PB: 14.14-621.40/41

STADT NÜRTINGEN
Planungsamt

# Bebauungsplan “Weilerbergäcker”

Planbereich 14.14 in Nürtingen-Raidwangen

## Abwägung

vom 11.06.2008

## Satzung

Zum Bebauungsplanentwurf „Weilerbergäcker“ wurde die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung wie folgt durchgeführt:

## I. Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

| | |
|---|---|
| Zeitraum | mit Schreiben vom 22.02.2008 - 02.04.2008 |
| Grundlage | Entwurf mit Textteil und Begründung jeweils vom 07.01.2008/12.02.2008 und der Umweltbericht vom 08.10.2007 |

## II. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung

| | |
|---|---|
| Zeitraum | vom 03.03.2008 – 02.04.2008 |
| Grundlage | Entwurf mit Textteil und Begründung jeweils vom 07.01.2008/12.02.2008 und der Umweltbericht vom 08.10.2007 |
| Bekanntmachung | Nürtinger Zeitung am 22.02.2008 |

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

**Folgende Behörden wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:**

| Angeschrieben wurden | Antwort | Schreiben vom | Anregung | Nr. |
|---|---|---|---|---|
| Regierungspräsidium Stuttgart | ja | 01.04.2008 | nein | I.1 |
| Verband Region Stuttgart | ja | 13.03.2008 | nein | I.2 |
| Landratsamt Esslingen | ja | 28.03.2008 | ja | I.3 |
| Untere Denkmalschutzbehörde | ja | 10.03.2008 | ja | I.4 |
| Zweckverband ÖPNV | ja | 22.02.2008 | nein | I.5 |
| Straßenverkehrsbehörde | ja | 05.11.2007 | ja | I.6 |

**Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben**

| Anregungen seitens Privater | Schreiben vom | Nr. |
|---|---|---|
| Private | 23.10.2007 | II.1 |

| Nr.<br>Behörde | Anregungen / Stellungnahmen | Bewertung |
|---|---|---|
| I.1<br><br>Regierungspräsidium Stuttgart<br><br>Schreiben vom 01.04.2008 | Baden-Württemberg<br>REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART<br>WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN<br><br>Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart<br><br>Stuttgart 01.04.2008<br>Name Frau Wunderle<br>Durchwahl 0711 904-12111<br>Aktenzeichen 21-2434.2/ES Nürtingen<br>(Bitte bei Antwort angeben)<br><br>Stadt Nürtingen<br>Planungsamt<br>Postfach 19 20<br>72609 Nürtingen<br><br>Bebauungsplan „Weilerbergäcker“ in Nürtingen-Raidwangen<br>hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB<br>Ihr Schreiben vom 22.02.2008; Ihr Zeichen: 14.14-621.40/41<br><br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Denkmalpflege sowie als höhere Raumordnungsbehörde zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:<br><br>**Denkmalpflege**<br>Zum Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken.<br><br>**Raumordnung**<br>Unter regionalplanerischen Gesichtspunkten bestehen ebenfalls keine Bedenken.<br><br>Gemäß § 26 Abs. 3 LplG wird gebeten, dem Regierungspräsidium - Referat 21 - eine Mehrfertigung des Planes zur Aufnahme in das Raumordnungskataster im Originalmaßstab und - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.<br><br>Mit freundlichen Grüßen | Keine Anregungen und Bedenken. |

| Nr.<br>Behörde | Anregungen / Stellungnahmen | Bewertung |
|---|---|---|
| I.2<br><br>Verband Region Stuttgart<br><br>Schreiben vom 13.03.2008 | STADT NURTINGEN<br>Rü \| AV \| S \| zdA \| WV \| Eilt<br>14. MRZ. 2008<br>I 10 14 15. 20<br>II 32 40 BE<br>III 60. 61 65 66<br><br>Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart<br><br>Verband Region Stuttgart<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br><br>Bürgermeisteramt<br>Nürtingen<br>Postfach 1920<br>72609 Nürtingen<br><br>Stuttgart, den 13. März 2008<br>Ansprechpartner/in: Herr Streule<br>0711 / 2 27 59- 41<br>E-Mail: streule@region-stuttgart.org<br>Aktenzeichen 45.1/61.2008/Str/Zi<br>61 Nürtingen Weilerbergäcker<br><br>Stellungnahme des Verbandes Region Stuttgart als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf **„Weilerbergäcker“**, PB 14.14, in Nürtingen – Raidwangen, gemäß § 3 Abs.2 BauGB<br>Ihr Schreiben vom 22.2.2008, Fr. Eissele, Az.: 14.14-621.40/41<br>Unser Schreiben vom 13.11.2007, Az.: 45.1/407.2007/Str/Zi<br><br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>wir bedanken uns für die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes **„Weilerbergäcker“**.<br><br>Zu diesem Bebauungsplanentwurf besteht Einvernehmen.<br><br>Wir bitten Sie, uns umgehend nach Rechtskraft ein Exemplar der Planunterlagen in Papierform zu überlassen. Zusätzlich auch in digitaler Form, möglichst im shape-/ Geodatabase-Format (ESRI-Formate), hilfsweise im georeferenzierten dxf- oder dwg-Format und außerdem als pdf-Druckversion.<br><br>Mit freundlichem Gruß<br>Streule<br><br>Kronenstraße 25<br>70174 Stuttgart<br>Hauptbahnhof (5 Min.)<br><br>Telefon 0711 / 2 27 59-0<br>Telefax 0711 / 2 27 59-70<br><br>E-Mail/Internet:<br>info@region-stuttgart.org<br>www.region-stuttgart.org<br><br>Verbandsvorsitzender:<br>Thomas S. Bopp<br>Regionaldirektor:<br>Dr. Bernd Steinacher<br><br>Bankverbindung: | Keine Anregungen und Bedenken. |

| Nr.<br>Behörde | Anregungen / Stellungnahmen | Bewertung |
|---|---|---|
| I.3<br><br>Landratsamt Esslingen<br><br>Schreiben vom 28.03.2008<br><br>Seite 1/2 | Landkreis Esslingen<br><br>Landratsamt Esslingen<br><br>Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.<br><br>Stadt Nürtingen<br>Planungsamt<br>Postfach 1920<br>72609 Nürtingen<br><br>Dienstgebäude:<br>Pulverwiesen 11<br>73726 Esslingen am Neckar<br><br>Telefon: (0711) 3902-0<br>Telefax: (0711) 3902-1030<br><br>Internet:<br>www.landkreis-esslingen.de<br><br>Zentrale E-Mail-Adresse:<br>lra@landkreis-esslingen.de<br><br>Unsere Zeichen<br>Bitte bei Antwort angeben<br>413-364.32:000194<br><br>Sachbearbeitung<br>Herr Durst<br><br>Telefon (0711) 3902-2472<br>Telefax (0711) 39632-2472<br>Durst.Eberhard@landkreis-esslingen.de<br><br>Datum<br>28.03.2008<br><br>**Bebauungsplan "Weilerbergäcker", PB 14.14**<br>**in Nürtingen - Raidwangen**<br>**Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**<br>Schreiben vom 22.02.2008, Az.: 14.14 – 621.40/41<br><br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB nimmt das Landratsamt Esslingen zum Planentwurf und der Begründung sowie dem Umweltbericht wie folgt Stellung:<br><br>Das mitgeteilte Ergebnis der Abwägung vom 07.01.2008 zu der Stellungnahme des Landratsamts vom 15.11.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Vom **Gewerbeaufsichtsamt,** Herr Dr. Massing, Tel.: 0711/ 39 02-1411 wird erneut auf den Landmaschinenhandel mit Werkstatt im Plangebiet hingewiesen. Es ist zu besorgen, dass aufgrund der typischerweise von einem solchen Gewerbebetrieb ausgehenden Schallemissionen die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden.<br><br>Außerdem werden von den in der Nachbarschaft zum Plangebiet liegenden Landwirtschaftsbetrieben mit Tierhaltung luftfremde Stoffe (insbesondere Geruch) emittiert, die aufgrund des geringen Abstands im geplanten Wohngebiet zu Immissionen führen können, die ebenfalls mit dessen Schutzanspruch nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen der Betriebe zu vereinbaren wären. | **<u>Abwägung</u>**<br><br>Im Plangebiet sind keine Nutzungen zulässig, die dem festgesetzten Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Der bestehende Landmaschinenhandelsbetrieb hat lediglich Bestandschutz und kann nach Aufgabe des Betriebs durch den jetzigen Eigentümer nicht weitergeführt werden. Ein Schallschutzgutachten oder die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund dessen nicht erforderlich.<br><br>Was den Hinweis auf Immissionen durch luftfremde Stoffe anbelangt, so hat eine Beteiligung der Betroffenen stattgefunden. Alle Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet „Weilerbergäcker“ haben vertraglich per Unterschrift zugesichert, dass sie Kenntnis von ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft haben und aus diesen Umständen heraus keine Ansprüche gegenüber der Stadt Nürtingen auf Einschreiten gegen diese Nutzungen - im bestandsgeschützten Umfang - oder auf Minderung von öffentlich-rechtlichen Steuern und Beiträgen geltend machen. Im Falle einer Rechtsnachfolge wird diese Erklärung verpflichtend an einen Rechtsnachfolger übertragen.<br><br>**<u>Beschluss:</u>**<br><br>Die Anregungen werden aus o.g. Gründen nicht berücksichtigt. |

| | | |
|---|---|---|
| I.3<br><br>Landratsamt Esslingen<br><br>Schreiben vom 28.03.2008<br><br>Seite 2/2 | - 2 -<br><br>Daher wird angeregt, durch ein Gutachten die lokale Vorbelastung der Emissionen von Lärm und luftfremder Stoffe zu bestimmen und ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich festzusetzen.<br>Alternativ wäre es auch vorstellbar, das Plangebiet als Mischgebiet auszuweisen.<br><br>Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.<br><br>Mit freundlichen Grüßen<br><br>Schmid | |

| Nr.<br>Behörde | Anregungen / Stellungnahmen | Bewertung |
|---|---|---|
| I.4<br><br>Untere Denkmalschutzbehörde<br><br>Schreiben vom 02.11.2007 | Stadt Nürtingen · Postfach 1920 · 72609 Nürtingen<br>**per Mail**<br>Planungsamt<br>- Frau Eissele -<br><br>im Hause<br><br>Fachbereich Bauverwaltung<br>Bauordnung, Denkmalschutz<br><br>Ihr Schreiben 22.02.2008<br>Ihr Zeichen 14.14-621.40/41<br>Unser Zeichen 60.31-365.22<br>Ihr Ansprechpartner Frau Schmid<br>Telefon (07022) 75- 405<br>Telefax (07022) 75- 7405<br>e-mail-Adresse denkmalschutz.stadt@nuertingen.de<br>Nürtingen, den 14. April 2008<br><br>**Bebauungsplan „Weilerbergäcker“, PB 14.14, in Nürtingen - Raidwangen**<br>**hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**<br><br>Sehr geehrte Frau Eissele,<br><br>aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine Bedenken, nur eine redaktionelle Anmerkung in Ziffer 3.4:<br><br>die Tel.nr. des Regierungspräsidiums ist nicht vollständig abgedruckt; sie lautet: 0711/90445-0 .<br><br>Vielen Dank!<br><br>Mit freundlichen Grüßen<br><br>gez.<br>Schmid | Der Hinweis wird berücksichtigt. |

| Nr.<br>Behörde | Anregungen / Stellungnahmen | Bewertung |
|---|---|---|
| I.4<br><br>Zweckverband ÖPNV<br><br>Schreiben vom 22.02.2008 | **Fahrmit**<br><br>Zweckverband<br>öffentlicher Personennahverkehr<br>im Mittelbereich Nürtingen<br><br>Zweckverband ÖPNV · Postfach 1920 · 72609 Nürtingen<br><br>Planungsamt<br>Frau Eissele<br>im Hause<br><br>STADT NÜRTINGEN<br>DEZ. III<br>25. FEB. 2008<br>Rü \| z.d.A. \| EIR \| AL \| BR \| WV:<br>III \| VZi \| 60 \| 61 \| 65 \| 66 \| U<br><br>Ihr Schreiben 22.02.2008<br>Ihr Zeichen 14.14-621.40/41<br>Unser Zeichen 32.13 TI/Er 797.73<br>Ihr Ansprechpartner Herr Teufel<br>Telefon (07022) 75- 253<br>Telefax (07022) 75- 380<br>e-mail-Adresse fahrmit@nuertingen.de<br>Nürtingen, den 22.02.2008<br><br>**Bebauungsplan „Weilerbergäcker“ in Nürtingen-Raidwangen**<br>**Hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**<br>**Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**<br><br>Sehr geehrte Frau Eissele,<br><br>hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass keine Belange die der Zweckverband ÖPNV zu vertreten hätte, berührt sind.<br><br>Mit freundlichen Grüßen<br><br>Teufel<br><br>Anlage | Keine Anregungen und Bedenken |

| Nr.<br>Behörde | Anregungen / Stellungnahmen | Bewertung |
|---|---|---|
| I.5<br><br>Straßenverkehrsbehörde<br><br>Schreiben vom 05.11.2007 | STADT NÜRTINGEN<br>DEZ. III<br>07. NOV. 2007<br>RO \| z.d.A. \| Elt \| AL \| BR \| WV:<br>III \| VZI \| 60 \| 61 \| 65 \| 66 \| U<br><br>STADT NÜRTINGEN<br><br>Stadt Nürtingen · Postfach 1920 · 72609 Nürtingen<br><br>Ordnungsamt<br><br>Stadtplanungsamt<br>Frau Eissele<br><br>Nürtingen<br><br>Ihr Schreiben<br>Ihr Zeichen<br>Unser Zeichen 32.11 St 112.221<br>Ihr Ansprechpartner Frau Städele<br>Telefon (07022) 75- 262<br>Telefax (07022) 75- 580<br>e-mail-Adresse g.staedele@nuertingen.de<br>Nürtingen, den 05.11.2007<br><br>Bebauungsplan Weilerbergäcker – Planbereich 14.14 in NT-Raidwangen<br>– Stellungnahme der Verkehrsbehörde<br><br>Sehr geehrte Frau Eissele,<br><br>aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf folgende Bedenken:<br><br>Der Fahrbahnquerschnitt der öffentlichen Stichstraße zur Bergstraße mit 4,50 m ist nach unserer Auffassung zu schmal gewählt. 4,50 m reichen für theoretische Berechnungen auf dem Papier aus. Die tägliche Praxis lehrt uns aber, dass es bei Straßenquerschnitten < 5 m ständig zu Problemen kommt. Die Stichstraße ist als Sackgasse ausgelegt, damit findet zwangsläufig häufig Begegnungsverkehr statt. Gleichgültig ob bei Begegnungsverkehr im fließenden Verkehr oder ob an stehenden Fahrzeugen vorbei gefahren werden muss, auch beim Ausrangieren mit längeren Pkw aus privaten Stellplätzen, die direkt am Fahrbahnrand enden, immer wird es zu Problemen kommen.<br><br>Diese Auffassung vertraten wir bereits in unserer Stellungnahme vom 16.02.2006, auf die wir uns beziehen. Wir bitten, zumindest die öffentliche Stichstraße auf 5,00 m zu verbreitern.<br><br>Mit freundlichem Gruß<br><br>Städele | Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung werden aufrechterhalten.<br><br>**Abwägung:**<br><br>Die geplante Stichstraße (Bergwiesenweg) wird aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens als befahrbarer Wohnwege mit ca. 50 m Länge ausgebaut. Der Querschnitt liegt bei 4,5 m, was angesichts der geringen Länge und der geringen Zahl erschlossener Gebäude (maximal sechs) sowie der Absicht, den Anteil an versiegelter Fläche möglichst gering zu halten, städtebaulich vertretbar ist. Darüber hinaus sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen, so dass ein durch neue Wohngebäude entstehender zusätzlicher Parkdruck auf der 50 m langen Wohnstraße nicht zu befürchten ist.<br><br>**Beschlussvorschlag:**<br><br>Die Anregung wird aus o.g. Gründen nicht berücksichtigt. |

| Nr. Privatpersonen | Anregungen / Stellungnahmen | Bewertung |
|---|---|---|
| II.1 Private<br><br>Seite 1/2 | [redacted]<br><br>Nürtingen, den 01. April 2008<br><br>STADT NÜRTINGEN<br>DEZ. III<br>03. APR. 2008<br>RÜ z.d.A. EIN AL BR WV:<br>III VZI 60 61 65 66 U<br><br>Stadt Nürtingen<br>-Planungsamt-<br>Kirchheimer Straße 60<br>72622 Nürtingen<br><br>Bebauungsplan „Weilerbergäcker“<br><br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>zum Bebaungsplanentwurf „Weilerbergäcker“ nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Unserer Meinung nach sollten die 6 Stellplätze auf Flst. Nr. 193/1 für das Gasthaus Berg um ca. 5 Meter in Richtung Bergstraße verschoben werden.<br>Dann wäre bei einer Bebauung des dahinter liegenden Grundstücks Flst. Nr. 193 eine vernünftige Zufahrtsmöglichkeit für dieses Grundstück zwischen den Stellplätzen und der bereits bestehenden Zufahrt zu unserem Gewerbebetrieb realisierbar.<br><br>Wie wir schon jahrelang beobachten, parken häufig Fahrzeuge auf der Friedhofstraße vor unserem bestehenden Lagerschuppen Friedhofstraße 1 bis unmittelbar zum Kreuzungsbereich Friedhofstraße / Bergstraße. Dies könnte künftig vermieden werden, wenn die Stellplätze wie vorgeschlagen im westlicheren Bereich des Grundstücks angelegt würden, weil dann direkt vor den Stellplätzen keine Fahrzeuge mehr auf der Fahrbahn abgestellt werden können.<br><br>Die Argumentation der Stadt Nürtingen, dass ein bestimmter Bereich an Kurven von Bebauung oder Stellplätzen freizuhalten ist und ein Sichtwinkel gewährleistet sein muss, halten wir an dieser Stelle nicht für gerechtfertigt.<br>Hier nur zwei Beispiele in Raidwangen, wo die Stadt Nürtingen auf diese Anforderungen keinen Wert gelegt hat:<br>Im Kreuzungsbereich Friedhofstraße / Weilerbergstraße ist durch die erst vor einigen Jahren neu errichtete Friedhofsmauer keinerlei Sichtwinkel gegeben.<br>Befährt man die neue Ortsrandstraße von Neckarhausen kommend, ist im Kurvenbereich durch die Bebauung fast bis unmittelbar an die Straße ebenfalls kaum ein Sichtwinkel gegeben. Und dies bei einer deutlich stärker und schneller befahrenen Straße als die Friedhofstraße.<br>Schaut man darüber hinaus in die Neubaugebiete der Stadt Nürtingen, z. B. im Ortsteil Reudern, sind dort die Straßen sehr schmal, weisen keinerlei Gehwege auf und Sichtwinkel sind nur in den seltensten Fällen eingehalten.<br>Man hat den Eindruck, dass dort, wo es um städtische Flächen oder deren Vermarktung geht, fehlende Sichtwinkel gerne in Kauf genommen werden, wir als Privatpersonen aber eine große Fläche unseres Grundstücks von jeglicher Bebauung freihalten sollen.<br>Wird hier mit zweierlei Maß gemessen? | **Beschlussvorschlag:**<br>Die Anregung wird berücksichtigt.<br><br>Die Dimensionierung der Verkehrsfläche im Kurvenbereich der Friedhofstraße/Bergstraße entspricht den gesetzlichen Vorschriften.<br>**Beschlussvorschlag:**<br>Die Anregung wird aus o.g. Grund nicht berücksichtigt. |

| | | |
|---|---|---|
| II.1 Private<br><br>Seite 2/2 | Wir haben in den letzten Gesprächen mit Herrn Ortsvorsteher Ruckh unsere Bereitschaft zum Abbruch des Lagerschuppens Friedhofstraße 1 signalisiert, was uns nicht leicht gefallen ist, weil es neben dem Verlust dieser großzügigen Lagerfläche mit erheblichem Aufwand und Kosten für die Errichtung eines Ersatzgebäudes verbunden sein wird.<br><br>Wir hoffen daher, dass die Stadt Nürtingen auch bezüglich der von uns gewünschten Verlagerung der Stellplätze kompromissbereit sein wird.<br><br>Mit freundlichen Grüßen<br><br>[redacted] | Nürtingen, 11.06.2008<br><br>Eissele<br><br>Heidrun Eissele<br>Planungsamt Stadt Nürtingen<br><br>A. Herbst, Amtsleiterin<br>Planungsamt Stadt Nürtingen |