PB: 101-09-0-621.40/41

Planungsamt

Bebauungsplan
"Obere Steinengrabenstraße - Gaswerk"

Planbereich 101-09 in Nürtingen
Einfacher Bebauungsplan § 30 (3) BauGB
Verfahren nach § 13 BauGB

Abwägung

vom 27.09.2010

Satzungsbeschluss

Abwägung

zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Obere Steinengrabenstraße - Gaswerk“

Planbereich 101.09 in Nürtingen

Der Bebauungsplan „Obere Steinengrabenstraße - Gaswerk“ wird im Verfahren gemäß § 30 BauGB i. Z. mit §13 BauGB aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung wurde wie folgt durchgeführt:

1 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zeitraum	vom 16.08.2010 – 17.09.2010
Grundlage	Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften jeweils von 21.06.2010 und die Begründung vom 21.06.2010
Bekanntmachung	Nürtinger Zeitung am 06.08.2010
Aushang	Marktstraße 1 während der üblichen Öffnungszeiten

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs.2 BauGB

Zeitraum	mit Schreiben vom 09.08.2010 bis zum 10.09.2010
Grundlage	Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften jeweils von 21.06.2010 und die Begründung vom 21.06.2010.

Im Rahmen der o.g. Beteiligungen sind von Privatpersonen und von Behörden Stellungnahmen eingegangen. Die Verwaltung hat die unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander im Folgenden abgewogen.

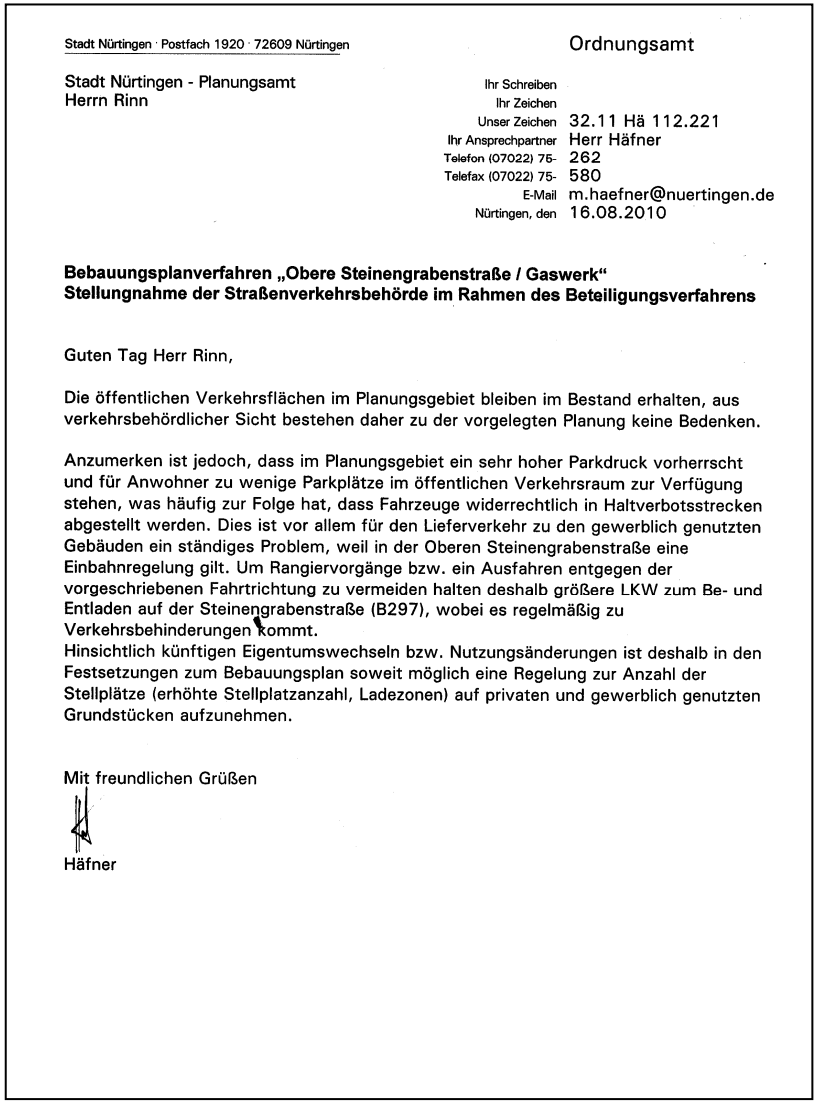
I. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:

Lfd. Nr.*	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme mit Schreiben vom:	Anregungen		Hinweis
			ja	nein	
1	Zweckverband Öffentlicher Personennahverkehr im Mittelbereich Nürtingen "Fahr Mit"	12.08.2010		X	
2	Gemeinde Wolfschlugen	12.08.2010		X	
3	Polizeidirektion Esslingen	13.08.2010		X	

Lfd. Nr.*	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme mit Schreiben vom:	Anregungen		Hinweis
			ja	nein	
4	Straßenverkehrsbehörde Nürtingen	16.08.2010			X
5	Verband Region Stuttgart	25.08.2010		X	
6	Gemeinde Großbettlingen	30.08.2010		X	
7	Landratsamt Esslingen	01.09.2010			X
8	Gemeinde Unterensingen	07.09.2010		X	
9	Stadtwerke Nürtingen	07.09.2010		X	
10	Gemeinde Oberboihingen	14.09.2010		X	
11	Untere Denkmalbehörde	16.09.2010		X	
12	Gemeinde Frickenhausen	20.09.2010		X	
	*die laufende Nummer entspricht den Aktennummern				

II. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen abgegeben.

I. Behörden und Träger öffentlicher Belange

NR. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
I.4 Straßenverkehrs-behörde Nürtingen Schreiben vom 16.08.2010		Nicht bebauungsplanrelevant. Die Durchführung des Verfahrens des einfachen Bebauungsplans dient ausschließlich der Regelung der Art der Nutzung, die Anzahl der in einer Genehmigung notwendigen Stellplätze ergeben sich aus der jeweils aktuellen Landesbauordnung. Die angesprochenen Regelungen können verkehrsrechtlich geregelt werden. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Nürtingen · Postfach 1920 · 72609 Nürtingen

Ordnungsamt

Stadt Nürtingen - Planungsamt
Herrn Rinn

Ihr Schreiben
Ihr Zeichen
Unser Zeichen 32.11 Hä 112.221
Ihr Ansprechpartner Herr Häfner
Telefon (07022) 75- 262
Telefax (07022) 75- 580
E-Mail m.haefner@nuertingen.de
Nürtingen, den 16.08.2010

Bebauungsplanverfahren „Obere Steinengrabenstraße / Gaswerk“
Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

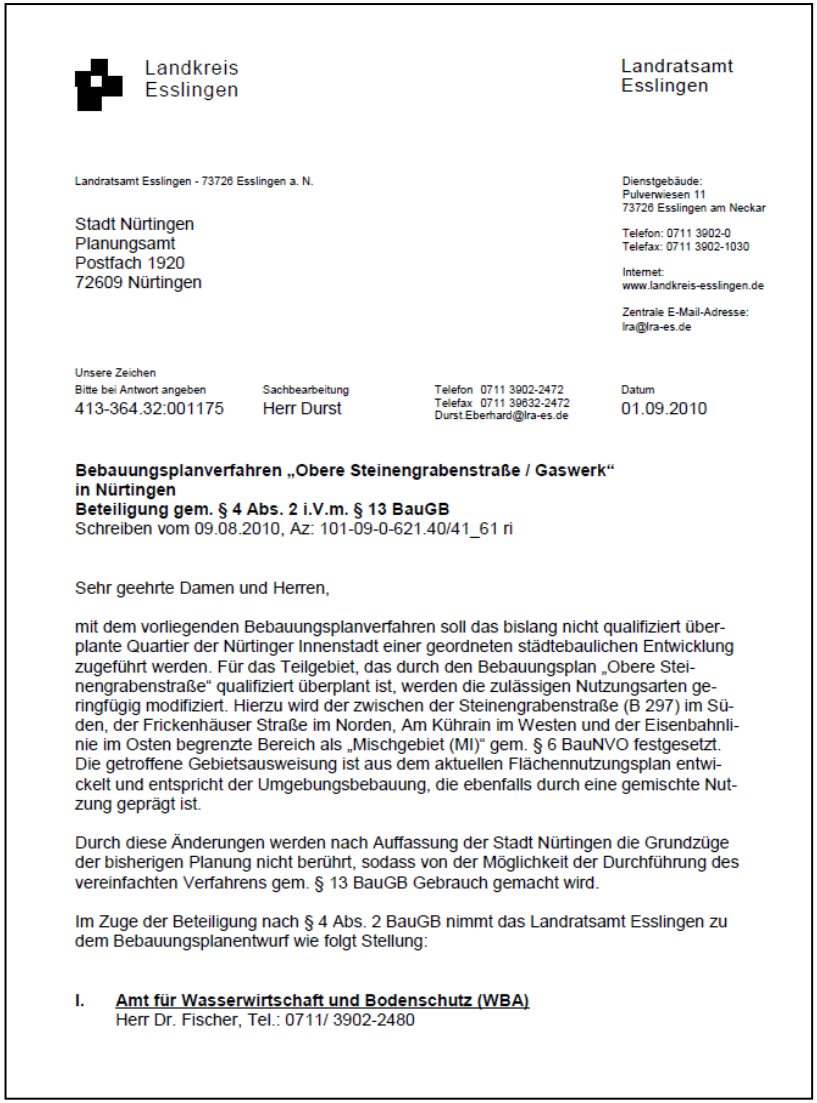
Guten Tag Herr Rinn,

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet bleiben im Bestand erhalten, aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen daher zu der vorgelegten Planung keine Bedenken.

Anzumerken ist jedoch, dass im Planungsgebiet ein sehr hoher Parkdruck vorherrscht und für Anwohner zu wenige Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung stehen, was häufig zur Folge hat, dass Fahrzeuge widerrechtlich in Haltverbotsstrecken abgestellt werden. Dies ist vor allem für den Lieferverkehr zu den gewerblich genutzten Gebäuden ein ständiges Problem, weil in der Oberen Steinengrabenstraße eine Einbahnregelung gilt. Um Rangiervorgänge bzw. ein Ausfahren entgegen der vorgeschriebenen Fahrtrichtung zu vermeiden halten deshalb größere LKW zum Be- und Entladen auf der Steinengrabenstraße (B297), wobei es regelmäßig zu Verkehrsbehinderungen kommt.
Hinsichtlich künftigen Eigentumswechseln bzw. Nutzungsänderungen ist deshalb in den Festsetzungen zum Bebauungsplan soweit möglich eine Regelung zur Anzahl der Stellplätze (erhöhte Stellplatzanzahl, Ladezonen) auf privaten und gewerblich genutzten Grundstücken aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Häfner

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
I.7 **Landratsamt Esslingen** Schreiben vom 01.09.2010		

Landkreis Esslingen

Landratsamt Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadt Nürtingen
Planungsamt
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 39632-2472 Durst.Eberhard@lra-es.de	Datum
413-364.32:001175	Herr Durst		01.09.2010

Bebauungsplanverfahren „Obere Steinengrabenstraße / Gaswerk“
in Nürtingen
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB
Schreiben vom 09.08.2010, Az: 101-09-0-621.40/41_61 ri

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll das bislang nicht qualifiziert überplante Quartier der Nürtinger Innenstadt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Für das Teilgebiet, das durch den Bebauungsplan „Obere Steinengrabenstraße“ qualifiziert überplant ist, werden die zulässigen Nutzungsarten geringfügig modifiziert. Hierzu wird der zwischen der Steinengrabenstraße (B 297) im Süden, der Frickenhäuser Straße im Norden, Am Kührain im Westen und der Eisenbahnlinie im Osten begrenzte Bereich als „Mischgebiet (MI)“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die getroffene Gebietsausweisung ist aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der Umgebungsbebauung, die ebenfalls durch eine gemischte Nutzung geprägt ist.

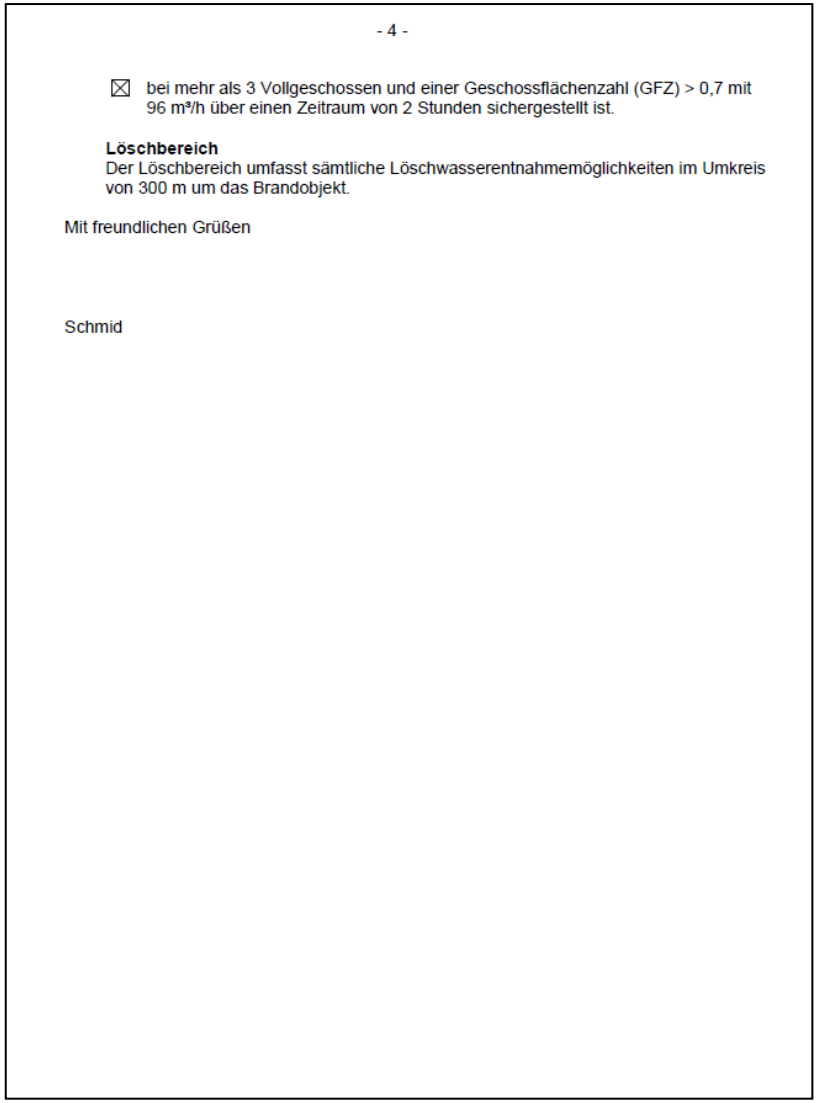
Durch diese Änderungen werden nach Auffassung der Stadt Nürtingen die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt, sodass von der Möglichkeit der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Gebrauch gemacht wird.

Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nimmt das Landratsamt Esslingen zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**
Herr Dr. Fischer, Tel.: 0711/ 3902-2480

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
I.7 **Landratsamt Esslingen** **Schreiben vom 01.09.2010**	- 2 - **Bodenschutz- und Altlastenkataster** Frau Lindner, Tel.: 0711/ 3902-2489 Wie in der Begründung dargestellt, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3 Altstandorte, bei denen derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass hier Tiefbauarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen sind, damit ggfs. nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden kann. Geplante Umbaumaßnahmen im Bereich des ehem. Gaswerks sind im Vorfeld mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Bei Grundwasserabsenkungen muss hier mit belastetem Grundwasser gerechnet werden (PAK, Ammonium, CKW). Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu informieren. Es wird angeregt, den Textteil in der Begründung entsprechend zu ergänzen. II. **Gewerbeaufsichtsamt** Herr Jungreitmeier, Tel.: 0711/ 3902-1411 Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. III. **Vermessungsamt** Herr Sohn, Tel.: 0711/ 3902-1347 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans weicht an Flurstück 200 (Frickenhäuser Straße 2) und 201/6 (Am Kührain) der Gebäudebestand des zeichnerischen Teils vom Stand des Liegenschaftskatasters ab. Das Liegenschaftskataster müsste durch eine Gebäudeaufnahme des LRA Esslingen aktualisiert werden. Die Flurstücksnummer 201/3 ist nur eingeschränkt lesbar. Bei Gebäude Obere Steinengrabenstraße 9 (Flst.188/1) fehlt die Hausnummer 9. Mehrere Flurstücksgrenzen wie z.B. entlang Flurstück 75/8 und 75/9 sind nicht dargestellt. Angrenzend an den östlichen Teil des Bebauungsplans fehlt bei den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Flurstück 813 (Bahngelände) und 5408 (Bahngelände) die Flurstücksnummer. Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nr. 4 der Rahmenvereinbarung Geobasis-	Ein Handlungsbedarf ergibt sich derzeit nicht. Diese Anregung wird jedoch vorsorglich als Hinweis in die Begründung eingefügt. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt Das Liegenschaftskataster entspricht dem aktuellen ALK des Vermessungsamtes, es ist durch eigene Aufnahmen der Stadt Nürtingen ergänzt. Dies wird durch einen Hinweis im Copyright-Vermerk verdeutlicht. Die z.T. verdeckten Flurstücks- und Hausnummern werden im Plan freigestellt. Der Copyright-Vermerk im zeichnerischen Teil wird entsprechend der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten angepasst/ergänzt.

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
I.7 **Landratsamt Esslingen** **Schreiben vom 01.09.2010**	- 3 - informationen zwischen dem Land Baden Württemberg und den Städten verwiesen und um zukünftige Beachtung gebeten. Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten zu ergänzen bzw. zu berichtigen. IV. **Untere Naturschutzbehörde und Naturschutzbeauftragte** Herr Durst, Tel.: 0711/ 3902-2472 Gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Nachdem das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden soll, ist gem. § 13 Abs.3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entbehrlich. Anhaltspunkte die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG begründen oder die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter erwarten lassen, liegen nicht vor. Auf die unabhängig davon geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten wird unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB und §§ 44 ff. BNatSchG besonders hingewiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Großbäume außerhalb der als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche: - drei ausländische Ahornbäume und drei Eiben (halbhoch) an der Ecke Steinengrabenstraße / Am Kühlrain, - zwei Linden (davon eine geschädigt) sowie ein Ahorn auf dem Schulhof der Mörikeschule, - drei Robinien (davon eine Neupflanzung) nördlich der Mörikeschule, sowie - zwei Ahorne auf der gegenüberliegenden Seite der Frickenhäuser Straße. Die Bäume tragen zur Verbesserung des Stadtklimas und des Ortsbildes bei und bieten Habitate für verschiedene Tierarten. Im Hinblick auf § 1 Abs.6 Nr.7 i.V.m. Abs.7 BauGB wird angeregt, die Festsetzung einer Pflanzbindung zumindest für die Schulhofbäume, für die großen Ahornbäume an der Frickenhäuser Straße sowie die ausländischen Ahornbäume und Eiben an der Ecke Steinengrabenstraße / Am Kühlrain in Erwägung zu ziehen. V. **Amt für Katastrophenschutz und Feuerlöschwesen** Herr Dittrich, Tel.: 0711/ 3902-2125 Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung für Mischgebiete (MI)	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt Der ursprüngliche Bebauungsplan „Obere Steinengrabenstraße“ von 25.07.2000 (Teilflächen der Mörikeschule) wird durch den Bebauungsplan „Obere Steinengrabenstraße - Gaswerk“ nur mit der Änderung der Nutzungsart überdeckt. Die Baumfestsetzungen bleiben entsprechend dem Bebauungsplan „Obere Steinengrabenstraße“ weiterhin rechtsverbindlich und damit deren Schutzfunktion erhalten. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt Eine ausreichende Versorgung ist gesichert.

Nr. Behörde	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägung
I.7 **Landratsamt Esslingen** **Schreiben vom** **01.09.2010**	 - 4 - ☒ bei mehr als 3 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) > 0,7 mit 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt ist. **Löschbereich** Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Mit freundlichen Grüßen Schmid	**Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.