PB: 112.03 - 621.40/41

Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“

Planbereich 112.03

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

vom 13.12.2022

Inhaltsverzeichnis

I	**Ziel der Planung**	**3**
II	**Verfahrensablauf**	**3**
III	**Berücksichtigung der Umweltbelange**	**5**
IV	**Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**	**7**
V	**Abwägung möglicher Planungsalternativen**	**13**

I Ziel der Planung

Zielsetzung der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, wobei insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant sind:

- Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.
- Die Berücksichtigung der Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses zur Baulandentwicklungsstrategie.

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

II Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	vom	05.12.2017
Erneuter Aufstellungsbeschluss		30.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom	10.07.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	vom	16.06.2020
Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung	vom	10.07.2020
Frühzeitige Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von	01.07.2020
	bis	14.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von	29.06.2020
	bis	31.07.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Öffentlichen Auslegung	vom	21.09.2021
Bekanntmachung der Beteiligung	vom	01.10.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	11.10.2021
	bis	19.11.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von	07.10.2021
	bis	19.11.2021

Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	vom	25.01.2022
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	von	02.02.2022
	bis	23.02.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	von	01.02.2022
	bis	23.02.2022
Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	vom	05.08.2022
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	von	15.08.2022
	bis	23.09.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	von	12.08.2022
	bis	23.09.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom	06.12.2022
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	vom	20.12.2022

III Berücksichtigung der Umweltbelange

Das geplante Baugebiet „Alte Ziegelei“ befindet sich am Rand der Nürtinger Kernstadt östlich des Wohngebietes „Am Lerchenberg“ sowie direkt südlich der Bahnlinie Tübingen – Plochingen – Stuttgart und umfasst eine Fläche von ca. 0,94 ha. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Gebäude mit drei bzw. vier Geschossen und begrüntem Flachdach fest. Als öffentliche Grünfläche sind ca. 0,19 ha ausgewiesen und als öffentliche Verkehrsfläche (Fortführung des Bergäckerwegs) ca. 0,09 ha.

Um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung zu ermitteln wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht vom 26.07.2022 (Landschaftsplanung.Langenholt, Stuttgart) beschrieben und bewertet und werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt (Auszug aus dem Umweltbericht):

Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen
Die Auswirkungen des Baugebietes „Alte Ziegelei“ auf die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wurden auf Grundlage von Erhebungen (Biotope, Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Zauneidechse) sowie vorhandener Daten und Fachgutachten (Baugrund, Schalltechn. Berechnung) untersucht.
Durch das geplante Baugebiet „Alte Ziegelei“ wird eine Fläche von 0,94 ha in Anspruch genommen. Es werden veränderte Böden über einer anthropogenen Auffüllung versiegelt (0,45 m²) sowie wassergebundene Flächen (0,15 m²). In den 1,8 bis 4,6 m mächtigen Auffüllungen wurde Schichtgrundwasser festgestellt, Eingriffe durch Gründungen sind möglich. Es ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Es gibt keine Fließgewässer. Im Naturdenkmal gibt es häufig trockenfallende Tümpel.
Siedlungsklimatisch sind die unbebauten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet relevant.
Im Geltungsbereich werden Biotope mittlerer Bedeutung mit Habitatfunktion für verbreitete Brutvogelarten überplant: Junge bis Mittelalte Gehölze, überwiegend heimisch (0,35 ha) sowie Gärten und artenarme Grünlandbrachen (0,11 ha). Es werden zwei Höhlenbäume am Rand des Naturdenkmals gerodet (kein Winterquartier, keine Wochenstube). Auf einer Fläche von 0,5 ha werden Biotope geringer Bedeutung ohne Habitatfunktion in Anspruch genommen. Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie kommen im Geltungsbereich nicht vor.
An das Baugebiet angrenzende § 33-Biotope und das Naturdenkmal/Feldgehölz werden in der Bauphase vor Eingriffen geschützt.
Amphibien oder Reptilien wurden im Geltungsbereich nicht erfasst, kommen jedoch in angrenzenden Flächen vor: In häufig trockenen Tümpeln im Naturdenkmal wurden zwei Gelbbauchunken (streng geschützt) und eine Erdkröte nachgewiesen, an der Bahnlinie kommt die streng geschützte Zauneidechse vor.
Das Naturdenkmal hat eine Funktion als Habitat für Fledermäuse (Jagdhabitat und Quartiere). Störungsempfindliche Brutvögel oder aktuell genutzte Horste von Greifvögeln wurden im Naturdenkmal nicht nachgewiesen.
Für die siedlungsnahe Erholungsnutzung sind im Geltungsbereich die öffentlichen und privaten Grünflächen von Bedeutung (Gärten, Bogenschießverein, Spielplatz).

Die Erreichbarkeit siedlungsnaher Freiflächen im Westen über den Bergäckerweg wird nicht beeinträchtigt. Die geplante Bebauung ist von den Freiflächen aus nicht einsehbar.
Die Lage des geplanten Wohngebiets an der Bahnlinie erfordert die Errichtung einer Lärmschutzwand und zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation
Eingriffe in Boden und Grundwasser werden durch Schutzmaßnahmen in der Bauphase vermieden bzw. vermindert. Durch extensive Begrünung der Dachflächen und eine Überdeckung der Tiefgaragen (60 cm) wird die Retention gefördert und die Erwärmung über versiegelten Flächen verringert.
Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch Bauzeitenbeschränkung und Schutzmaßnahmen vermieden: Gehölze werden im Winter außerhalb der Brutzeit von Vögeln/ Aktivitätszeit von Fledermäusen gerodet. Lichtemissionen sollen durch entsprechende Beleuchtungseinrichtungen vermindert werden. Eine mögliche Störung von Winterquartieren von Fledermäusen im angrenzenden Naturdenkmal wird durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Winterruhe vermieden. Der Abstand der Baugrenze zum Naturdenkmal beträgt mindestens 25 m und es ist eine gehölzbewachsene Pufferzone geplant: Störungen des Naturdenkmals sind nicht zu erwarten. Die Einwanderung von Zauneidechsen/ Amphibien in die Baustelle und der Verlust von Tieren wird durch Schutzzäune vermieden.
Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Geltungsbereich des BPlanes Gehölze gepflanzt (7 Einzelbäume). Die öffentlichen Grünflächen werden als artenreiches Grünland bzw. Säume angelegt (0,1 ha).
Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen geplant: Abdichtung eines häufig trockenfallenden Tümpels und Zuleitung von unbelastetem Niederschlagswasser; Abdeckung einer Altablagerung und Schaffung eines Zauneidechsenhabitates (0,11 ha); Wiederherstellung einer sehr stark verbrachten Obstwiese im Äußeren Gänslesgrund (0,27 ha); Anbringen von Nistkästen im Naturdenkmal.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu Vermeidung und Kompensation verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft oder Artenschutz.

IV Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen.

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) gingen zwei Stellungnahmen ein.

Zum einen wurden Anregungen zu den geplanten Stellplätzen für das an das Plangebiet angrenzende Haus der Heimat gegeben, woraufhin die Stellplätze aus der Planung entfernt und der Geltungsbereich verkleinert wurde. Zudem wurde angeregt, die Zufahrtsstraße zu verbreitern. Dieser Anregung wurde unter Verweis auf das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung und die geplante Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs nicht gefolgt.

In einer weiteren Stellungnahme wurden mehrere Gründe aufgeführt, die gegen eine Bebauung sprechen. Dabei handelte es sich um ökologische Aspekte (u.a. zu geringer Abstand zum Naturdenkmal, kostengünstig mögliche Sanierung der Teiche, Vorkommen von Sperber oder Baumfalke im angrenzenden Naturdenkmal, Bewertung der Bestandsvegetation in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), soziale Aspekte (u.a. Anteil an Sozialwohnungen, Umgang mit dem vorhandenen Spielplatz, Ersatzgrundstück für den überplanten Garten mit Hütte) und verkehrliche Aspekte (u.a. Nutzung des Feldwegs Richtung Lohwiesen, zu geringer Straßenquerschnitt, hohe Erschließungskosten), die allesamt zur Kenntnis genommen wurden. Zudem wurden Aspekte genannt, die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens liegen, z.B. zum separaten Verfahren der 30. Änderung des Flächennutzungsplans oder der Personalsituation im Stadtplanungsamt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (1) BauGB) gingen 16 Stellungnahmen ein. Dabei gab es u.a. Anregungen, Hinweise und Anmerkungen zu folgenden Themen:

Deutsche Bahn AG

Von Seiten der Bahn wurde auf eventuell erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hingewiesen, diese waren auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose und bereits festgesetzt (siehe Textteil II.12.). Weitere Hinweise wurden im Textteil ergänzt.

Landratsamt Esslingen

Vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bei der nächsten Schmutzfrachtberechnung zu berücksichtigen ist. In der Abwägung wurde dazu angemerkt, dass die Schmutzfrachtberechnung derzeit überarbeitet wird. Des Weiteren wurden mehrere Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser und zum erforderlichen Rückhaltevolumen. Die Hinweise wurden im Textteil ergänzt und das Rückhaltevolumen wurde auf 3 m³ pro 100 m³ erhöht.

Der Anregung die verkehrsberuhigten Bereiche mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen wurde aufgrund der der kürzeren Nutzungsdauer und des erhöhten Aufwands bei der Unterhaltung nicht gefolgt.
Vom vorsorgenden Bodenschutz wurde empfohlen den in Vorentwurf geplanten Spielplatz aufgrund der erhöhten, geogen bedingten Arsengehalte detaillierter zu untersuchen. Dies wurde nicht für notwendig erachtet, da die vorhandenen Arsengehalte unter dem Prüfwert für Kinderspielflächen liegen. Vorsorglich wurde der Spielplatz jedoch an anderer in näherer Umgebung untergebracht. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass der Eingriff in den Boden zu bilanzieren ist, was zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgt ist.

Vom Naturschutz wurden Angaben zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, zu den Auswirkungen auf Naturdenkmal und geschütztes Biotop, der Erhalt des Baumbestands, die Begrünung von Fassaden und Maßnahmen zum Vogelschutz gefordert, was alles entsprechend umgesetzt wurde. Lediglich eine Begrünung der Lärmschutzwand ist aus statischen Gründen nicht möglich. Der Anmerkung, dass der Geltungsbereich sich teilweise mit dem Naturdenkmal überschneidet. Wurde mit einer Verkleinerung des Geltungsbereichs nachgekommen. Die Anregung zum Einbau von Nisthilfen wird zum Anlass genommen dies privatrechtlich zu regeln. Die Frage nach einer fachgutachterlichen Aussage zu den Auswirkungen des Abfanggrabens auf den Mäusebussard wurde damit beantworte, dass der Sichtschutz zwischen dem Horst des Mäusebussards und dem Siedlungsrand vollumfänglich erhalten bleibt. Die ausführlichen Anregungen zu Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und holzbewohnende Käfer und erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden berücksichtigt und die saP wurde entsprechend ergänzt. Der geforderte Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde zur Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) vorgelegt.

Anmerkungen des Amts für Geoinformation und Vermessung zur Planzeichnung (Lesbarkeit der Flurnummern, Quellenangabe) wurden berücksichtigt.

Vom Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen wurde der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung gefordert. Für den Grundschutz kann diese aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen. Die dargestellten Anforderungen an erforderliche Feuerwehrzufahrten und –stellflächen wurden als Hinweise in den Textteil aufgenommen.

Von Seiten Nahverkehr und Infrastrukturplanung wurde angeregt, die Begründung um Hinweise zur Anbindung an den ÖPNV zu ergänzen, was entsprechend erfolgt ist.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb stellte fest, dass im Plangebiet die Durchfahrt und das Wenden für Müllfahrzeuge nicht möglich seien. Die Straßenplanung wurde deshalb im Nachgang mit dem LRA abgestimmt. Hinweise zur Bereitstellung von Müllbehältern wurden berücksichtigt und ein Standort an der Erschließungsstraße festgesetzt.

Zweckverband ÖPNV Mittelbereich Nürtingen

Im Hinblick auf die Anbindung an den ÖPNV wurde angemerkt, dass das Plangebiet nicht erschlossen nach den Vorgaben des Nahverkehrsplans des Landkreises Esslingen ist. Von Seiten der Stadt wird die ÖPNV-Erschließung als ausreichend erachtet, da zwei Bushaltestellen in 300 – 400 ebenerdig zu erreichen sind.

Polizeipräsidium Reutlingen

Aufgrund des verkehrsberuhigten Bereichs wurde auf die Erforderlichkeit eines ausreichenden Sichtfelds und einer Wartefläche an der geplanten Tiefgaragenausfahrt verwiesen. Entsprechende Sichtfelder wurden in der Planzeichnung ergänzt.

Stadtwerke Nürtingen

Es wurden Angaben zur Anbindung des Plangebietes an die Wasser, Strom- und Gasversorgung gemacht, die Eingang in die Begründung fanden.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Vorschrift zur unterirdischen Verlegung von Telekommunikationslinien wurde widersprochen, woraufhin diese aus den örtlichen Bauvorschriften entfernt wurde.

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Auf die ausführliche Abwägungstabelle mit Stand 11.05.2021 wird verwiesen.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (2) BauGB) gingen 8 Stellungnahmen ein. Dabei gab es u.a. Anregungen, Hinweise und Anmerkungen zu folgenden Themen:

Landratsamt Esslingen

Vom vorsorgenden Bodenschutz wurde ein Hinweis zur korrekten Bilanzierung der Dachbegrünung gegeben und angemerkt, dass die Überdeckung der Altablagerung (Maßnahme M6) als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden nicht anerkannt wird. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend angepasst. Die geforderte bodenkundliche Baubegleitung wird durch die Stadt bzw. den Vorhabenträger beauftragt.

Die Untere Naturschutzbehörde gab Hinweise zu den Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und holzbewohnende Käfer. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden entsprechend ergänzt. Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen wird durch eine Umweltbaubegleitung gewährleistet. Es wurden zudem Empfehlungen zur Artenverwendung bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gemacht, woraufhin die Artenliste angepasst wurde. Eine Vorschrift zur Gestaltung der Lärmschutzwand wurde so wie empfohlen, nicht für erforderlich gehalten.

Das Forstamt verwies darauf, dass sich südlich des Plangebiets Waldflächen befinden und der Waldabstand von 30 m mit den Baugrenzen einzuhalten ist. Bei einem Ortstermin wurde die genaue Waldgrenze definiert. Der 30m Waldabstand nach

LBO wird bis auf eine geringe Ausnahme eingehalten, weshalb mögliche Bedenken seitens der unteren Forstbehörde zurückgestellt wurden.

Das Gesundheitsamt bat darum zu prüfen, ob die ausreichende Trinkwasserversorgung gewährleistet werden kann. Es wurde daraufhin festgestellt, dass die Kapazitäten an gespeichertem Trinkwasser nach vollständiger Bebauung ausreichend sein werden. Im Hinblick auf Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zum Lärm wurde auf das vorliegende Entwässerungskonzept, die Geräuschimmissionsprognose und entsprechende Festsetzungen verwiesen. Aufgrund von Hinweisen zur Abfallbeseitigung wurde in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt, dass Müllbehälter einzuhausen sind. Es wurde zudem empfohlen bei möglichen Überschreitungen von Grenzwerten für Luftschadstoffe ein lufthygienisches Gutachten zu erstellen. Dafür wurden jedoch keine Anhaltspunkte gesehen.

Vom Abfallwirtschaftsbetrieb wurden weiterhin Bedenken bezüglich der Einfahrt von Müllfahrzeugen in das Gebiet dargestellt. Nach Abstimmung kann der geplanten Wendemöglichkeit im Bereich der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche jedoch zugestimmt werden.

Das Umweltschutzamt forderte Angaben zum Erdmassenausgleich. Im Textteil wurde diesbezüglich eine Maßnahme zum Schutz von Boden und Wasser ergänzt. Den dargestellten Erfordernissen des Klimaschutzes wurde durch festgesetzte Maßnahmen bereits Rechnung getragen.

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Auf die ausführliche Abwägungstabelle mit Stand 19.01.2022 wird verwiesen.

Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB) gingen 9 Stellungnahmen ein. Dabei gab es u.a. Anregungen, Hinweise und Anmerkungen zu folgenden Themen:

Zweckverband ÖPNV

Es wurde angeregt die örtliche Situation der ÖPNV-Erschließung zu dokumentieren. Daraufhin wurde in der Begründung redaktionell ergänzt, dass ein Bahndurchlass für Fußgänger zur Bushaltestelle Metzinger Straße nicht möglich ist.

Polizeipräsidium Reutlingen

Die vorgebrachten Hinweise zu den Sichtverhältnissen bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage sowie beim rückwärts Ausparken aus den Senkrechtparkplätzen werden beim Verkauf des Grundstücks durch die Stadt weitergegeben und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Landratsamt Esslingen

Das Forstamt stellte dar, was erforderlich ist, damit einer geringen Unterschreitung des Waldabstands zugestimmt werden kann. Der im Bereich des Waldabstands erforderliche gestufte Waldrand wird durch den Forst der Stadt Nürtingen hergestellt. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch Eintragung im städtischen Grundbuch.

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Auf die ausführliche Abwägungstabelle mit Stand 10.03.2022 wird verwiesen.

Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB) gingen 14 Stellungnahmen ein. Dabei gab es u.a. Anregungen, Hinweise und Anmerkungen zu folgenden Themen:

Zweckverband ÖPNV

Aufgrund der nochmaligen Darstellung der ÖPNV-Situation wurde in der Begründung noch redaktionell ergänzt, dass das Plangebiet teilweise außerhalb der Erschließungsradien vorhandener Haltestellen liegt.

Eisenbahn-Bundesamt

Das Eisenbahn-Bundesamt hat darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant und Bahnanlagen nicht geändert werden dürfen. In der Abwägung wurde dazu auf den ausreichenden Abstand zum Bahngrundstück und dem nachrichtlich dargestellten Oberleitungsmast hingewiesen.

Regierungspräsidium Freiburg – Forstdirektion

Die Höhere Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass eine Unterschreitung des Waldabstandes nicht mitgetragen werden kann. Es wurde diesbezüglich jedoch eine Abstimmung erforderlicher Maßnahmen mit der Unteren Forstbehörde durchgeführt, auf die entsprechend verwiesen wurde.

Polizeipräsidium Reutlingen

Es wurde zur Straßenplanung angemerkt, dass die geplanten Parkplätze aufgrund fehlender Wendemöglichkeit schlecht nutzbar sein werden und dass bei der vorgesehenen Fahrbahnbreite ein Begegnungsverkehr von Pkws nicht möglich sein wird. Bezüglich der Fahrbahnbreite wurde auf die Bestandssituation im Bergäckerweg verwiesen, die so fortgeführt wird. Die Hinweise zu den Stellplätzen wurden zur Kenntnis genommen und werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Deutsche Bahn AG

Die DB Immobilien hat auf die Berücksichtigung eines im Grenzbereich vorhandenen Oberleitungsmasten verwiesen. Dieser ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und von der Planung nicht betroffen. Bei der Planung und Genehmigung der Lärmschutzwand und der Ausgleichsmaßnahme M 6 wird die Deutsche Bahn, wie in der Stellungnahme gefordert, weiter beteiligt. Die DB Kommunikationstechnik gab den Hinweis, dass im Grenzbereich Fernmeldekabel verlegt sind. Der geforderte Abstand von mind. 2,50 m kann sowohl mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch im Bereich der Ausgleichsmaßnahme M 6 gewährleistet werden.

Landratsamt Esslingen

Von Seiten des Forstamtes wurde darauf hingewiesen, dass die bisherige Stellungnahme auch vor dem Hintergrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg weiterhin gilt.

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Auf die ausführliche Abwägungstabelle mit Stand 21.10.2022 wird verwiesen.

V Abwägung möglicher Planungsalternativen

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Die Prüfung von Alternativstandorten erfolgte bereits im Rahmen der Baulandstrategie der Stadt Nürtingen. Dabei wurden von Seiten der Verwaltung Potentialflächen für die zukünftige Entwicklung von Wohngebieten gesucht und Vor- und Nachteile der verschiedenen Flächen gegeneinander abgewogen.

Im März 2017 wurde vom Gemeinderat der Stadt Nürtingen die Fläche des Plangebiets als zukünftiges Wohnbauflächenpotential mit einer hohen Priorisierung und einem kurzfristigen Entwicklungshorizont beschlossen. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage und Anbindung an die Innenstadt, ihren topographischen Gegebenheiten und der Eigentumsverhältnisse (Plangebiet ist in städtischem Besitz) an.

Auf dieser Grundlage wurde im Vorgriff zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (30. Änderung), wobei im Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche dargestellt wurde, die der Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan entspricht. Die Änderung wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 09.04.2019 wirksam.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

Die Prüfung von Entwicklungsalternativen innerhalb des Plangebiets erfolgte durch städtebauliche Entwürfe der Architekten Thomas Gauggel und Matthias Gütschow, Tübingen. Bei der Bearbeitung wurde dabei zum einen der Gestaltungsbeirat der Stadt Nürtingen, sowie auch die Anwohner im Rahmen von zwei Gesprächen miteinbezogen.

erstellt:

Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart,

Stadtplanungsamt Nürtingen,

Nürtingen, den 13.12.2022