

Gegenüberstellung der zum Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Kaiser Straße – Teil 2“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen mit den zu ihnen verfassten Stellungnahmen der Verwaltung

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung
<u>Verband Region Stuttgart</u> mit Schreiben vom 16.04.2024, ohne AZ Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Kaiserstraße Teil 2“ in Ostfildern – Nellingen. Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.	<u>Stellungnahme zum Schreiben des Verbands Region Stuttgart:</u> Die positive Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart (VRS) mit der darin getroffenen Aussage, dass der Planung Ziele der Regionalplanung nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Dem VRS wird nach Abschluss des Verfahrens standardmäßig eine Ausfertigung der Planung in der gewünschten Form zur Verfügung gestellt werden.
<u>Regierungspräsidium Stuttgart, Ref.21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</u> mit Schreiben vom 26.03.2024, ohne AZ Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Es werden gegen die vorgelegte Planung keine raumordnerischen Bedenken geäußert. Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan (RegP), aber auch auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI), zu legen. Besonders im Hinblick auf die letztgenannte Rechtsverordnung verweisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (als Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.	<u>Stellungnahme zum Schreiben des Regierungspräsidiums, Ref. 21:</u> Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart (RPS), Referat 21, wird zur Kenntnis genommen. Die Bestätigung des RPS in seiner Funktion als höhere Raumordnungsbehörde, dass gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken geäußert werden, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Behörde zur Erforderlichkeit der Abwägung raumordnerischer Belange im Zuge der Bauleitplanung sind im vorliegenden Fall beachtet – es wird hierzu auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Dem RPS wird nach Verfahrensabschluss standardmäßig eine Ausfertigung der Planung in der gewünschten Form zur Verfügung gestellt.
<u>Landratsamt, Landkreis Esslingen</u> mit Schreiben vom 16.04.2024, AZ 411-612.21-00014907#000 Das Gebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Nellingen; die Plangebietsgröße beträgt 8.148 m². Beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Planung im Bestand, mit der im betreffenden Planbereich städtebaulich nicht gewünschte bauliche Entwicklungen in den sogenannten „grünen Blockinnenbereichen“, die bisher weitestgehend von Bebauung freigehalten wurden, zu vermeiden. Hierzu soll der Planbereich als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, anlässlich der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eine Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben. Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:	<u>Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamts Esslingen:</u> Das Schreiben des Landratsamts Esslingen wird zur Kenntnis genommen.
<u>I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</u> <u>1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u> Frau Miriam Haag, Tel. 0711 3902-42455 Das Baugebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung über das Einzugsgebiet der Kläranlage Nellingen ordnungsgemäß berücksichtigt. In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden keine Angaben zur Entwässerung gemacht. Das Bebauungsplangebiet ist im überbaubaren Bereich größtenteils versiegelt. Der grüne Blockinnenbereich soll als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.	<u>Zur Stellungnahme des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA):</u> Die Stellungnahme des WBA zur Thematik „Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung“ wird zur Kenntnis genommen. Da die Stellungnahme noch einmal nachträglich überarbeitet wurde (s.u.), erfolgt die Beantwortung der angesprochenen Inhalte anhand der überarbeiteten Stellungnahme.

Grundsätzlich ist nach § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Das heißt, es ist vorrangig zu versickern oder ortsnahe gedrosselt einer Vorflut zuzuleiten. Dies bedeutet zudem, dass abflusswirksame Flächen möglichst zu vermeiden sind. Aus Sicht des WBA ist daher für jeden neu befestigten Quadratmeter Fläche ein Retentionsvolumen von 30 Litern zu schaffen und das Niederschlagswasser gedrosselt mit 10 l/s*ha der nächstgelegenen Vorflut (hier: öffentlicher Kanal) zuzuleiten.

Aufgrund zunehmender Trockenphasen sollte außerdem auf Möglichkeiten zur Brauchwassernutzung, zum Beispiel zur Gartenbewässerung hingewiesen werden.

2. Grundwasser

Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42482

Dem WBA liegen aus dem unmittelbaren Planbereich keine Grundwasserdaten vor. Aus der Umgebung ist bekannt, dass in geschossrelevanter Tiefe mit Grundwasser gerechnet werden muss.

Das Plangebiet ist Großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist aus Sicht des WBA eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bauteile, die ins Grundwasser zu liegen kommen, sind bis zu einem vom WBA zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung oder -ableitung ist unzulässig.

Es wird empfohlen, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

3. Bodenschutz / Altlasten

Frau Tanja Bleyer, Tel. 0711 3902-42489

Die Altlastenthematik wird im Verfahren umfassend behandelt. Auf Folgendes wird hingewiesen:

Nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB sind nur solche Flächen zu kennzeichnen, deren Böden nachweislich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Diese Kennzeichnung ist hier nichtzutreffend, da es sich um Standorte handelt, bei denen, nach derzeitigem Kenntnisstand, lediglich entsorgungsrelevante

Die Stellungnahme zur Grundwasserthematik wird zur Kenntnis genommen. Die darin dargestellten wasserrechtlichen Anforderungen wurden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Lageplan und der Textteil des Bebauungsplans wurden entsprechend überarbeitet.

Bodenbelastungen vorliegen können (B-Fälle mit Entsorgungsrelevanz). Das WBA hält daher eine Kennzeichnung für nicht angemessen. Hingegen erscheint die Aufnahme im Textteil sachgemäß. Es wird angeregt, den Textteil sowie die Planzeichnung entsprechend anzupassen.	
Überarbeitung der Stellungnahme zur Thematik <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u> (Schreiben vom 13.06.2024, Frau Miriam Haag) <i>(Anm.: die Überarbeitung ist auf Anregung und in Abstimmung mit den Stadtwerken Ostfildern, Herrn Bühler, erfolgt)</i> Der Bebauungsplan ist so formuliert, dass er weitestgehend die bislang unversiegelten Grünflächen von Überbauung freihält. Im Textteil steht der Hinweis „unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz vorrangig dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Dies bedeutet zudem, abflusswirksame Flächen möglichst zu vermeiden. Aus Sicht des WBA ist zudem im Textteil festzusetzen, dass im Falle einer Nachverdichtung die abflusswirksame Fläche, welche in Richtung der Kläranlage entwässert wird, sich gegenüber dem Bestand nicht vergrößern darf. Sollte dies nicht vermeidbar sein, so ist eine geeignete Maßnahme zur Retention von unverschmutztem Niederschlagswasser zu schaffen. Die Einleitung in die Kanalisation ist auf 10 l/s*ha zu drosseln. Grundsätzlich ist bei einer Neuüberplanung ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser, bemessen nach DWA Arbeitsblatt 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen, 2013“, herzustellen. In Anbetracht zunehmender Trockenphasen im Sommer sollte ein Hinweis auf Zisternen zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung aufgenommen werden. Bei Brauchwassernutzung sind die Vorgaben des Gesundheitsamtes zu beachten	<u>Stellungnahme zur Überarbeitung der Stellungnahme des WBA zur Thematik „Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung“:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte Festsetzung bzgl. abflusswirksamer Fläche und maximaler Einleitungsmenge von Niederschlagswasser wurde unter Ziff. B 8.1 in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Ebenso der gewünschte Hinweis auf Herstellung von Zisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung.
<u>II. Untere Naturschutzbehörde</u> Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791 Es bestehen zunächst keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweise zum Artenschutz sind im Textteil und in der Begründung enthalten.	<u>Zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden.

Kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist die untere Naturschutzbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.	
III. Gewerbeaufsicht Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407 Das bestehende Wohngebiet entspricht einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne der BauNVO und wird entsprechend festgesetzt. Das Plangebiet wird aufgrund der „Hindenburgstraße“ und des nahegelegenen Stuttgarter Flughafens vermehrt mit Verkehrsimmissionen, insbesondere in Form von Verkehrs- und Fluglärm, beaufschlagt. Die Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) weist für den Planbereich einen L_{DEN} zwischen 55 und 60 dB(A) (Berechnungszeitraum 24 Stunden) und einen L_{NIGHT} zwischen 45 und 50 dB(A) aus. Die Verkehrsimmissionen und die ggfs. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind deshalb in die weitere Planung mit einzubeziehen. Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht derzeit nicht vorzubringen.	<u>Zur Stellungnahme der Gewerbeaufsicht:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lärmthematik war Gegenstand einer zwischenzeitlich erstellten Schallimmissionsprognose zu den Bebauungsplangebieten „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1-5“ und „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1-6“ (Gutachten 15802-01 der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, v. 23.09.2024). Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in Form von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Planüberarbeitung aufgenommen.
IV. Gesundheitsamt Herr Rainer Jenk, Tel. 0711 3902-42075 <u>Altlasten:</u> Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt Ostfildern erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren. <u>Abwasserbeseitigung:</u> Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 1 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 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)	<u>Zur Stellungnahme des Gesundheitsamts:</u> Die Stellungnahme zur Altlastenthematik wird zur Kenntnis genommen. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises ist erfolgt. Im Textteil des Bebauungsplans findet sich ein Hinweis, wie vorzugehen ist, falls vor Ort Bodenverunreinigungen durch potenziell gefährliche Substanzen vorgefunden werden. Die Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind - in Abstimmung mit der zuständigen Behörde - Festsetzungen zur Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses getroffen. Auch ein Hinweis zu Möglichkeiten der Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser einschließlich eines Hinweises auf dann zu beachtende Hygienevorschriften ist erfolgt.

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").

Luftschadstoffe: Die Prüfung auf gesundheitsschädigende Umwelteinflüsse nach den Kriterien des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) fünfter Teil „Überwachung und Verbesserung der Luftqualität, Luftreinhalteplanung“ und der Neununddreißigsten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen — 39. BImSchV) anhand der von der LUBW öffentlich zur Verfügung gestellten Schadstoffkartierung ergab keine bedenkliche Expositionssituation. Die Konzentration an gesundheitlich bedenklichen Luftschadstoffen, insbesondere NO₂ und Feinstaub erreicht am geplanten Standort zwar nicht die von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zuletzt im Jahr 2021 aktualisierten gesundheitlichen Zielwerte, die nach national geltendem Immissionsschutzrecht festgesetzten Grenzwerte werden jedoch eingehalten.

Lärm: Die Prüfung auf gesundheitsschädigende Umwelteinflüsse nach den Kriterien des BImSchG sechster Teil „Lärminderungsplanung“ und der Vierunddreißigsten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Fluglärm, Straßenlärm und Schienenverkehrslärm — 34. BImSchV) ergab anhand des von Bund, Land und Kommunen diesbezüglich zur Verfügung gestellten, öffentlich abrufbaren Kartenmaterials (Lärmkartierung) am geplanten Standort keine gesundheitlich bedenkliche Belastung mit Straßen- oder Schienen- oder Fluglärm.

In Bezug auf die Lärmproblematik wird jedoch darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie beispielsweise der BImSchV, TA-Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten. Chronische Lärmbe-

Damit ist der Thematik aus Sicht des Planungsträgers Genüge getan.

Die Stellungnahme bzgl. Luftschadstoffen wird zur Kenntnis genommen.

Es lässt sich hieraus kein Handlungserfordernis ableiten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Lärmthematik war Gegenstand einer zwischenzeitlich erstellten Untersuchung (Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.09.2024), deren Ergebnisse in die Planüberarbeitung eingeflossen sind (vgl. Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamts).

lastungen 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. Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 respektive auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusinken 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 beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

Kampfmittel: Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Textteil, Verweis auf Gutachten) geht hervor, dass für den Bereich Ortsmitte Nellingen die untersuchten Luftbilder Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg liefern. Eine nähere Überprüfung der Sachlage durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regierungspräsidium Stuttgart) oder ein privates autorisiertes Unternehmen wird dringend empfohlen.

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 2019 zur Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel“ des Umweltbundesamtes verwiesen.

Elektromagnetische Felder: Des Weiteren liegen dem Gesundheitsamt keine Informationen über das Vor-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wird bereits auf die Untersuchung der RS Reutemann GmbH aus dem Jahr 2003, in der weite Teile der Ortsmitte von Nellingen anhand von Luftbilddauswertungen als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet sind, hingewiesen.

Da eine weitere Eingrenzung der Thematik, wie auch die Beseitigung von Kampfmitteln, grundsätzlich in die Zuständigkeit der (i.d.R. privaten) Bauherren fällt, ist mit dem Hinweis im Bebauungsplan den Anforderungen aus Sicht des Planungsträgers Genüge getan und damit kein weiteres Handlungserfordernis auf der Ebene der Bauleitplanung gegeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sie deckt sich mit einem der wesentlichen Planungsziele dieser Bauleitplanung, die Versiegelungen auf ein Minimum begrenzt und Maßnahmen zu deren Abmilderung festsetzt. Damit wird nicht zuletzt der Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

handensein gesundheitlich relevanter elektromagnetischer Felder in unmittelbarer Nähe des Standortes vor. Gegebenenfalls wird um gesonderte Mitteilung gebeten.	Entsprechende Erkenntnisse liegen auch auf Seiten des Planungsträgers nicht vor.
V. Amt für Geoinformation und Vermessung Herr Jürgen Baumgärtner, Tel. 0711 3902-41306 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist beim Flurstück 4970 die Flurstück-Nummer falsch. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlen bei den Flurstücken 120, 143 und 4996 die Flurstück-Nummern. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Klassifizierung „L 1200“ beim Flurstück 4996 anzugeben. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung von Flurstück 4968. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Gebäudebestand auf Flurstück 5018/1 nicht mehr aktuell. Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.	<u>Zur Stellungnahme des Amts für Geoinformation und Vermessung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Hinweise werden im Zuge der Weiterbearbeitung der Planung beachtet werden. (Zum Satzungsbeschluss wird dem Bebauungsplan noch einmal eine aktualisierte Grundkarte zugrunde gelegt und außerhalb des Planausschnitts liegende Lagebezeichnungen in diesen hineinverschoben werden).
VI. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710 Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch die Haltestellen „Riegelstraße“ und „Hindenburgstraße“ vollständig erschlossen. Es bestehen keine Einwände.	<u>Zur Stellungnahme des Amts für Nahverkehr/ Infrastrukturplanung:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amts für Nahverkehr und Infrastrukturplanung keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht werden.
VII. Abfallwirtschaftsbetrieb Frau Jasmin Köller, Tel. 0711 3902-4470 Belange des Abfallwirtschaftsbetriebs Esslingen sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.	<u>Zur Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebs:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des Abfallwirtschaftsbetriebs Esslingen durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind.
VIII. Untere Abfallrechtsbehörde Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145 In den vorliegenden Unterlagen findet sich ein Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleichs nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz. Auf den Erlass des Umweltministeriums vom 23.09.2021, wonach eine Nichtprüfung des Erdmassenausgleichs als kompletter Abwägungsfehler zur	<u>Zur Stellungnahme der unteren Abfallrechtsbehörde:</u> Die Stellungnahme der Unteren Abfallrechtsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die zu dieser Thematik erforderlichen Hinweise waren im Textteil des Bebauungsplan-Vorentwurfs bereits enthalten.

Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen kann, wird verwiesen. Nach der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg – „Kommunales Flächenmanagement“ kann es sinnvoll sein, bereits bei den Vorplanungen und vorbereitenden Maßnahmen einen Erdmassenausgleich zu berücksichtigen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Geländes sollte der geplante Erdmassenausgleich im Planbereich realisierbar sein. Da noch keine konkreten Maßnahmen bekannt sind, kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme zum geforderten Erdmassenausgleich abgegeben werden.	
<u>Vorbeugender Brandschutz</u> Mit Schreiben vom 15.04.2024, Martin Stangl Die Bestandssituation sollte die folgenden Punkte bereits abdecken. 1. <u>Löschwasserversorgung</u> 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. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. 2. <u>Flächen für die Feuerwehr</u> Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.	<u>Zur Stellungnahme des vorbeugenden Brandschutzes:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Textteil des Bebauungsplan-Vorentwurfs zu dieser Thematik bereits enthaltenen Hinweise wurden entsprechend ergänzt.

Gemäß dem Hinweispapier über die Leistungsfähigkeit der Feuerwehren in Baden-Württemberg des Landesfeuerwehrverbandes und des Innenministeriums (mitgetragen von den kommunalen Spitzenverbänden) gilt eine Eintreffzeit von 10 min wenn das Hubrettungsfahrzeug für die Menschenrettung eingesetzt werden muss. Weiter heißt es, dass bei Neubauten der zweite Rettungsweg baulich hergestellt werden soll. 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 anzuleitenden 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. 3. Elektrische Oberleitungen Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, z.B. Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten. Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischer Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten. Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.	
<u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)</u> mit Schreiben vom 25.03.2024, AZ: RPF9-4700-48/4/3 Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:	<u>Stellungnahme zum Schreiben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:</u> Die Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird zur Kenntnis genommen. Die in dem Schreiben enthaltenen Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie: Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie: Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde: Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie: Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Arietenkalk-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hinge-

wiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie: Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Geothermie: Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden- Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Bergbau: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG):

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie weitere raumbezogene Informationen können der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

<u>Handwerkskammer Region Stuttgart</u> mit Schreiben vom 26.03.2024, AZ 2.1-Ke/Ke Gegen die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet haben wir erhebliche Bedenken. Im Plangebiet befinden sich auch Handwerksbetriebe. Bereits bestehendes Gewerbe darf durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht schlechter gestellt werden als zuvor. Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes und den damit geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen ist dies nicht auszuschließen. Ggf. bereits bestehendes Konfliktpotential wird durch die hier geplante Art der baulichen Nutzung unnötig verschärft und kann später nur zu Lasten der bestehenden Betriebe gelöst werden. Wir regen daher zum Schutz des bestehenden Gewerbes dringend an, hier Mischgebietsflächen festzusetzen. Sollte dies aufgrund der Quotelung nicht möglich sein, gibt es die Möglichkeit, ein Urbanes Gebiet auszuweisen. Mit den jetzigen Planungen werden aus unserer Sicht jedenfalls bisher noch bestehende Betriebe langfristig verdrängt. Vollständigkeitshalber verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme zum Verfahren „Südlich der Kaiserstraße, Teil 2“ vom 07.02.2024. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.	<u>Stellungnahme zum Schreiben der Handwerkskammer Region Stuttgart:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die darin vorgebrachten Bedenken werden mit nachfolgender Begründung zurückgewiesen: Die beiden im Plangebiet ansässigen, in direkter Nachbarschaft zueinander gelegenen Handwerksbetriebe, eine Fensterbaufirma und ein Betrieb für Kältetechnik, haben sich aus Vorgängerbetrieben entwickelt, die sich bereits seit Jahrzehnten an diesem Standort befinden und baurechtlich genehmigt, somit auch planungsrechtlich zulässig, sind. Damit genießen die Betriebe in ihrer gegenwärtigen Betriebsform Bestandschutz. Nach zukünftigem Planungsrecht (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) errichtete Nutzungen können somit aus ihrer Zulässigkeit keine gegen die Betriebe gerichteten Schutzansprüche ableiten. Festzuhalten ist jedoch, dass beide Betriebe über keine Erweiterungs-/ Entwicklungsoptionen innerhalb des Plangebiets verfügen, was – in einem der beiden Fälle – auch bereits zu einem explizit vorgetragenen Standortwechselinteresse geführt hat. Alle weiteren Baugrundstücke der näheren Umgebung sind ausschließlich oder überwiegend durch Wohnen, bzw. durch das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigende Nutzungen, die innerhalb des Zulässigkeitskatalogs nach § 4 BauNVO grundsätzlich abbildbar sind, geprägt. Eine Flächennachfrage gewerblicher Nutzungen ist (aufgrund der nicht gegebenen Entwicklungsoptionen – s.o.) in diesem Bereich des Stadtteils Nellingen zukünftig nicht mehr zu erwarten. Insofern ist die Ausweisung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO aus Sicht des Planungsträgers im vorliegenden Fall genau zutreffend und nicht zu beanstanden. (Anm.: Im Zuge eines persönlichen Gesprächs in den Räumlichkeiten der HWK
---	--

	Region Stuttgart am 19.09.2024 haben Vertreter der Stadt Ostfildern die Situation in der Ortsmitte Nellingens eingehend erläutert und gleichzeitig einen Ausblick auf zukünftig beabsichtigte Rahmenseetzungen für kleinere Gewerbebetriebe innerhalb der Stadt Ostfildern gegeben).

Ostfildern, den 07.10.2024
 Fachbereich 3, Planung und Baurecht