

Gegenüberstellung der zum Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“ im Rahmen der Veröffentlichung im Internet mit begleitender Planauslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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 04.05.2026, ohne AZ Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Kaiserstraße Teil 5“ in Ostfildern – Nellingen. Dazu gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 30.08.2024: 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 erneute 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 08.05.2026, ohne AZ Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden unter Verweis auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 16.08.2024 weiter keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert. 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.	<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 weiterhin keine raumordnerischen Bedenken geäußert werden, wird zur Kenntnis genommen. Dem RPS wird nach Verfahrensabschluss standardmäßig eine Ausfertigung der Planung in der gewünschten Form zur Verfügung gestellt werden.
<u>Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 42, SG 4 (Technische Straßenbauverwaltung):</u> mit Schreiben vom 22.05.2026, AZ RPS42-2511-295/120/2	<u>Stellungnahme zum Schreiben des RPS, Referat 42-SG 4:</u>

Die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem oben genannten Vorhaben Stellung. Wir verweisen auf unsere beigefügte Stellungnahme vom 13.08.2024. <u>Schreiben vom 13.08.2024, AZ RPS42-2511-295/120/2:</u> Wir erheben keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass sich das Gebiet im Bau-schutz- und Anlagenschutzbereich des Flughafens Stuttgart befindet. Baugenehmigungen sind uns zur Prüfung vorzulegen. Baugeräte, wie Kräne, hohe Betonpumpen etc. ebenso.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-nommen. Das in der Stellungnahme erwähnte Schreiben vom 13.08.2024 bezog sich auf den Entwurf des Bebauungsplans „Süd-lich der Kaiserstraße, Teil 5“, ist jedoch wohl mit gleichlautendem Inhalt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“ anzu-wenden. Der zu dieser Thematik erforderliche Hin-weis wurde daher in den Textteil des Be-bauungsplans aufgenommen.
<u>Landratsamt, Landkreis Esslingen</u> mit Schreiben vom 22.05.2026, AZ 411-612.21-00017195#001 Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Nellingen und umfasst eine Größe von 6.978 m². Beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Planung im Bestand, mit der im be-treffenden Planbereich städtebaulich nicht ge-wünschte bauliche Entwicklungen in den sogenannten „grünen Blockinnenbereichen“, die bisher weitestge-hend von Bebauung freigehalten wurden, zu vermei-den. Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt. Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde anlässlich der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB gebeten, eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben. Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:	<u>Stellungnahme zum Schreiben des Land-ratsamts Esslingen:</u> Das Schreiben des Landratsamts Esslin-gen wird zur Kenntnis genommen.
<u>I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA), Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung:</u> Frau Jutta Will, Tel. 0711 3902-41689 Im Textteil des Bebauungsplans ist unter Punkt 7.1 für den Fall einer Vergrößerung der überbauten Fläche eine Retention von Niederschlagswasser vor der Ein-leitung in die Kanalisation festgesetzt. Um die Städte besser vor Schäden durch Starkregen zu schützen, das Mikroklima zu verbessern und die hydraulische Belastung von Kanalisation und Oberflä-	<u>Zur Stellungnahme des Amts für Wasser-wirtschaft und Bodenschutz (WBA):</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-nommen. Die von der Behörde beanstandete Fest-setzung wurde entsprechend ergänzt.

chengewässern zu reduzieren, ist es aus Sicht des WBA erforderlich, Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken zurückzuhalten und nur gedrosselt in den Kanal einzuleiten. Dies betrifft nicht nur neu versiegelte Flächen, sondern auch Vorhaben im Rahmen von Nachverdichtung, Abriss und Wiederaufbau.	
<u>II. Untere Naturschutzbehörde</u> Frau Rebecca Seiter, Tel. 0711 3902-41903 Aus arten- und naturschutzfachlicher Sicht werden keine Vorbehalte oder Anregungen zum Planentwurf vorgebracht. Auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Schreiben vom 10.09.2024 anlässlich der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.	<u>Zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde erneut keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden. Die Stellungnahme vom 10.09.2024, auf die in dem Schreiben Bezug genommen wird, war in der Planung bereits vollumfänglich beachtet.
<u>III. Gewerbeaufsicht</u> Herr Christian Jungreitmeier, Tel. 0711 3902-41411 Mit Schreiben vom 10.09.2024 wurde zum Vorentwurf Stellung genommen. Die darin enthaltene Anregung zur Ermittlung der Vorbelastung wurde durch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 23.09.2024 aufgegriffen und umgesetzt. In dem Gutachten wird eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte hinsichtlich des Flug- und Verkehrslärms prognostiziert. Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen werden daher unter Ziffer 8 besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen planungsrechtlich festgesetzt. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro „Kurz und Fischer“ wurde eine erkennbare und sorgfältige Bestandsanalyse vorgenommen, die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zum Inhalt hat. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den vorliegenden Planentwurf.	<u>Zur Stellungnahme der Gewerbeaufsicht:</u> Die positive Stellungnahme der Gewerbeaufsicht zur Behandlung der Schallimmissionsthematik im Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.
<u>IV. Gesundheitsamt</u> Herr Rainer Jenk, Tel. 0711 3902-42075 Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 10.09.2024 wird verwiesen.	<u>Zur Stellungnahme des Gesundheitsamts:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Die Ausführungen in der Stellungnahme vom 10.09.2026 waren bereits Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan. Seitens des Gesundheitsamts wurden damals wie heute keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorgebracht.
<u>V. Amt für Geoinformation und Vermessung</u> Frau Cornelia Eisele, Tel. 0711 3902-41899 Es besteht vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es werden keine Anregungen vorgebracht.	<u>Zur Stellungnahme des Amts für Geoinformation und Vermessung:</u> Die positive Stellungnahme des Amts für Geoinformation und Vermessung wird zur Kenntnis genommen.
<u>VI. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung</u> Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710 Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 10.09.2024 wird verwiesen.	<u>Zur Stellungnahme des Amts für Nahverkehr/ Infrastrukturplanung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 10.09.2024 wurden seitens des Amts für Nahverkehr/ Infrastrukturplanung keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.
<u>VII. Brandschutzdienststelle:</u> Herr Fabian Queisser, Tel. 0711 3902-44557 Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 10.09.2024 wird verwiesen.	<u>Zur Stellungnahme der Brandschutzdienststelle:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die mit dem Schreiben vom 10.09.2024 übersandten Hinweise wurden bereits zum vorangegangenen Verfahrensschritt in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs übernommen.
<u>VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb</u> Frau Jasmin Köller, Tel. 0711 3902-44750 Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 10.09.2024 wird verwiesen.	<u>Zur Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebs:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 10.09.2024 wurde festgestellt, dass die Belange des Abfallwirtschaftsbetriebs von der Planung nicht betroffen sind.
<u>VIII. Untere Abfallrechtsbehörde</u> Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145 Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 10.09.2024 wird verwiesen.	<u>Zur Stellungnahme der unteren Abfallrechtsbehörde:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zu dieser Thematik erforderlichen

	Hinweise waren – wie die Behörde im erwähnten Schreiben vom 10.09.2024 selbst feststellt hatte - im Textteil des Bebauungsplans bereits enthalten.
<u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> mit Schreiben vom 23.04.2026, AZ RPF9-4700-199/18/2 Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 9.08.2024, Az. RPF9-4700- 48/52/2 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, sind von unserer Seite zum modifizierten Planungsvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	<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 vom 09.08.2024 enthaltenen Hinweise wurden bereits vollumfänglich in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs übernommen. Auch der Hinweis, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt, ist dort bereits enthalten.
<u>Handwerkskammer Region Stuttgart</u> mit Schreiben vom 05.05.2026, AZ 2.1-Ke/Ke Vielen Dank für die Beteiligung sowie die Abwägung unserer im Vorverfahren mit Schreiben vom 12.08.2024 vorgebrachten Bedenken. Wir bedauern, dass diese keine Berücksichtigung fanden und halten die großflächige langfristige Verdrängung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung im Gesamtgebiet (Teil 1-5) nach wie vor für bedenklich. Auch wenn sich im Plangebiet direkt keine gewerbliche Nutzung befindet, betreffen die Planungen jedoch auch die umliegenden Gebiete. In diesen befinden sich mehrere kleine Handwerksbetriebe. Wir sind nach wie vor der Meinung, dass die kleinteiligen Bebauungspläne zur Kaiserstraße als Gesamtgebiet zu betrachten sind und es sich bei der Gesamtbetrachtung um eine durchmischte Nutzungsstruktur handelt. Auch das Gutachten beurteilt die Bebauungspläne „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1-5“ sowie „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1-6“ gemeinschaftlich. Zudem entspricht die vorgesehene Entwicklung unseres Erachtens nicht dem Flächennutzungsplan. Auch wenn uns in einem Termin erklärt wurde, dass künftig Gebiete für kleinere Gewerbebetriebe geplant	<u>Stellungnahme zum Schreiben der Handwerkskammer Region Stuttgart:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in dem Schreiben angesprochene Thematik war bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt Gegenstand der Abwägung durch den Gemeinderat. Dem ist aus Sicht des Planungsträgers aktuell nichts mehr hinzuzufügen – auch wenn mit der Handwerkskammer Region Stuttgart diesbezüglich weiterhin kein Konsens über die Thematik besteht.

werden sollen, halten wir nach wie vor das Gesamtgebiet als mischgebietsausweisfähig. Bisher liegen uns keine Pläne mit den angesprochenen Ausweisungen für Gewerbe vor. Diese Gebietsausweisungen sollten aus unserer Sicht geplant werden, bevor bestehende Flächen einer anderen Nutzungsform zugeführt werden. Ansonsten ist und bleibt es großflächig ein Verlust mit einer Verdrängung von gewerblicher Nutzung. Dass das Plangebiet von mischgebietsverträglichem Gewerbe nicht nachgefragt wird, weil keine Entwicklungsoptionen gesehen werden, könnte unter Umständen mit der Haltung der Gemeinde gegenüber Gewerbe im vorliegenden Gebiet begründet werden. Insbesondere die verschärften textlichen Festsetzungen tragen unseres Erachtens ihren Teil dazu bei, ggf. interessierte Gewerbetreibende von vorneherein abzuschrecken. Wir möchten nochmals anmerken, dass gerade auch kleine und mittelständische Handwerksbetriebe auf wohnortnahe Mischgebietsflächen angewiesen sind und eine Verdrängung langfristig negative Folgen für die Stadt nach sich ziehen kann. Das Ziel, die Blockinnenbereiche zu schützen, könnte auch mit einer anderen Gebietsausweisung erfolgen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren inklusive der entsprechenden Abwägung.	
<u>Flughafen Stuttgart GmbH</u> mit Schreiben vom 13.05.2026, ohne AZ Mit der oben genannten E-Mail informierten Sie die Flughafen Stuttgart GmbH über das Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“, Gemarkung Nellingen. Die Flughafen Stuttgart GmbH hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits am 17. September 2024 ihre Stellungnahme zum Bauschutzbereich und Lärmschutz abgegeben und nimmt nun erneut wie folgt Stellung. 1. Bauschutzbereich Wie bereits im Schreiben vom 17. September 2024 erwähnt, liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Stuttgart. Die zustimmungsfreie Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt für das Plangebiet ca. 400 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,	<u>Stellungnahme zum Schreiben der Flughafen Stuttgart GmbH:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf den Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart sowie auf die daraus abzuleitende Genehmigungspflicht für das Aufstellen von Baukränen und anderem die zulässigen Bauhöhen überschreitendem Gerät durch die zuständige Luftfahrtbehörde wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. (Vgl. Stellungnahme zum Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat

ist die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) erforderlich. 2. Lärmschutz Wie bereits im Schreiben vom 17. September 2024 erwähnt, liegt das Bebauungsplangebiet an der 55 dB(A) Grenze der Planungskontur-Fluglärm-Tag sowie deutlich außerhalb der Planungskontur-Fluglärm-Nacht. Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und möchten Sie bitten im weiteren Planverfahren erneut beteiligt zu werden.	46.2) Der gewünschte Hinweis wurde ergänzt.
<u>Naturschutzbund (NABU), Ortsgruppe Ostfildern</u> mit Schreiben vom 19.05.2026, ohne AZ Hiermit möchten wir eine Stellungnahme abgeben zum Bebauungsplan der „Nördlich der Kaiserstraße Teil 5“. Wir haben uns die Unterlagen angesehen und sind der Auffassung, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung des Bauvorhabens in Bezug auf Fledermäuse und Vögel stattfinden muss. Eine Prüfung der betroffenen und umliegenden Gebäude auf Vorkommen und Quartiere von Vögel und Fledermäuse sehen wir als notwendig, um eine Zerstörung und Beeinträchtigung von Quartieren auszuschließen. Im gesamten Bebauungsgebiet bestehen zahlreiche Flugrouten der Zwergfledermaus. Zudem befinden sich im näheren Umfeld bekannte Quartiere dieser streng geschützten Art. Vor diesem Hintergrund ist dem Fledermausschutz während der Bauphase sowie im späteren Betrieb der neuen Bebauung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Aus unserer Sicht sind daher folgende Maßnahmen zwingend erforderlich: Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung, Reduzierung unnötiger Lichtemissionen, automatische Abschaltung der Beleuchtung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, Einsatz warmweißer, insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel, gezielte Ausrichtung der Beleuchtung ausschließlich auf notwendige Bereiche und Vermeidung dauerhafter Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen.	<u>Stellungnahme zum Schreiben des NABU, Ortsgruppe Ostfildern:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist, nicht gewünschte bauliche Entwicklungen in den sogenannten „grünen Blockinnenbereichen“, die bisher weitestgehend von Bebauung freigehalten wurden, zu vermeiden. Es wird durch die Planung keine (über die bisher bereits zulässige) hinausgehende Baumöglichkeit geschaffen. Somit besteht bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung kein Handlungsbedarf. Diese sind auf der Vorhabenebene zu bearbeiten und werden daher erst im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren relevant (vgl. hierzu auch die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Esslingen, die gegen diese Bearbeitungsfolge keine Bedenken vorbringt). Ein Hinweis auf die bei den Gebäuden Riegelstraße 17 und 19 vorhandenen Mehlschwalbennester sowie auf den Umstand, dass auch in der Umgebung Mehlschwalben vorkommen können, wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Hinweise zur umwelt- und tierfreundlichen Beleuchtung sind in den Textteil des

Diese Anforderungen sollten sowohl für die Bauzeit als auch dauerhaft für die neue Bebauung verbindlich festgesetzt werden. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet an den Gebäuden Riegelstraße 17 und Riegelstraße 19 Mehlschwalbennester, die von uns betreut werden. Vor Abriss-, Sanierungs- oder sonstigen Baumaßnahmen an diesen Gebäuden ist daher zwingend ein artenschutzrechtliches Gutachten durchzuführen. Im Rahmen dieses Gutachtens müssen geeignete CEF-Maßnahmen festgelegt und umgesetzt werden, um den Erhalt der lokalen Population sicherzustellen. Insbesondere sind rechtzeitig geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Da Mehlschwalben häufig in nachbarschaftlicher Nähe vorkommen, ist zudem nicht auszuschließen, dass sich an weiteren Gebäuden innerhalb des Plangebiets zusätzliche Nester oder Quartiere befinden. Wir empfehlen daher ausdrücklich, vor sämtlichen Abriss- oder Baumaßnahmen an allen Gebäuden im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen zu lassen. Bei der Bepflanzung möchten wir darauf hinweisen, dass man ausschließlich heimische Baum- und Pflanzenarten als Vorgabe machen sollte. Dies ist für den Erhalt der heimischen Artenvielfalt wichtig. Wir würden uns sehr über eine Rückmeldung von Ihnen freuen.	Bebauungsplans bereits eingeflossen. Pflanzgebote werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgesetzt.
--	---

Ostfildern, den 22.06.2026
 Fachbereich 3, Planung und Baurecht