PB: 116.19-621.40/41 (0)

Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Äußerer Egert“

Planbereich 116.19

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

vom 20.10.2022

Inhaltsverzeichnis

I	**Ziel der Planung**	**3**
II	**Verfahrensablauf**	**4**
III	**Berücksichtigung der Umweltbelange und des Artenschutzes**	**5**
IV	**Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**	**7**
V	**Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**	**8**
VI	**Abwägung möglicher Planungsalternativen**	**14**

I Ziel der Planung

Um der steten und hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und Wohnbauflächen in Nürtingen Rechnung zu tragen, und aufgrund fehlender Bauplätze innerhalb der Kernstadt und den Stadtteilen Nürtingens, soll die bereits im Flächennutzungsplan 2000 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche im Außenbereich, im Südosten des Ortsteils Raidwangen, in die verbindliche Bauleitplanung auf Grundlage des Baugesetzbuches überführt werden. Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuchs gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Äußerer Egert“ beabsichtigt die Stadt Nürtingen in Fortführung einer maßstabsgerechten, marktgerechten und dem Ortsteil angemessenen Siedlungsentwicklung ein attraktives Wohngebiet mit ca. 26 Wohngrundstücken und ca. 76 Wohneinheiten zu schaffen, um somit auch den herrschenden örtlichen Bedarf an Wohnraum und Wohnbaugrundstücken kurzfristig decken zu können. Ziel ist es, Wohnraum in allen Segmenten in Raidwangen zur Verfügung zu stellen.

Bereits das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025 formuliert als eines der Schlüsselprojekte die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in Miete und Eigentum.

Weiterhin hat der Gemeinderat der Stadt Nürtingen im März 2017 die Fläche „Äußerer Egert“ in Raidwangen als zukünftiges Wohnbauflächenpotenzial mit einer hohen Priorisierung und einem kurzfristigen Entwicklungshorizont als Teil der Baulandentwicklungsstrategie beschlossen.

Für die Entwicklung des Neubaugebiets „Äußerer Egert“ liegt ein städtebaulicher Entwurf für das Wohngebiet aus dem Jahr 2021 vor, der die Grundstruktur der räumlichen Gliederung des Plangebiets für die konkrete verbindliche Bauleitplanung bildet.

Das Plangebiet „Äußerer Egert“ eignet sich aus städtebaulichen Gründen für die bedarfsgerechte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie für die verdichtete Einfamilienhausbebauung mit Hausgruppen.

Dem preisgünstigen Wohnraum kann durch die maßstäblich an die Umgebungsbebauung angepassten Mehrfamilienhäuser Rechnung getragen werden.

Die Arrondierung des Siedlungsrandes soll mit Bezug auf die angrenzende Bestandsbebauung unter Erhalt eines dörflichen Ortsbilds maßstäblich entwickelt werden und einen sensiblen Übergang in die angrenzende Landschaft mit Landschaftsschutzgebiet schaffen.

Mit dem Bebauungsplan „Äußerer Egert“ soll planungs- und bauordnungsrechtlich eine bauliche Entwicklung abgesichert werden. Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Allgemeines Wohngebiet fest, definiert Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und trifft grünordnerische Aussagen. Auch Maßnahmen zur Klimaanpassung fließen in den Bebauungsplan als Festsetzung ein. Beispielsweise wurden genaue Vorgaben zu den privaten Stellplatzflächen festgeschrieben, um die Versiegelung hierdurch so weit wie möglich zu minimieren. Darüber hinaus dient diese Fest-

setzung auch dafür, um möglichst viele und zusammenhängende Flächen für die Versickerung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken sowie für Bepflanzungen frei halten zu können.

II Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan “Äußerer Egert“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs.1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen festsetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts.

Scoping	von	12.12.2017
	bis	19.01.2018
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	16.01.2018
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	30.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom	07.05.2019
Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung	vom	07.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von	08.05.2019
	bis	07.06.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von	07.05.2019
	bis	10.06.2019
Beschluss der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat	vom	30.11.2021
Bekanntmachung der Beteiligung	vom	10.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	20.12.2021
	bis	28.01.2022
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von	17.12.2021
	bis	28.01.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom	27.09.2022
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	vom	28.10.2022

III Berücksichtigung der Umweltbelange und des Artenschutzes

Das geplante Baugebiet „Äußerer Egert“ liegt im Osten des Nürtinger Ortsteils Raidwangen und umfasst ca. 1,72 Hektar. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als künftige Wohnfläche ausgewiesen.

Derzeit ist der leicht nach Süden geneigte Hang landwirtschaftlich genutzt mit Acker und Grünland. Im Süden finden sich einige Streuobstbäume. Entlang der Talbachstraße stehen eine prägende Winterlinde in einer Grünfläche sowie vier Obstbäume.

Schutzgebiete sind nicht vorhanden, ein Landschaftsschutzgebiet grenzt südlich und östlich an. Zwei Parzellen im Süden gehören zur Kernfläche mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbunds.

Im Westen grenzt ein Sportgelände an. Die Böden sind gering bis mittelwertig eingestuft, die Wasserdurchlässigkeit des Ober- und Unterbodens sowie des Untergrundes ist sehr gering. Hochwassergefahrenzonen und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Klimaatlas stuft das Gebiet als Freilandklimatop ein. Vorbelastungen liegen in Form von angrenzendem Gewerbe, der Talstraße und der Sportanlagen vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern, die Geschosshöhen reichen dabei von 2 bis 3 Geschossen. Als Dachformen werden Satteldächer und Pultdächer teilweise mit Dachbegrünung vorgeschlagen. Die Durchgrünung des geplanten Wohngebietes erfolgt entlang der Wohnstraßen, den Parkierungsflächen und den privaten Grünflächen. An drei Außenseiten erhält das Gebiet ein flächenhaftes Pflanzgebot.

Um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Eingriffe und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Punkt 7 BauGB) ermittelt und bewertet. Die Erkenntnisse und Ergebnisse sind im Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 21. Juni 2022, erstellt durch die Planungsgruppe Ökologie und Information aus Unterensingen, im Rahmen der Begründung dargelegt.

Es erfolgte ebenfalls die Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Geltungsbereichs bzw. des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans durch das Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Stand Mai 2019, Anlage X.4. zur Begründung). Die Untersuchungsmethodik sowie die artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind ebenfalls im „Umweltbericht“ dargelegt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob die Umsetzung der Planung gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können. Zu den Verboten gehören die Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, das erhebliche Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten und die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Durch das Gutachterbüro konnten wertgebende Brutvogel- sowie Fledermausarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen jedoch keine Brutreviere und Fledermausquartiere vor.

Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen Bauzeitenregelungen zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel vor.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse erforderlich. Diese umfassen die Anlage von Ersatzhabitaten in Form von Nistkästen und Fledermauskästen in unmittelbarer Umgebung zum Vorhabenbereich sowie für den langfristigen Erhalt des Steinkauzreviers die Anlage von Streuobstwiesen mit angepasstem Mahdregime, die Optimierung vorhandener Nahrungsflächen auf Ackerflächen und die Ausbringung von speziellen Nisthilfen.

Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu überwachen. Verbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BnatSchG (Schädigungs- und Störungsverbot) werden nach bisheriger Kenntnis bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen nicht verletzt.

Die Planung zieht Eingriffe für die Schutzgüter Biotope und Arten, Boden und Fläche, Wasser und Mensch nach sich. Zur Milderung der Eingriffswirkungen kommen die Minimierungsmaßnahmen Retentions- und Grünflächen, Retentionszisternen, Verwendung offenporiger Beläge, Dachbegrünung und der Erhalt von Einzelbäumen (Pflanzbindung) zum Zuge. Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen: Baum- und Heckenpflanzungen (Pflanzgebote). Weiterhin sind für einzelne Gebäude Lärmvermeidungsmaßnahmen, wie Festverglasung, Riegelbebauung und Abstand zu den Sportanlagen erforderlich.

Zur Definition der naturschutzrechtlichen Kompensation wurde im Zuge des Umweltberichts eine quantitative Bilanzierung der Eingriffssituation vorgenommen.

Nach Durchführung der vorgeschlagenen planinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 97.062 Ökopunkten, welche durch planexterne Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden.

Planextern kommen sechs Ausgleichsmaßnahmen zum Tragen, die zugleich CEF-Maßnahmen (Maßnahmen des Artenschutzes für die dauerhafte ökologische Funktion) sind.

A 1 Aufwertung des Talbachoberlaufs in Raidwangen.

A 2 und A 3 Erstpflege von 2 Streuobstwiesen und Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen im Gewann Kohler in Raidwangen.

A 4 und A 5 Streuobstneupflanzungen auf zwei Parzellen im Gewann Großbettlinger Gatter in Nürtingen.

A 6 Buntbrache auf Ackerparzelle Nr. 1438 im Gewann Gelber Brunnen in Raidwangen.

Bei Durchführung dieser Maßnahmen wird eine (rechnerische) Überkompensation in Höhe von 6.046 Ökopunkten erreicht. Da es sich bei den Ausgleichsmaßnahmen A 1

bis A 6 gleichzeitig auch um CEF-Maßnahmen für den Steinkauz handelt, ist trotz Überkompensation eine Reduzierung der Maßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Es wird ein Monitoring erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes werden angemessen durch die Planung berücksichtigt. Naturschutzrechtliche Eingriffe können durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan, in Kombination mit den ergänzenden Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden.

Darüber hinaus wird eine regelmäßige Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen durch die Stadt Nürtingen sichergestellt. Für die Entwicklung der CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring alle zwei Jahre bis zum Erreichen des Zielzustandes vorgesehen.

IV Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zweimal beteiligt (§ 3 BauGB).

Der Öffentlichkeit wurde dabei im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 08.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf (Fassung vom 09.04.2019) gegeben.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde mit allen dazugehörigen Unterlagen im Rathaus der Stadt Nürtingen öffentlich ausgelegt und parallel dazu auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Die Öffentlichkeit hatte die Gelegenheit, Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten. In dieser Zeit konnten Stellungnahmen bei der Stadt Nürtingen abgegeben werden. Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Im Zeitraum vom 20.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Der Bebauungsplan-Entwurf (Fassung vom 23.11.2021, Planzeichnung Teil 2 sonstiger Geltungsbereich vom 15.09.2021) wurde mit allen dazugehörigen Unterlagen im Rathaus der Stadt Nürtingen öffentlich ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Während der Auslegung ging eine Stellungnahme seitens der Bürgerinnen und Bürger bei der Stadt ein.

In der Stellungnahme wurden Anregungen zur Verkehrsanbindung des Neubaugebiets „Äußerer Egert“ gegeben. Im Zuge der Behandlung der Stellungnahme vom 31.05.2022 wurde aufgeführt, dass bereits im Jahr 2020 eine Verkehrsuntersuchung durch Verkehrsingenieure zur Gebietserschließung des Plangebiets „Äußerer Egert“ durchgeführt wurde. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in die Begründung aufgenommen und das Gutachten der Begründung als Anlage beigefügt.

V Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zweimal beteiligt (§ 4 BauGB), im Vorfeld wurde ergänzend ein Scoping durchgeführt, dessen Inhalte in die Abwägung eingegangen sind.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplans

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 07.05.2019 bis zum 10.06.2019 statt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Nürtingen mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Von insgesamt 15 eingegangenen Stellungnahmen sind hervorzuheben:

Polizeipräsidium Reutlingen

Es wurde angeregt eine Ausgestaltung der Planstraße A samt Einmündungsbereich zur Verdeutlichung des Wohncharakters vorzunehmen.

Im Bebauungsplan-Vorentwurf wurde die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ für die kurze Planstraße A festgesetzt, um bewusst das Nebeneinander von Fahrverkehr sowie Fußgängern und Radfahrern zu ermöglichen. Der gestalterische Charakter einer Wohnstraße wurde bereits in der Erschließungsplanung berücksichtigt, diese Ausgestaltung ist regelmäßig nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Weiter wurde angeregt, aus Sicherheitsgründen die Tiefgaragenausfahrten mit einer Aufstellfläche einer Kfz-Fahrzeuglänge vor dem öffentlichen Verkehrsraum anzulegen.

Diese Ergänzung wurde redaktionell in den Festsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis, dass die Einmündung der Planstraße A außerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt und eine Verlegung des Ortsbeginns nicht erforderlich ist, wurde zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Stuttgart

Aus raumordnerischer Sicht wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) sowie § 1a Abs. 2 BauGB (Vorschriften zum Umweltschutz) zu beachten sind. Diesen Vorgaben wurde in der Begründung des Bebauungsplans unter den Ziffern III.1, III.2 sowie IV.5 Rechnung getragen.

Landratsamt Esslingen

Es wurde vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass bei der nächsten Schmutzfrachtberechnung die Flächen des Plangebiets zu berücksichtigen sind.

In der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2007 ist das Plangebiet im Prognosezustand berücksichtigt.

Der Forderung, dass das Entwässerungskonzept für das Plangebiet mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen und diesem vorzulegen ist, wurde nachgekommen. Das Wasserrechtsverfahren zur Einleitung des Niederschlagswasserns in den „Talbach“ wurde eingeleitet.

Der Forderung nach Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurde durch mehrere Festsetzungen nachgekommen. Ein geotechnischer Untersuchungsbericht wurde erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt.

Gefordert wurde durch den Naturschutz, dass zwei Flurstücke im Süden des Plangebiets mit Streuobstbestand, welche zur Kernfläche des Biotopverbundes gehören, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden diese Flurstücke bewertet und der Streuobstbestand in der festgesetzten Pflanzbindung gesichert sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend berücksichtigt. Weiter wurden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Nach Abwägung mit dem dringend benötigten Wohnraumangebot wurden die beiden Flurstücke im Geltungsbereich belassen.

Aufgrund des östlich und südlich an das Plangebiet anschließende Landschaftsschutzgebiet wurde eine mindestens drei Meter breite, zweireihige Heckeneingrünung gefordert sowie Sicherung und Schutz von Bestandsbäumen. Diese Forderung wurde entsprechend in den Festsetzungen geändert, Hinweise entsprechend aufgenommen.

Die Forderungen und Hinweise zur Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), der Beachtung und Behandlung dieser im Umweltbericht, die Übernahme der im Umweltbericht vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Durchführung eines Monitorings wurden beachtet und wo notwendig im Umweltbericht sowie im Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

Die Gewerbeaufsicht und das Gesundheitsamt erkannten, dass den immissionsschutzrechtlichen Belangen Lärm in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung Rechnung getragen wurde und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden. Die von der Flutlichtanlage des Sportplatzes ausgehende Lichtemmissionen wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Landwirtschaftsamt gab zu bedenken, dass es sich im Plangebiet um mittlere bis gute Böden handelt, die von Fremdnutzungen zur Sicherung der Landwirtschaft ausgeschlossen bleiben sollten. Außerdem entstehen durch die Flächenversiegelung und

der nur schwach wasserdurchlässigen Bodenschichten eine Vernässung und Verschlechterung der angrenzenden Böden. Befürchtet wurden Einbußen und Einschränkungen der landwirtschaftlichen Flächen durch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2000 sowie der Baulandentwicklungsstrategie hatte sich die Stadt Nürtingen intensiv mit der Abwägung dieser Belange auseinandergesetzt. Letztlich haben die Belange zur Reduzierung des dringen benötigten Wohnraumbedarfs überwogen. Durch das Entwässerungskonzept und Festsetzungen im Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden Beeinträchtigungen vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde vollständig durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen, die auch keine weiteren Ackerflächen betreffen. Der überwiegende Teil der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist weiterhin als produktive Flächen für die Landwirtschaft nutzbar. Für die nicht ganz ausgeschlossene Bewirtschaftungseinschränkungen und Mindererträge in der Ausgleichsfläche 1 erhält der Landwirt eine Entschädigung von der Stadt Nürtingen. Für den Artenschutz wurden keine landwirtschaftlichen Flächen hinzugezogen. (Siehe Umweltbericht und Festsetzungen im Bebauungsplan).

Das Straßenbauamt formulierte Bedenken und Hinweise zu folgenden Punkten:

- Einhaltung des rechtlich geforderten Abstands von 15 Metern der Bebauung zum äußeren Fahrbahnrand der K 1230
- Erforderlichkeit einer Vereinbarung zwischen dem Landkreis Esslingen und der Stadt Nürtingen hinsichtlich des geplanten Anschlusses des Baugebiets und der damit einhergehenden baulichen Veränderung an der K 1230
- Prüfung der Ausgestaltung des Knotenpunkts im Einmündungsbereich in das Plangebiet
- Änderung der geplanten Verengung der Fahrbahn der K 1230
- Einhaltung des Lichtraumprofils der vorgesehenen Bäume entlang der K 1230
- Gewährung der Verkehrssicherung auf der K 1230

Es fanden verschiedene Gespräche zwischen dem Straßenbauamt und der Stadt Nürtingen zu diesen Punkten statt. Dabei wurde entschieden, die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Osten zu verlegen. Somit schließt das Plangebiet nicht mehr an die Außenstrecke der K 1230 an, die Abstandsregelung obliegt folge dessen der Stadt Nürtingen und konnte reduziert werden. Die erforderlichen Ausgestaltungen des Straßenraums der K 1230 wird auf Basis der Verkehrsuntersuchung zur Gebietserschließung durchgeführt.

Die Informationen des Katastrophenschutzes/ Feuerlöschwesen hinsichtlich der Vorgaben der Technischen Regelwerke, zur Löschwasserversorgung und für Flächen für die Feuerwehr wurden in der Planung sowie falls erforderlich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplans

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 17.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 statt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Nürtingen mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Von insgesamt 13 eingegangenen Stellungnahmen sind hervorzuheben:

Zweckverband ÖPNV

Durch die Neuanlage einer weiteren Bushaltestelle wurde das Anliegen des Zweckverbands Rechnung getragen. Dies wurde in der Begründung entsprechend ergänzt.

Stadtwerke Nürtingen

Der Notwendigkeit der Umversetzung des bestehenden Umspannwerks wurde planerisch gefolgt, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ wurde im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Polizeipräsidium Reutlingen

Es wurde angeregt, die geplante Parkierungssituation hinsichtlich einer verbesserten Sicherheit zu verändern und Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zur Entschleunigung und Vermeidung des Rückwärtsfahrens herzustellen. Außerdem wurde aus Verkehrssicherheitsgründen und verbesserten Sichtverhältnissen angeregt, die Stellplätze auf privatem Grund mit 1-2 Meter Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche zu platzieren. Diesen Anregungen wurde nicht gefolgt, da aufgrund der Schonung von Grund und Boden ein sparsamer Flächenverbrauch geboten ist und die Planung die Grundstücksgrößen und die Erschließungsflächen so gering wie möglich hält. Dies um möglichst viel ortstypischen Wohnraum herstellen zu können. Dabei wurde abgewogen, dass es sich um eine reine Anliegersituation ohne Durchgangsverkehr handelt und durch die begrenzten Platzverhältnisse langsames Fahren unabdingbar ist. Außerdem wurde ein vertretbarer möglichst großer Teil der baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Um die Übersichtlichkeit im verkehrsberuhigten Bereich aufrecht zu erhalten wurden auf Stellplätze hier verzichtet. Die späteren Sichtverhältnisse werden sein, wie sie üblicherweise in Wohngebieten vorzufinden sind.

Landratsamt Esslingen

Von Seiten des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurden Ergänzungen im Textteil hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers vorgeschlagen. Diese wurden entsprechend im Textteil ergänzt.

Außerdem wurde angemerkt, dass die geotechnische Erkundung für das Plangebiet noch nicht vollständig durchgeführt wurde. Diesem Hinweis wurde begegnet, der geotechnische Bericht entsprechend vervollständigt. In den Hinweisen wurde das Thema „Grundwasser“ im Textteil des Bebauungsplans ergänzt. Änderungen am Umweltbericht oder von Festsetzungen im Bebauungsplan wurden durch die Vervollständigung des geotechnischen Berichts nicht erforderlich.

Angemerkt wurde (auch vom Gesundheitsamt), dass die ausreichende Trinkwasserversorgung geprüft werden muss und diese durch ein Zukunftskonzept durch die Stadt Nürtingen gesichert werden sollte. Die Prüfung der ausreichenden Trinkwasserversorgung erfolgte durch die Stadtwerke Nürtingen. Die Stadtwerke erarbeitet derzeit, wie die vorhandene Eigenwasserversorgungsanlagen in die städtische Trinkwasserversorgung integriert werden kann.

Der Forderung, dass ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist, wurde insofern Rechnung getragen, dass ein Bodenschutzkonzept mit Umsetzung der Infrastruktur erarbeitet wird. Dieser Sachverhalt wurde entsprechend in der Begründung redaktionell ergänzt.

Die redaktionellen Ergänzungsvorschläge der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Zäune als Einfriedungen, der Aufnahme der Zusammenfassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in die Begründung sowie eine Konkretisierung der Bilanzierung im Umweltbericht zur besseren Nachvollziehbarkeit sowie die Aufnahme des erforderlich werdenden Monitorings wurden in den örtlichen Bauvorschriften, in der Begründung und im Umweltbericht eingearbeitet.

Die Gewerbeaufsicht merkte an, dass durch den Wegfall der Fläche für Gemeinbedarf im Nordosten des Plangebiets und Umwandlung dieser Fläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA) nun das WA direkt an das nördliche Gewerbegebiet angrenzt und die Planung hierdurch dem Bundes-Immissionsschutzgesetz widerspricht. Dieser Anmerkung wurde bei Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs Rechnung getragen, indem die schalltechnische Untersuchung entsprechen aktualisiert wurde. Mit Berücksichtigung der in der Untersuchung vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen treten im Plangebiet und an allen Immissionsorten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf. Eine weitere Änderung oder Anpassung der Planung wurde aus diesem Grund nicht erforderlich.

Das Landwirtschaftsamt begrüßte, dass bei den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen insgesamt ein produktionsintegierter Ansatz verfolgt wurde. Aus diesen Gründen wurden die Bedenken wegen des Flächenverbrauchs zurückgestellt.

Der Stellungnahme des Gesundheitsamts hinsichtlich der bestmöglichen Reduzierung der Einführung von Niederschlagswasser in das Mischwassersystem um Überlastungen zu vermeiden, wurde in der Planung Rechnung getragen, indem die Entwässerung des geplanten Wohngebiets im reinen Trennsystem erfolgt. Das Schmutzwasser wird der Ortskanalisation zugeführt, das Niederschlagswasser durch verschiedene Festsetzungen im Plangebiet gehalten und der Überschuss dem Talbach gedrosselt zugeleitet.

Anregungen zu Mülllagerplätze werden in der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Hinweise bezüglich des Umgangs mit etwaigen Altlasten im Plangebiet wurden in der Begründung und in den Hinweisen im Textteil ergänzt. Ein Vorliegen von Altlasten ist derzeit nicht bekannt.

Die Ausführungen zur bestmöglichen Lärmminderung durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen wurden durch die schalltechnische Untersuchung formuliert und bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der Hinweis, dass etwaige Wärmeinselentstehungen durch eine entsprechende bauliche Konzeption zu vermeiden sind, wurde in der Planung bereits berücksichtigt, indem eine möglichst hohe Durchgrünung, offene und winddurchlässige Baustrukturen für eine Durchlüftung des Quartiers, Retentionsflächen und offene Regenwasserführungen sowie geringe Versiegelung zur Abkühlung etc. umgesetzt wurden.

Der Empfehlung des Straßenbauamts zur Einhaltung eines Mindestabstands von 15 m von Bebauung und äußerem Fahrbahnrand wurde nicht gefolgt, da die OD-Grenze verlegt werden soll. Somit bleibt der geplante Abstand von ca. 8 m. Es wird eine vertragliche Vereinbarung für die baulichen Veränderungen an der K 1230 vor Baubeginn zwischen der Stadt Nürtingen und dem Landkreis Esslingen erfolgen. Die Realisierung der geplanten Querungshilfe über die Talstraße ist beabsichtigt. Der Hinweis bezüglich der Verlegung der Ortstafel in Richtung Osten wird zur Kenntnis genommen und wird mit der Straßenverkehrsbehörde diskutiert.

Der Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen gab Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und zu den Flächen für die Feuerwehr, die zur Kenntnis genommen wurden und in der weiteren Planung bzw. im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden werden.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb gab Hinweise zu sicherheitstechnischen Anforderungen für Verkehrswege für die Sammlung von Abfällen sowie Aufstellflächen für die Müllentsorgung. Diese wurden zur Kenntnis genommen und werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Regierungspräsidium Stuttgart

Das Regierungspräsidium bat um die Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Prüfung von Risiken von Gewässerhochwasser und Starkregenhochwasser. Im Rahmen der Abwägung erfolgte diese Prüfung. Eine Hochwassergefahr von Gewässern kann ausgeschlossen werden. Hochwasserrisiken bis zu einem hundertjährlichen Niederschlagsereignis und darüber wurde als gering eingestuft. Entsprechend der Erkenntnisse der Prüfung wurde die Begründung ergänzt.

VI Abwägung möglicher Planungsalternativen

Eine Alternativen-Prüfung wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2000 in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen und dem Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025 wurde das Plangebiet „Äußerer Egert“ als eines der Schlüsselprojekte für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in Miete und Eigentum behandelt.

Weiterhin hat der Gemeinderat der Stadt Nürtingen im März 2017 die Fläche „Äußerer Egert“ in Raidwangen als zukünftiges Wohnbauflächenpotenzial mit einer hohen Priorisierung und einem kurzfristigen Entwicklungshorizont als Teil der Baulandentwicklungsstrategie beschlossen.

Anhand verschiedener städtebaulicher Entwürfe wurden mögliche Entwicklungsalternativen am Standort „Äußerer Egert“ im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Hierbei wurden unterschiedliche Erschließungen und Anschlüsse an die bestehende Bebauung geprüft, die bauliche Dichte sowie der Grünanteil abgewogen. Die Varianten und Alternativen wurden in den jeweiligen städtischen Gremien sowie der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Zusammenfassend ergab sich daraus das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Planung auf die Anforderungen des Baugesetzbuches nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (§1 (5) BauGB) und dem Abwägungsgebot unterschiedlicher Belange (§1 (7) BauGB) gerecht wird, geprüft.

Mit dem Bebauungsplan „Äußerer Egert“ wird die bestehende Wohnbebauung der angrenzenden Gebiete fortgeführt und arrondiert.

erstellt:
schreiberplan GmbH, Stuttgart
im Auftrag des Stadtplanungsamtes Nürtingen,

Nürtingen, den 20.10.2022