PB: 112.03-621.40/41

Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“

Planbereich 112.03

Begründung

vom 26.07.2022

Satzung

Inhaltsverzeichnis

I Rechtsgrundlagen 4
II Verfahren 5
III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans 7
III.1. Anlass und Erforderlichkeit 7
III.2. Ziele und Zweck der Planung 7
IV Beschreibung des Plangebietes 8
IV.1. Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich 8
IV.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet 8
IV.3. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung 8
IV.4. Erschließung 9
IV.5. Planungsrechtlichen Ausgangssituation 9
IV.5.1 Landesentwicklungsplan 9
IV.5.2 Regionalplanung 9
IV.5.3 Flächennutzungsplanung 11
IV.5.4 Baulandentwicklungsstrategie Nürtingen 12
IV.5.5 Bebauungsplanung 12
V Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten 13
V.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen 13
V.1.1 Erdbebenzone 14
V.1.2 Denkmalschutz 14
V.1.3 Altlasten 14
V.1.4 Forstwirtschaftliche Belange 14
V.2. Vorliegende Gutachten 14
V.2.1 Geräuschimmissionsprognose 14
V.2.2 Baugrundgutachten 15
V.2.3 Verkehrsuntersuchung 16
V.2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung 18
V.2.5 Untergrunduntersuchung Biotop Lerchenberg 19
VI Planinhalte 20
VI.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept 20
VI.2. Verkehrskonzept und Erschließung 21
VI.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 21
VII Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 22
VII.1. Art der baulichen Nutzung 22
VII.2. Maß der baulichen Nutzung 22
VII.3. Bauweise 23
VII.4. Überbaubare Grundstücksfläche 23
VII.5. Garagen und Stellplätze 23
VII.6. Nebenanlagen 23
VII.7. Versorgungsleitungen 24
VII.8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses 24
VII.9. Verkehrsflächen 24
VII.10. Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote 24
VII.11. Von Bebauung freizuhaltende Flächen 24
VII.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen 24

VII.13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 25
VII.14. Grünflächen 25
VII.15. Pflanzgebote 25
VII.16. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 25
VII.17. Örtliche Bauvorschriften 26
VII.18. Städtebauliche Kenndaten 27
VII.18.1 Flächenbilanz 27
VII.18.2 Statistische Planungsdaten 27
VIII Auswirkungen des Bebauungsplans 28
VIII.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege 28
VIII.2. Stadtplanerische Auswirkungen 28
VIII.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur 29
VIII.3.1 Ver- und Entsorgung 29
VIII.3.2 Erschließung 29
IX Maßnahmen zur Verwirklichung 31
IX.1. Kosten und Finanzierung 31
IX.2. Bodenordnende Maßnahmen 31

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

  in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

II Verfahren

Der Bebauungsplan “Alte Ziegelei“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs.1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Verkehrsfläche festsetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	vom	05.12.2017
Erneuter Aufstellungsbeschluss		30.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom	10.07.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	vom	16.06.2020
Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung	vom	10.07.2020
Frühzeitige Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von	01.07.2020
	bis	14.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von	29.06.2020
	bis	31.07.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Öffentlichen Auslegung	vom	21.09.2021
Bekanntmachung der Beteiligung	vom	01.10.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	11.10.2021
	bis	19.11.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von	07.10.2021
	bis	19.11.2021
Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	vom	25.01.2022
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	von	02.02.2022
	bis	23.02.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	von	01.02.2022
	bis	23.02.2022
Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	vom	05.08.2022
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	von	15.08.2022
	bis	23.09.2022

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	von bis	12.08.2022 23.09.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom	06.12.2022
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	vom	20.12.2022

III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

III.1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Die Bevölkerungsprognose, die im Rahmen der im März 2017 vom Gemeinderat beschlossenen Baulandentwicklungsstrategie erstellt wurde, legt dar, dass bis zum Jahr 2035 mit einer Bevölkerungszunahme in Nürtingen von 6 % zu rechnen ist. Zugleich wird Wohnraum aufgrund des anhaltenden Trends einer immer geringeren Belegungsdichte (Anzahl der Personen pro Wohneinheit), basierend auf immer größeren Wohnungen und eine Zunahme von Single-Haushalten, benötigt.

Im März 2017 wurde deshalb vom Gemeinderat der Stadt Nürtingen die Fläche im Rahmen der Baulandentwicklungsstrategie als zukünftige Wohnbauflächenpotential mit einer hohen Priorisierung und einem kurzfristigen Entwicklungshorizont beschlossen. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage und Anbindung an die Innenstadt, ihren topographischen Gegebenheiten und der Eigentumsverhältnisse (Plangebiet ist in städtischem Besitz) an.

III.2. Ziele und Zweck der Planung

Zielsetzung der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, wobei insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant sind:

- Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.
- Die Berücksichtigung der Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses zur Baulandentwicklungsstrategie.

Mit der Planung wird insgesamt das Ziel verfolgt, durch eine Arrondierung am Rande des Wohngebietes „Am Lerchenberg“ Wohnraum in der Nähe der Innenstadt zu schaffen.

IV Beschreibung des Plangebietes

IV.1. Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Plangebiet „Alte Ziegelei“ befindet sich am Rand der Nürtinger Kernstadt östlich des Wohngebietes „Am Lerchenberg“ sowie direkt südlich der Bahnlinie Tübingen – Plochingen – Stuttgart.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,0 ha und beinhaltet Teile der Flurstücke Nr. 5356/8, 5422 und 5424. Er wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB durch folgende Flurstücke begrenzt:

Im Norden: T.v. Nr. 5424

Im Osten: Flurstück Nr. 5356/9, T.v. Nr. 5356/8

Im Süden: T.v. Nr. 5422

Im Westen: T.v. Nr. 5422, T.v. Nr. 5424

IV.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet

Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich ein Bolzplatz und ein Spielplatz. Richtung Westen grenzt ein gärtnerisch genutzter und mit Bäumen durchsetzter Bereich an, auf dem sich auch ein Kleingartenhäuschen befindet. Südlich davon liegt eine Bogenschießanlage. Am nördlichen Rand befindet sich ein asphaltierter Feldweg der einzelne Häuser am Rande der Bundesstraße B313 erschließt. Das Plangebiet wird zudem diagonal von einem Feldweg durchquert, der der Erschließung eines einzelnen städtischen Gebäudes dient.

Die Topographie des Plangebietes ist relativ flach mit einer leichten Steigung nach Süden. Angrenzend an den asphaltierten Feldweg befindet sich eine Böschung mit einer Höhe von ca. 1 - 2 m.

IV.3. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Tübingen – Plochingen – Stuttgart. Im Osten grenzt das Wohngebiet am Lerchenberg an.

Im Westen und Süden ist die Umgebung überwiegend durch Gehölzbewuchs geprägt. Dabei befindet sich angrenzend an den Feldweg im Westen ein geschütztes Biotop (Feldgehölz). Dieses ist teilweise überlagert mit dem Naturdenkmal „Gehölzgruppe und Feuchtgebiet im Gewann Lerchenberg“, das das Plangebiet auch im Süden umschließt. In diesem Bereich steigt das Gelände steil Richtung Süden an.

IV.4. Erschließung

Das Plangebiet wird vom Bergäckerweg erschlossen, der bis zur Plangebietsgrenze als Wohnstraße ausgebaut ist und anschließend daran bisher als asphaltierter Feldweg weitergeführt wird.

Für den Fuß- und Radverkehr sind zudem das gegenüber der Bahnstrecke liegende Wohngebiet Klein-Tischhardt (200 m) und die Innenstadt (700 m) über kurze Wege zu erreichen.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besteht über die Bushaltestellen Dammstraße in einer Entfernung von ca. 400 m und Eibenweg in einer Entfernung von 300 – 400 m zum Plangebiet. Die beiden Haltestellen sind ebenerdig gut erreichbar. Die Bushaltestelle Metzinger Straße kann aufgrund einer fehlenden Querungsmöglichkeit der Bahngleise für Fußgänger nicht erreicht werden. Die nächste Bahn-Haltestelle (Nürtingen Vorstadt) befindet sich in einer Entfernung von ca. 520 m. Hier besteht Anbindung an die Regionalbahn-Linie Neuffen - Nürtingen (Täles-bahn). Teilweise liegt das Plangebiet damit außerhalb der Erschließungsradien vorhandener Haltestellen.

IV.5. Planungsrechtlichen Ausgangssituation

IV.5.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ist Nürtingen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Region Stuttgart ausgewiesen. Zudem liegt es auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart - Esslingen am Neckar – Plochingen – Nürtingen - Metzingen (bzw. Reutlingen/Tübingen). Somit entspricht die vorliegende Planung den Zielen der Landesplanung.

IV.5.2 Regionalplanung

Der seit dem 12.11.2010 rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart trifft für das Plangebiet keine Aussagen und widerspricht der Planung deshalb nicht.

Die Zielvorgabe hinsichtlich der Bruttowohndichte von 80 EW/ha wird durch die angestrebte verdichtete Bebauung (siehe Plankonzept) eingehalten.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (rechtskräftig seit dem 22.07.2009)

IV.5.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen, wirksam seit dem 07.04.2000, stellte das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wurde bereits vor dem Bebauungsplanverfahren geändert (30. Änderung), wobei im Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche dargestellt wurde, die der Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan entspricht. Die Änderung wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 09.04.2019 wirksam.

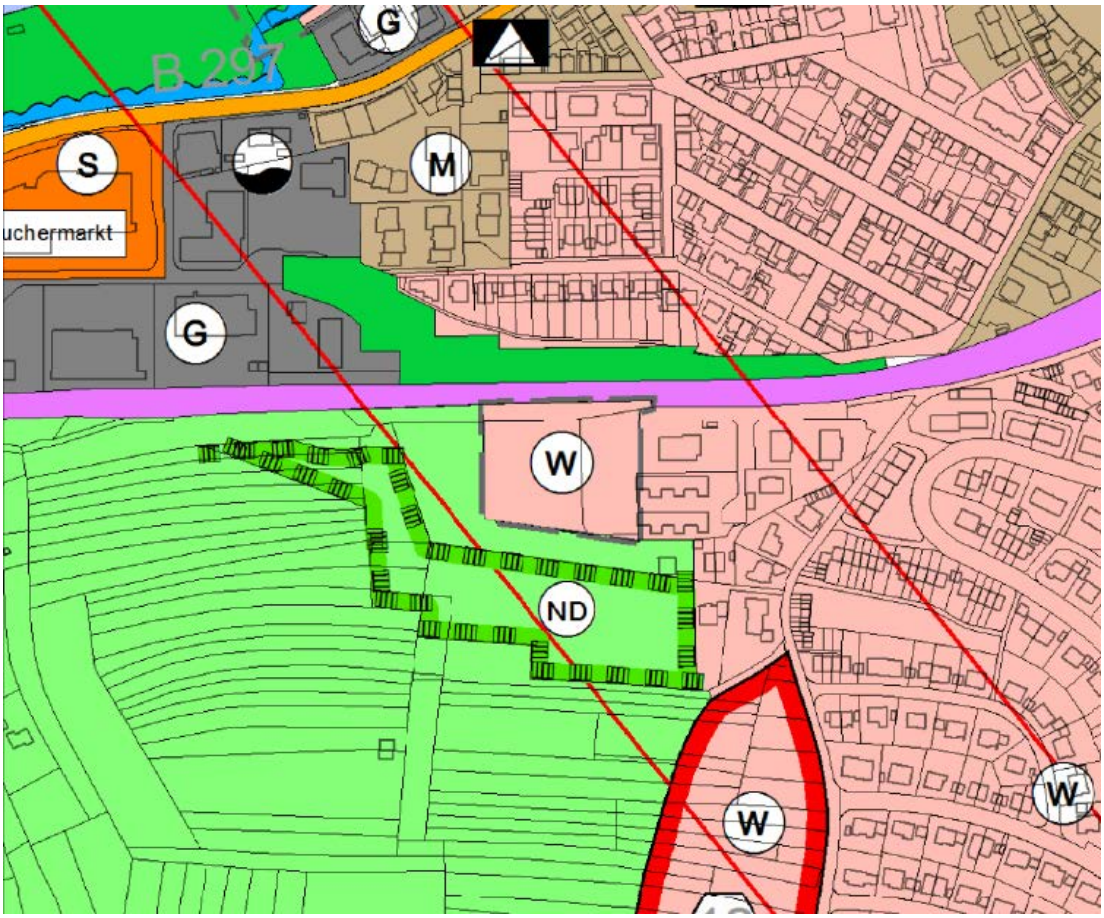


Abb. 2: 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 "Bergäcker III" (N30)

IV.5.4 Baulandentwicklungsstrategie Nürtingen

Die im März 2017 vom Gemeinderat beschlossene Baulandentwicklungsstrategie sieht die Fläche als Wohnbauflächenpotential an, dass kurzfristig und mit einer hohen Priorität entwickelt werden soll.



Abb. 3: Ausschnitt aus der am 28.03.2017 im Gemeinderat beschlossenen Baulandentwicklungsstrategie

IV.5.5 Bebauungsplanung

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Bergäcker II“ an, der seit 11.03.1989 rechtskräftig ist.

Für das Plangebiet selbst liegt bislang noch kein Bebauungsplan vor.

V Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

V.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

Folgende Belange wurden mithilfe des GIS der Stadt Nürtingen in Bezug auf das Plangebiet überprüft (Stand 15.10.2020):

Belange	Betroffenheit	
	Ja	Nein
Landschaftsschutzgebiet		x
Naturschutzgebiet		x
Kampfmittel		x
Denkmalschutz		x
FFH-Gebiet		x
Naturdenkmal		x
Geschützte Biotope nach dem NatSchG		x
Magere Flachlandmähwiesen		x
Waldschutzgebiet		x
Altlasten gemäß Boden- und Altlastenkataster LRA Esslingen		x
Verdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen		x
Bodenaufbringungsflächen		x
Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten		x
Als B-Fall eigestufte Flächen		x
Wasserschutzgebietszone		x
Wasserschutzgebiet		x
Überschwemmungsgebiet		x
Geotope		x
Erosionsgefährdung		x
Grundwasserneubildung (mm/a)	100-150 (mm/a) im Westen, 50-100 (mm/a) im Osten	

V.1.1 Erdbebenzone

Nach der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ aus dem Jahr 2005 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Einem rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit sind als Untergrundklasse R und als Baugrundklasse B zugrunde zu legen. Die konstruktiven Vorgaben der Norm sind einzuhalten.

V.1.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange betroffen.

V.1.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

V.1.4 Forstwirtschaftliche Belange

Südlich des Plangebiets befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Der entsprechend § 4 Landesbauordnung (LBO) erforderliche Waldabstand von 30 m zu den festgesetzten Baugrenzen wird bis auf eine geringe Ausnahme eingehalten (vgl. Planzeichnung). Für diesen kritischen Bereich verpflichtet sich die Stadt Nürtingen zu einer Höhenbegrenzung durch Entwicklung eines stufigen Waldtraufs. Es erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch. Mögliche Bedenken seitens der unteren Forstbehörde können damit zurückgestellt werden.

V.2. Vorliegende Gutachten

V.2.1 Geräuschimmissionsprognose

Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie wurden für das Plangebiet die zu erwartenden Immissionen durch den Schienenverkehr ermittelt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen definiert.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„An den geplanten Wohngebäuden werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise erheblich überschritten. Überschreitungen treten sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit auf. Die höchste Geräuschbelastung tritt an den bahnzugewandten Fassaden der beiden nördlichen Gebäude auf. An den abgeschirmten Gebäudeseiten sowie an den beiden im Süden geplanten Gebäuden, die eine Schallabschirmung durch die beiden vorgelagerten Bauvorhaben erhalten, treten deutlich geringere Geräuschimmissionen auf.

Aufgrund der teilweise erheblichen Geräuschbelastung sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die geplanten Wohngebäude vor schädlichen Verkehrsgeräuschen zu schützen. Dazu zählen aktive Schallschutzvorkehrungen in Form einer Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Plangebiets mit einer Wandhöhe von 2,50 m bzw. 3,50 m, eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung, passive Schallschutzmaßnahmen, schallgedämmte

Lüftungselemente zur fensterunabhängigen Raumbelüftung sowie eine zeitlich festgesetzte Bauabfolge.“

Die Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Um Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen zu vermeiden ist somit am nördlichen Rand des Plangebiets eine Lärmschutzwand zu errichten. Im Rahmen des Gutachtens wurden dafür zwei Varianten der Wandhöhe untersucht (2,50 m und 3,50 m). Mit beiden Varianten lässt sich eine deutliche Geräuschminderung an den der Bahnlinie zugewandten Fassaden erreichen. Mit einer höheren Lärmschutzwand könnte die Lärmbelastung zwar deutlicher gemindert werden, aus städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan jedoch eine Mindesthöhe von 2,50 m festgesetzt. Bei den beiden nördlichen Gebäuden ist eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung vorzusehen und an allen Gebäuden sind bauliche Schallschutzvorkehrungen erforderlich (passive Schallschutzmaßnahmen). Da die nördlichen gegenüber den südlichen Gebäuden eine abschirmende Wirkung haben werden, wird zudem eine zeitliche Bauabfolge geregelt.

Quellenangabe:

Titel:	Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 Bebauungsplanverfahren „Alte Ziegelei“
Gutachter:	rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall
Datum	03.05.2022

Im Hinblick auf mögliche Schallreflexionen mit Auswirkungen auf die auf der anderen Seite der Bahntrasse in der Jägerstraße vorhandenen Wohngebäude wurde eine ergänzende fachtechnische Stellungnahme eingeholt. Diese gibt Empfehlungen für Festsetzungen zur Ausführung der Lärmschutzwand um Schallreflexionen zu vermeiden. Diese wurden ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

Quellenangabe:

Titel:	Fachtechnische Stellungnahme zur Ausführung einer Lärmschutzwand zur Vermeidung pegelerhöhender Schallreflexionen
Gutachter:	rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall
Datum	16.08.2020

V.2.2 Baugrundgutachten

Als Grundlage für die Erschließungsplanung sowie zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse im Hinblick auf die spätere Bebauung des Plangebiets wurde ein Baugrund-/Gründungs- und Abfallwirtschaftliches Gutachten erstellt.

Dafür wurden im Plangebiet Kernbohrungen, Versickerungsversuche und Rammsondierungen durchgeführt, sowie entnommene Bodenproben im Labor untersucht.

Zusammenfassend stellt das Gutachten folgende Ergebnisse dar:

Der geologische Untergrund in diesem Gebiet besteht grundsätzlich aus quartären Löß- bzw. Lößlehmsedimente und teilweise Hanglehmen bzw. Hangschuttsedimenten, sowie aus tertiären Basalten, Basalttuffen und Neckarschotter. Bei den durchgeführten Kernbohrungen wurde innerhalb des Plangebiets eine anthropogene Auffüllungsschicht festgestellt.

Die hydrogeologischen Verhältnisse zeigen, dass jahreszeitlich bzw. witterungsabhängig mit Sicker-/ Schichtwasserführung zu rechnen ist. Bei der Erstellung von Baugruben sind deshalb Maßnahmen zur Ableitung vorzusehen.

Aufgrund des anstehenden Untergrunds sind beim Straßenbau Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit erforderlich. Bei der Gründung von Gebäuden sind entsprechende Empfehlungen zu beachten und ggf. eine ergänzende Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit konnte eine grundsätzliche Eignung zur Wiederversickerung festgestellt werden, jedoch ist mit Staunässe und geringer Ableitung in die Tiefe zu rechnen.

Abfallwirtschaftlich wurde folgende Einstufung vorgenommen: Z1.1 (nach VwV Boden Baden-Württemberg) bzw. DK0 (nach DepV), die anstehenden Böden sind damit aus abfallwirtschaftlicher Sicht bedingt verwendbar.

Quellenangabe:

Titel:	Baugrund- / Gründungs- und Abfallwirtschaftliche Gutachten „BV Bergäcker III“
Gutachter:	GEO RISK Ingenieurgesellschaft für Altlasten- und Risikomanagement mbH, Stuttgart
Datum	27.11.2017

V.2.3 Verkehrsuntersuchung

In einer Machbarkeitsstudie wurden die Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz durch den zusätzlichen Verkehr des neuen Wohngebiets geprüft. Dabei wurde auch die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte untersucht und Konfliktpotenziale im Verlauf der Erschließung ermittelt:

„Durch die geplanten 40 Wohneinheiten werden die Verkehrsmengen im Bereich Bergäckerweg und Lerchenberg nur geringfügig ansteigen. Diese Verkehre können leistungsfähig an den untersuchten Knotenpunkten geführt werden. Auch die hierzu vergleichsweise deutlich höheren Verkehrsmengen durch Besucher des geplanten Kirchengebäudes führen im Bereich Bergäckerweg und an den Anschlussknotenpunkten zu keinen Kapazitätsengpässen.

Durch die zu erwartende steigende Zahl an Fußgängern und Kraftfahrzeugen besteht jedoch ein zunehmendes Konfliktpotenzial im Bereich des bahnbegleitenden Bergäckerweges. Verursacht wird dies v.a. auch durch den fehlenden Gehweg. Zudem sind bereits im Bestand die Beleuchtungsverhältnisse nicht optimal.

Durch die versetzte Führung und Vegetation im östlichen Bereich bestehen Sichteinschränkungen. Verbessert werden kann die Situation durch eine klarere Linienführung im östlichen Bereich. Dringend zu empfehlen ist die Anlage eines begleitenden Gehwegs entlang des bahnparallelen Bergäckerweges.

Im Bereich Eichenweg konnten keine wesentlichen Konflikte mit den querenden Fußgängern und Radfahrern festgestellt werden. Eine erneute Beobachtung im Frühling oder Sommer wäre jedoch zu erwägen, da insbesondere die Radfahrer dann vermehrt auftreten werden. Ein Fußgängerüberweg ist nicht notwendig, kann aber im Zuge der Schulwegsicherung erwogen werden. Auch in diesem Bereich sollte die Beleuchtung auf Verbesserungsmöglichkeiten hin geprüft werden.“

Quellenangabe:

Titel:	Machbarkeitsstudie Alte Ziegelei Nürtingen - Verkehrsuntersuchung zur Gebietserschließung
Gutachter:	SSP Consult, Stuttgart
Datum	Dezember 2017

Im Frühjahr 2018 wurde von der Stadt Nürtingen die Entscheidung getroffen das Gebiet rein für den Wohnungsbau zu entwickeln, da dies eine verträglichere Nutzung darstellt. Der ursprüngliche Ansatz neben Wohnungsbau den Neubau einer Versammlungsstätte einer Religionsgemeinschaft zu ermöglichen, wurde hingegen fallengelassen. Aufgrund der veränderten geplanten Nutzung wurde die Verkehrsuntersuchung ergänzt und zudem das Konfliktpotential des Kreuzungsbereiches Eichenweg / Bergäckerweg noch näher untersucht.

Dabei ergaben sich folgende ergänzende Ergebnisse:

„Durch die jetzt geplanten 70 anstatt 40 Wohneinheiten werden die Verkehrsmengen im Bereich Bergäckerweg und Lerchenberg im Kontext zur Leistungsfähigkeit weiterhin nur geringfügig ansteigen. Diese Verkehre können leistungsfähig an den beiden untersuchten Knotenpunkten geführt werden.

Die erhobenen Fußgänger- und Radfahrerverkehrsmengen zeigen eine vergleichsweise geringe Querungsbelastung, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Querungshilfe notwendig werden.

In der Verkehrsbeobachtung konnten zudem keine wesentlichen Konflikte mit den querenden Fußgängern und Radfahrern festgestellt werden, die durch das entstehende Wohngebiet verstärkt oder hervorgerufen werden könnten.“

Quellenangabe:

Titel:	Machbarkeitsstudie Alte Ziegelei Nürtingen - Ergänzungsuntersuchung zur Gebietserschließung
Gutachter:	SSP Consult, Stuttgart
Datum	Juni 2018

V.2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen zum Artenschutz wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien untersucht und es wurde das Habitatpotenzial für sonstige streng geschützte Arten überprüft. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei den Eingriffsbereich, die Bahnlinie, das Naturdenkmal sowie die westlich und südlich angrenzenden Obstwiesen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Auszug aus dem Umweltbericht):

„Die Gehölze im Geltungsbereich sind Bruthabitat verbreiteter Vogelarten, darunter befinden sich auch Höhlenbrüter. Es werden zwei Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse gerodet (kein Winterquartier, keine Wochenstube). Eine Rodung ist nur im Winter zulässig außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen und es sind als vorgezogene Maßnahmen Nistkästen anzubringen. Es besteht eine Gefährdung von Vögeln durch Kollision mit großen Glasflächen/Eckverglasungen oder Balkonverglasungen, Schutzmaßnahmen sind erforderlich.

In das Naturdenkmal/Gehölze am Lerchenberg wird nicht eingegriffen, der Abstand zur Bebauung beträgt mindestens 25 m. Am Rand des Baugebietes - und auf einem kurzen Abschnitt am Rand des ND - wird ein Abfanggraben angelegt. Die Gehölze zwischen Baugebiet und Naturdenkmal bleiben erhalten und werden in der Bauphase geschützt.

Störungen der Brutvögel im Naturdenkmal sind nicht zu erwarten, es wurden nur verbreitete Arten erfasst. Störungen möglicher Winterquartiere von Fledermäusen durch Bautätigkeit wären nur im Bereich des Abfanggrabens zu erwarten, eine Vermeidung ist durch eine Bauzeit nach der Winterruhe möglich.

Angrenzend an das Baugebiet wurden Amphibien (Naturdenkmal) und Zauneidechsen (Bahnlinie) nachgewiesen: Bauzeitliche Gefährdungen von Amphibien und Reptilien durch Einwanderung in das Baufeld werden durch Schutzmaßnahmen vermieden.

Pflanzenarten der roten Liste wurden nicht nachgewiesen. Schutzgebiete/§ 33-Biotope sind nicht betroffen bzw. werden in der Bauphase geschützt.“

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse sind verschiedene Minimierungs-, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG werden unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erfüllt.

Quellenangabe:

Titel:	Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz, Bebauungsplan „Bergäcker III“ in Nürtingen
Gutachter:	Stauss & Turni, Tübingen
Datum	15.10.2017, überarbeitet am 05.02. und 22.05.2021

V.2.5 Untergrunduntersuchung Biotop Lerchenberg

Im Hinblick auf Möglichkeiten der Entwässerung des Plangebiets sowie als Grundlage für die Planung von Artenschutzmaßnahmen (Reptilienhabitat) wurden im Bereich des Biotops und des dort vorhandenen Tümpels geotechnische Voruntersuchungen und Sickerversuche durchgeführt.

Dabei ergaben sich zusammenfassend folgende Ergebnisse:

„Die geotechnischen Voruntersuchungen am bestehenden Biotop Lerchenberg haben flächenhafte, anthropogene Auffüllungen im Bereich des vorgesehenen Reptilienhabitats nachgewiesen. Über Deklarationsanalysen konnten teilweise erhebliche Schadstoffbelastungen in den Auffüllungen ermittelt werden.

Im Bereich der geplanten Versickerung überschüssigen Oberflächenwassers konnten über einer stauenden Tonschicht des Unterjuras zum jetzigen Zeitpunkt nachhaltige Veränderungen der Konsistenz des anstehenden Bodens beobachtet werden. Der angetroffene, umgelagerte Schwemmlöss war von einer überwiegend weichen, bis lokal sehr weichen Konsistenz durch Staunässe/Schichtwasser geprägt. An der zu einem Kleinpegel ausgebauten Bohrung RKS 2 konnte über einen Auffüllversuch ein gewisses Sickerpotential in der geplanten Versickerungsfläche nachgewiesen werden. Langfristig sind nachhaltige Veränderungen im Untergrund hinsichtlich der Stabilität (Vernässung, Aufweichung) durch die geplanten, erhöhten Mengen an zu versickerndem Oberflächenwasser nicht völlig auszuschließen. Auswirkungen auf den Gebäudebestand jenseits der Bahnlinie oder aber die Bahnlinie selbst sind nach derzeitigem Kenntnisstand aber nicht zu besorgen.“

Quellenangabe:

Titel:	Untergrunduntersuchungen am Feuchtbiotop Lerchenberg
Gutachter:	JKA Altlastenmanagement Baugrund, Nürtingen
Datum	23.07.2019

VI Planinhalte

VI.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Für das Plangebiet wurde von den Architekten Thomas Gauggel und Matthias Gütschow, Tübingen, ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Bei der Bearbeitung wurde dabei zum einen der Gestaltungsbeirat der Stadt Nürtingen, sowie auch die Anwohner im Rahmen von zwei Gesprächen miteinbezogen.

Der städtebauliche Entwurf sieht zwei sich nach Südwesten öffnende Wohnhöfe vor, die von der Verlängerung des Bergäckerweges aus erschlossen werden. Die beiden Wohnhöfe bestehen jeweils aus zwei nach Norden und Osten ausgerichteten L-förmigen größtenteils dreigeschossigen, teilweise viergeschossigen Baukörpern und zwei kleineren Gebäuden die jeweils das südliche Ende der Wohnhöfe bilden. Das flächenmäßig kleinste Gebäude im Südwesten bildet mit seiner durchgehenden Viergeschossigkeit einen prägnanten Abschluss des Quartiers.

Als Dachform ist für alle Gebäude ein begrüntes Flachdach vorgesehen.

Beide Wohnhöfe verfügen jeweils über einen gemeinschaftlichen halböffentlichen Wohnhof, wobei zusätzlich zwischen dem westlichen und östlichen Wohnhof ein Quartiertreffpunkt angelegt werden soll.

Nördlich des Bergäckerwegs war zunächst eine Spange von Nebenanlagen geplant (Carports für Pkws und Fahrräder, überdachte Müllabstellplätze, Abstellräume und ggf. auch eine Werkstatt). Aufgrund des erforderlichen Abstands einer Lärmschutzwand zur angrenzenden Bahnlinie musste das Konzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens allerdings angepasst werden, sodass nun entlang des Bergäckerwegs 11 Längsparkplätze sowie ein Standort für Müllbehälter angeordnet werden.

Da durch die geplante Bebauung die bisherige Nutzung als Spiel- und Bolzplatz entfällt, wird als Ersatz ein bestehender Spielplatz am Eichenweg vergrößert und aufgewertet. Damit wird sowohl für das Plangebiet als auch für das gesamte Bestandswohngebiet am Lerchenberg ein fußläufig erreichbarer und geschützter Spielplatz mit ausreichender Größe geschaffen.

Das städtebauliche Konzept spiegelt die von der Stadt Nürtingen vorgesehenen Grundzüge der Planung wieder und kommt in den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Ausdruck.

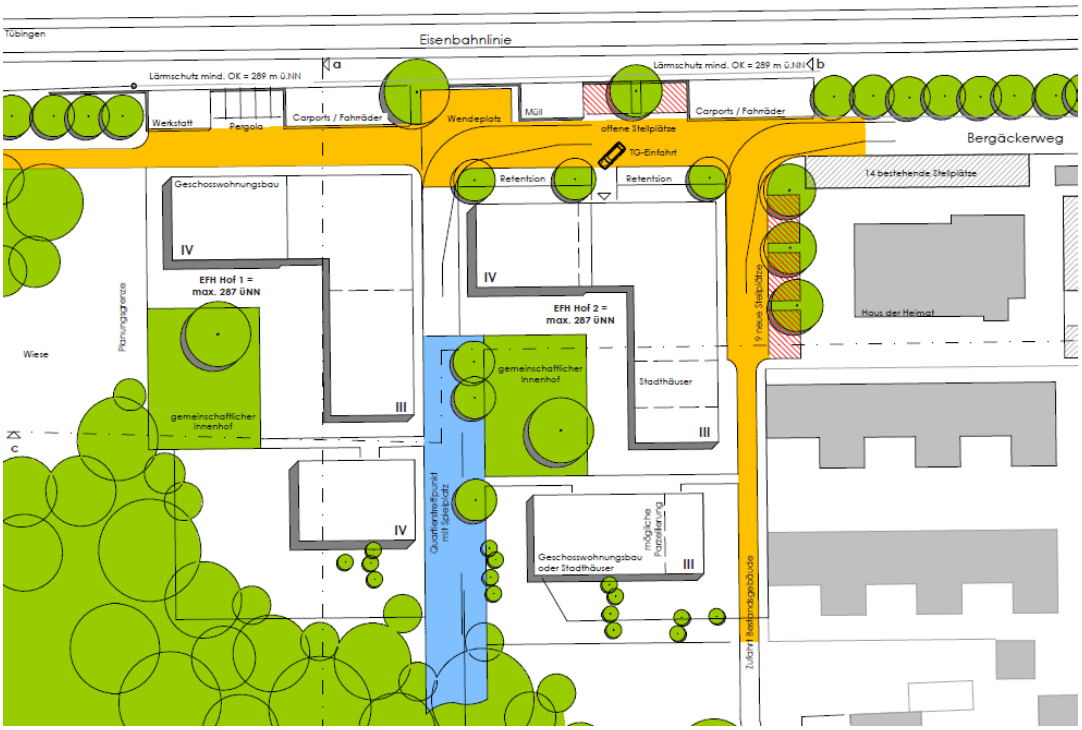


Abb. 4: Städtebauliche Entwurf (Gauggel u. Gütschow, Tübingen, Stand 23.03.2019)

VI.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Zur Erschließung des Gebiets soll der Bergäckerweg nach Westen hin erweitert werden. Ein Großteil des Verkehrs wird die Zufahrt zur Quartiertiefgarage im Osten nutzen. Zwischen beiden Wohnhöfen bietet sich zudem für Müllfahrzeuge die Möglichkeit zum Wenden. Von hier ausgehend nach Süden ist der Quartierplatz und die dahinterliegenden Gebäude zu Fuß und von Rettungsfahrzeugen zu erreichen.

Kurz vor Beginn des Quartieres wird eine neue schmale Stichstraße das städtische Gebäude (Bergäckerweg 13) erschließen.

Da sich durch das neue Quartier der Verkehr auf dem Bergäckerweg erhöht, wurde schon Ende des Jahres 2017 eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese kam zu dem Schluss, dass das bestehende Straßennetz und die relevanten Verkehrsknoten den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. Um aber trotzdem die Sicherheit im Bergäckerweg zu erhöhen, soll dieser nicht mehr als 30er-Zone, sondern zukünftig als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

VI.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen, stellt die im Bebauungsplan vorgesehene Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) seit Wirksamkeit der 30. Änderung als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird folglich erfüllt.

VII Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

VII.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig

- Wohngebäude nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist und sich in der Innenstadt adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese meist einen erhöhten Flächenbedarf aufweisen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist und sich z.B. in Gewerbegebieten adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten.

VII.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und gewährleistet gleichzeitig auch im Kontext der grünordnerischen Festsetzungen, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als private Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Für Tiefgaragen kann die GRZ bis maximal 0,8 ausnahmsweise überschritten werden, um auf dem Baugrundstück ausreichend Tiefgaragenstellplätze unterzubringen.

Mit den Festsetzungen der Gebäudehöhe (GH) in Abhängigkeit von der Erdgeschossfußbodenhöhe, wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform und -neigung (siehe VII.16 Örtlichen Bauvorschriften) die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert.

Zur bestmöglichen Ausnutzung der neu entstehenden Bauflächen und zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbeschränkungen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN festgesetzt, welche sich auf die Oberkante Rohfußbodenhöhe bezieht. Die Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten im Sinne der Höhenlage der Erschließungsstraße. Zur Anpas-

sung an die örtlichen Gegebenheiten, kann mit der tatsächlichen Oberkante Rohfußboden von der festgesetzten EFH um +/- 0,3 m abgewichen werden.

VII.3. Bauweise

Um eine angemessen dichte Bebauung zu ermöglichen wird für die nördlichen Baufenster die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen und für die südlichen Baufenster die offene Bauweise festgesetzt.

VII.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen definiert den Rahmen einer baulichen Ausnutzbarkeit und wird im Plangebiet entsprechen dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf differenziert geregelt.

Die Festsetzung von Baulinien definiert die genaue Lage eines Gebäudes. Diese wird jeweils für die nördliche und westliche Gebäudeseite gezielt eingesetzt, um hier klar definierte Raumkanten zu erhalten.

Die Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Ziel, klare Regelungen für die Grenzen der Bebauung zu definieren und wiederkehrende Ausnahmetatbestände in Bezug auf untergeordnete Bauteile und baulicher Nebenanlagen bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

VII.5. Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass offene Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen nördlich des Bergäckerwegs sowie Tiefgaragen und deren Abfahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Anordnung der Parkierung auf den Baugrundstücken zu regeln, definierte Teile der Baugrundstücke (Vorgärten, rückwärtige Baugrundstücksflächen) zur Sicherung der privaten Freiflächen von Parkierungsanlagen freizuhalten und damit das städtebauliche Ziel eines im südlichen Teil gut durchgrünten Gebietscharakters zu unterstützen.

VII.6. Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe von Nebenanlagen (Gebäude) in den Wohnhöfen getroffen. Ziel ist einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie bspw. Gartenhütten) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung der rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

Nördlich des Bergäckerwegs wird neben den Stellplätzen für PKW und Fahrräder eine Fläche als Müllbehälterstandort ausgewiesen.

VII.7. Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig, da sie das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild der geplanten Erweiterung des Wohnquartiers negativ prägen würden.

VII.8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses beziehen sich auf eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung des westlichen Grundstücksteils, welche vor dem Hintergrund der Ableitung im Trennsystem notwendig zur Pufferung ist. Zudem ist am Südrand des Plangebiets ein Rückhaltungs- und Ableitungsgraben für anfallendes Außengebietswassers vorgesehen. Das in den festgesetzten Flächen zurückgehaltene Niederschlagswasser wird über eine gedrosselte Ableitung dem westlich außerhalb des Plangebiets vorhandenen Tümpel zugeführt. Als Überlauf ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal im Bergäckerweg geplant.

VII.9. Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Sicherung der Erschließungsfunktion definiert. Diese beziehen sich auf die Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) sowie auf einen beschränkt öffentlichen Weg zur Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg.

VII.10. Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote

Die festgesetzten Zufahrtsverbote haben das Ziel, eine geordnete Zufahrt auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten.

VII.11. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Um bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage eine ausreichende Sicht auf andere Verkehrsteilnehmer und insbesondere auch spielende Kinder zu gewährleisten, sind freizuhaltende Sichtfelder festgesetzt, die von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten sind.

VII.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im Bereich der Gebietszufahrt wird eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt um das Wenden des Müllfahrzeugs und bei Bedarf auch das Wenden von PKW zu ermöglichen.

VII.13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose (siehe V.2.1) werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen, sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Schallreflektion festgesetzt.

VII.14. Grünflächen

Im Westen und Süden sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind mit Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses (vgl. VII.8.) und mit Pflanzgeboten (vgl. VII.14.) überlagert.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Süden definiert zudem den Bereich des Plangebiets, der sich innerhalb eines Abstands von 20,0 m zu dem angrenzenden Naturdenkmal befindet und deshalb von Bebauung freizuhalten ist.

Die Verkehrsgrünflächen dienen der Strukturierung und Durchgrünung des Straßenraums.

VII.15. Pflanzgebote

Die festgesetzten allgemeinen Pflanzgebote und Einzelpflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke eingeführt, welches dazu dienen soll, die Innenhöfe durch visuell prägende Gehölze zu strukturieren. Hinzu kommen Pflanzgebote für die grünordnerische Gliederung des Straßenraums.

VII.16. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung, der Verminderung, dem Schutz und der Kompensation von Auswirkungen des Eingriffs durch die geplante Bebauung auf die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs können die Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der als Anlage beiliegt.

VII.17. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes werden ergänzend zum Bebauungsplan folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Zulässig sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer. Die Begrünung dient der Rückhaltung des Regenwassers auf den Dachflächen. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen nur auf dem Dach im Zusammenhang mit Dachbegrünung oder in die Fassade integriert zulässig.
- Durch die Vorschrift zur Fassadengestaltung, der Beschränkung der Verwendung von Außenantennen, Mobil- und Richtfunkanlagen sowie dem Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen soll eine unpassende Entwicklung für das Siedlungsbild vermieden bzw. das Gebiet gestalterisch aufgewertet werden.
- Die Vorschriften zu den Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und sollen gestalterisch unerwünschte und für die Umgebung untypische Werbeanlagen verhindern. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.
- Die Vorgabe zur Anzahl der Stellplätze ist erforderlich, da im Planungsgebiet in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen.
- Die Festsetzung zur Gestaltung unbebauter Flächen wird getroffen um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets zu erhalten bzw. zu ermöglichen. Zur Minimierung der Versiegelung auf privaten Flächen erfolgen Maßgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, sowie zur Gestaltung der Vorgartenbereiche.
- Um die Vorgartenbereiche von visuell wirksamen Müllbehältern freizuhalten, sind diese in der Tiefgarage oder in den nördlichen Nebenanlagen unterzubringen.
- Mit den Vorschriften zu Einfriedungen soll einerseits die Gestaltung möglichst offener öffentlicher (Straßen-)Räume sowie gemeinschaftlicher Innenhöfe und andererseits ein möglichst homogenes Gesamterscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.
- Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen dienen dazu, den bestehenden Mischwasserkanal und im Endeffekt die Kläranlage insbesondere bei Starkregenfällen zu entlasten. Das geringverschmutze Wasser kann ggf. auch als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden.

VII.18. Städtebauliche Kenndaten

VII.18.1 Flächenbilanz

	Fläche in qm	Fläche in Prozent des Geltungsbereiches
Allgemeines Wohngebiet WA	6.445	69
davon überbaubare Grund-stücksfläche	2.578	28
Öffentliche Verkehrsfläche	887	9
Öffentliche Grünfläche	1.869	20
Verkehrsgrün	155	2
Geltungsbereich des Bebauungsplans	**9.356**	**100**

VII.18.2 Statistische Planungsdaten

Wohneinheiten	~ 60

VIII Auswirkungen des Bebauungsplans

VIII.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Prüfung der Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

VIII.2. Stadtplanerische Auswirkungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird sich die städtebauliche Situation im Plangebiet von den Gleisanlagen im Norden bis zu den Gehölzen des Naturdenkmals im Süden etwa wie folgt darstellen.

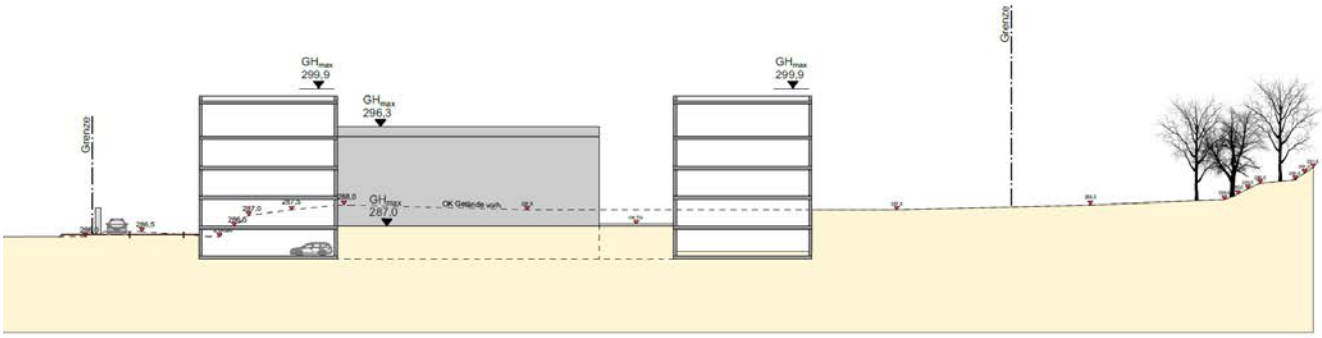


Abb. 5: Systemschnitt in Nord-Süd-Richtung

Um die Umsetzung der Gestaltungsideen des städtebaulichen Entwurfs zu gewährleisten, wird als flankierende Maßnahme ergänzend zum Bebauungsplan ein Gestaltungshandbuch für das Plangebiet erstellt werden. Das Gestaltungshandbuch dient als Anleitung für die zukünftigen Bauherren und Architekten und wird z.B. Gestaltungsregeln, Erläuterung der Vorgaben des Bebauungsplans und darüber hinaus weitere Empfehlungen für die Bebauung und die Freianlagen enthalten.

VIII.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

VIII.3.1 Ver- und Entsorgung

Eine Anbindung des Plangebiets an das Trinkwasser- und das Gasniederdrucknetz, sowie die Erschließung mit Strom aus der nahegelegenen Umspannstation ist möglich. Das Telekommunikationsnetz kann in diesem Bereich ausgebaut werden. Die Versorgung ist somit gesichert.

Für die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Normalbetrieb derzeit eine Löschwassergesamtentnahme von 96 m³/h über Unterflurhydranten innerhalb einer Löschzeit von zwei Stunden und in einem Umkreis von 300 m für den Grundschutz zur Verfügung gestellt werden (nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 in der jeweils gültigen Fassung, Berechnung auf Grundlage eines Wassernetzmodells (Waternet)). Die Stadtwerke Nürtingen GmbH stellen jedoch kein Löschwasser für den Objektschutz bereit.

Die Schmutzwasser-Entwässerung für das Plangebiet erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal im Bergäckerweg.

Das Niederschlagswasser aus den im westlichen Grundstücksteil befindlichen Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird in Rigolen zurückgehalten und anschließend gedrosselt in einen Tümpel westlich des Plangebiets abgeleitet. Der Notüberlauf wird an den Mischwasserkanal im Bergäckerweg angeschlossen.

Zur Rückhaltung von im östlichen Bereich aus Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser ist auf dem östlichen Baugrundstück durch die zukünftigen Eigentümer eine geeignete Rückhalte-Anlage (z.B. Retentionszisternen oder Retentionsrigolen) herzustellen. Von dort wird das Niederschlagswasser dann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das aus den angrenzenden Hangflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Rückhaltungs- und Ableitungsgraben am Hangfuß gesammelt und zum westlichen Gewässer abgeleitet.

VIII.3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Bergäckerweg mit Anbindung über den Eichenweg an die Straße „Am Lerchenberg“.

Der Knotenpunkt des Eichenwegs mit dem Bergäckerweg weist bereits unabhängig von der geplanten Bebauung und dem daraus resultierenden Verkehr ein Konfliktpotential auf. Deshalb sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens verkehrsordnungsrechtliche Regelungen (Verkehrszeichen) zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geplant. Vorgesehen ist dabei die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den Bergäckerweg, den Buchenweg und einen Abschnitt des Eichenwegs. Zudem sollen der Buchenweg sowie der Eichenweg zwischen der Einmündung des Bergäckerwegs und der Einmündung des Buchenwegs als Einbahnstraße (mit Radfahrern im Gegenverkehr) ausgewiesen werden. Zur Verbesserung der Einsehbarkeit im Kurvenbereich der Einmündung des Bergäckerwegs wird ein Bestandsparkplatz gestrichen (Hinweis: Bestandsparkplätze sind mit grauen PKWs gekennzeichnet). Als Ersatz für wegfallende Stellplätze werden im Bereich des Bergäckerwegs

zwei neue Stellplätze und auf Höhe des Gebäudes Eichenweg 16 drei neue Stellplätze (blaue Darstellung) erstellt. Diese Maßnahmen sind bereits mit dem Ordnungsamt abgestimmt.

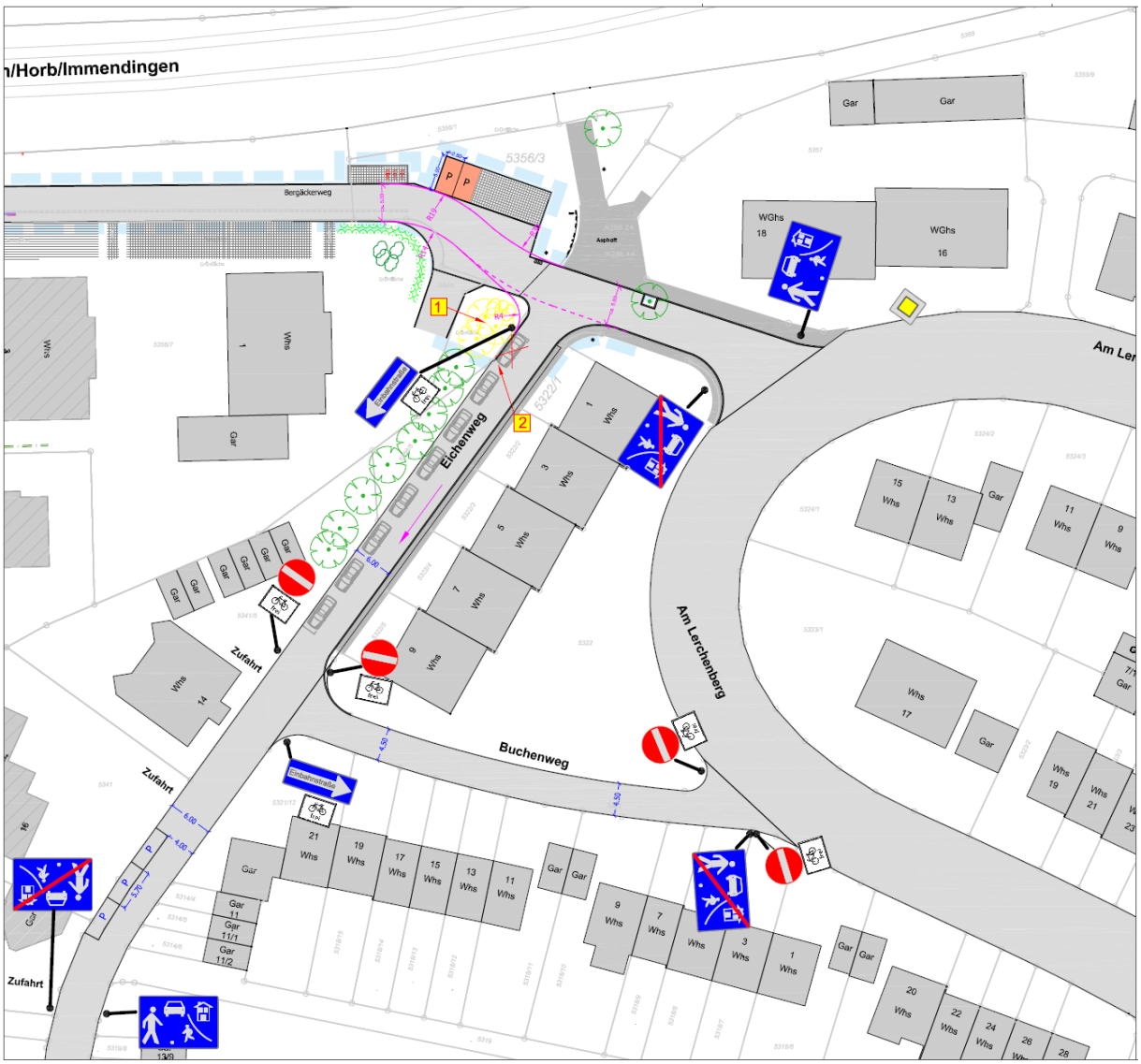


Abb. 6: Übersichtslageplan Verkehrskonzept Eichenweg/Bergäckerweg/Am Lerchenberg (Ingenieurbüro Walter, Nürtingen, Stand 31.07.2020)

IX Maßnahmen zur Verwirklichung

IX.1. Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen, der Anlagen zur Ver- und Entsorgung und der öffentlichen Grünflächen.

IX.2. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das Grundstück in städtischem Besitz befindet, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

erstellt:

Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart,

Stadtplanungsamt Nürtingen,

Nürtingen, den 26.07.2022