



Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Baldauf Architekten
und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Postanschrift:
Landratsamt Esslingen
Amt für Bauen und Naturschutz
73726 Esslingen am Neckar

Besucheradresse:
Röntgenstraße 16 - 18
73730 Esslingen am Neckar

Telefon 0711 3902-0
baurecht@LRA-ES.de
naturschutz@LRA-ES.de
www.landkreis-esslingen.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-

00012558#000

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

balz.heike@LRA-ES.de

Datum

22.09.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Plieninger Straße Ost“

in Neuhausen auf den Fildern

Regelverfahren

Frühzeitige Beteiligung

gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

E-Mail vom 07.08.2023, Herr Amiguet

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem oben angeführten Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Distributionszentrums der Firma Balluff in Neuhausen auf den Fildern geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt nördlich des Siedlungsbereiches von Neuhausen zwischen „Plieninger Straße“ und der Autobahn A8. Während im Süden Wohnbauflächen vorhanden sind, befinden sich zu allen anderen Richtungen landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,86 ha. Der Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne umfasst ca. 1,6 ha.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt.

Das Landratsamt wurde anlässlich der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB gebeten, eine Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Allgemeine Sprechzeiten

Montag – Freitag 8:00 – 12:00 Uhr
Montag – Mittwoch 13:30 – 15:00 Uhr
Donnerstag 13:30 – 18:00 Uhr

KFZ-Zulassung zusätzlich

Montag – Mittwoch 7:30 – 15:00 Uhr
Donnerstag 7:30 – 18:00 Uhr
Freitag 7:30 – 12:00 Uhr

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649

ÖPNV

Buslinie 104
Haltestelle:
Esslingen Röntgenstraße

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

1. Oberflächengewässer

Frau Nicole Lehmann, Tel. 0711 3902-42084

Das Plangebiet ist laut der Starkregengefahrenkarten der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern von Starkregen betroffen. Bei der weiteren Planung sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Starkregengefahrenuntersuchung sieht im südlichen Bereich des Plangebietes einen Kleinrückhalt vor (Nummer 5). Dieser Kleinrückhalt ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes zu schaffen.
- Durch die Geländeneigung besteht für die neuen Gebäude bei Starkregen die Gefahr von Überflutung. Durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise Dämme ist das Eindringen von Außengebietswasser in Gebäude zu vermeiden.

Zusätzlich zum Rückhalt des Außengebietswassers bei Starkregen (Kleinrückhalt Nr. 5) ist zum vorbeugenden Hochwasserschutz im Zuge der Entwässerungsplanung ein Rückhalt von 50 l pro m² neu versiegelte Fläche (Gebäude, Hof- und Verkehrsflächen, etc.) zu schaffen.

Unter Beachtung der vorgenannten Punkte bestehen gegen den Bebauungsplanvorentwurf keine Bedenken.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42455

Die Flächen des Plangebietes werden in der Prognose-Berechnung der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Neuhausen auf den Fildern (Stand: Oktober 2019) berücksichtigt. Demnach soll das Gebiet im Trennsystem entwässert werden.

Bei der weiteren Planung sind die DWA-Arbeits- und Merkblattreihe 102 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer, der § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden.

Demnach sollte der Wasserhaushalt bei Neuerschließungen annähernd dem Wasserhaushalt der zugehörigen Kulturlandschaft entsprechen. Der Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet sollte daher gegenüber den natürlichen Verhältnissen nicht erhöht werden und ist durch geeignete Festsetzungen und Regelungen, so weit wie möglich, zu vermeiden und zu minimieren, zum Beispiel durch verbindlich vorgegebene Regenwassernutzung, Dachbegrünung, Retentionsdächer, versickerungsfähige PKW-Stellplätze und Wegeflächen sowie oberirdische offene Elemente der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung (offene Mulden, Baum-Rigolen, Mulden-Rigolen-Elemente, Teiche usw.).

Überschüssiges Niederschlagswasser ist, wenn möglich, breitflächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Dabei ist eine Rückhaltung von mindestens 50 l pro m² neu versiegelte Fläche (Gebäude, Hof- und Verkehrsflächen, etc.) zu schaffen. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

Laut Punkt 5 der Begründung zum Bebauungsplan soll das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden. Nicht dargestellt ist, in welches Gewässer der Regenwasserkanal entwässert. Dies ist zu ergänzen.

Zudem ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine Entwässerung im Trennsystem nach DWA-A 102 möglich ist beziehungsweise welche Anlagen zur Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich sind.

LKW-Lieferzonen zur Be- und Entladung sowie Umschlagflächen von wassergefährdenden Stoffen sind aus Sicht des WBA zu überdachen, dicht zu befestigen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind, soweit rechtlich zulässig, im Textteil als Festsetzungen aufzunehmen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers respektive die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Dem WBA ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Es wird empfohlen, dieses frühzeitig mit dem Amt abzustimmen.

Das Entwässerungskonzept ist vorzulegen, bis dahin müssen Bedenken geäußert werden.

Auf Folgendes wird hingewiesen:

Der letzte Satz von A7.1 „Beseitigung von Niederschlagswasser“ der Begründung zum Bebauungsplan („Das Plangebiet wird an das bestehende Ortsnetz.“) ist unvollständig und entsprechend zu ergänzen.

3. Grundwasser

Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42482

Mit dem Vorhaben wird bergseitig erheblich in den bestehenden Untergrund eingegriffen. In diesen Tiefenlagen (ca. 5 m unter Geländeoberkante) ist mit Grundwasser zu rechnen. Spätestens in der Projektplanung sind daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Grundwasserverhältnisse zu erkunden.

Falls das Untergeschoss oder Gründungskörper ins Grundwasser einbinden ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die betroffenen Bauteile sind bis zu einem vom WBA zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Eine dauernde Grundwasserableitung ist unzulässig.

Es werden Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, bis die oben genannten Punkte berücksichtigt werden und im Textteil darauf hingewiesen wird.

4. Vorsorgender Bodenschutz
Frau Paula Mayer-Gruner, Tel. 0711 3902-42483

Das Vorhaben sieht auf knapp 3 ha vor, bisher unversiegelte Böden in Anspruch zu nehmen. Bei den Böden handelt sich um besonders fruchtbare Böden mit Bodenzahlen von über 74 Punkten, die aufgrund ihrer Bodenart ebenso fruchtbar wie empfindlich gegenüber Verdichtungen und Erosion sind.

Es ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09 von einer Person mit bodenkundlichem Fachwissen (vergleiche DIN 19639 Anhang C) zu erstellen und bei der Antragsstellung vorzulegen (§ 2 Absatz 3 Landesbodenschutz- und -Altlastengesetz).

Das Bodenschutzkonzept soll unter anderem dafür sorgen:

- baubedingte schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden,
- kulturfähiges Bodenmaterial zu sichern und einer hochwertigen Verwertung zuzuführen,
- Anfall von Boden als (kostspieligen) Abfall zu vermeiden,
- Freiflächen bodenschonend und funktionserfüllend herzustellen,
- einzuschätzen, in welchem Umfang eine Bodenkundliche Baubegleitung notwendig ist.

Durch das Vorhaben wird in das Schutzgut „Boden“ eingegriffen. Ein Umweltbericht mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden liegt noch nicht vor.

Durch das Gelände führen Abflussbahnen von Bodenerosion, es sind dahingehend Vorkehrungen zu treffen.

Derzeit müssen Bedenken erhoben werden; das Bodenschutzkonzept und der Umweltbericht sind vorzulegen.

II. Untere Naturschutzbehörde

Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42461

1. Allgemeines

Gemäß Begründung vom 25.07.2023 wird das Plangebiet zwar aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1999-2020, bekannt gegeben am 13.07.2006, entwickelt, jedoch entspricht dieser nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde nicht mehr einer zeitgemäßen und umweltschonenden Planung.

Der Standort sowie der Platzbedarf des Vorhabens mit insgesamt 2,86 ha und der daraus resultierende großflächige Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind aus naturschutzfachlicher Sicht zu bemängeln. Ferner wird das Landschaftsbild sowie die kulturhistorische Bedeutung der benachbarten Kapelle im Osten erheblich beeinträchtigt. Zudem verhindert das geplante Vorhaben den Abfluss kühler Luft in die Wohnbebauung.

Es wird angeregt zu prüfen, ob innerörtliche Standortalternativen vorhanden sind. Vorrangiges Planungsziel sollte sein, Baulücken innerhalb bestehender gewerblich genutzter Freiflächen zu schließen und Arrondierungsflächen zu realisieren.

Ergänzend zu potenziellen innerörtlichen Standortalternativen wird angeregt, einen interkommunalen Nutzungsansatz von gewerblichen Flächen mit Nachbargemeinden zu verfolgen. Die Stadt Ostfildern beabsichtigt die Ausweisung von knapp 20 ha Gewerbegebiet in knapp 3 km Entfernung. Hier können Synergieeffekte durch beispielsweise zielgerichteter Verkehrsführung genutzt werden und zugleich dem Grundsatz nach § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, zumindest teilweise gerecht werden.

2. Schutzgebietskulissen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das gesetzlich geschützte Biotop „Gepflanzte Hecke im Gew. Untere Häusle nördlich Neuhausen“ (Biotopnummer: 173211160094) an. Das gesetzlich geschützte Biotop erfährt durch das Vorhaben zwar keinen quantitativen jedoch einen qualitativen Eingriff. Für den qualitativen Eingriff ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 30 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) erforderlich. Der Antrag auf Ausnahme ist bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Dieser hat wesentliche Angaben zur Planung und ein Ausgleichs-/Pflegekonzzept zu beinhalten.

Das Plangebiet tangiert unmittelbar Flächen des landesweiten Biotopverbundes. Durch das Vorhaben sind Flächen der Kernräume und Suchräume mittlerer Standorte betroffen (vergleiche Landesweiter Fachplan Biotopverbund, 2014).

Nach § 22 Absatz 2 NatSchG haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen. Dies ist auch im Rahmen der Erarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.

Der Regionale Grünzug kommt nördlich und östlich des Plangebietes vor.

3. Artenschutz

Aus den vorliegenden Planunterlagen können keine natur- und artenschutzfachlichen Fachgutachten entnommen werden. Daher sind im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzulegen, wie es in der Begründung vom 25.07.2023 bereits genannt ist.

Herleitung Arteninventar und Untersuchungsumfang

In einer saP sind alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und einheimischen Vogelarten einzubeziehen. Durch eine Abschichtung anhand der Habitatpotenziale einzelner Arten werden die prüfungsrelevanten Arten ermittelt. Ergibt die Habitatpotenzialanalyse, dass ein potenzieller Lebensraum für Arten oder Artengruppen innerhalb des Untersuchungsraums vorliegt, sind die entsprechenden Arten vertieft zu prüfen. Eine Habitatpotenzialanalyse ersetzt keinesfalls eine Erhebung der Arten. Sie dient lediglich zur Ermittlung des Untersuchungsumfangs.

Die besonders geschützten Arten, welche in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unberücksichtigt bleiben, sind im Rahmen der Eingriffsregelung im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum muss alle durch das Vorhaben unmittelbar betroffenen Flächen inklusive eines Pufferbereichs umfassen. Als durch das Vorhaben unmittelbar betroffen werden alle Flächen definiert, die durch Bautätigkeiten (zum Beispiel Zuwegungen, Baustelleneinrichtungs- und Kranstellflächen) temporär oder dauerhaft beeinträchtigt werden können. Der Pufferbereich ist so zu wählen, dass der gesamte Wirkraum des Vorhabens abgedeckt wird.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zum Vorkommen von Offenlandarten (Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze) von wesentlicher Bedeutung. Folglich ist der Untersuchungsraum so weiträumig zu fassen, dass die mit der Planung entstehende Kulissenwirkung vollumfänglich berücksichtigt wird.

Auch der nördlich gelegene Streuobstbestand ist in die artenschutzfachlichen Untersuchungen einzubeziehen.

Da mit dem Vorhaben auch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in Bereichen der bestehenden Straßenführungen (zum Beispiel L1202) geplant sind, sind sämtliche Eingriffsflächen ebenfalls artenschutzfachlich zu untersuchen.

Methodik

Bei der vertieften Prüfung sind die Erfassungsstandards für die einzelnen Arten und Artengruppen einzuhalten, um eine objektive Erfassung zu gewährleisten. Die Beobachtungszeiten sind an den täglichen Aktivitätsmaxima der entsprechenden Arten auszurichten. Erfassungstage und -zeiten sowie die zum jeweiligen Zeitpunkt vorherrschenden Witterungsverhältnisse sind zu dokumentieren.

Maßnahmen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind unter anderem auch Maßnahmen zum vogelfreundlichen Bauen und insektenfreundlicher (Außen-) Beleuchtung zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neugestaltung von großflächigen Glasfronten vogelfreundliches Bauen beziehungsweise Glas verwendet werden soll, um das Vogelschlagrisiko zu vermeiden beziehungsweise zu verringern. Spiegelnde Oberflächen sind zu vermeiden. Auf die Hinweispapiere der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (Ausgabe 2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie auf die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten (Ausgabe 2021): „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ wird verwiesen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden sind, da sie eine Insektenfalle darstellen. Gemäß Textteil vom 25.07.2023, Seite 7, sind selbstleuchtende und angeleuchtete Werbeanlagen (Lichtwerbung) nicht zulässig.

Die allgemeine Beleuchtung, beispielsweise von Straßen und Wegen, muss so ausgerichtet sein, dass sie nicht in die freie Landschaft hineinstrahlen. Zudem ist die Beleuchtung der geplanten Anlagen auf den sicherheitstechnisch notwendigen Umfang zu reduzieren und sich bedarfsorientiert auf eine Notbeleuchtung mit Bewegungsmelder zu beschränken. Grundsätzlich sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel/-methoden zu wählen. Im weiteren Verfahren sind detaillierte Ausführungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung zu benennen.

4. Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere und des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs ist ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren vorzulegen. Im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf Flora, Fauna, Böden und ihre Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild und das Kleinklima (Kaltluftschneise für Neuhausen auf den Fildern) darzulegen und zu bewerten.

Die Bewertung für die Schutzgüter „Arten und Biotope“ und „Boden“ ist nach dem Berechnungsmodell für Baden-Württemberg gemäß der Ökokonto-Verordnung (2010) in Ökopunkten zu bilanzieren.

Grundsätzlich ist nach § 1a Absatz 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. So sollten Parkflächen grundsätzlich entweder unterirdisch oder oberirdisch auf Gebäudedächern errichtet werden.

Auch Gehölzbestände sind so weit wie möglich zu erhalten und als Pflanzbindung nach § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB festzusetzen und im zeichnerischen Teil kenntlich darzustellen.

Im weiteren Verfahren ist ein Bepflanzungs- und Begrünungsplan einschließlich einer Fassaden- und Dachbegrünung vorzulegen. Hier ist im Osten ein mindestens 20 Meter breiter Grünstreifen und im Norden ein mindestens zehn Meter breiter Grünstreifen mit Obstbäumen vorzusehen.

III. **Gewerbeaufsicht**

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Aufgrund der angrenzenden schützenswürdigen Wohnbebauung, den Flughafen Stuttgart und der Bundesautobahn A8 wird angeregt, die Standorteignung des geplanten Gewerbebetriebs anhand einer schalltechnischen Untersuchung zu verifizieren. Dazu soll im weiteren Verfahren eine detaillierte Schallimmissionsprognose erstellt werden. Bei der Überprüfung der Gebietsverträglichkeit sind auch gegebenenfalls Lichtimmissionen, hervorgerufen durch mögliche Werbeanlagen und Flutlichter, zu berücksichtigen.

Weiteres ist bei der gegebenen Sachlage derzeit nicht vorzubringen. Eine abschließende Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bleibt den im weiteren Verfahren vorzulegenden Fachgutachten vorbehalten.

IV. **Landwirtschaftsamt**

Frau Dr. Clarissa Dreher, Tel. 0711 3902-44722

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht der Landwirtschaft erhebliche Bedenken. Überplant wird 2,86 ha wertvolles Ackerland, das als Gewerbegebiet für einen Gewerbebau überbaut werden soll.

Der geplante Gewerbebau soll auf einer Fläche von insgesamt 2,86 ha auf Ackerland entstehen. Auf den landwirtschaftlichen Flächen werden Lebensmittel und Futtermittel erzeugt, die einen Beitrag zur regionalen Lebensmittelversorgung leisten. Die Flächen sind in der Flurbilanz 2022 (<https://lel.landwirtschaft-bw.de/pb/Lde/Startseite/Unsere+Themen/Flurbilanz>) als Vorrangflur bewertet. Es handelt sich daher um besonders landbauwürdige Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Der Flächenentzug zu Lasten der Landwirtschaft ist insbesondere in diesem Ballungsraum besonders schmerzhaft. Der Flächenverbrauch in diesem Gebiet aufgrund von Straßen- und Schienenausbau, Erweiterung von Gewerbe und Wohngebieten drängt die Landwirtschaft zunehmend zurück beziehungsweise die restlich bewirtschafteten Flächen werden zunehmend intensiviert.

Der Konflikt um die Nachfrage an Fläche ist nur zu bremsen, indem die Planungen auf einer hohen Nachhaltigkeit gründen und bestehende Brachflächen in Siedlungsbereichen überplant und saniert werden.

Aus Sicht des Landwirtschaftsamts bestehen aufgrund des Verlustes von 2,86 ha besonders landbauwürdiger landwirtschaftlicher Fläche erhebliche Bedenken.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Sollten weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs erforderlich sein, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass entsprechend § 15 Absatz 3 BNatSchG naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Ackerflächen, vermieden werden sollten.

Die agrarstrukturellen erheblichen Bedenken aufgrund des Flächenverlustes bleiben daher bestehen.

V. Gesundheitsamt

Frau Melanie Just, Tel. 0711/3902-44618

Das Gesundheitsamt nimmt aus Sicht des Infektionsschutzes und der Umwelthygiene wie folgt Stellung:

1. Abwasserbeseitigung

Das Entwässerungskonzept in der Festsetzung A.7.1. Plieninger Straße Ost zu dem Schmutz und Abwasser wird begrüßt. Da die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgt, wird der Anteil von Niederschlagswasser reduziert, so dass die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in Gewässer, die an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden, verringert wird. Somit trägt die Entwässerung im Trennsystem in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei.

2. Altlasten

Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen (zum Beispiel Landwirtschaft etc.), seitens der Gemeinde 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.

3. Landwirtschaft

Östlich, westlich und südlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Sofern auf diesen Flächen Spritzmittel ausgebracht werden, sollte beim Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg angefragt werden, welche baulichen Mindestabstände eingehalten werden müssen, damit nicht offene, für den menschlichen Aufenthalt bestimmte Flächen der Drift von Spritzmitteln ausgesetzt sind.

Des Weiteren ist zu klären, ob auf diesen Flächen Gülle ausgebracht wird, die zu Geruchsbelästigungen führen könnte. Sollte dem so sein, sollten die zukünftigen Bauherren auf diesen Umstand hingewiesen werden.

VI. Amt für Geoinformation und Vermessung

Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Flurstück-Nummern 7480 und 7481 durch Planzeichen überdeckt.

Innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlen bei den Flurstücken 7398, 7328 bis 7335 die Flurstück-Nummern.

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.

VII. Straßenbauamt

Herr Jürgen Bunz, Tel. 0711 3902-44429

Der Planbereich befindet sich im Übergang vom Erschließungsbereich (ODE) zur Außenstrecke der Landesstraße (L) 1202.

Vom Straßenbauamt werden aus betrieblichen Gründen gegen den Bebauungsplanvorentwurf keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben.

Es wird jedoch gebeten, die in § 22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg definierten öffentlichen Belange zu beachten.

Nachdem das Plangebiet die L 1202 tangiert und es sich hierbei um eine klassifizierte Straße in der Baulast des Landes handelt, sollten die baulichen Veränderungen an der Landesstraße 1202, vor allem der neu zu erstellende vollausgebaute Knoten zur Erschließung des Plangebiets vor Baubeginn eng mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 42, Industriestraße 5 in 70565 Stuttgart abgestimmt werden.

VIII. Straßenverkehrsamt

Frau Susanne Schnelle, Tel. 0711 3902-42651

Die Anbindung des neuen Plangebiets soll von Norden kommend über die Aufweitung der L 1202 durch Einrichtung eines Rechtsabbiegestreifens in die Planstraße des bestehenden Wirtschaftsweges Flurstück-Nummer 7398 erfolgen.

Der Wirtschaftsweg Flurstück 7398 soll als Planstraße auf 7,50 m verbreitert werden, so dass der gewerbliche Verkehr mit Lkw abgewickelt werden kann.

Vom Süden soll die L 1202 aufgeweitet werden und eine zusätzliche Linksabbiegespur in die Planstraße erhalten.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen wird laut Ziffer 5 der Begründung der Linksabbiegestreifen auf der L 1202 in Richtung Denkendorf verlängert, um Aufstellfläche zu erhalten. Da es an der Kreuzung L 1202 / L 1204 regelmäßig Rückstau aufgrund der kurzen Linksabbiegespur Richtung Denkendorf gibt, ist dies für die untere Straßenverkehrsbehörde Grundvoraussetzung, um zukünftig den starken Verkehr in diesem Bereich abwickeln zu können. Dies muss unbedingt in der Planung berücksichtigt werden.

Der geplante Knotenpunkt L 1202/ Flurstück 7398 (Planstraße) soll als Bedarfsampel voll signalisiert werden, bei der die Signale nur auf Grünphase schalten, wenn Abbiegeverkehr in die Planstraße oder aus der Planstraße erfolgen.

Das hört sich grundsätzlich nach einer geringen Belastung an. Der gesamte Bereich ist jedoch bezüglich der Signalisierungen sehr sensibel. Die Lichtsignalanlagen (LSA) an den Knotenpunkten (KP) Esslinger Straße / Plieninger Straße, L 1202 / L 1204 (Kapellenkreuzung), neuer KP L 1202/ Flurstück 7398, L 1202 / Rampe A8 (AS Esslingen Ost), L 1204 (Autobahnparallele) / L 1202, L 1204 (Autobahnparallele) / Rampe A8 (AS Esslingen Auffahrt Karlsruhe) und der KP L 1202 / Neuhäuser Straße am Hagenauer Hof müssen aufeinander abgestimmt werden, da in dem gesamten Bereich eine sehr hohe Verkehrsstärke herrscht und die Lichtsignalanlagen dicht zusammen liegen. Daher muss der weitere Einbau einer Bedarfsampel an der Planstraße durch ein Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik geprüft und nach Möglichkeit eine Simulation der Lichtsignalanlagen mit den zu erwartenden Abbiegeverkehrsstärken durchgeführt werden.

Der bestehende Wirtschaftsweg Flurstück 7480 im Westen entlang des Plangebiets und der anschließende Weg Flurstück 7320, der auch stark als Fuß- und Radweg genutzt wird, muss wie in der Begründung unter Ziffer 8, A.6 beschrieben planungsrechtlich gesichert werden. Die Strecke wird auch stark durch Schüler-Radverkehr genutzt. Der Fuß- und Radverkehr sollte als schwächere Verkehrsteilnehmer vom Kfz- und vor allem vom Schwerlastverkehr getrennt werden, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Es ist sicherzustellen, dass der Parkstreifen im Westen auf Flurstück 7481, der für die Mitarbeiter genutzt werden soll, nur vom Norden über die Planstraße auf Flurstück 7398 und über Flurstück 7482 angefahren werden darf.

Damit gewährleistet ist, dass keine Kfz auf den für Kfz gesperrten Wirtschaftswegen parken, sollte bei der Genehmigung der Bausache für den Gewerbebetrieb auf einen Nachweis über die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter, Lieferverkehr und gegebenenfalls Besucher geachtet werden.

Anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Reutlingen mit der Bitte um Beachtung.

Um weitere Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie beim Baugenehmigungsverfahren wird gebeten.

IX. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710

Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch die Haltestellen „Schlosserstraße“ und „Traube“ vollständig erschlossen. Es bestehen keine Einwände.

X. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Herr Fabian Queisser, Tel. 0711 3902-44557

1. **Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich gegebenenfalls höhere Anforderungen aufgrund der Industriebau-Richtlinie.

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. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

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.

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

XI. Abfallwirtschaftsbetrieb

Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-

Belange des Abfallwirtschaftsbetriebs Esslingen sind von der Planung nicht betroffen.

XII. Untere Abfallrechtsbehörde

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

In den vorgelegten und eingereichten Unterlagen findet sich der Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleiches nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG). Dieser wird in den Unterlagen konkret genannt und thematisiert.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Geländes sollte der Erdmassenausgleich dort umsetzbar und realisierbar sein.

Zum derzeitigen Zeitpunkt bestehen gegen den geplanten Erdmassenausgleich keine Bedenken.

Weiteres ist auf der Ebene der konkreten Baugenehmigungsverfahren zu klären.

XIII. **Untere Baurechtsbehörde**

Frau Heike Balz, Tel. 0711 3902-42461

1. Rechtsgrundlagen

Es wird angeregt, die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren.

2. Anmerkungen zu Punkt A.5.1 und A.5.2

Nach Punkt A.5.1 sollen offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Als Rechtsgrundlage wird § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB angegeben.

Diese Festsetzung ist nicht von der angegebenen Rechtsgrundlage gedeckt. Um Korrektur wird gebeten.

3. Nichtzulässigkeit Nebenanlagen

Die Nichtzulässigkeit von Nebenanlagen auch in der überbaubaren Grundstücksfläche ist zu begründen.

Kreisbaumeisterstelle

Frau Judith Wimbert-Christ, Tel. 0711 3902-43142

Der Nutzungszweck „Distributionszentrum“ beschreibt eine Funktion innerhalb der Logistik und sollte durch einen baurechtlich gefassten Begriff ersetzt werden. Im Übrigen erscheinen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insgesamt plausibel und stimmig.

Die festgesetzten Wandhöhen stellen zusammen mit dem Baufenster sicher, dass die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück liegen.

Städtebaulich ist die Erweiterung der Bebauung über die Plieninger Straße hinaus vertretbar.

Ausreichende Erschließungsmöglichkeiten sind gegeben. In Hinblick auf den zu erwartenden Schwerverkehr ist positiv zu bewerten, dass die innerörtlichen Strukturen nicht belastet werden.

Die Staffelung in der Höhe und das Abrücken von der vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung südlich der Plieninger Straße werden positiv bewertet. Für diese Wohnbebauung wäre allerdings eine bessere Abgrenzung durch ein festgesetztes Pflanzgebot entlang der Plieninger Straße wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stephan Blank

Anlage

Schreiben des Polizeipräsidiums Reutlingen vom 23.08.2023