PB: 112.03-621.40/41

Stadt Nürtingen

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“

Planbereich 112.03

Wesentliche Umweltbezogene Stellungnahmen

Stand: 21.10.2022

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a (3) BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen:

Im Rahmen des Scoping:

Lfd. Nummer	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Umweltbezogene Stellungnahme vom:
1	Landratsamt Esslingen	14.12.2016
2	NABU-Gruppe Nürtingen u. U.	18.12.2016

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Lfd. Nummer	Private / Bürger	Umweltbezogene Stellungnahme vom:
1	Private / Bürger 1	14.08.2020

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Lfd. Nummer	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Umweltbezogene Stellungnahme vom:
1	Deutsche Bahn AG	04.05.2020
2	Landratsamt Esslingen	15.05.2020
3	Deutsche Bahn AG	08.07.2020
4	Landratsamt Esslingen	27.07.2020

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Lfd. Nummer	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Umweltbezogene Stellungnahme vom:
1	Deutsche Bahn AG	04.11.2021
2	Landratsamt Esslingen	15.11.2021

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:

Lfd. Nummer	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Umweltbezogene Stellungnahme vom:
1	Deutsche Bahn AG	16.02.2022
2	Landratsamt Esslingen	18.02.2022

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:

Lfd. Nummer	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Umweltbezogene Stellungnahme vom:
1	Regierungspräsidium Freiburg - Forstdirektion	17.08.2022
2	Deutsche Bahn	14.09.2022
3	Landratsamt Esslingen - Forstamt	16.09.2022
4	Landratsamt Esslingen	21.09.2022

Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen des Scoping:

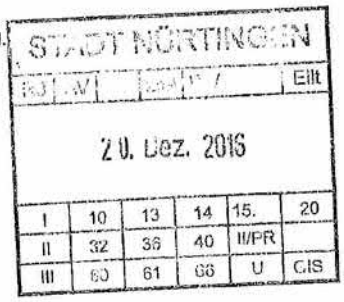
1	Landratsamt Esslingen	vom	14.12.2016

Landkreis Esslingen

Landratsamt Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadt Nürtingen
Stadtplanungs- u. Umweltamt
Postfach 1920
72609 Nürtingen



Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-1030

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen Bitte bei Antwort angeben	Sachbearbeitung	Telefon 0711 3902-2472 Telefax 0711 39025-2472 Durst.Eberhard@LRA-ES.de	Datum
411-364.32:001405	Herr Durst		14.12.2016

Bebauungsplan „Bergäcker III“ in Nürtingen
Scoping zur Ermittlung der planungsrelevanten Belange
Schreiben (Email) der Stadt vom 17.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o.g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung auf Teilen der Flst. Nr. 5356/8 und 5422 in Nürtingen geschaffen werden. Der nördliche Planbereich soll ggf. für kirchliche Zwecke genutzt werden.

In dem ca. 7600 m^2 großen Planbereich befinden sich gegenwärtig ein Spielplatz, ein Bolzplatz, eine Bogenschießanlage, ein Hausgarten und ein Steinlagerplatz. An das Plangebiet schließen sich südlich und westlich ein Naturdenkmal (Gehölzgruppe und Feuchtgebiet) bzw. ein geschütztes Biotop an. Östlich des Plangebiets im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplans „Bergäcker II“ befinden sich Wohnhäuser und das „Haus der Heimat“, welches für Veranstaltungen genutzt wird. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Plochingen – Tübingen.

Zu dem vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf nimmt das Landratsamt insbesondere im Hinblick auf die dargestellten fachplanerischen Belange wie folgt Stellung:

I. <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</u>
Herr Dr. Reinfelder, Tel.: 0711/ 3902-2470

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung
Herr Schunn, Tel.: 0711/ 3902-2485

Bebauungsplans übernommen wurden.

3. Vorsorgender Bodenschutz
Herr Gebers, Tel.: 0711/ 3902-2453

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist der Eingriff in das Schutzgut Boden fachgerecht zu bewerten und auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten. In eine künftige Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen aufzunehmen, die einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten.

II. <u>Gewerbeaufsichtsamt</u>
Frau Stegmann, Tel.: 0711/ 3902-1410

Aufgrund der Bahnstrecke Plochingen – Tübingen wird der Arrondierungsbereich vermehrt mit Verkehrsimmissionen beaufschlagt. Daher sollen die Lärmimmissionen im weiteren Verfahren anhand eines Lärmgutachtens erhoben werden. Der Belastung durch Schienenlärm soll eventuell – je nach Ergebnis des Lärmgutachtens – durch die Ansiedlung einer weniger empfindlichen kirchlichen Nutzung im nördlichen Planbereich und durch ein entsprechendes Abrücken der Wohnnutzung nach Süden Rechnung getragen werden.

Laut den Lärmkarten des Eisenbahnbundesamts wird der nördliche Planbereich mit Lärmpegeln L_{DEN} und L_{NIGHT} bis zu 70 dB(A) bzw. bis zu 60 dB(A) beaufschlagt. Die im Beiblatt der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufgeführten Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ werden somit voraussichtlich flächendeckend überschritten. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass in den Randbereichen des Plangebiets gesundheitsgefährdende Pegel von größer 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht werden. Die Abpufferung durch eine kirchliche Nutzung im nördlichen Planbereich wird daher – auch im Hinblick auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch Veranstaltungen im „Haus der Heimat“ - ausdrücklich empfohlen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 10 dB(A) lediglich dann in Randbereichen eines Plangebiets vertretbar sein kann, wenn entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe für die Planung sprechen. In solchen Ausnahmefällen sind eine auf die schalltechnischen Anforderungen zugeschnittene Planung und die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen angezeigt (Lärmminderung z.B. durch Stellung der Gebäude, Einbau von Schallschutzfenstern, Verwendung von schalldämmenden Baustoffen, möglichst verträgliche Anordnung von Wohn- und Schlafräumen, aktive Schallschutzmaßnahmen).

Eine abschließende Beurteilung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bleibt dem Ergebnis des Lärmgutachtens vorbehalten.

Weitere Anregungen bestehen beim gegenwärtigen Stand des Verfahrens nicht.

III. Gesundheitsamt

Frau Eppinger, Tel.: 0711/ 3902-1641

Altlasten

Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass seitens der Stadt eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten, Altstandorte oder Schadensfälle mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Esslingen erfolgt ist (hier: frühere Müllkippe Lerchenberg). Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

Lärm

In Bezug auf die Lärmproblematik wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie z.B. der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können.

Das Gebiet „Bergäcker III“ grenzt dicht an Schienen der Deutschen Bahn und weist hohe Immissionen durch Schienenverkehr auf:

http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba
http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba

Lärmminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung bzw. -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

Das im Textteil zum Scoping (S. 7) genannte Ziel, durch ein Lärmschutzgutachten die vorhandene Situation zu verbessern, die bestehenden schädlichen Lärmwirkungen so weit wie möglich zu verringern und neue Lärmbelastungen nicht entstehen zu lassen, wird ausdrücklich begrüßt.

IV. Naturschutzbehörde und Naturschutzbeauftragte

Herr Durst, Tel.: 0711/ 3902-2472

Geplant ist die Erweiterung der Wohnbebauung westlich der bestehenden Bebauung „Bergäcker II“. Diese Fläche liegt außerhalb des Bebauungszusammenhangs und ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet besteht im Osten aus einer Bolzplatzfläche, die z.T. versiegelt ist, nach Westen schließt sich ein Gartengrundstück mit Hütte und alten Obstbäumen an. Im Südwesten liegt ein Bogenschießplatz auf einer Wiese mit randlichem Baumbestand.

Im Westen grenzt mit etwas Abstand ein Gehölzbiotop an, im Süden das flächenhafte Naturdenkmal „Gehölzgruppe und Feuchtgebiet im Gewann Lerchenberg“. Entlang des nördlichen Fahrwegs verläuft noch eine wertgebende Laubbaumböschung.

Aufgrund der Beanspruchung von Außenbereichsfläche in unmittelbarer Nähe zu sensiblen Biotop- und Naturdenkmalflächen werden vorsorglich Bedenken erhoben. Aufgrund der bereits versiegelten Fläche käme eine Überbauung des Bolzplatzes in Betracht, weiter in den Außenbereich sollte aber nicht eingegriffen werden. Grundsätzlich sollte auch näher auf die Alternativenprüfung eingegangen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung mit spezieller Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Neben den vom Umweltbeauftragten Herrn Hildenbrand untersuchten Artengruppen sollte auch die Artengruppe der Haselmäuse berücksichtigt werden. Insbesondere sollten auch die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die geschützten Flächen erörtert werden.

Hinweis:
Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der dort vorhandene Bogenschießplatz erheblich in das Naturdenkmal „Gehölzgruppe und Feuchtgebiet im Gewann Lerchenberg“ hineinragt. Für die Betreuung und den Erhalt dieses Naturdenkmals ist aufgrund der Rechtslage die Stadt Nürtingen zuständig.

Aus fachlicher Sicht der Naturschutzbeauftragten sollten die Zielscheiben aus der Naturdenkmalfläche entfernt werden. Evtl. wäre auch noch eine größere Pufferzone sinnvoll.

2	NABU-Gruppe Nürtingen u. U.	vom	18.12.2016

Naturschutzbund Deutschland
Gruppe Nürtingen und Umgebung

NABU-Gruppe Nürtingen u. U., Reuderner Str. 111, 72622 Nürtingen

Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt
Markstraße 1

72622 Nürtingen

Es schreibt Ihnen:

Roland Appl
Reuderner Str. 111
72622 Nürtingen-Reudern
Tel.: 07022 / 35599

18. Dezember 2016

Betreff: Scoping zur Ermittlung planungsrelevanter Belange im B-Planverfahren „Bergäcker III", Nürtingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

per Mail vom 17.11.2016 erreichten uns die Unterlagen zu dem Betreff genannten Verfahren sowohl direkt über die NABU-Ortgruppe Nürtingen und Umgebung als auch über den Verteiler des LNV-Arbeitskreises im Landkreis Esslingen.

Im Namen beider Gruppierungen möchte wir hierzu folgende Stellungnahme abgeben:

Abgesehen davon, dass das beigefügte Formplatt für Beteiligungsverfahren falsch war (statt B-Planverfahren 1. Änderung „Grötzinger Straße Aich“ hätte es wohl das für das B-Planverfahren „Bergäcker III“ sein müssen), schließen wir uns inhaltlich der Auffassung des Nürtinger Umweltbeauftragten an, wonach durch die unmittelbare Nähe der geplanten Bebauung zu einem geschützten Feldgehölz und zu einem flächenhaften Naturdenkmal aus Naturschutzsicht dieses Vorhaben sehr kritisch gesehen werden muss.

Wir halten es nicht nur für möglich, sondern sogar für wahrscheinlich, dass hier die Belange des Naturschutzes überwiegen werden, und nicht nur aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes, sondern auch aus Gründen der Naherholung und des Kleinklimas die an dieser Stelle geplante Bebauung seitens der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt werden wird.
Aufgrund dessen, dass die fast zehnmal größere Fläche oberhalb des Naturdenkmals ohnehin als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt vorgesehen ist, halten wir es für angebracht, auf das Gebiet Bergäcker III ganz zu verzichten. In Nürtingen fehlt es nämlich nicht nur an bezahlbarem Wohnraum, sondern auch an stadtnahen Grünflächen.

Für die NABU-Ortgruppe Nürtingen und Umgebung
und den LNV-Arbeitskreis im Landkreis Esslingen

Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

1	Private / Bürger 1	vom	14.08.2020

Der IVNT-Club Villa Rustica am Lerchenberg lehnt jegliche Bebauung auf der Fläche „Alte Ziegele“ (vormals Beräcker III) aus ökologischen und sozialen Gründen ab (wer wir sind, erklären wir unten). Auf dem Planungsgebiet Bergäcker II soll schon ein Quartier für 800 Personen entstehen, was zu schweren Belastungen der angrenzenden Biotope und des Naturdenkmals am Lerchenberg führen wird. Es wird das Naturdenkmal zerstören bei dem es sich nicht um ein „unterschwelliges“ Biotop handelt. Die Stadt Nürtingen hat ja nicht mal ein Naturschutzkonzept, was für die niedrige Bedeutung des Artenschutzes dieser Kommune spricht.

Wir listen Ihnen hier nun in loser Reihenfolge auf, was gegen eine Bebauung von Bergäcker III/Alte Ziegelei spricht:

a) Wir fühlen uns als Bürger dieser Stadt nicht ernst genommen. Im Bauplanungsamt wechselt ständig das Personal. Die im Rahmen der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan gemachten Abwägungen halten wir für mehr als grenzwertig, wenn nicht falsch.

b) Die Stadt behauptet, daß vom Naturdenkmal nur ein Abstand von 10 Metern benötigt wird. Die Untere Naturschutzbehörde und der NABU sehen das aber anders.

c) Die Teiche am Lerchenberg hätten schon seit Jahren zusammen mit Karl Heinz Frei (BUND) und Gerald Hau (NABU) kostengünstig saniert werden können. Das Planungschaos zwischen Umweltamt und Bauhof ist sistematisch für diese Stadt. Man gibt lieber teure Studien in Auftrag!

d) Daß nun Wasser vom neuen Baugebiet in den Teich fliesen soll ist zwar zu begrüßen. Hierfür dürfen aber keine Ökopunkte eingesetzt werden!

e) Wir bestehen darauf, daß umgehend geprüft wird, ob ein Sperber oder ein Baumfalke im Naturdenkmal brütet. Wir sehen sie des Öfteren. Die Brut eines Sperbers ist seit 1979 nachgewiesen!

f) In der Ökostudie wird behauptet, daß unser Garten aus einem Zierrasen besteht. Das stimmt zu 10 Prozent. Der Rest ist aber eine Bienenwiese.

g) Sozialwohnungen entstehen nur zu 25 % wie es überall vorgeschrieben ist (Neureuther). Der Rest ist für Reiche und nicht Obdachlose!

h) Was passiert eigentlich mit dem Schleichweg zu den Lohwiesen? Viele Neubewohner werden über den Weg zum Aldi fahren!

i) Frau Eisele hat in der Sitzung des Bauuschußes vom Juni 2020 behauptet, daß unsere Hütte illegal gebaut worden sei.. Die Hütte stammt aber noch aus einer Zeit (Weimarer Republik) als es noch keine neuartige Bauleitplanung gab. Übrigens waren Gelände landwirtschaftliches Gebiet und Privatgelände des Zementwerks. Fragen Sie bei Heidelberger Zement nach!

j) Wir machen Sie jetzt schon darauf aufmerksam, daß sämtliche Anwohner am Eichenweg gegen die geplante Spielstraße sind.

k) Die Straße zum neuen Baugebiet ist zu klein für den zukünftigen Verkehr. Außerdem werden hohe Erschließungskosten auf die Stadt zukommen. Allein der Schallschutz zu dem Eisenbahnverkehr! Ein Nürtingen 21, aber die Stadt hat ja anscheinend genügend Geld.

l) Wir fordern die Stadt auf den Spielplatz in einen Sportplatz mit professionellen Spielgeräten umzugestalten.

m) Das uns angebotene Ersatzgrundstück ist ein Witz! Wir wollen ein Grundstück mit dem derzeitigen Standard unserer Hütte. Das heißt auch Stromanschluß und es muß am Lerchenberg sein. Die Stadt kann ja unsere Hütte auf die gegenüber liegende Pferdewiese setzen.

Abschließend bitten wir die Stadt Nürtingen und Ihre politischen Vertreter, die Bebauung der „Alten Ziegelei“ aus den hier dargelegten Gründen nicht weiter zu verfolgen. Wir sind auf dem Zementwerksareal aufgewachsen und sind Ur-Nürtinger, und wir wollen nicht zu Heimatvertriebenen in unserer eigenen Heimat werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. [redacted] für die Clubmitglieder

Wir sind am besten per E-Mail erreichbar unter
[redacted]

Was ist der IVNT- Club Villa Rustica?

Der Internationale Verein für Natur- und Tierschutz (IVNT) wurde vor 40 Jahren am 3. Januar 1978 von uns als Kinder gegründet. Zunächst widmeten wir uns dem Tierschutz auch in Zusammenarbeit mit dem Tierschutzverein Nürtingen. Unsere Aufgabe sahen wir dann darin, das Naturdenkmal am Lerchenberg zu erhalten und die dortigen Teiche zu schützen und zu pflegen. Dies immer in Zusammenarbeit mit der Ortsgruppe Nürtingen des Naturschutzbundes. 1979 hatten wir den ersten Termin bei Oberbürgermeister Gonser (damals waren wir 12 Jahre alt), und der OB war etwas verblüfft über unsere Naturschutz-Anliegen. Als Belohnung für unser Engagement bekam dann jeder eine Lindt-Mandel-Schokoladentafel, was damals schon noch Luxus war. Als Jugendliche übernahmen wir dann vor 35 Jahren (1983) mit engagierter Unterstützung von OB Bachofer den Hühnerstall mit Garten am Lerchenberg. Wir richteten ein Clubhaus ein und machten den Garten zu einem schönen Naturgarten. Der Name „Villa Rustica“ für das Clubhaus wurde mit Bedacht gewählt, und wir legen großen Wert darauf, dass der Name vor der Entdeckung der

römischen Villa Rustica in Oberensingen von uns verwendet wurde, da die Nürtinger Zeitung mal das Gegenteil behauptete. Wir sind zwar kein eingetragener Verein, aber nach deutschem Recht kann man ab drei Personen einen Verein bilden, der rechtsfähig ist, und wir haben einen Vertrag mit der Stadt.
Eines unserer Ziele, dass es das Naturdenkmal am Lerchenberg nun gibt, haben wir erreicht. Wir betrachten uns aber immer noch als Schutzmacht der Natur und der Teiche, auch wenn wir heute etwas älter geworden sind.

Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

1	Deutsche Bahn AG	vom	04.05.2020

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 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.

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.

Weiterhin beachten Sie bitte:

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.
Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG liegen im Randbereich zum Bebauungsplan. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist 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

Zur Errichtung einer Lärmschutzwand im angrenzenden Bereich ist evtl. eine kostenpflichtige Baudurchführungsvereinbarung notwendig.
Ansprechpartner für die Baudurchführungsvereinbarung bei der DB Netz AG ist dann [redacted]

Wir bitten Sie, uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen und die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.

2	Landratsamt Esslingen	vom	15.05.2020

das Plangebiet „Alte Ziegelei“, im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als „Bergäcker III“ bezeichnet, befindet sich am Rand der Nürtinger Kernstadt östlich des Wohngebiets „Am Lerchenberg“ sowie südlich der Bahnlinie Tübingen – Plochingen – Stuttgart.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst circa 1,0 ha und beinhaltet Teile der Grundstücke Flurstück-Nummern 5356/8, 5422 und 5424.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen für diesen Bereich wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 09.04.2019 rechtswirksam. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet geplant.

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zum Planentwurf abzugeben.

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
Herr Roland Schunn, Telefon 0711 3902-42485

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2007 im Einzugsgebiet der Kläranlage Nürtingen nicht ordnungsgemäß möglich. Die Flächen des Plangebiets liegen außerhalb des Einzugsgebietsplans. Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung müssen die Flächen des Plangebiets, soweit der Bebauungsplan bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird, berücksichtigt werden.

Im weiteren Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden.

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Abstimmung zur Entwässerungsplanung. Die dabei besprochenen Punkte wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem westlichen Bereich in den Tümpel ist gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Im Textteil zum Bebauungsplan (Punkt II.16.) ist dargestellt, dass private Fußwege sowie Flächen von privaten Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen sind. Wenn möglich, sind auch verkehrsberuhigte Bereiche wasserdurchlässig herzustellen, zum Beispiel mit wasserdurchlässigen Belägen mit DIBt-Zulassung.

Laut Punkt III.8 des Textteils ist sind im westlichen Bereich Dachflächen und sonstige befestigte Flächen an die Regenwasser-Hausanschlusskanäle anzuschließen. Aus Sicht des WBA sind Balkone, Terrassen oder ähnliches an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Alternativ ist durch entsprechende Maßnahmen (Kennzeichnung der Bodeneinläufe oder ähnliches) sicherzustellen, dass den Regenwasserkanälen außer dem anfallenden Niederschlagswasser kein anderes Abwasser eingeleitet wird.

Für die Rückhalteanlage im östlichen Bereich ist ein Rückhaltevolumen von 2,7 m³ pro 100 m² befestigter Fläche vorgesehen. Aus Sicht des WBA sollte das Rückhaltevolumen mindestens 3,0 m³ pro 100 m² befestigter Fläche betragen.

In Punkt IV.6.2 des Textteils wird empfohlen, dass die Rückhalteanlage für den östlichen Bereich auch ein Brauchwasservolumen enthält. Dieses Brauchwasservolumen wäre dann zusätzlich zum Rückhaltevolumen zur Verfügung zu stellen.

Das im Vorfeld abgestimmte Entwässerungskonzept ist dem WBA vorzulegen.

2. Grundwasser
Herr Thomas Götzelmann, Telefon 0711 3902-42482

Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken vorgebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Baugrunderkundung Grundwasser bei 283,7 m über NN in den Verwitterungsschichten des Angulatensandsteins festgestellt wurde. Unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Schwankung des Grundwassers ist von einem Bemessungswasserstand für das Untergeschoss von 284,7 m über NN auszugehen.

3. Vorsorgender Bodenschutz
Herr Matthias Haarmann, Telefon 0711 3902-42483

Die erhöhten Gehalte an Arsen (16 beziehungsweise 19 mg/kg; Baugrund-/Gründungsgutachten vom 27.11.2017 von GeoRISK) sind nach den Protokollen der Kernbohrungen vor allem in der schluffigen anthropogenen Auffüllung vorzufinden. Ähnliche oder noch höhere geogene Gehalte an Arsen wurden auch in der Nähe unter vergleichbaren Bodenverhältnissen gefunden (Bebauungsplan Hösslensbühl: geotechnischer Bericht vom 18.10.2017, Seite 15 ff.). Daher sind die Gehalte an Arsen als geogen zu interpretieren und fallen demnach unter die Öffnungsklausel (Kapitel 6.3) der Verwaltungsvorschrift für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“.

Im Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Gesetz (Anhang 2) wird der Wirkungspfad Boden-Mensch unter anderem für Kinderspielflächen angegeben. Für Kinderspielflächen liegt der Prüfwert von Arsen bei 25 mg/kg. Die vorliegenden Gehalte an Arsen liegen nicht weit unter diesem Prüfwert. Daher wird empfohlen, den geplanten Bereich des Spielplatzes auf den Wirkungspfad Boden-Mensch bezüglich Arsen zu beproben.

Der PAK-Gehalt der MP-II ist unter dem Hintergrundwert von 1 mg/kg (Verwaltungsvorschrift über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen) und kann als großflächig siedlungsbedingt interpretiert werden. Damit fällt der PAK-Gehalt unter die Öffnungsklausel (Kapitel 6.3) der Verwaltungsvorschrift für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“.

Da durch das Vorhaben in das Schutzgut Boden eingegriffen wird, ist dieser Eingriff im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch zu bewerten und dementsprechend zu bilanzieren. Aufgrund der noch nicht vorliegenden Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung müssen zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken gegen den Planentwurf erhoben werden.

II. **Naturschutz**
Frau Susanne Trost, Telefon 0711 3902-42791

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ wurde im Vergleich zur Darstellung im Flächennutzungsplan vergrößert und schließt nun im Süden und Westen die schon im Scoping-Papier dargestellte, 20 m breite Pufferzone zum Schutz des Naturdenkmals „Gehölzgruppe und Feuchtgebiet im Gewann Lerchenberg“ und des geschützten Biotops „Feldgehölz südwestlich Nürtingen“ größtenteils mit ein.

Die Pufferzone wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche und als Fläche für Versorgungsanlagen (Abfanggraben) definiert. Konkrete Angaben zur Ausgestaltung fehlen bislang und sind in den noch ausstehenden Umweltbericht, in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Es ist zudem eine fachgutachterliche Aussage bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das flächenhafte Naturdenkmal und auf das geschützte Biotop zu treffen.

Der in der Pufferzone vorhandene Baumbestand (im Süden und Westen des Plangebietes) sollte mittels Pflanzbindung gesichert und dauerhaft erhalten werden.

Der Abfanggraben ist so zu planen, dass es zu keinen negativen bau-, anlage- und betriebsgedingten Auswirkungen auf das Naturdenkmal und das Biotop kommt.

Im Süden überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise mit der Fläche des Naturdenkmals. Insofern sollte der Geltungsbereich und gegebenenfalls die Planung des Abfanggrabens geändert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass entgegen Punkt IV.5.3 der Begründung das Plangebiet die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche deutlich überschreitet.

Des Weiteren wird empfohlen, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der geplanten Lärmschutzwand und der Gebäudefassaden aufzunehmen. Es sollte darauf hingewiesen werden, dass großflächige Verglasungen, die zu Vogelschlag führen können, grundsätzlich zu vermeiden sind beziehungsweise an größeren durchsichtigen Bauteilen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu beachten sind.

Für die hohen Gebäude wird der Einbau von Mauersegler- und Fledermaus-Nisthilfen angeregt.

Artenschutz:

Die vorliegende saP bezieht sich noch auf das ursprüngliche Plangebiet „Bergäcker III“ (siehe Seite 4 saP).

Avifauna:

Die saP stellt fest, dass für den Mäusebussard die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), somit auch das Störungsverbot des § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG nicht erfüllt werden. Dies wird damit begründet, dass der südliche Rand der geplanten Wohnbebauung etwa 50 m zum Revierzentrum liegt und der waldartige Gehölzbestand weiterhin als Bruthabitat genutzt werden kann. Da im Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ innerhalb der Pufferzone ein Abfanggraben geplant ist, sind dessen Auswirkungen bei der Beurteilung der Erfüllung des Störungsverbotes mit zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist noch eine fachgutachterliche Aussage zu treffen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Blau-, Kohl- und Sumpfmeise beansprucht. Um eine Erfüllung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG zu vermeiden ist die Maßnahme C1 „Anbringung von künstlichen Nisthilfen“ vor Baubeginn geplant. Die Funktionsfähigkeit dauerhaft eingerichteter Ersatzquartiere ist im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr zu überprüfen und in Monitoring-Berichten der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Im Rahmen der Kontrolle sollten gleichzeitig die Kästen gesäubert und bei Funktionsverlust ersetzt werden. Die Maßnahme ist formalrechtlich zu sichern. Die Standorte sind noch flurstückgenau mitzuteilen. Die Anbringung der künstlichen Nisthilfen ist fachlich zu begleiten.

Fledermäuse:

Die saP stellt fest, dass die Höhlenbäume im Plangebiet als Rastquartier, Tagesquartier und als Quartierhabitat in der Paarungszeit genutzt werden. Zudem kommen für mehrere Fledermausarten die Höhlenbäume auch als Winterquartier in Betracht. Gemäß saP wird vorgeschlagen, dass für jeden potenziellen Winterquartierbaum mindestens drei künstliche Winterquartiere installiert werden sollen. Nicht nur Winterquartiere, auch Paarungs- und Tagesquartiere fallen unter das Schutzregime des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG und sind auszugleichen, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Da unklar ist, wie viele Lebensstätten tatsächlich betroffen sind, kann der Umfang der CEF-Maßnahme nicht geplant werden.

Im Rahmen der Inspektion ist festzustellen, welche potenziellen Bäume tatsächlich genutzt werden (Tages-, Paarungs-, Sommer- und Winterquartier). Auch Gartenhäuschen, die vom Eingriff betroffen sind und Unterschlupfmöglichkeiten bieten, sind zu kontrollieren. Tatsächlich genutzte Quartiere müssen ausgeglichen (Ausgleichsfaktor 1:3) werden. Es wird empfohlen für potenzielle Quartier-

bäume, insbesondere Winterquartierbäume, ebenfalls Nistkästen aufzuhängen (Seite 26). Die CEF-Maßnahme „Anbringung von Fledermausquartieren“ muss vor Baubeginn wirksam sein.

Die Funktionsfähigkeit dauerhaft eingerichteter Ersatzquartiere ist im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr zu überprüfen und in Monitoring-Berichten der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Im Rahmen der Kontrolle sollten gleichzeitig die Kästen gesäubert und bei Funktionsverlust ersetzt werden. Die Maßnahme ist formalrechtlich zu sichern. Die Standorte sind noch flurstückgenau mitzuteilen. Die Anbringung der künstlichen Nisthilfen ist fachlich zu begleiten.

Bei einem erheblichen Verlust des Gehölzbestandes mit potenziellen Quartierbäumen ist die CEF-Maßnahme „Anbringung von künstlichen Nisthilfen“ unzureichend. Künstliche Nisthilfen können zerstörte Lebensstätten lediglich kurzfristig ausgleichen. Auf langfristige Sicht ist, um eine gleichwertige Funktion der betroffenen Lebensstätten zu erreichen, die Anpflanzung von Gehölzbeständen, beispielsweise Obst-Hochstämme, anzustreben. Die Maßnahmenplanung ist festzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ferner wird in der saP auf Seite 26 genannt: *„Bei einer festgestellten Nutzung im Spätsommer/Herbst müssen an warmen Abenden Ausflugbeobachtungen durchgeführt werden. Der Verschluss der Höhlen und Spalten erfolgt dann in den nächtlichen Stunden, nachdem die Tiere ausgeflogen sind“*. Das Verschließen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten während der aktuellen Nutzung (nächtliches Verlassen der Höhle für Jagd) ist unzulässig. Höhlen dürfen erst verschlossen werden, wenn eine aktuelle Nutzung ausgeschlossen werden kann (Quartierwechsel, zum Beispiel Verlassen des Winterquartiers). Das Verschließen der Höhlen ist mit einer Ventillösung vorzusehen, sodass Fledermäuse nicht mehr in die Höhle gelangen, jedoch in der Höhle befindlichen Tiere ausfliegen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beurteilung der Zugriffsverbote auch der Bereich der Pufferzone berücksichtigt werden muss, da diese als Fläche für Versorgungsanlagen (Abfanggraben) und als öffentliche Grünfläche definiert ist.

In der saP fehlen bislang Aussagen, welche Auswirkungen Lichtemissionen auf die Artengruppe der Fledermäuse haben, und ob diesbezüglich artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden.

<u>Amphibien</u>:

Die Erdkröte kommt im Untersuchungsgebiet vor. Angaben zum genauen Fundort fehlen derzeit und sind noch nachzureichen.

Die Nachweise der Gelbbauchunke liegen außerhalb des Plangebietes. Es kommen jedoch Teilbereiche als Landlebensraum im Plangebiet in Betracht. Insbesondere das kleine Wäldchen kommt als Landlebensraum (Winterquartier) in

Frage. Gemäß saP können Eingriffe durch Rodungsarbeiten, Bodenaushub und Erdaufschüttungen mit einer Verletzung oder Tötung von Individuen und ihre Entwicklungsstadien einhergehen. Bau- und anlagebedingt kommt es durch Gehölzrodung, Bodenaushub und Erdausschüttungen zu einem dauerhaften Verlust von Ruhestätten. In der saP (Seite 33) wird genannt, dass in der Umgebung der Eingriffsbereiche weitere Ruhestätten im Landlebensraum in vermutlich ausreichendem Umfang vorhanden sind, so dass die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. Es ist eine fachgutachterliche Aussage zu treffen, ob tatsächlich in ausreichendem Umfang geeignete Habitate im räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind. Die Aussage „vermutlich“ ist nicht ausreichend. Die Anordnung des Amphibienschutzzaunes ist in einer Skizze darzustellen und muss alle relevanten Bereiche abdecken, um eine Einwanderung in das Baufeld zu verhindern. Vor der Baufeldfreimachung ist eine Begehung des Eingriffsbereiches durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen, um möglichst auszuschließen, dass sich keine Tiere mehr auf der Fläche befinden.

Holzbewohnende Käfer:

Der Eingriffsbereich umfasst Gehölzbestände mit Höhlen- und Spaltenstrukturen. Es ist eine fachgutachterliche Aussage zu treffen, weshalb die Artengruppe der holzbewohnenden Käfer im Rahmen der saP nicht berücksichtigt wurde.

Allgemein:

Für die Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung abzustellen.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) zu erstellen und vorzulegen.

I. **Gewerbeaufsicht**
Herr Christian Jungreitmeier, Telefon 0711 3902-41411

Im Schreiben des Landratsamtes vom 14.12.2016 wurde zum Bebauungsplanverfahren „Bergäcker III“ Stellung genommen. Eine abschließende Beurteilung blieb dem Resultat eines Lärmgutachtens vorbehalten, dessen Ergebnis zwischenzeitlich in Form einer Geräuschimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft „rw Bauphysik“ vorliegt. Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 188005 für „allgemeine Wohngebiete“ deutlich überschritten. Ursächlich hierfür ist der Schienenlärm durch die nördlich verlaufende Bahnlinie, dem durch eine Kombination aus aktiven (2,5 m hohen und 119,5 m langen Schallschutzwand) und passiven (geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) Maßnahmen im ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

Auf Grundlage der Geräuschimmissionsprognose (Nummer B19507_SIS_03 vom 04.02.2019) wurde eine erkennbare und sorgfältige Bestandsanalyse vorgenommen, die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zum Inhalt hat. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

IV. **Amt für Geoinformation und Vermessung**
Herr Markus Rieth, Telefon 0711 3902-41299

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Flurstücke Nummern 5356/8 und 5356/9 sind durch Planzeichen überdeckt.

Die Lagebezeichnung „Bergäckerweg“, Flurstück Nummer 5356/10 ist durch Planzeichen überdeckt.

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.

V. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**
Herr Guido Kenner, Telefon 0711 3902-42124

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Für die Gebäude mit Geschossigkeit IV muss mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Hubrettungsfahrzeug als Rettungsgerät angesetzt werden.

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleiternden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

VI. **Abfallwirtschaftsbetrieb**
Herr Gerald Damsch, Telefon 0711 3902-41205

Die Fahrwege im Plangebiet sind für Müllfahrzeuge zur Anfahrt der Standorte der Müllcontainer nicht nutzbar. Die geplante Wendemöglichkeit ist unzureichend und eine Durchfahrt ist nicht möglich. Das Rückwärtsfahren ist über die entsprechende Strecke nicht möglich.

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der max. Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen. Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RASt 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004.

Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugängig sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass aufgrund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Es wird gebeten, die Planung an die Erfordernisse der Müllabfuhr anzupassen.

3	Deutsche Bahn AG	vom	08.07.2020

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 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.

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 magneti-
...

sche 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.

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.

Weiterhin beachten Sie bitte:

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.
Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG liegen im Randbereich zum Bebauungsplan. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist 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

Zur Errichtung einer Lärmschutzwand im angrenzenden Bereich ist evtl. eine kostenpflichtige Baudurchführungsvereinbarung notwendig.
Ansprechpartner für die Baudurchführungsvereinbarung bei der DB Netz AG ist dann [redacted]

Wir bitten Sie, uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen und die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.

4	Landratsamt Esslingen	vom	27.07.2020

das Plangebiet „Alte Ziegelei“, im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als „Bergäcker III“ bezeichnet, befindet sich am Rand der Nürtinger Kernstadt östlich des Wohngebiets „Am Lerchenberg“ sowie südlich der Bahnlinie Tübingen – Plochingen – Stuttgart.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst circa 1,0 ha und beinhaltet Teile der Grundstücke Flurstück-Nummern 5356/8, 5422 und 5424.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen für diesen Bereich wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 09.04.2019 rechtswirksam. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet geplant.

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, erneut eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zum Planentwurf abzugeben.

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2007 im Einzugsgebiet der Kläranlage Nürtingen nicht ordnungsgemäß möglich. Die Flächen des Plangebiets liegen außerhalb des Einzugsgebietsplans. Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung müssen die Flächen des Bebauungsplangebiets, soweit der Bebauungsplan bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird, berücksichtigt werden.

Im weiteren Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden.

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Abstimmung zur Entwässerungsplanung. Die dabei besprochenen Punkte wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem westlichen Bereich in den Tümpel ist gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Im Textteil zum Bebauungsplan (Punkt II.16.) ist dargestellt, dass private Fußwege sowie Flächen von privaten Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen sind. Wenn möglich, sind auch verkehrsberuhigte Bereiche wasserdurchlässig herzustellen, beispielsweise mit wasserdurchlässigen Belägen mit DIBt-Zulassung.

Laut Punkt III.8 des Textteils sind im westlichen Bereich Dachflächen und sonstige befestigte Flächen an die Regenwasser-Hausanschlusskanäle anzuschließen. Aus Sicht des WBA sind Balkone, Terrassen oder ähnliches an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Alternativ ist durch entsprechende Maßnahmen (Kennzeichnung der Bodeneinläufe oder ähnliches) sicherzustellen, dass den Regenwasserkanälen außer dem anfallenden Niederschlagswasser kein anderes Abwasser eingeleitet wird.

Für die Rückhalteanlage im östlichen Bereich ist ein Rückhaltevolumen von 2,7 m³ pro 100 m² befestigter Fläche vorgesehen. Aus des WBA sollte das Rückhaltevolumen mindestens 3,0 m³ pro 100 m² befestigter Fläche betragen.

In Punkt IV.6.2 des Textteils wird empfohlen, dass die Rückhalteanlage für den östlichen Bereich auch ein Brauchwasservolumen enthält. Dieses Brauchwasservolumen wäre dann zusätzlich zum Rückhaltevolumen zur Verfügung zu stellen.

Das im Vorfeld abgestimmte Entwässerungskonzept ist dem WBA vorzulegen.

2. Grundwasser
Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42482

Die Belange des Grundwasserschutzes sind in den Hinweisen im Textteil berücksichtigt. Es werden keine Bedenken erhoben.

3. Vorsorgender Bodenschutz
Herr Mathias Haarmann, Tel. 0711 3902-42483

Seitens des vorsorgenden Bodenschutzes werden folgende Punkte aufgeführt: Da durch das Vorhaben in das Schutzgut Boden eingegriffen wird, ist dieser Eingriff im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a BauGB zu bewerten und dem entsprechend zu bilanzieren.

Aufgrund der noch nicht vorliegenden Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung werden vorläufig Bedenken gegen das Bauvorhaben erhoben.

In dem Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Gesetz (Anhang 2) wird der Wirkungspfad Boden-Mensch unter anderem für Kinderspielflächen angegeben. Für Kinderspielflächen liegt der Prüfwert von Arsen bei 25 mg/kg. Die vorliegenden Gehalte an Arsen liegen nicht weit unter diesem Prüfwert. Daher sollte der geplante Bereich des Spielplatzes auf den Wirkungspfad Boden-Mensch bezüglich Arsen beprobt werden.

Die erhöhten Gehalte an Arsen (16 beziehungsweise 19 mg/kg; Baugrund-/ Gründungsgutachten vom 27.11.2017 von GeoRISK) sind nach den Protokollen der Kernbohrungen vor allem in der schluffigen anthropogenen Auffüllung vorzufinden. Ähnliche oder noch höhere geogene Gehalte an Arsen wurden auch in der Nähe unter vergleichbaren Bodenverhältnissen gefunden (Bebauungsplan Hösslensbühl: geotechnischer Bericht vom 18.10.2017, Seite 15 f.). Daher sind die Gehalte an Arsen als geogen zu interpretieren und fallen demnach unter die Öffnungsklausel (Kapitel 6.3) der Verwaltungsvorschrift für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“.

Im Baugrund-/ Gründungsgutachten ist der PAK-Gehalt der MP-II unter dem Hintergrundwert von 1 mg/kg (Verwaltungsvorschrift über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen) und kann als großflächig siedlungsbedingt interpretiert werden. Damit fällt der PAK-Gehalt unter die Öffnungsklausel (Kap. 6.3) der Verwaltungsvorschrift für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“.

4. Bodenschutz und Altlasten
Herr Gunther Schaich, Tel. 0711 3902-42492

Dem Landratsamt Esslingen ist kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bekannt. Entsprechend dem Baugrund/Gründungs- und Abfallwirtschaftlichen Gutachtens-BV Bergäcker III“ der Stadt Nürtingen vom 27.11.1017 GEORISK 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.

Darüber hinaus wird für die geplante Baumaßnahme empfohlen, eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen zur Separierung des Aushubmaterials mittels Haufwerksbildung und Prüfung der Verwertungs- beziehungsweise Entsorgungsmöglichkeiten in Auftrag zu geben.

II. **Naturschutz**
Frau Susanne Trost, Tel. 0711 3902-42791

Die erneut von der Stadt Nürtingen vorgelegten Unterlagen beinhalten keine Änderungen. Auf die Äußerungen der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamtes vom 15.05.2020 wird daher verwiesen.

Ergänzend hierzu wird noch angemerkt, dass die im städtebaulichen Entwurf angedeutete Achse „Quartierstreffpunkt mit Spielplatz“ nicht in das bestehende Naturdenkmal eingreifen darf und dass Nebenanlagen in den öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen werden sollten.

III. **Gewerbeaufsicht**
Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 15.07.2020 wird verwiesen.

Im Schreiben des Landratsamtes vom 14.12.2016 wurde zum Bebauungsplanverfahren „Bergäcker III“ Stellung genommen. Eine abschließende Beurteilung blieb dem Resultat eines Lärmgutachtens vorbehalten, dessen Ergebnis zwischenzeitlich in Form einer Geräuschimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft „rw Bauphysik“ vorliegt. Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 188005 für „allgemeine Wohngebiete“ deutlich überschritten. Ursächlich hierfür ist der Schienenlärm durch die nördlich verlaufende Bahnlinie, dem durch eine Kombination aus aktiven (2,5 m hohen und 119,5 m langen Schallschutzwand) und passiven (geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) Maßnahmen im ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

Auf Grundlage der Geräuschimmissionsprognose (Nummer B19507_SIS_03 vom 04.02.2019) wurde eine erkennbare und sorgfältige Bestandsanalyse vorgenommen, die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zum Inhalt hat. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

IV. **Amt für Geoinformation und Vermessung**
Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315

Die Flurstück-Nummer 5356/9 ist durch Planzeichen überdeckt.

Die Lagebezeichnung „Bergäckerweg“ (Flurstück 5356/10) ist durch Planzeichen überdeckt.

Beim Flurstück 5315 fehlt die Flurstück-Nummer.

Auf den Flurstücken 5321/12 und 5314/4 bis /6 finden zur Zeit Gebäudeaufnahmen statt (Veränderungsnummer 2020/29).

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nr. 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.

V. **Nahverkehr und Infrastrukturplanung**
Herr Bastian Bröcker, Tel. 0711 3902-42810

Die vorgelegte Begründung enthält keine Angaben darüber, wie das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden werden soll. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 1 Absatz 6 Ziffer 9 BauGB wird angeregt, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

VI. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**
Herr Guido Kenner, Telefon 0711 3902-42124

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Für die Gebäude mit Geschossigkeit IV muss mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Hubrettungsfahrzeug als Rettungsgerät angesetzt werden.

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleiternden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

VII. **Abfallwirtschaftsbetrieb**
Herr Gerald Damsch, Tel. 0711 3902-41205

Die geplante Zufahrt zum Plangebiet, der „Bergäckerweg“ weist mit rund 4,0 m Breite nicht die Möglichkeit auf einen Gegenverkehr mit LKW der Müllabfuhr zu ermöglichen. Im weiteren Verlauf wird diese Straße sogar auf 2,0 m verengt. Eine Durchfahrtmöglichkeit ist deshalb ebenfalls ausgeschlossen. Wendemöglichkeiten existieren mit Rücksicht auf den Quartiertreffplatz mit Kinderspielplatz ebenfalls nicht.

Folgende Festlegungen sind bei der Ausgestaltung von Zufahrtswegen für Müllfahrzeuge zu beachten:

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der max. Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen. Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RASt 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004.

Die Müllbehälter sind damit an die Stelle zu bringen, an der eine Zufahrt erfolgen kann. Dies müsste im Bereich der Bestandsgebäude geprüft werden.
Es gilt: die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugängig sein.

Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

1	Deutsche Bahn AG	vom	04.11.2021

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ (PB: 112.03), Stadt und Gemarkung Nürtingen
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Links angrenzend an die Bahnlinie Plochingen – Immendingen, Strecken Nr. 4600, bei km 13,59 bis km 13,72,

Sehr geehrter Herr Sippel,
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.

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.

Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG liegen im Randbereich zum Bebauungsplan. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R O41, Gutschstraße 6, in 76137 Karlsruhe.

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.

Zur Errichtung einer Lärmschutzwand im angrenzenden Bereich wird evtl. eine kostenpflichtige Baudurchführungsvereinbarung notwendig.
Ansprechpartner für die Baudurchführungsvereinbarung bei der DB Netz AG ist dann [redacted]

Weiterhin beachten Sie bitte:

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 Gemeinde 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.

Wir bitten Sie, uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen und die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.

2	**Landratsamt Esslingen**	**vom**	**15.11.2021**

Unsere Zeichen
Bitte bei Antwort angeben
411-364.32/001641
Band II

Sachbearbeitung
Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461
Telefax 0711 3902-52461
Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum
15.11.2021

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Alte Ziegelei“
Planbereich: 112.03
in Nürtingen
Regelverfahren
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB
Schreiben vom 07.10.2021
Stellungnahmen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 15.05.2020 und 27.07.2020

Sehr geehrter Herr Sippel,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet „Alte Ziegelei“ befindet sich am Rand der Nürtinger Kernstadt, östlich des Wohngebiets „Am Lerchenberg“ sowie südlich der Bahnlinie Tübingen – Plochingen – Stuttgart.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,0 ha und beinhaltet Teile der Grundstücke Flurstück-Nummern 5356/8, 5422 und 5424.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, durch eine Arrondierung am Rande des Wohngebietes „Am Lerchenberg“ Wohnraum in der Nähe der Innenstadt zu schaffen.

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, anlässlich der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2007 im Einzugsgebiet der Kläranlage Nürtingen nicht ordnungsgemäß möglich. Die Flächen des Plangebietes liegen außerhalb des Einzugsgebietsplans der Schmutzfrachtberechnung. Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung müssen die Flächen des Plangebietes, soweit der Bebauungsplan bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird, berücksichtigt werden.

Im Textteil zum Bebauungsplan (Punkt III.4.) ist dargestellt, dass private Fußwege sowie Flächen von privaten Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen sind.

Wenn möglich, ist auch die Mischverkehrsfläche (VBZ) wasserdurchlässig herzustellen (zum Beispiel wasserdurchlässige Beläge mit DIBt-Zulassung) beziehungsweise das Niederschlagswasser dieser Fläche gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen (zum Beispiel mittels Retentionsrinnen oder ähnliches).

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Landratsamt Esslingen ein Entwässerungskonzept mit Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers aus dem westlichen Bereich in den umliegenden Tümpel vorgelegt wurde.

Bei der Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung des Bebauungsplangebietes ist das vorgelegte Entwässerungskonzept sowie die wasserrechtliche Entscheidung des Landratsamtes zu beachten.

2. Vorsorgender Bodenschutz
Herr Mathias Haarmann, Tel. 0711 3902-42483

Auf Grundlage des Heftes „Bodenschutz 24“ der LUBW (Seite 19) ist die Wertstufe korrekt auf die Mächtigkeit der Dachbegrünung abzustimmen, beispielsweise bei 15 cm Substrat liegt der Wertstufengewinn bei 0,75.

Entsprechend dem Heft „Bodenschutz 24“ (Seite 15) wird eine Überdeckung der Altablagerung als Ausgleichsmaßnahme nicht anerkannt.

Beide Punkte (Dachbegrünung und Überdeckung) wurden mit Frau Langholt (Landschaftsplanung Langenholt; Gutachterin des Umweltberichts) telefonisch am 10.11.21 besprochen.

Die erhöhten Gehalte an Arsen (16 beziehungsweise 19 mg/kg; Baugrund-/Gründungsgutachten vom 27.11.2017 von GeoRISK) sind nach den Protokollen der Kernbohrungen, vor allem in der schluffigen anthropogenen Auffüllung vorzufinden.

Ähnliche oder noch höhere geogene Gehalte an Arsen wurden auch in der Nähe unter vergleichbaren Bodenverhältnissen gefunden (Bebauungsplan „Hösslensbühl“: geotechnischer Bericht vom 18.10.2017, Seite 15 f.). Daher sind die Gehalte an Arsen als geogen zu interpretieren und fallen demnach unter die Öffnungsklausel (Kapitel 6.3) der Verwaltungsvorschrift für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“.

Im Baugrund-/ Gründungsgutachten ist der PAK-Gehalt der MP-II unter dem Hintergrundwert von 1 mg/kg (Verwaltungsvorschrift über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen) und kann als großflächig siedlungsbedingt interpretiert werden. Damit fällt der PAK-Gehalt unter die Öffnungsklausel (Kapitel 6.3) der Verwaltungsvorschrift für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“.

3. Bodenschutz/ Altlasten
Herr Gunther Schaich, Tel. 0711 3902-42494

Dem Landratsamt Esslingen ist kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bekannt. Entsprechend dem Baugrund/ Gründungs- und abfallwirtschaftlichen Gutachtens — BV Bergäcker III“ der Stadt Nürtingen vom 27.11.1017 GEORISK 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. Darüber hinaus ist für die geplante Maßnahme, eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen zur Separierung des Aushubmaterials mittels Haufwerksbildung und Prüfung der Verwertungs- beziehungsweise Entsorgungsmöglichkeiten sowie der Überprüfung der Einhaltung der Prüfwerte entsprechend der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden – Mensch in Auftrag zu geben.

II. **Untere Naturschutzbehörde**
Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planentwurf.

Die Grenze des Bebauungsplans wurde so verändert, dass es keine Überschneidung mit dem Naturdenkmal mehr gibt.

Artenschutz

- Avifauna

  Die erforderlichen Ersatzquartiere (vergleiche Maßnahmen C1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung [saP] und M8 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“) sind im Rahmen eines Monitorings im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr auf Ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Entsprechende Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Im Rahmen der Kontrolle sollen gleichzeitig die Kästen gesäubert und bei Funktionsverlust ersetzt werden. Die genauen Standorte sind noch flurstückgenau, beziehungsweise, wenn möglich, mit GPS-Punkt, mitzuteilen. Die Anbringung der künstlichen Nisthilfen ist fachlich zu begleiten.

Es wird angeregt, die Maßnahmenempfehlungen aus Kapitel 3.4.3 der saP aufzugreifen und Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Neubauten vorzusehen.

° Fledermäuse, Amphibien und Reptilien

Insbesondere die Maßnahmen aus Kapitel 4.4, 5.5 und 6.5 der saP sind fachgerecht umzusetzen.

Vor der Baufeldfreimachung ist eine Begehung des Eingriffsbereiches durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen, um möglichst auszuschließen, dass sich keine Tiere mehr auf der Fläche befinden.

Es wird empfohlen, im Bebauungsplan-Text unter II.16.1 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Schutz), V3 (Gehölzrodung/ Bau des Abfanggrabens), den Gehölzrodungszeitraum in „1.November bis 28. Februar“ zu ändern.

° Holzbewohnende Käfer

Die Ausführungen in Kapitel 7 der saP sind zu beachten.

Umweltbericht (Stand 29.04.2021)

Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht zu beanstanden. Die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen.

Für die Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ M4 wird, aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen, zu heimischen, wenig ausladenden Arten wie zum Beispiel Elsbeere und Feldahorn geraten.

Der Textteil, Kapitel IV.13 sollte hierzu entsprechend angepasst werden.

Angrenzende Bereiche an den Baumstandorten sollten mit ausreichendem Wurzelraum versehen und die Bäume gegen Befahren geschützt werden.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen M5 - M8 sind mit Monitoring und unaufgeforderter Berichtvorlage der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Es wird empfohlen, die planexternen Kompensationsmaßnahmen (M5 - M8) in das öffentliche Kompensationsverzeichnis einzutragen (vergleiche § 18 Absatz 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg).

Die abschließende Ausführungsplanung für die Maßnahmen M5 und M6 sind der unteren Naturschutzbehörde noch vorzulegen. Bei einem Ortstermin am 25.08.2021 konnte man sich grundsätzlich auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen einigen. Unterlagen zu den Maßnahmen lagen zum damaligen Zeitpunkt jedoch nur im Vorentwurf vor.

Im Lageplan der Erschließung, im Übersichtslageplan Straßenbau sowie im städtebaulichen Entwurf reicht der „Quartierstreffpunkt mit Spielplatz“ in die Fläche M1 (öffentliche Grünfläche). Diese Ausgleichsfläche kann dafür nicht verwendet werden.

Des Weiteren wird empfohlen, die Lärmschutzwand in gedecktem, naturnahen Farbton zu errichten.

III. **Gewerbeaufsicht**
Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Unter Hinweis auf die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung vom 15.05.2020 und 27.07.2020 bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

IV. **Forstamt**
Herr Johannes Fischbach-Einhoff, Tel. 0711 3902-41441

Aus Sicht des Forstamtes befindet sich innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans kein Wald. Allerdings in südlicher Richtung vorgelagert zum räumlichen Geltungsbereiches stockt Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Entsprechend muss nach § 4 Landesbauordnung (LBO) ein Waldabstand von 30 Metern zur Baugrenze eingehalten werden.

In diesem Kontext wird darauf hingewiesen, dass die Relevanz und Verbindlichkeit des notwendigen Sicherheitsabstandes zwischen Wald und Gebäuden als sehr hoch eingeschätzt wird. Diese Erkenntnis basiert unter anderem auf zahlreichen regionalen Erfahrungen und auf neueren wissenschaftlichen Untersuchungen bezüglich der Folgen des Klimawandels auf die Sicherheit der Baumbestände, weshalb das künftige Gefahrenpotenzial, das von absterbenden beziehungsweise geschwächten Bäumen ausgeht sehr wahrscheinlich erheblich zunehmen wird.

Es wird darum gebeten, bei allen weiteren Planungen den gesetzlich geforderten 30 m-Abstand zu der Baugrenze verbindlich zu beachten und bei allen Karten beziehungsweise Plänen künftig auch grafisch zu dokumentieren.

V. **Gesundheitsamt**
Sigrid Eppinger, Tel. 0711 3902-41641

Das Gesundheitsamt nimmt aus Sicht des Infektionsschutzes und der Umwelthygiene wie folgt Stellung:

1. Trinkwasser

Es ist zu prüfen, ob die momentanen Kapazitäten an gespeichertem Trinkwasser nach vollständiger Bebauung des geplanten Wohngebiets ausreichen, um die Versorgungssicherheit der Gemeinde Nürtingen weiterhin mit Trinkwasser quantitativ zu gewährleisten.

Dabei sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes Verbrauchsspitzen gerade im Sommer (unter Berücksichtigung des fortschreitenden Klimawandels) sowie die Feuerlöschreserve einzubeziehen.

2. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 „Hygienische Belange von Bewässerungswasser“).

3. Abfallbeseitigung

Auf die Einhaltung des § 33 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 17 Absatz 3 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO). Organische Abfälle sollten während der Zwischenlagerung keiner direkten Sonnenstrahlung ausgesetzt sein, um Gär-, Verwesungs- und Verrottungsprozesse und damit verbundene Geruchsentwicklungen möglichst zu vermeiden. Die Müllagerplätze sollten mindestens abgeschattet, besser noch – zumindest in den Sommermonaten – aktiv gekühlt werden. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Müll keine Insekten oder Nagetiere angelockt werden und so zu einer möglichen Verbreitung von Krankheitserregern beitragen. Der Zugang zu den Müllzwischenlagern sollte nur autorisierten Personen möglich sein (Ausschließen von Vandalismus und „Containern“).

4. Lärm

Die gesundheitlichen Folgen erhöhter Lärmbelastung werden vom Umweltbundesamt aktuell wie folgt beschrieben: „Eine genereile Regelung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gibt es in Deutschland nicht. Nur beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung einer Straße sind zum Lärmschutz Immissionsgrenzwerte festgelegt“ […] „Lärm löst abhängig von der Tageszeit (Tag/Nacht) unterschiedliche Reaktionen aus. Im Allgemeinen sind bei Mittelungspegeln innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Bedingungen werden bei gekippten Fenstern noch erreicht, wenn die Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A) liegen. Tagsüber ist bei Mittelungspegeln über 55 dB(A) außerhalb des Hauses zunehmend mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen.

Um die Gesundheit zu schützen (Zunahme des Herzinfarktrisikos), solite ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden."[1]

In Bezug auf die Lärmproblematik wird weiterhin darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der Bundesimmissionsschutzverordnung, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ auftreten[2]. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können[3].

Lärmminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung respektive -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

5. Luftschadstoffe

Laut der WHO Europa (World Health Organisation – Weltgesundheitsorganisation) ist Luftverschmutzung die zweithäufigste Ursache von Todesfällen aufgrund nichtübertragbarer Krankheiten. Im Jahr 2016 waren in der Europäischen Region der WHO (World Health Organisation – Weltgesundheitsorganisation) insgesamt mehr als 550 000 Todesfälle auf die Auswirkungen von Luftverschmutzung in Haushalten und Umgebung (Außenluft) zurückzuführen. Sowohl bei Kindern als auch bei Erwachsenen kann eine kurz- oder langfristige Exposition gegenüber Luftverschmutzung Auswirkungen auf die Gesundheit haben. Bei Kindern kann dies eine Beeinträchtigung von Lungenwachstum und Lungenfunktion sowie Atemwegserkrankungen und verstärkte Asthmasymptome beinhalten. Bei Erwachsenen sind ischämische Herzkrankheit und Schlaganfall die häufigsten Ursachen für vorzeitige Todesfälle aufgrund von Außenluftverschmutzung. Ferner häufen sich die Hinweise auf andere Auswirkungen der Luftverschmutzung wie Diabetes, neurologische Entwicklungsstörungen bei Kindern und neurodegenerative Erkrankungen bei Erwachsenen[4].

---

[1] http://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/verkehrslaerm/strassenverkehrslaerm

[2] Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

[3] Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar? Januar 2004

[4] http://www.euro.who.int/de/health-topics/environment-and-health/pages/news/news/2019/6/beat-air-pollution-to-protect-health-world-environment-day-2019)

Liegen Anhaltspunkte vor, dass gesetzliche Grenzwerte für Luftschadstoffe, zum Beispiel aus verkehrsbedingten Emissionsquellen nicht eingehalten werden (möglicherweise gerade bei Plangebieten unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen, Flughäfen, Industriegebieten etc.), sollte nach Einschätzung des Gesundheitsamtes ein lufthygienisches Gutachten erstellt werden, um festzustellen, ob Maßnahmen notwendig werden, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch gewährleistet werden können.

6. Klima

Sollte die Möglichkeit bestehen, dass sich durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes Wärmeinseln bilden, ist nach Einschätzung des Gesundheitsamtes ein bauliches Konzept zu erstellen, um deren Entstehen zu vermeiden. Diesbezüglich und auch im Hinblick auf die gesundheitliche Bedeutung von Wärmeinseln wird auf den „Monitoringbericht[5] 2019 zur Deutschen Anpassungsstrategie an den an den Klimawandel“ des Umweltbundesamtes verwiesen.

VI. **Amt für Geoinformation und Vermessung**
Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

VII. **Straßenbauamt**
Frau Ariane Humpf, Tel. 0711 3902-41151

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Bergäckerweg“.

Die Baulast sowie die baurechtliche Prüfung und Beurteilung obliegt auf der Grundlage der zu berücksichtigenden Vorschriften des Straßengesetzes für Baden-Württemberg der Stadt Nürtingen.

Eine Befreiung oder Zustimmung der unteren Verwaltungsbehörde im Benehmen mit dem Straßenbauamt ist deshalb nicht erforderlich.

VIII. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**
Herr Andreas Hönes, Tel. 0711 3902-44140

Es bestehen keine Einwände gegen den Planentwurf.

[5] GE-I-1: Hitzebelastung + Bewusstsein in der Bevölkerung | Umweltbundesamt **und** GE-I-2: Hitzebedingte Todesfälle | Umweltbundesamt

IX. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**
Herr Guido Kenner, Tel. 0711 3902-42124

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Das Thema Brandschutz wurde im Entwurf des Textteils auf Seite 16 abgehandelt.

Für die Gebäude mit IV-Geschossigkeit muss mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Hubrettungsfahrzeug als Rettungsgerät angesetzt werden.

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind. Zwischen den anzuleiternden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

X. **Abfallwirtschaftsbetrieb**
Herr Gerald Damsch, Tel. 0711 3902-41205

Der Planentwurf sieht vor, die Müllbehälter in der Tiefgarage oder nördlich des „Bergäckerwegs“ anzuordnen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Müllbehälter am Tag der Abfuhr anfahrbereit abzustellen sind. Näheres siehe unten.

Dabei eignet sich der „Bergäckerweg“ nicht zur Einfuhr der Müllfahrzeuge in das neue Bebauungsgebiet, da diese nicht wenden können und eine Durchfahrt nicht möglich ist. Der östliche Randweg ist zur Einfahrt und Wendung ungeeignet. Im derzeitigen Planzustand sind die Müllbehälter am Abfuhrtag zur letzten befahrbaren Stelle vor dem Planungsgebiet zu bringen.

Es gilt allgemein:
Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen.

Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RASt 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004.

Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugängig sein.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (zum Beispiel fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen die Müllbehälter an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Des Weiteren wird mitgeteilt, dass die Ausführungen zur Müllbeseitigung für Baustellenabfälle so nicht korrekt sind. Sonderabfälle werden an der Entsorgungsstation im Tiefenbachtal nicht angenommen. Insofern ist der Hinweis auf ölverunreinigte Abfälle und auf Farbkanister sowie durch mit Chemikalien verunreinigtem Bauschutt nicht korrekt. Es wird auf die Abfallwirtschaftssatzung, die Benutzungsordnung und die Deponieverordnung verwiesen.

Um Beachtung und Korrektur der Ausführungen wird gebeten.

XI. **Umweltschutzamt**
Herr Jochen Göltl, Tel. 0711 3902-46145

Das neue Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiwWiG) verlangt gemäß § 3 Absatz 3, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von § 3 Absatz 4 LKreiWiG die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken sollen, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.

Diese rechtliche Neuregelung verstärkt die bereits geltende Rechtslage, dass nach § 10 Landesbauordnung (LBO) ein Erdmassenausgleich für den Geltungsbereich der LBO von den zuständigen Baurechtsbehörden bereits vor der Neuregelung des LKreiWiG verlangt werden konnte.

Insofern sollte, soweit möglich, bei der Konzeption von Baugebieten der Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub dadurch Rechnung getragen werden, dass der zu entsorgende Aushub u.a. in Lärmschutzwänden innerhalb des Gebietes, zur Geländemodellierung und zur Rückverfüllung von Baugruben verwendet wird. Insbesondere kann durch die planerische Festsetzung des Straßen- und Gebäudeniveaus die Durchführung eines Ausgleichs der bei der Bebauung anfallenden Erdmassen ermöglicht werden. In Gebieten mit erhöhten Belastungen im Sinne der Regelung des § 12 Absatz 10 Bundes-Bodenschutzverordnung kommt diesen Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. In diesen Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden ist eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes dann zulässig, wenn die in § 2 Absatz 2 Nummern 1 und 3 Buchstabe b und c des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen (= „natürlichen Bodenfunktionen“) nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet hinsichtlich des Erdmassenausgleichs keine Angaben. Es wird daher gebeten, diese bis zum 17.12.2021 nachzureichen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Belang „Erdmassenausgleich“ als Abwägungsaspekt bei der Planungsabwägung/ Planungsermessen zu berücksichtigen ist. Wird die Berücksichtigung unterlassen, liegt Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans wegen Abwägungsausfalls hinsichtlich des Belangs „Erdmassenausgleich“ vor.

XII. Klimaschutz

Durch die geplante Versiegelung gehen ca. 47 a Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen (siehe Ausführungen im Umweltbericht) verloren.

§ 1a Absatz 5 BauGB sieht vor, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB:

1	Deutsche Bahn AG	vom	16.02.2022

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ (PB: 112.03), Stadt und Gemarkung Nürtingen
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BaugB
Links angrenzend an die Bahnlinie Plochingen - Immendingen, Strecken Nr. 4600, bei km 13,59 bis km 13,72,

Sehr geehrter Herr Sippel,
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.

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.
Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG liegen im Randbereich zum Bebauungsplan. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R O41, Gutschstraße 6, in 76137 Karlsruhe.

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.

Zur Errichtung einer Lärmschutzwand im angrenzenden Bereich wird evtl. eine kostenpflichtige Baudurchführungsvereinbarung notwendig.
Ansprechpartner für die Baudurchführungsvereinbarung bei der DB Netz AG ist dann [redacted]

Weiterhin beachten Sie bitte:

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 Gemeinde 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.

Wir bitten Sie, uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen und die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.

2	Landratsamt Esslingen	vom	18.02.2022

Unsere Zeichen
Bitte bei Antwort angeben
411-364.32/001641
Band III

Sachbearbeitung
Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461
Telefax 0711 3902-52461
Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum
18.02.2022

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Alte Ziegelei“
Planbereich: 112.03
in Nürtingen
Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben vom 01.02.2022
Stellungnahmen vom 15.05.2020/ 27.07.2020 sowie vom 15.11.2021

Sehr geehrter Herr Sippel,
sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angeführte Planentwurf wurde nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB beziehungsweise § 4 Absatz 2 BauGB geändert/ ergänzt und daher in der Zeit vom 02.02.2022 bis 23.02.2022 erneut (verkürzt) gemäß § 4a Absatz 3 BauGB ausgelegt.

Der Planentwurf wurde in folgenden Punkten geändert:
- Festsetzung der Einzelpflanzgebote – Ergänzung Pflanzabstand zur Gleismitte
- Ergänzung der Zuordnung der Eingriffsflächen
- Ergänzung der Angaben zum Erdmassenausgleich
- Festsetzung der Dachbegrünung
- Angabe des Rodungszeitraums
- Ergänzung um Standortübermittlung der Nisthilfen an die untere Naturschutzbehörde
- Festsetzung Einhausung Müllbehälterstandorte

- Ergänzung Hinweise Brandschutz
- Ergänzung Hinweise Baustellenabfälle
- Ergänzung Hinweise holzbewohnende Käfer
- Ergänzung Empfehlung zur Artenverwendung
- Darstellung des angrenzenden Waldes sowie Aufnahme des Waldabstandes in die Planzeichnung
- Anpassung Maßnahme M6 im Umweltbericht sowie Anpassung der Bilanz für den Boden im Umweltbericht

Die betroffenen Fachämter äußern sich folgendermaßen:

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Vorsorgender Bodenschutz
Herr Mathias Haarmann, Tel. 0711 3902-42483

„Die Überdeckung der Altablagerung wird als Grundlage für die Maßnahme M6 (Magerwiese und Zauneidechsenhabitat) weiterhin geplant, jedoch nicht als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden bilanziert.“

Die Fläche der Überdeckung ist mit Herrn Schaich (Sachbearbeiter für Altablagerungen; Schaich.Gunther@lra-es.de; 0711/39024-2492) abzustimmen.

Die erhöhten Gehalte an Arsen (16 beziehungsweise 19 mg/kg; Baugrund-/ Gründungsgutachten vom 27.11.2017 von GeoRISK) sind nach den Protokollen der Kernbohrungen, vor allem in der schluffigen anthropogenen Auffüllung vorzufinden. Ähnliche oder noch höhere geogene Gehalte an Arsen wurden auch in der Nähe unter vergleichbaren Bodenverhältnissen gefunden (Bebauungsplan Hösslensbühl: geotechnischer Bericht vom 18.10.2017, Seite 15 f.). Daher fällt das Material in Hinblick auf die erhöhten Arsengehalte unter die Öffnungsklausel (Kapitel 6.3) der Verwaltungsvorschrift für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“.

Im Baugrund-/ Gründungsgutachten ist der PAK-Gehalt der MP-II unter dem Hintergrundwert von 1 mg/kg (Verwaltungsvorschrift über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen) und kann als großflächig siedlungsbedingt interpretiert werden. Damit fällt das Material in Hinblick auf den PAK-Gehalt unter die Öffnungsklausel (Kapitel 6.3) der Verwaltungsvorschrift für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“.

II. **Untere Naturschutzbehörde**
Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 15.11.2021 wird verwiesen.

III. **Forstamt**
Herr Johannes Fischbach-Einhoff, Tel. 0711 3902-41441

Das Forstamt hatte bei diesem Thema Kontakt zur Stadt Nürtingen (unter anderem Vor-Ort-Termine) und hat in diesem Kontext den Sachverhalt intensiv geprüft. Eines der vier Baufenster weist auf dem nun vorliegenden Planteil, Stand 19.01.2022 einen geringen Waldabstand auf, als grundsätzlich nach § 4 Absatz 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg gefordert. Danach müssen Gebäude von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein.

Diese Vorschrift dient sowohl dem Schutz der Gebäude und vor allem der Menschen, welche diese benutzen, aber auch dem Wald (zum Beispiel hinsichtlich der Waldbrandgefahren).

Da das südwestliche Baufenster (Nutzungsschablone 3) nur am Rand und nur in einem Bereich von ca. 2-3 Metern innerhalb des gesetzlich geforderten Mindestabstandes liegt, kann aus Sicht des Forstamtes die notwendige Sicherheit für das geplante Einfamilienhaus wie folgt gewährleistet werden:

Im südlich angrenzenden Wald der Stadt Nürtingen wird vor Baubeginn an der Stelle, wo der gesetzlich geforderte Waldabstand nicht eingehalten wird, durch die gezielte Anlage eines mindestens zehn Meter tiefen Waldtraufs mit Bäumen maximal der 2. Ordnung (das heißt mit einer maximalen Oberhöhe von 20 Meter) oder mit Sträuchern dauerhaft etabliert, so dass davon auszugehen, dass das Gebäude und seine Bewohner nicht durch fallende Bäume oder Baumteile gefährdet werden können.

Um diesen Zustand des gestuften Waldtraufs an dieser Stelle auch dauerhaft sicher zu stellen, muss diese Art der Bewirtschaftung im Grundbuch dinglich gesichert werden.

IV. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**
Herr Guido Kenner, Tel. 0711 3902-42124

Die Bestandssituation sollte die folgenden Punkte bereits abdecken:

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48m³/h über zwei Stunden nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

(siehe dazu Entwurf Textteil vom 19.01.2022 Punkt IV.4. Brandschutz.)

V. **Abfallwirtschaftsbetrieb**
Herr Michael Seidl, Tel 0711 3902-44292

Die Müllbehältnisse müssen im „Bergäckerweg“ bereitgestellt werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Wendemöglichkeit im „Bergäckerweg“ für Müllfahrzeuge >10 m, entsprechend größer angelegt werden muss. (RASt 06)

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen.

Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RASt 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004. Die Bemessung erfolgt auf bis zu vierachsige Müllfahrzeuge, da diese inzwischen vermehrt eingesetzt werden um Transportwege zu vermeiden beziehungsweise zu reduzieren.

Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugängig sein.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (zum Beispiel fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen die Müllbehälter an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB:

1	Regierungspräsidium Freiburg - Forstdirektion	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.

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 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.

2	Deutsche Bahn	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 Frau Wilhelm,
sehr geehrter Herr Sippel,
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.

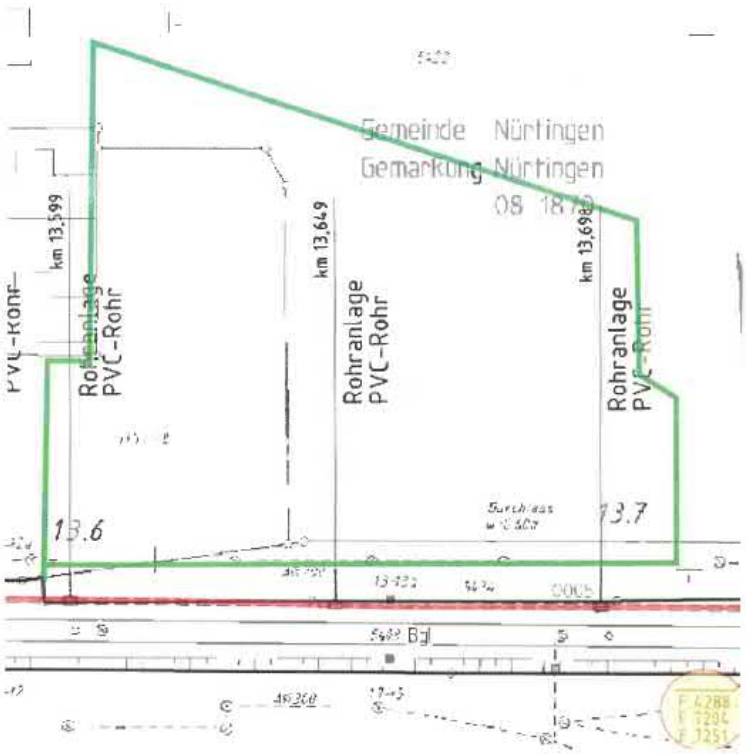
In die konkrete Planung und Genehmigung der Lärmschutzwand und der Ausgleichsmaßnahme M 6 ist die Deutsche Bahn AG als Nachbar mit einzubinden.

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.

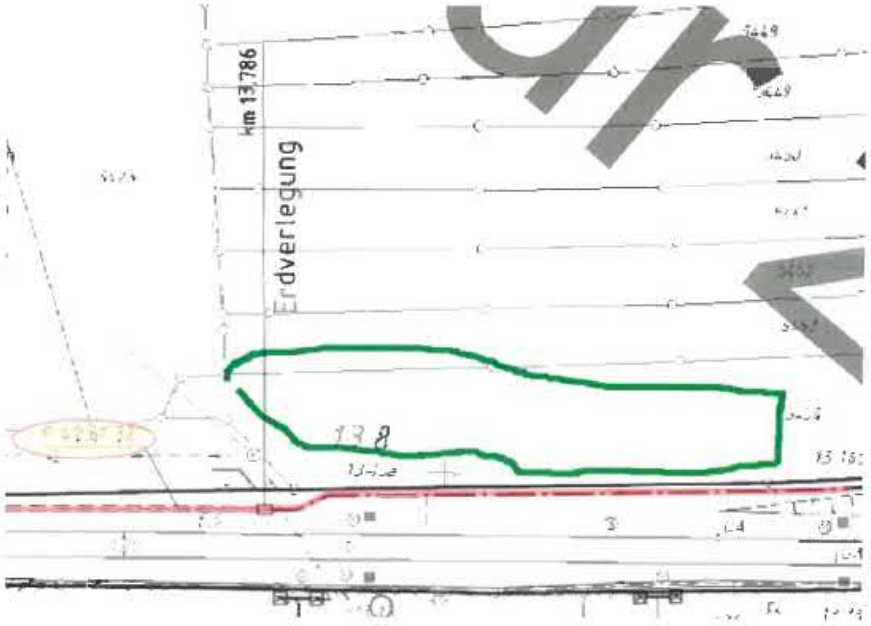
Fernmeldekabel dürfen nicht überbaut werden und sind zum Zwecke der Wartung, Instandhaltung und Inspektion jederzeit frei zugänglich zu halten.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte beigefügten Planausschnitten:

Angrenzend eine Rohrtrasse mit Fernmeldekabel in km 13,59 bis km 13,72:



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.

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.

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.

Wir bitten Sie, uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen und die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.

3	Landratsamt Esslingen - Forstamt	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.

4	Landratsamt Esslingen	vom	21.09.2022

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Alte Ziegelei“
Planbereich: 112.03
in Nürtingen
Nochmalige Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben vom 12.08.2022
Stellungnahmen vom 15.05.2020/ 27.07.2020, 15.11.2021 und 18.02.2022

Sehr geehrter Herr Sippel,
sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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
Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42482

Die seitens Grundwasser erforderlichen Hinweise sind im Textteil enthalten. Es werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben.

2. Vorsorgender Bodenschutz
Herr Mathias Haarmann, Tel. 0711 3902-42483

Die Stellungnahme vom 18.02.2022 behält ihre Gültigkeit.

3. Bodenschutz/ Altlasten
Frau Tanja Bleyer, Tel. 0711 3902-42489

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**
Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

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**
Herr Tobias Bareiß, Tel. 0711 3902-41407

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.

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**
Herr Johannes Fischbach-Einhoff, Tel. 0711 3902-41441

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.