

Gegenüberstellung der zum Bebauungsplanentwurf „Südlich der Kaiser Straße, Teil 3“ 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 Schreiben mit Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
<u>Verband Region Stuttgart</u> mit Schreiben vom 19.06.2024, ohne AZ Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf „Südlich der Kaiserstraße Teil 3“ 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 22.05.2024, ohne AZ Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/) erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung. Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung 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	<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.

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. 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 14.06.2024, AZ 411-612.21-00015802#000 Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Nellingen. Es umfasst eine Größe von 9.913 m². Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die „Otto-Schuster- Straße“, am nördlichen die „Kaiserstraße“ und am östlichen die „Bismarckstraße“. 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. Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt. Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde anlässlich der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB gebeten, 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	<u>Zur Stellungnahme des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA):</u>

Mit der Planung ist beabsichtigt, die weitestgehend bislang unversiegelten Grünflächen von Überbauung freizuhalten. 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. 2. <u>Grundwasser:</u> Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42482 Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Es wird empfohlen, dies als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen — untere Wasserbehörde — einzureichen. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig. Im Textteil des Bebauungsplanes ist auf dieses Erfordernis hinzuweisen.	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. Die Stellungnahme zur Grundwasserthematik wird zur Kenntnis genommen. Die darin dargestellten wasserrechtlichen Anforderungen wurden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.
--	---

<u>II. Untere Naturschutzbehörde</u> Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791 Es bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf. Das Baugebiet liegt im Ortskern und ist weitestgehend bebaut. Die Festsetzungen im Textteil sind im Interesse des Natur- und Artenschutzes und daher nicht zu beanstanden. Hinweise zum Artenschutz wurden in den Textteil unter „C. Hinweise“ aufgenommen. Kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist die untere Naturschutzbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.	<u>Zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden.
<u>III. Gewerbeaufsicht</u> Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407 Das bestehende Wohngebiet entspricht faktisch einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 Baunutzungsverordnung als WA festgesetzt werden. Das Plangebiet wird aufgrund des nahegelegenen Stuttgarter Flughafens vermehrt mit Fluglärm beaufschlagt. Dies spiegelt sich in den von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) erstellten Lärmkartierungen wider. Diese zeigen im Plangebiet zum Teil Lärmbelastungen zwischen 55 und 60 dB(A) aufgrund der Flugschneise des Flughafens (berechnet über einen Zeitraum von 24 Stunden). Der Fluglärm und die gegebenenfalls erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind deshalb in die weitere Planung miteinzubeziehen. 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.
<u>IV. Gesundheitsamt</u> Herr Rainer Jenk, Tel. 0711 3902-42075 <u>Altlasten</u> Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren. Sollte es Hinweise dafür geben, dass der Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch relevant ist, ist zur Bewertung das Gesundheitsamt erneut zu beteiligen.	<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.

Abwasserbeseitigung

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) 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 sind jedoch eingehalten.

Lärm

Die Prüfung auf gesundheitsschädigende Umwelteinflüsse nach den Kriterien des BImSchG sechster Teil „Lärminderungsplanung“ und der Vierunddreißigsten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über die Lärmkartierung — 34.BImSchV) ergab anhand des von Bund, Land und Kommunen

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.

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 Planüber-

diesbezüglich zur Verfügung gestellten, öffentlich abrufbaren Kartenmaterials (Lärmkartierung) am geplanten Standort keine gesundheitlich bedenkliche Belastung mit Straßen-, Schienen- oder Fluglärm.

In Bezug auf die Lärmproblematik wird jedoch darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA-Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005:2023-07 (Schallschutz im Städtebau) auftreten.

Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können. Lärm-minderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

Kampfmittel

Aus den uns 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.

arbeitung eingeflossen sind (vgl. Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamts).

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.

<u>Klima</u> 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. <u>Elektromagnetische Felder</u> Des Weiteren liegen dem Gesundheitsamt keine Informationen über das Vorhandensein gesundheitlich relevanter elektromagnetischer Felder in unmittelbarer Nähe des Standortes vor. Gegebenenfalls wird um gesonderte Mitteilung gebeten.	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. Entsprechende Erkenntnisse liegen auch auf Seiten des Planungsträgers nicht vor.
<u>V. Amt für Geoinformation und Vermessung</u> Herr Jürgen Baumgärtner, Tel. 0711 3902-41306 Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Flurstück-Nummer 122/1 durch Planzeichen überdeckt. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlen bei den Flurstücken 4626 und 4900 die Flurstück-Nummern. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Lagebezeichnung „Neuffen Straße“, „Bismarckstraße“ und „Otto-Schuster Straße“ bei den Flurstücken 4626, 4998 und 4999/1. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung von Flurstück 4968. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Gebäudebestand auf Flurstück 4919 nicht mehr aktuell. Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.	<u>Zur Stellungnahme des Amtes für Geoinformation und Vermessung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Hinweise werden im Zuge der Weiterbearbeitung der Planung beachtet. (Zum Satzungsbeschluss wird dem Bebauungsplan noch einmal eine aktualisierte Grundkarte zugrunde gelegt und außerhalb des Planausschnitts liegende Lagebezeichnungen in diesen hineinverschoben werden).
<u>VI. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung</u> Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710 Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch die Haltestelle „Hindenburgstraße“	<u>Zur Stellungnahme des Amtes für Nahverkehr/ Infrastrukturplanung:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amtes für Nahverkehr und Infra-

und „Kaiserstraße“ (vergleiche Punkt 5.3 der Begründung) vollständig erschlossen. Es bestehen keine Einwände.	strukturplanung keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht werden.
<u>VII. Abfallwirtschaftsbetrieb</u> Frau Jasmin Köller, Tel. 0711 3902-44750 Belange des Abfallwirtschaftsbetriebes Esslingen sind 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.
<u>VIII. Untere Abfallrechtsbehörde</u> 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 Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen kann, wird verwiesen. Nach der Arbeitshilfe der LUBW – „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 Plangebiet realisierbar sein. Da noch keine konkreten Maßnahmen bekannt sind, kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme zum geforderten Erdmassenausgleich abgegeben werden.	<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.
<u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> mit Schreiben vom 13.06.2024, AZ RPF9-4700-48/35/2 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: Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>Geologie:</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu	<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.

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.

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 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 hingewiesen. 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie: Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) ([LGRB-Kartenviewer](#)) und [LGRBwissen](#) entnommen werden.

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.

Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe): Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Landesbergdirektion

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

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Katas-ter. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	
Handwerkskammer Region Stuttgart mit Schreiben vom 11.06.2024, AZ 2.1-Ke/Ke Wir bedauern, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ursprünglich im Flächennutzungsplan geplante Mischgebietsflächen nunmehr als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen und sehen die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht als gegeben an. Im Plangebiet befinden sich zwei Handwerksbetriebe; auch die umliegenden Nutzungsstrukturen sind unseres Erachtens durchmischt. Wir haben daher gegen die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet erhebliche Bedenken, da diese Ausweisung nur zulasten der bestehenden Betriebe gehen kann und ein hohes Konfliktpotential besteht. Wir regen zum Schutz des bestehenden Gewerbes dringend an, hier Mischgebietsflächen oder alternativ Urbanes Gebiet auszuweisen. Mit den jetzigen Planungen werden aus unserer Sicht bisher noch bestehende Betriebe langfristig verdrängt. Bereits bestehende Gewerbebetriebe dürfen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht schlechter gestellt werden. Dies ist mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes und damit der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen nicht auszuschließen. Ggf. bereits bestehendes Konfliktpotential wird durch die hier geplante Art der baulichen Nutzung unnötig verschärft und kann später nur zu Lasten des bestehenden Gewerbes gelöst werden. Vollständigkeitshalber verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Südlich der Kaiserstraße, Teil 2“ vom 07.02.2024. Wir regen an, die Plangebiete der Bebauungspläne „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1“, „Südlich der Kaiserstraße, Teil 2“, „Südlich der Kaiserstraße, Teil 3“ sowie „Südlich der Kaiserstraße, Teil 4“ sowie die nördlichen Gegenparts als Gesamtgebiet zu betrachten und auch die Festsetzungen entsprechend zu gestalten. Aus unserer Sicht handelt es sich bei dem Gesamtgebiet um eine durchmischte Nutzungsstruktur, die nicht der Nutzungsart eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Gegen diese schleichende Umnutzung der bestehenden Strukturen haben wir erhebliche Bedenken.	<u>Stellungnahme zum Schreiben der Handwerkskammer Region Stuttgart:</u> Die Stellungnahme der Handwerkskammer Region Stuttgart wird zur Kenntnis genommen, die vorgebrachten Bedenken werden mit nachfolgender Begründung zurückgewiesen: Die in dem Schreiben angesprochene Thematik ist zwar vom Grundsatz her nachvollziehbar, trifft jedoch auf das überplante Gebiet insofern nicht zu, dass in diesem keine (gewerblichen) Nutzungen vorliegen, die zu der geplanten Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Widerspruch stehen und deren Ansiedlung - aufgrund fehlender Entwicklungsoptionen - auch unter Beibehaltung des gegenwärtigen Planungsrechts nicht zu erwarten wäre. Einer der beiden in dem Schreiben angesprochenen Handwerksbetriebe (Metall-drückerei) hat seine betriebliche Tätigkeit eingestellt, der andere (Sanitärinstallatio-nen) nutzt das Betriebsgrundstück ausschließlich zu Lagerzwecken. Insofern ist die Ausweisung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet 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 unter den Stichworten „keine Entwicklungschancen im Bestand“, somit auch „keine Flächen-nachfrage einschlägiger Betriebe“, die Situation in der Ortsmitte Nellingens eingehend erläutert und gleichzeitig einen Ausblick auf zukünftig beabsichtigte Rahmen-setzungen für kleinere Gewerbebetriebe innerhalb der Stadt Ostfildern gegeben).

Das vorrangige Ziel, die Blockinnenbereiche zu schützen, lässt sich auch damit umsetzen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren inklusive der entsprechenden Abwägungen.	
Flughafen Stuttgart GmbH mit Schreiben vom 19.06.2024, ohne AZ Die Flughafen Stuttgart GmbH gibt zum Verfahren folgende Stellungnahme ab: Bauschutzbereich: Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Die zustimmungsfreie Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt für das Plangebiet von West nach Ost zwischen ca. 405 m ü. NN und ca. 410 m ü. NN. Es bestehen daher seitens des Flughafens Stuttgart keine Bedenken gegen die festgelegten Gebäudehöhen. Sollte die Bauhöhe, auch während der Bauzeit durch beispielsweise Baukräne, überschritten werden, ist die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) erforderlich, weshalb wir Sie bitten, das Regierungspräsidium Stuttgart im Verfahren zu beteiligen. Lärmschutz: Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart, reicht jedoch nah an die 55 dB(A)-Schutzzone heran. Außerdem ist mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen. Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.	<u>Stellungnahme zum Schreiben der Flughafen Stuttgart GmbH:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb der Höhenvorgaben des Bauschutzbereichs liegen und daher keine Bedenken erhoben werden. Ein Hinweis bzgl. der Erfordernisse im Zusammenhang mit temporärer Aufstellung von Hebezeug, z.B. Baukränen, wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die zuständige Luftfahrtbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart wurde an der Planung beteiligt und hat in ihrer Stellungnahme festgestellt, dass von ihr wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht betroffen sind. Der gewünschte Hinweis bzgl. eventueller Überflüge wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Ostfildern, den 29.11.2024

Fachbereich 3, Planung und Baurecht