stuttgart wird nach Inkrafttreten des Plans eine Mehrfertigung der Planunterlagen in digitaler Form zugeschickt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
I.9 Polizeipräsidium Reutlingen Schreiben vom 01.09.2022	gegenüber der letzten Planfassung (v. 01.04.2020) sind nun einige Details in der Straßenplanung erkennbar. In der Verlängerung des Bergäckerwegs sind Längsparkplätze entlang der Bahnlinie vorgesehen. Die Westlich des Stichweges liegenden Parkplätze sind in der Praxis nur schlecht nutzbar, da es jenseits des Stichweges keine geeignete Wendemöglichkeit gibt. Zudem ist der am westlichen Ende des Weges liegende Parkplatz kaum zu benutzen, da der fortführende Wirtschaftsweg zum Bergäckerweg nach Süden versetzt ist und deshalb nur in großem Bogen Rückwärts eingefahren werden kann. Bei 4,75 m Restfahrbahnbreite ist Begegnungsverkehr Pkw/Pkw im Bergäckerweg nicht möglich. Bislang war mit einer Breite von 5,5 m geplant worden. Bezüglich geplanter Tiefgaragenausfahrten verweisen wir auf unsere Stellungnahme an die Stadt Nürtingen vom 01.07.2020.	Auf Ebene des Bebauungsplans ist die Aufteilung der Flächen für PKW- und Fahrradstellplätze nicht festgelegt. Im Rahmen der weiteren Planung kann deshalb noch eine Optimierung der in der Straßenplanung dargestellten Stellplätze entsprechend der Hinweise zur Nutzbarkeit erfolgen. Der Bergäckerweg hat bereits im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 4,75 m. Diese wird mit der Planung fortgeführt. Die Stellungnahme vom 01.07.2020 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur Frühzeitigen Beteiligung vom 11.05.2021 behandelt. Für die geplante Tiefgaragen ausfahrt wurden im Bebauungsplan freizuhaltende Sichtfelder festgesetzt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
I.10 Zweckverband Landeswasser-versorgung Schreiben vom 07.09.2022	zu Ihrer Anfrage teile ich mit, dass die Belange der LW nicht betroffen sind. Wir haben dort keine Anlagen. Wir bitten Sie, zukünftige Anfragen das übersichtliche BIL-Leitungsauskunftsportal https://bil-leitungsauskunft.de zu nutzen und uns aus Ihrem E-Mail-Verteiler zu löschen. Hier ist unser Leitungsbestand hinterlegt und Sie erhalten unverzüglich eine rechtssichere und kostenlose Auskunft. Vielen Dank. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Keine Einwände	Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
I.11 Deutsche Bahn Schreiben vom 14.09.2022	**Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ (PB:112.03) Stadt und Gemarkung Nürtingen** Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB Links der Bahnlinie Plochingen - Immendingen, Strecken Nr. 4600, bei km 13,59 bis km 13,72, ca. 4 m und mehr abseits und km 13,78 bis km 13,87 angrenzend. sehr geehrte Damen und Herren, die Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren: Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Der o.g. Bebauungsplan rückt in dieser Beteiligung ca. 4 bis 5 m vom Grenzbereich der Deutschen Bahn AG ab. Auf dem teilweise einbezogenen Flurstück mit der Nr. 5424 befinden sich im Grenzbereich zur Bahn der Oberleitungsmast 13-13 sowie Kabel der Leit- und Sicherungstechnik (dinglich gesichert). Diese Anlagen sind weiterhin betriebsnotwendig.	Keine Bedenken Die genannten Bedingungen / Auflagen und Hinweise sind bereits im Textteil unter IV.9. Hinweise der Deutschen Bahn AG aufgeführt. Der vorhandene Oberleitungsmast befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist deshalb von der Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
	In die konkrete Planung und Genehmigung der Lärmschutzwand und der Ausgleichsmaßnahme M 6 ist die Deutsche Bahn AG als Nachbar mit einzubinden. Meldung der DB Kommunikationstechnik GmbH: Der angefragte Bereich enthält nach den uns vorliegenden Bestandsplan links der Bahn angrenzend, erdverlegt und in einer Rohrtrasse Fernmeldekabel der DB Netz AG und der Vodafone GmbH. Ein Abstand von > 2,50 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein. Fernmeldekabel dürfen nicht überbaut werden und sind zum Zwecke der Wartung, Instandhaltung und Inspektion jederzeit frei zugänglich zu halten. Einzelheiten entnehmen Sie bitte beigefügten Planausschnitten: Angrenzend eine Rohrtrasse mit Fernmeldekabel in km 13,59 bis km 13,72: 	Bei der Planung und Genehmigung der Lärmschutzwand und der Ausgleichsmaßnahme M 6 wird die Deutsche Bahn weiter beteiligt. Die Kabeltrasse verläuft im Bereich der Flurstücksgrenze mit einem Abstand von ca. 4,0 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ein Abstand von mind. 2,50 m kann sowohl hier als auch im Bereich der Ausgleichsmaßnahme M 6 gewährleistet werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Rohrtrasse und erdverlegtes Fernmeldekabel F42.61 in km 13,78 bis 13,87  Bei anfallenden Arbeiten an der Bahnlinie und in diesen Bereich ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung eine örtliche Einweisung in der Kabellagen erforderlich (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG). Bitte teilen Sie uns dann schriftlich und rechtzeitig (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2022025260 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit: DB Kommunikationstechnik GmbH, Dokumentationsservice Süd, Lammstraße 19 in 76133 Karlsruhe, E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com. Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeit zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind. Sollten Sie bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen stoßen, informieren Sie uns bitte unverzüglich. Dies Gültigkeit der Betreiberauskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 6 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiberauskunft erneut einzuholen.	Die Hinweise der DB Kommunikationstechnik GmbH zu Bauarbeiten im Bereich der Kabeltrasse werden im Textteil unter IV. Hinweise aufgenommen.	Redaktionelle Ergänzung

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches. Für Rückfragen steht die DB Kommunikationstechnik GmbH gerne zur Verfügung. Grundsätzlich gilt: Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R O4-SW (E), Gutschstraße 6, in 76137 Karlsruhe.	Die zu Planungen, Baumaßnahmen und Anpflanzungen genannten Bedingungen / Auflagen und Hinweise sind bereits im Textteil unter IV.9. Hinweise der Deutschen Bahn AG aufgeführt.	Kenntnisnahme
	Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach der Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Anpflanzungen im Grenzbereich von Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und Sträucher entspricht. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.		
	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt Nürtingen oder den einzelnen Bauherren - auf eigene Kosten - geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.	Die nach den Ergebnissen der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind bereits im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Textteil II.13.).	Kenntnisnahme
	Wir bitten Sie, uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen und die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.	Die Deutsche Bahn AG wird am weiteren Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
I.12 Landratsamt Esslingen - Forstamt Schreiben vom 16.09.2022	Sehr geehrte Damen und Herren, mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 15.08.2022 und der Bitte um eine erneute Stellungnahme, möchten wir zurückmelden, dass unsere erste SN vom 15.02.22 (siehe Anlage) weiterhin und unverändert gültig bleibt. Wie bereits mit Frau Balz telefonisch besprochen, gelten unsere Aussagen auch vor dem Hintergrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg vom 17.08.2022. Melden Sie sich bitte gerne bei Rückfragen jeglicher Art.	Die Stellungnahme vom 15.02.2022 bzw. 18.02.2022 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung vom 10.03.2022 behandelt. Planänderungen wurden dabei nicht erforderlich. Auf die Abwägung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wird verwiesen (vgl. Nr. I.6 auf Seite 11-13) Der im Bereich des Waldabstands erforderliche gestufte Waldrand wird durch den Forst der Stadt Nürtingen hergestellt. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch Eintragung im städtischen Grundbuch.	Kenntnisnahme
I.13 Landratsamt Esslingen Schreiben vom 21.09.2022	mit dem oben genannten Bebauungsplanverfahren, zu welchem zuletzt mit Schreiben vom 18.02.2022 Stellung genommen wurde, soll das Gebiet mit der Bezeichnung "Alte Ziegelei" einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Hierzu wird das am südwestlichen Rand der Nürtinger Kernstadt östlich des Wohngebietes „Am Lerchenberg“ sowie direkt südlich der Bahnlinie Tübingen – Plochingen – Stuttgart als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst ca. 1,0 ha und beinhaltet Teile der Flurstücke Nummern 5356/8, 5422 und 5424. Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, anlässlich der nochmaligen Offenlage des Planentwurfs gemäß § 4a Absatz 3 BauGB eine Stellungnahme abzugeben.		

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Der Bebauungsplanentwurf wurde gegenüber der öffentlichen Auslegung vom 11.10.2021 bis 19.11.2021 sowie der verkürzten erneuten öffentlichen Auslegung vom 02.02.2022 bis 23.02.2022 in folgenden Punkten geändert: ° Verkleinerung des Geltungsbereiches im Norden des Plangebietes, ° Verlagerung der geplanten Lärmschutzwand von der Grundstücksgrenze (zwischen den Flurstücken 5406 und 5424) zum Grundstück der Deutschen Bahn in Richtung Gebäude, ° Reduzierung der geplanten Straßenbreite des „Bergäckerweges“ von 5,50 m auf 5,00 m, ° Anpassung der freizuhaltenden Sichtfelder aufgrund der reduzierten Straßenbreite, ° Änderung der Stellplatzanordnung in eine Längsaufstellung entlang der geplanten Verlängerung der „Bergäckerweges“, ° Verlängerung des Stiches zwischen den beiden geplanten Gebäuden am „Bergäckerweg“ (Geh- und Fahrrecht), ° Änderung der Anordnung der stellplatzbegleitenden Bäume und damit der Pflanzgebote entlang der Lärmschutzwand, ° Verkleinerung der Grünfläche beziehungsweise Ausgleichsfläche M3, ° Anpassung des Umweltberichtes in Bezug auf das Zurückversetzen der Lärmschutzwand und der Verkleinerung des Geltungsbereichs, ° Anpassung der Planzeichnung, des Textteils und der Begründung in Bezug auf das Zurückversetzen der Lärmschutzwand und der Verkleinerung des Geltungsbereichs, ° Anpassung der Geräuschimmissionsprognose in Bezug auf das Zurückversetzen der Lärmschutzwand, ° Aufnahme der Ergebnisse der Geräuschimmissionsprognose in die textlichen Festsetzungen, ° Ergänzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Textteil, ° Ergänzung zu den Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Textteil, ° Anpassung der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Textteil gemäß den Anpassungen im Umweltbericht. Die Fachämter äußern sich folgendermaßen: I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)** 1. Grundwasser [redacted] Die seitens Grundwasser erforderlichen Hinweise sind im Textteil enthalten. Es werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben. 2. Vorsorgender Bodenschutz [redacted] Die Stellungnahme vom 18.02.2022 behält ihre Gültigkeit.	*Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz* *Grundwasser:* Keine Einwände *Vorsorgender Bodenschutz:* Die Stellungnahme vom 18.02.2022 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung vom 10.03.2022 behandelt. Planänderungen wurden dabei nicht erforderlich.	 Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
	3. Bodenschutz/ Altlasten [redacted] Die Stellungnahme vom 15.11.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit: Dem Landratsamt Esslingen ist kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bekannt. Entsprechend dem Baugrund/Gründungs- und abfallwirtschaftlichen Gutachten „BV Bergäcker III“ der Stadt Nürtingen vom 27.11.1017, erstellt von der Firma GEO-RISK, liegen weiche bis halbfeste anthropogene und in sich inhomogene Auffüllschichten mit einer Mächtigkeit zwischen 1,80 m bis 4,60 m vor, die gründungstechnisch zu berücksichtigen sind. Es ist eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen zu beauftragen, um mittels Haufwerksbeprobung und Analyse der Prüfwerte entsprechend der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (Wirkungspfad Boden – Mensch) geeignete Verwertungs- beziehungsweise Entsorgungsmöglichkeiten zu ermitteln. II. **Untere Naturschutzbehörde** [redacted] Im Vergleich zum vorherigen Planungsstand wurden geringfügige Veränderungen vorgenommen. Aufgrund der Längsparkierung ändern sich zum Teil die Grünflächenanteile sowie die Bestückung mit Bäumen. Die Veränderungen wurden in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz integriert. Die Bilanz ist ausgeglichen und weist einen Überschuss an Ökopunkten auf. Es bestehen keine Bedenken. Auf die vorherigen Stellungnahmen vom 15.11.2021 und 18.02.2022 wird verwiesen. III. **Gewerbeaufsicht** [redacted] Im Zuge des oben genannten Bebauungsplanverfahrens wurden die immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten anhand einer schalltechnischen Untersuchung der rw bauphysik vom 03.05.2022 (Bericht-Nr.: B19507_SIS_04) erhoben und in Relation zum Schutzanspruch des geplanten Wohngebietes beziehungsweise der angrenzenden Bebauung gesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im vorliegenden Fall durch aktive und passive Maßnahmen realisiert werden. Dieser erhöhten Vorbelastung wurde im Textteil unter Punkt II.13. Rechnung getragen. Im Ergebnis wurde mit den schalltechnischen Untersuchungen der der rw bauphysik vom 03.05.2022 (Bericht-Nr.: B19507_SIS_04) und vom 16.08.2022 (Bericht-Nr.: S19507_SIS_01) eine erkennbare und sorgfältige Bestandsanalyse vorgenommen, die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zum Inhalt hat.	*Bodenschutz / Altlasten* Die Stellungnahme vom 15.11.2022 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung vom 19.01.2022 behandelt. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird durch die Stadt bzw. den Vorhabenträger beauftragt. *Untere Naturschutzbehörde* Keine Bedenken. Die Stellungnahmen vom 15.11.2021 und 18.02.2022 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung vom 19.01.2022 und zur erneuten Beteiligung vom 10.03.2022 behandelt. Es wurden mehrere inhaltliche und redaktionelle Änderungen (Mitteilung der Standorte der Nistkästen, Gehölzrodungszeitraum, holzbewohnende Käfer, Empfehlungen zur Artenverwendung) im Textteil vorgenommen. *Gewerbeaufsicht* Keine Anregungen	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Demnach erkennt der Gutachter keine Immissionskonflikte, die der Planung entgegenstehen. Die ergänzten gutachterlichen Ausführungen erscheinen plausibel und nachvollziehbar. Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vorzubringen. IV. **Forstamt** [redacted] Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 18.02.2022 wird verwiesen. Diese gelten unverändert weiter. V. Auf die Stellungnahmen des **Gesundheitsamtes** vom 15.11.2021 sowie des **Abfallwirtschaftsbetriebes** und des Amtes für **Katastrophenschutz und Feuerlöschwesen** vom 18.02.2022 wird verwiesen.	*Forstamt* Die Stellungnahme vom 18.02.2022 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung vom 10.03.2022 behandelt. Der im Bereich des Waldabstands erforderliche gestufte Waldrand wird durch den Forst der Stadt Nürtingen hergestellt. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch Eintragung im städtischen Grundbuch. *Gesundheitsamt* Die Stellungnahme vom 15.11.2022 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung vom 19.01.2022 behandelt. Es wurde eine inhaltliche Änderung zu Müllbehälterstandorten im Textteil vorgenommen. *Abfallwirtschaftsbetrieb Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen* Die Stellungnahme vom 18.02.2022 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung vom 10.03.2022 behandelt. Planänderungen wurden dabei nicht erforderlich.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung	Beschlussvorschlag
I.14 Verband Region Stuttgart Schreiben vom 27.09.2022	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf " Alte Ziegelei" in Nürtingen. Zur vorliegenden Planung gelten weiterhin die Stellungnahmen vom 31.06.2020, 19.10.2021 und 02.02.2022: Der Planung stehen weiterhin keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen. Wir bitten, die späte Rückmeldung zu entschuldigen. Bei Fragen rufen Sie uns gerne an.	Die Stellungnahmen vom 31.06.2020, 19.10.2021 und 02.02.20222 wurden bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur Frühzeitigen Beteiligung vom 11.05.2021, zur Beteiligung vom 19.01.2022 und zur erneuten Beteiligung vom 10.03.2022 behandelt. Planänderungen wurden dabei nicht erforderlich. Dem Verband Region Stuttgart wird nach Inkrafttreten des Plans eine Mehrfertigung der Planunterlagen in digitaler Form zugeschickt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme