

**Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt**

**Bebauungsplan
„Neckarstraße“
1. Änderung**

Planbereich 105.02

Begründung
vom 18.03.2022

Satzung

Inhaltsverzeichnis

I	Rechtsgrundlagen	4
II	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	7
II.1.	Anlass und Erforderlichkeit	7
II.2.	Ziele und Zweck der Planung	7
III	Beschreibung des Plangebietes	8
III.1.	Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich	8
III.2.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	9
III.3.	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	9
III.4.	Erschließung	10
III.5.	Planungsrechtlichen Ausgangssituation	10
III.5.1	Regionalplanung	10
III.5.2	Flächennutzungsplanung	10
III.5.3	Stadtentwicklungskonzept	11
III.5.4	Bebauungsplanung	11
	Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	13
III.6.	Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	13
III.6.1	Erdbebenzone	14
III.6.2	Bodendenkmale	14
III.6.3	Denkmalgeschützte Gebäude	15
III.6.4	Altlasten	15
III.6.5	Hochwassergefährdung	16
III.7.	Vorliegende Gutachten	17
III.7.1	Baugrund- und Bodenerkundung	17
III.7.2	Schalltechnische Untersuchung	18
III.7.3	Artenschutzrechtliche Untersuchungen	19
IV	Planinhalte	23
IV.1.	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	23
IV.2.	Verkehrskonzept und Erschließung	23
IV.3.	Landschaftsplanerisches Konzept	24
IV.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	25
V	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
V.1.	Textliche Festsetzungen in Planzeichnung und Textteil	26
V.2.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
V.3.	Örtliche Bauvorschriften	28
V.4.	Städtebauliche Kenndaten	29
V.4.1	Flächenbilanz	29
VI	Auswirkungen des Bebauungsplans	30
VI.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	30
VI.2.	Stadtplanerische Auswirkungen	32
VI.3.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	32
VI.4.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	33
VI.4.1	Ver- und Entsorgung	33
VI.4.2	Grundstücksentwässerung	33
VI.4.3	Erschließung	33

VII	Maßnahmen zur Verwirklichung	34
VII.1.	Kosten und Finanzierung	34
VII.2.	Bodenordnende Maßnahmen	34

I **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

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

in der Fassung vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Verfahren

Der Bebauungsplan „Neckarstraße 1. Änderung“ 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 beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt sind. Zudem wird mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Durch das beschleunigte Verfahren

- kann die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 entfallen.
- wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und
- entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	19.07.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom	09.06.2017
Scoping	von	19.07.2016
	bis	19.08.2016
Scoping	von	30.06.2021
	bis	30.07.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit		
Beschluss	vom	19.07.2016
Zeitraum	von	19.06.2017
	bis	14.07.2017
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Öffentlichen Auslegung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	12.04.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	27.04.2022
	bis	27.05.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom	26.07.2022

In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntma- vom 19.08.2022
chung

II Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

II.1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Plangebiet an der Neckarstraße liegt verkehrsgünstig und in zentraler Lage am Neckar und ist derzeit untergeordnet genutzt. Das Gebiet wird in großen Teilen von Parkplatzflächen belegt. Im Nordwesten und im Osten am Neckarufer befinden sich Grünflächen mit Baumbeständen und Fußgängerwege. Insgesamt ist das Plangebiet wenig gestaltet und geordnet und soll durch den Bau eines Hotels und eine Freianlagenplanung den gesamten Bereich aufwerten. Aufgrund der Lage an der Neckarstraße und der Nähe zum Stadtzentrum eignet sich das Plangebiet sehr gut für dieses Vorhaben.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das gesamte Plangebiet als Sondergebiet, freie Kunstschule festgesetzt. Für die geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern, um die Entwicklung des Hotelneubaus und der Freianlagenplanung zu ermöglichen.

II.2. Ziele und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich soll durch einen Hotelneubau und die Planung der Parkplätze, Grün- und Freiflächen neugestaltet werden. Die bislang untergenutzten Flächen sollen durch die neuen Nutzungen aufgewertet werden, dabei sollen hohe stadträumliche und architektonische Qualitäten die Entwicklung auszeichnen.

Durch den Hotelneubau wird die Raumkante zur Neckarstraße baulich gefasst. Die Bebauung gliedert sich in den Obergeschossen in drei Teile. Das Sockelgeschoss ist gleichzeitig Empfang und Eingang, aber auch Garage, so dass kein Untergeschoss gebaut wird.

In den Hotelbau integriert wird eine neue Hochwasserschutzmauer, die sich entlang des Sockelgeschosses ausbildet.

Zufahrtsbereich, Parkplatz und Vorbereich der Freien Kunstschule werden geordnet und aufgewertet. Die öffentlichen Grün- und Freiflächen zum Neckar hin erfahren ebenfalls eine neue Gestaltung und Planung und bieten Wegeverbindungen am Neckar zur Altstadt und nach Süden, gestaltete Grünflächen mit dem Erhalt des Baumbestands und einem neuen Kinderspielfeld.

III Beschreibung des Plangebietes

III.1. Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich



Abb.1: Lageplan mit Geltungsbereich (Quelle: Stadt Nürtingen)

Der Geltungsbereich des Plangebiets (ca. 0,6 ha) liegt im Bereich der Kernstadt Nürtingens am Neckar westlich der Altstadt.

Er ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden / Nordosten/-westen durch die Bebauung und Parkplatzflächen an der Neckarstraße (Flurstücke 570/3, 570/7, 570/4, 570/5, 571/2, Teile von 571/1, T.v. 571/3 und 706/17),
- Im Osten / Südosten durch die Flurstücke Nr. 571/4 und T.v. 571/3
- Im Süden / Südwesten durch die Flurstücke Nr. 66 (Neckar), T.v. 571/3 und T.v. 573/3 (Neckarstraße 11),
- Im Westen / Nordwesten durch die Flurstücke Nr. 573/2 (Neckarstraße 13), T.v. 706/17 und T.v. 706/10 (Neckarstraße, B313)

III.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet

Im Geltungsbereich befinden sich bis auf das ehemalige Pförtnerhäuschen keine Gebäude.

Das Pförtnerhäuschen der einstmaligen Baumwollspinnerei Otto-Melchior wurde durch den Ausbau der Neckarstraße an seinen jetzigen Standort versetzt.

Das Plangebiet ist in großen Teilen mit Parkplatzflächen belegt. Im Süden und Westen befinden sich die Parkplätze der Freien Kunsthochschule. Im nordöstlichen Bereich werden die Parkplätze von den Anwohnern der Neckarstraße genutzt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind mindergenutzte Grünflächen. Zum Neckar hin bildet sich eine Böschung mit einem relativ dichten Baumbestand aus. Diese dient auch als Hochwasserschutz, die Böschung wird im Zuge der Neuplanung der Freianlagen entfallen.

Ein Geh- und (Rad)-weg entlang des Neckars verläuft über die Parkplatzflächen des Plangebiets.

Auf den Parkplatzflächen befindet sich südöstlich des I-Punktes eine Fläche, auf der saisonal ein Getränke- und Imbisswagen steht und den kleinen Biergarten südlich davon von Beginn der warmen Monate bis zum Herbst bewirtet.

Auch am Parkplatz im Süden gibt es große Baumbestände.

III.3. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Kernstadt und grenzt direkt die B 313 (Neckarstraße). Die hier vierspurige Straße ist eine wichtige Verbindung zwischen der Autobahn A8 im Norden und den Städten im Süden (z.B. Metzingen, Reutlingen). Die B 313 bindet über eine Brücke (Galgenbergstraße) - etwas nördlich des Plangebiets - die Innenstadt von Nürtingen an.

Die angrenzenden Flächen sind mit unterschiedlichen Nutzungen belegt und weisen eine heterogene Struktur auf. Direkt südlich des Plangebiets befindet sich die Freie Kunstakademie Nürtingen (Neckarstraße 11 / 13), hier werden Studierende in verschiedenen Bereichen der bildenden Künste ausgebildet. Die weitere Bebauung an der Neckarstraße besteht überwiegend aus Wohn- und Geschäftshäusern. In den Erdgeschossbereichen befinden sich meist kleinere Gewerbeeinheiten, u.a. eine Bäckerei/Café, ein Fitnessstudio, ein Biergarten und weitere Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe.

Östlich an das Plangebiet grenzt direkt der Neckar und die Fischtreppe. Entlang des Neckars verläuft ein Geh- und (Rad)-weg, der auch durch das Gebiet führt.

III.4. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Neckarstraße (B313) für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen und damit direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Entlang der Neckarstraße/am Neckar führen auch ein der Neckartal-Radweg und der Museumsradweg.

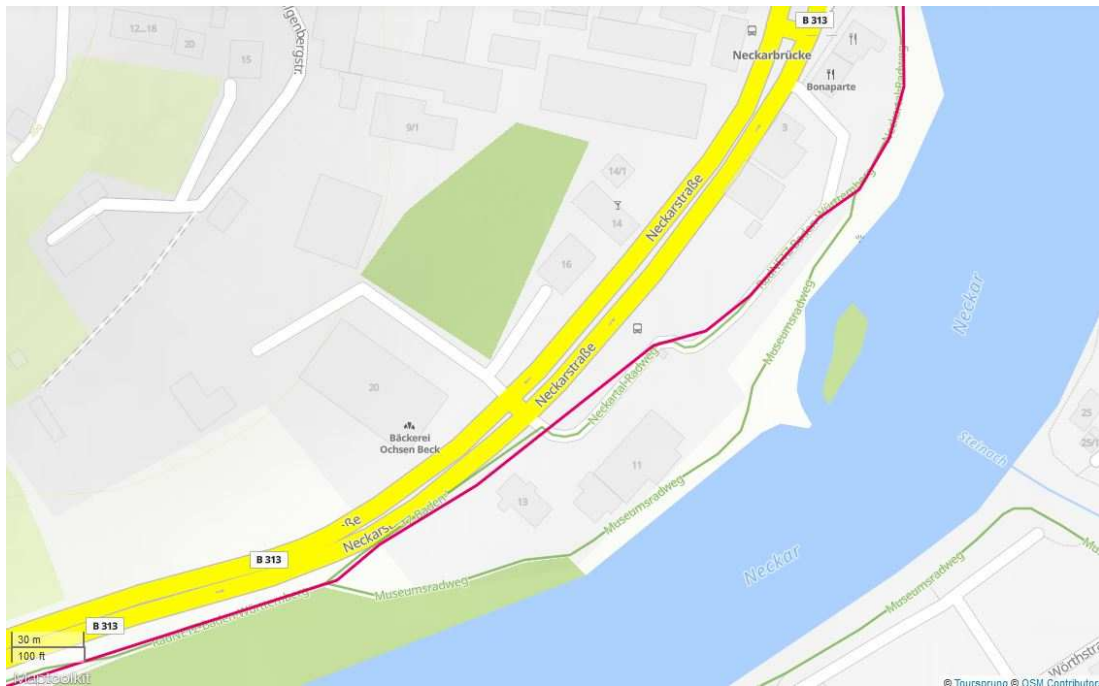


Abb.2: Radwege (Quelle: Webseite Neckartalradweg www.neckartalradweg-bw.de/)

Der Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die an der Neckarstraße verkehrenden Buslinien 188, 189 und die Nachtbuslinie RT 189. Die Bushaltestelle „Neckarbrücke“ befindet sich direkt am Plangebiet.

III.5. Planungsrechtlichen Ausgangssituation

III.5.1 Regionalplanung

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

An das Plangebiet grenzen ein Überschwemmungsgebiet im Osten / Südosten und eine Straße für den großräumigen Verkehr im Westen / Nordwesten.

III.5.2 Flächennutzungsplanung

Der "Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen" (rechtskräftig seit dem 07.04.2000) weist für den Geltungsbereich Sonstiges Sondergebiet

Bestand sowie einen kleinen Teil im Norden Gemischte Baufläche Bestand aus. Im östlichen Bereich des Plangebiets sowie nördlich und südlich davon ist ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Im Süden / Südwesten liegt eine Schule.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

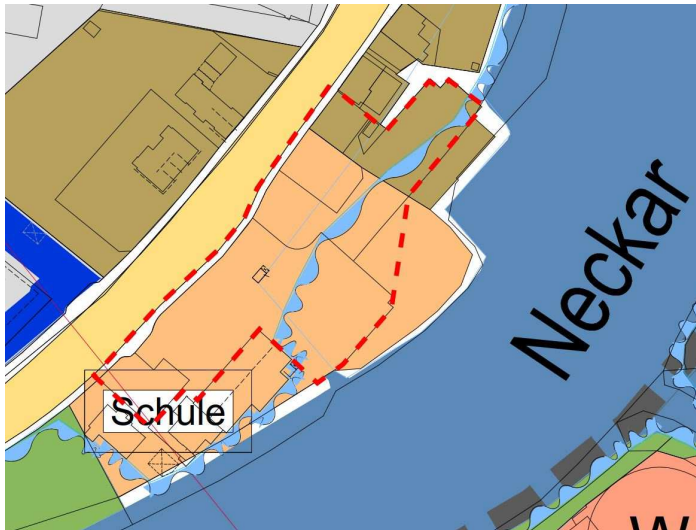


Abb. 3: Ausschnitt FNP (Quelle: Stadt Nürtingen)

III.5.3 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Nürtingen weist insgesamt 10 Leitbilder aus. Das Plangebiet ist dem Leitbild „Grüne Stadt am Neckar“ mit dem Wegweiser A 1 „Neckar und Bäche als naturnahe Erholungsbereiche erlebbar machen“ zuzuordnen.

Folgende Schlüsselprojekte sind für die Umsetzung im Plangebiet definiert:

- Zuwege zum Neckar und Aufenthaltsbereiche
- Neckar-Gastronomie

III.5.4 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet gilt gegenwärtig der seit dem 19.05.1998 rechtskräftige Bebauungsplan „Neckarstraße“. Dieser setzt für den Großteil des Geltungsbereichs ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freie Kunsthochschule“ fest. Im nördlichen Teil sind ein Mischgebiet und eine Fläche für Versorgung festgelegt. In dem Sonder- und Mischgebiet sind Stellplatzflächen gekennzeichnet.

Im Plangebiet liegt außerdem ein Überschwemmungsgebiet.

Die Gebäude der Freien Kunsthochschule, das ehemalige Pförtnerhäuschen der früheren Baumwollspinnerei Otto-Melchior sowie ein mittlerweile abgebrochenes Wohnhaus (?) sind mit einem Denkmalschutz gekennzeichnet.

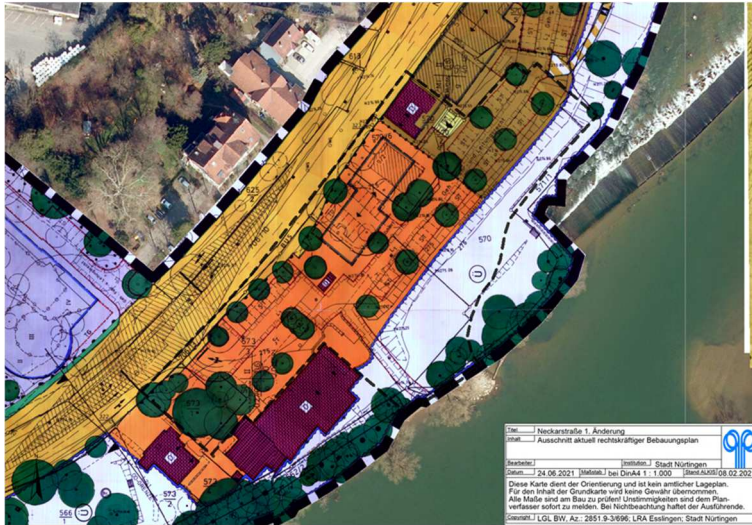


Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan (Quelle: Stadt Nürtingen)

Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

III.6. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

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 eingestufte Flächen	x	
Wasserschutzgebietszone		x
Wasserschutzgebiet		x
Überschwemmungsgebiet	x	
Geotope		x
Erosionsgefährdung		x
Grundwasserneubildung (mm/a)	50-100 (mm/a);	

III.6.1 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.

III.6.2 Bodendenkmale

Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG „Abgegangene Baumwollspinnerei und Türkisch-Rot-Färberei“ (Nr. 18M). Zusätzlich wurde 2013 bei Bauarbeiten auf dem Flurstück 635/1 gegenüber des Planungsgebietes eine Kulturschicht angeschnitten, die spätaltsteinzeitliche Artefakte aus der Zeit um etwa 10. 000 v.Chr. enthielt (Kulturdenkmal nach §2 DschG, Nr. 33). Weiterhin ist in diesem Bereich möglicherweise ein Abschnitt des Verlaufs der Römerstraße Rottenburg - Köngen zu vermuten, wie er sicher nachgewiesen ist auf Gemarkung Neckarhausen (archäologische Verdachtsfläche, Nr. 38).

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden verschiedener Zeitstellung - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Es ist zu klären, ob sich die Römerstraße und die bekannte Fundstelle Nr.33 im Kartenausschnitt möglicherweise bis in das überplante Areal erstrecken, sowie die Erhaltung der abgegangenen Baumwollspinnerei.

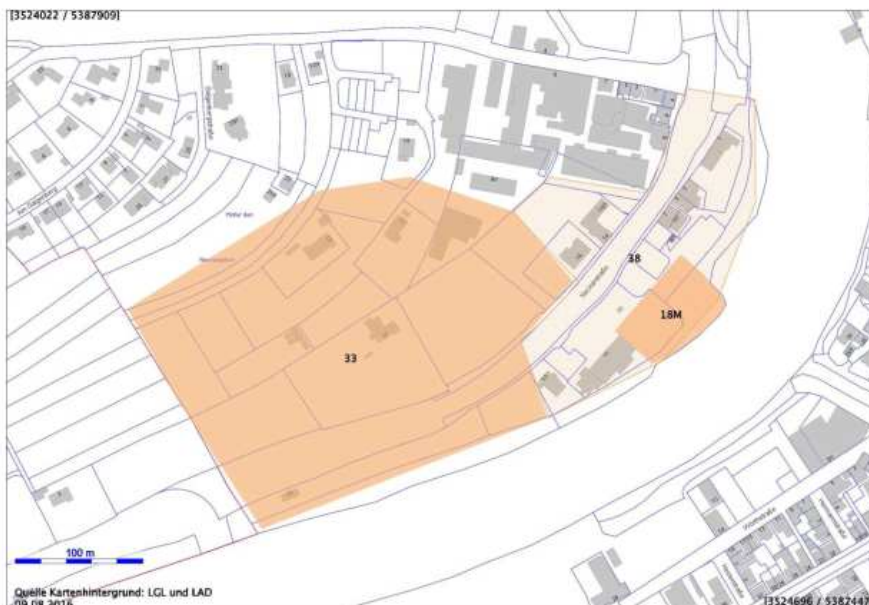


Abb. 5: archäologische Kulturdenkmale (Quelle: RP Stuttgart)

III.6.3 Denkmalgeschützte Gebäude

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Pförtnerhäuschen der früheren Baumwollspinnerei Otto-Melchior. Es wurde durch den Ausbau der Neckarstraße zu seinem jetzigen Standort versetzt. Mit der Planung wird das Pförtnerhäuschen ein weiteres Mal in den Bereich des Vorplatzes vor den Gebäuden der Freien Kunsthochschule versetzt.

Die beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Freien Kunsthochschule werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

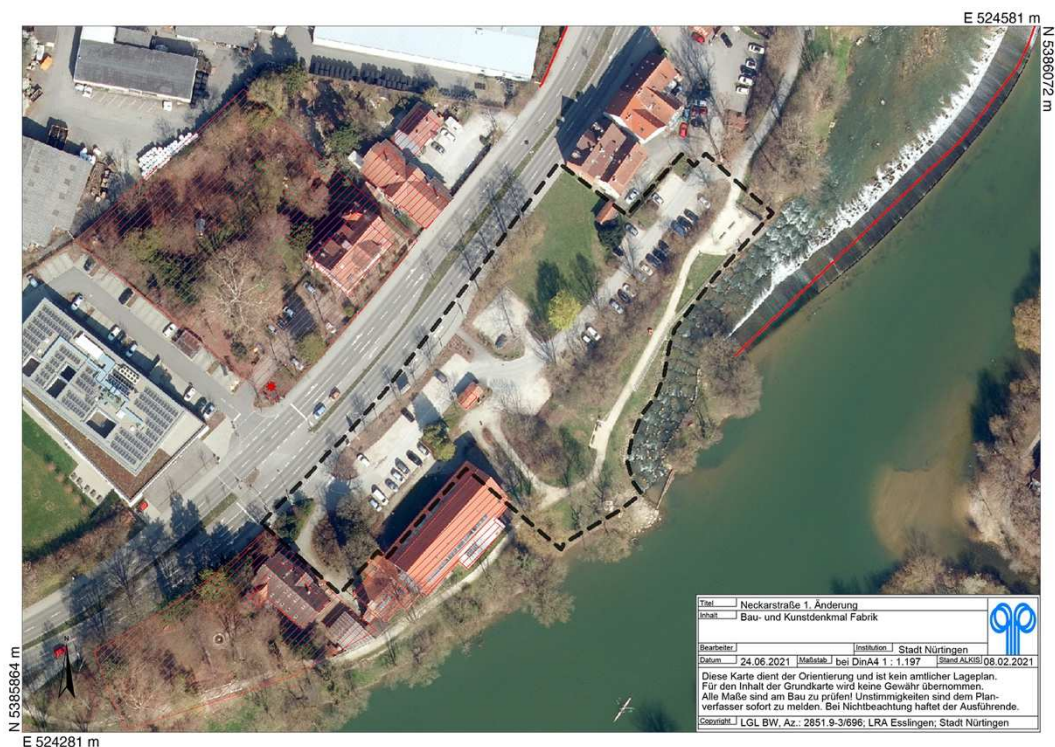


Abb. 6: Denkmalgeschützte Gebäude (Quelle: Stadt Nürtingen)

Im Plangebiet liegt auch ein wasserbauliches Kleindenkmal, das Auslaufportal des Turbinenkanals. Es ist aus Sandstein gemauert und stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts.

III.6.4 Altlasten

Das Plangebiet ist im Boden- und Altlastenkataster als „Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung“ und als B-Fall deklariert.

2021 ist vom Büro JKA Altlastenmanagement eine Zusammenfassung durchgeführter Altlastenuntersuchungen im geplanten Baufeld erstellt worden.

„Über orientierende Untersuchungen wurde 2004 das mögliche Schadstoffpotential auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Melchior in Nürtingen näher erfasst.“

Aufbauend auf den Ergebnissen einer Historischen Erkundung (2003) und den Empfehlungen der Bewertungskommission des Landkreises Esslingen konnten gezielt Gefahrverdachtsflächen (insgesamt 8 kontaminationsverdächtige Standorte, KVS) zur technischen Erkundung ausgegliedert werden.

Mit den Ergebnissen aus Baggerschürfen, Sondierungen, Raumluftmessungen und drei eingerichteten Grundwassermessstellen wurde eine Datengrundlage geschaffen, die eine hinreichende Erstbeurteilung zur Altlastensituation am Standort erlaubte.

Im Verhältnis zur ehemaligen Betriebsgröße der Firma Melchior konnten vergleichsweise nur wenige, räumlich eng begrenzte, Schadensbereiche aufgefunden werden.

...

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse verdeutlichen, dass im geplanten Baufeld des Naturhotels nicht zwingend mit erheblichen, altlastenrelevanten Untergrundverunreinigungen gerechnet werden muss. Vielmehr werden vermutlich eingeebnete Bauschuttreste zu erhöhten Entsorgungs-/Verwertungskosten bei anfallendem Aushubmaterial führen.

Am 27.07.2021 fand ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern der Stadt und des LRA Esslingen statt, demnach soll im Bereich geplanter Außenanlagen (hier: insbesondere Spielplätze) ein direkter Kontakt zu eingebauten Auffüllungen durch das Aufbringen eines hinreichend dimensionierten Erdschlages (Einbauqualität: VwV Z 0) verhindert werden. Im Bereich von Sandkästen wäre zusätzlich der Einbau eines Geotextiles von Vorteil.

Sollte die im KVS 7 7 (Entwässerung der Färberei, Wartungsbereich für KfZ) bestehende Grundwassermessstelle P 3 im späteren Baukörper liegen oder nicht in den Außenbereich integriert werden können, ist sie unter Einschaltung der Unteren Wasserbehörde am Landkreis fachgerecht zurückzubauen und zu verschließen.“

III.6.5 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich im HQ50-Überschwemmungsgebiet des Neckars und wird bei einem 100-jährigen Hochwasser bis zu einer Tiefe von 1,5 m, bei einem 50-jährigen Hochwasser bis zu einer Tiefe von 0,9 m überflutet.

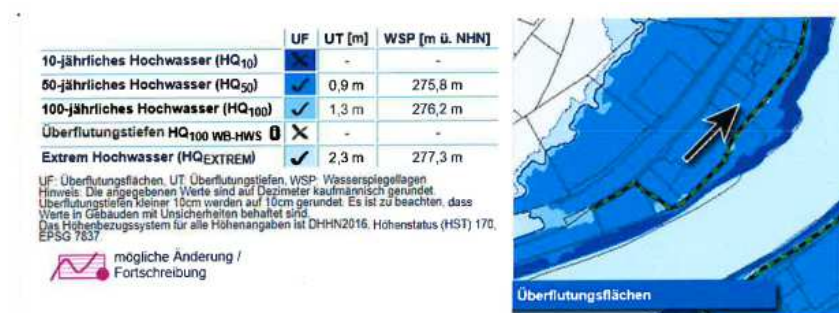


Abbildung 7: Überschwemmungsgebiet (Quelle: LRA Esslingen)

Da mit dem Bebauungsplan kein neues Baugebiet ausgewiesen wird, gilt §78 Abs. 3 WHG. Das Vorhaben, das mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden soll, wurde mit dem Landratsamt Esslingen hinsichtlich der in §78 Abs. 3 WHG genannten Punkte vorabgestimmt. Der Bebauungsplan wurde zudem mit den Hochwasserschutzplanungen der Stadt Nürtingen abgestimmt. Eine Hochwasserschutzanlage am Gebäude (Sockelgeschoss) sowie eine mobile Schutzanlage im Freibereich sind geplant.



Abbildung 8: Hochwasserschutzlinie, Beschluss vom 24.11.2020 (Quelle: Stadt Nürtingen)

III.7. Vorliegende Gutachten

- TerraConcept Consult GmbH (2016): Baugrund- und Bodenerkundung. BV Hotel Fortuna. Neckarstraße 9, Nürtingen. Pfullingen.
- SoundPLAN GmbH (2021): „Bebauungsplan Neckarstraße, 1, Änd.“ Schalltechnische Untersuchung. Backnang.
- Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle (2021): Bebauungsplan Hotel am Neckar (Stadt Nürtingen). Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Köngen.
- Wurst, Claus (2021): Geplanter Hotelbau in Nürtingen, Neckarstraße – Habitatpotenzialanalyse zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käfer. Karlsruhe.
- Wurst, Claus (2022): Geplanter Hotelbau in Nürtingen, Neckarstraße – Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käfer. Karlsruhe.

Die Fachgutachten sind den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

III.7.1 **Baugrund- und Bodenerkundung**

Bereits 2016 wurde die Firma TerraConcept Consult beauftragt aufgrund der Vorplanungen die Untergrundverhältnisse im Bereich der Bebauung zu erkunden und ein Baugrundgutachten zu erstellen. Um mögliche Bodenverunreinigungen durch die früheren Nutzungen und/oder Geländeauffüllungen bezüglich ihrer abfallrechtlichen

Relevanz zu beurteilen, sollten daher auch Bodenproben zur Einschätzung der Altlastensituation chemisch untersucht werden. Die Ergebnisse dieser chemischen Untersuchungen werden auch beschrieben und bezüglich ihrer abfallrechtlichen Konsequenzen beurteilt.

Das nun geplante Bauvorhaben des Hotels soll an gleicher Stelle wie die Planungen von 2016 errichtet werden, so dass die Ergebnisse der Untersuchung weiterhin Gültigkeit haben.

Zusammenfassung und Schlussbemerkung der Untersuchung:

„Die Baugrund- und Bodenverhältnisse wurden auf der Grundlage von acht Rammsondierungen und vier Rammkernbohrungen beschrieben und beurteilt. Die Angaben beziehen sich auf die Untersuchungsstellen. Aufgrund der Weite des Sondierasters und der Inhomogenität der Untergrundverhältnisse können von den beschriebenen Untersuchungspunkten abweichende Untergrundverhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

Die Aussagen und Beschreibungen hinsichtlich der abfallrechtlichen Bewertung der Geländeauffüllung beziehen sich nur auf die Untersuchungsstellen, die beprobten Tiefenbereiche und die durchgeführten Analysen. Bei der Interpretation der Analysenergebnisse der untersuchten Stichprobe ist insbesondere auch zu beachten, dass die Verteilung von Verunreinigungen in Geländeauffüllungen sowohl in der Tiefe als auch in der Fläche sehr ungleichmäßig sein kann. Möglicherweise punktuell vorhandene, aber durch das Raster der Beprobungsstellen nicht erfasste Schadstoffe sind deshalb nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund der früheren Bebauung muss insbesondere mit Keller- und Kanalgrabenverfüllungen gerechnet werden.

Bei einem Bodenaushub sind zur abschließenden Festlegung eines Entsorgungsweges für möglicherweise schadstoffbelastetes Aushubmaterial noch repräsentative Deklarationsanalysen notwendig. Hierzu sollte die Geländeauffüllungen mit gleichartiger Zusammensetzung vom übrigen Erdaushub in Haufwerken separiert werden. Bei gleichbleibender Zusammensetzung des Materials wird in der Regel eine Deklarationsanalytik je 250 m³ Aushubmaterial gefordert. Für die ordnungsgemäße Durchführung der Separierung, Beprobung und Untersuchung ist der Bauherr verantwortlich. Dieser hat dazu entsprechend qualifizierte Sachverständige einzuschalten.

Sollten sich Fragen zu Sachverhalten ergeben, die im vorliegenden Gutachten nicht erörtert wurden, so ist der Gutachter zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern. Im Zuge einer konkreten Bauplanung sind dem Gutachter aussagekräftige Planungsunterlagen vorzulegen, damit die Aussagen des vorliegenden Gutachtens überprüft und konkretisiert werden können.“

III.7.2 Schalltechnische Untersuchung

Die Firma SoundPlan hat für die geplante Nutzung des Hotels die relevanten schalltechnischen Belange ermittelt, quantifiziert und in das bestehende Rechtsgefüge eingeordnet. Diese Untersuchung ermöglicht im Rahmen der Bauleitplanung eine sachgerechte Abwägung des Umweltbelangs „Lärms“.

Die Untersuchung zeigt folgende Erkenntnisse auf:

- *„Durch den Straßenverkehr auf der B 313 entsteht eine sehr hohe Geräusch-einwirkung auf das Plangebiet. Sie führt dazu, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sehr deutlich überschritten werden, in weiten Teilen des Plangebiets liegen sogar Pegelwerte vor, die bei dauerhaftem Wohnen als „gesundheitsschädlich“ einzustufen wären. Da allerdings bei Hotels nur ein temporärer, meist sehr kurzer Aufenthalt zu erwarten ist, kann die hohe Geräuscheinwirkung bei Ergreifung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen wahrscheinlich akzeptiert werden.*
- *Wir schlagen folgende passiven Schallschutzmaßnahmen vor:*
 - *Eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile. Die Notwendigkeit soll mittels maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 im Bebauungsplan festgesetzt werden.*
 - *Weiterhin ist dafür zu sorgen, dass die Gäste in ihren Beherbergungs-zimmern die Fenster nicht öffnen. Stattdessen ist eine mechanische Belüftung der Räume zu fordern. Ausgenommen sind nur die Gästezimmer auf der rückwärtigen Fassade zum Neckar hin.*

Genaueres zu den Schallschutzmaßnahmen sowie Empfehlungen für konkrete Festsetzungen finden sich im Kapitel 6.
- *Gewerbebetriebe im Umfeld spielen keine Rolle. Zu nennen ist hier in erster Linie die Firma Greiner Gukotech GmbH (Gummi- und Korkprodukte), wobei diese allerdings bereits an näher gelegenen Wohngebäuden die schalltechnischen Anforderungen einhalten muss. Daher ist im Bebauungsplangebiet von einer klaren Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm auszugehen.*
- *Es ist darauf zu achten, dass die technischen Anlagen des Hotels in der Nacht im Rahmen der zulässigen Grenzen bleiben (ggf. ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis erforderlich).*
- *An zwei unmittelbar gegenüber liegenden Gebäuden ist aufgrund von Reflexionen durch das Hotelgebäude mit einer leichten Pegelzunahme < 1 dB zu rechnen.“*

III.7.3 Artenschutzrechtliche Untersuchungen

Das Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle hat für den Bebauungsplan „Neckarstraße 1. Änderung“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Außerdem wurde von Dipl.-Biologe Claus Wurster eine Untersuchung zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten durchgeführt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Maßnahmen zum Schutz von Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten dürfen die im Plangebiet vorhandenen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden. Sollten Rodungen außerhalb des o.g. Zeitraums erforderlich werden, so sind betroffene Gehölze bzw. Gebäude vorab auf belegte Nester und hinsichtlich revierverhaltender Vögel durch einen erfahrenen Artkenner zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle brütende Vogelarten festgestellt werden, ist die

zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Auch hier ist zu beachten, dass sich die Bauarbeiten dadurch verzögern können und/oder ein Baustopp erforderlich werden kann. Daher wird von einer Rodung außerhalb des oben genannten Zeitraums abgeraten.

Maßnahmen zum Schutz baumbewohnender Fledermausarten

Höhlenbäume sind rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten auf ein Vorkommen von Fledermäusen durch einen Artkenner zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind im Anschluss zu verschließen (Ventillösung) und die Rindenspalten zu entfernen. Sollten bei der Kontrolle Fledermäuse festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Zu beachten ist, dass sich die Bauarbeiten dadurch ggf. verzögern können.

Maßnahmen zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen

Ggf. vorgesehene Außenbeleuchtungen können im Umfeld brütende Arten stören oder zur Beeinträchtigung von Fledermäusen führen. Insbesondere die benachbarten Gebäude der Freien Kunstakademie, die als Quartier für Zwergfledermäuse dienen, können durch raumwirksame Lichtemissionen beeinträchtigt werden. Eine Beleuchtung der Ausflugsöffnungen kann dazu führen, dass Fledermäuse verspätet oder gar nicht mehr zur Jagd ausfliegen. Im schlimmsten Fall werden Quartiere aufgegeben. Aber auch eine Entwertung des Neckarufers – als sehr bedeutsames Jagdhabitat für viele Fledermausarten, insbesondere zu den artspezifischen Wanderzeiten – kann durch zusätzliche Beleuchtung herbeigeführt werden. Davon sind insbesondere die lichtempfindlichen Arten betroffen. Außerdem werden nachtaktive Insekten, die ein essentieller Nahrungsbestandteil von Fledermäusen sind, durch künstliche Lichtquellen in ihrer Orientierung gestört, da diese sich oftmals mit Hilfe natürlicher Lichtquellen (z.B. Mondlicht) orientieren. Künstliche Lichtquellen, die in der Regel deutlich heller sind, wirken sehr anziehend auf viele nachtaktive Insekten. Die künstlichen Lichtquellen werden dann gezielt angefliegen und umkreist (insbesondere von Nachtfaltern). Das teils stundenlange Umfliegen der künstlichen Lichtquellen schwächt die Tiere und führt zu hohen Verlusten. Außerdem können Tiere verenden, wenn sie beispielsweise durch undichte Lampengehäuse direkt an die zu stark aufgeheizte Lichtquelle gelangen. Zur möglichst umfänglichen Minimierung von Beeinträchtigungen des Umfeldes wird bei der Beleuchtung von Neubauten empfohlen, insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Die Verglasungen der projizierten Gebäude sind mit geeigneten Maßnahmen zu versehen, um eine Erhöhung des Tötungsrisikos durch Vogelschlag zu vermeiden. Grundsätzlich wird empfohlen, Kollisionsschutz bereits in der Gebäude- bzw. Fensterplanung zu berücksichtigen. So kann alternatives Material wie beispielsweise geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, mit Laser bearbeitetes oder bedrucktes Glas eingesetzt werden. Die Markierungen sollten so enge Muster bilden, dass maximal eine Handfläche frei bleibt (Handflächenregel). Dabei können senkrechte Linien (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand) oder waagerechte Linien (mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand) angebracht werden. Eine weitere Möglichkeit bilden Punktraster, wobei der Bedeckungsgrad 25 % bei kleinen Punktdurchmessern (mind. 5 mm) und mind. 15 %

bei größeren Punktdurchmessern (mind. 3 cm) betragen sollte. Entscheidend ist, dass sich die Markierungen kontrastreich vor dem Hintergrund abheben und keine größeren Lücken bilden. Geometrische Regelmäßigkeit ist nicht erforderlich. Hohe Wirksamkeiten werden durch kräftige Farben und Farbkombinationen (z.B. schwarz, rot oder weiß) erreicht. Natürlich lassen sich solche Muster auch nachhinein mit Folien anbringen.

Maßnahmen zur Wiederherstellung von Brutstätten für Individuen europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Quartieren von Fledermäusen

In erster Linie ist der Erhalt möglicher Habitatbäume anzustreben. Ist dies nicht möglich sind folgende Maßnahmen notwendig:

Im Vorhabenbereich stehen drei Bäume mit Habitatstrukturen für baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten. Als funktionssichernde Maßnahme zur Kompensation des Verlusts der Bruthöhle bzw. der Quartiere ist die Anbringung von Nistkästen/Ersatzquartieren im Umfeld des Vorhabens erforderlich. Da die artspezifischen Ansprüche bei der Standortwahl aus anthropogener Sicht immer nur zum Teil erfasst werden können, muss hierfür ein entsprechender Ausgleichsfaktor angesetzt werden. In der Regel wird hierzu der Faktor drei zu Grunde gelegt. Zur Kompensation wird es daher erforderlich, 9 Nistkästen und 9 Fledermauskästen vor Beginn der Bau- und Rodungsarbeiten an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabenbereich auszubringen. Wenn vorhandene Baumquartiere erhalten bleiben können, so ist der betreffende Ast-/Stammabschnitt großzügig oberhalb und unterhalb der Quartierstruktur abzutrennen. Die Höhle kann dann an anderer geeigneter Stelle wieder angebracht werden.

Derzeit ist noch ungeklärt, ob der Brutplatz der Gebirgsstelze (*Motacilla cinerea*) unter der Aussichtsplattform überhaupt durch das Vorhaben beeinträchtigt wird. Für diesen Fall sind für die Art künstliche Nisthilfen an geeigneten Standorten am Neckar anzubringen. Insgesamt müssten drei spezifische Nistkästen, beispielsweise unter Brücken oder Gebäude in Ufernähe, fachgerecht montiert werden.

Maßnahmen für national geschützte Arten (Gewöhnlicher Rosenkäfer)

Zur Schadensminimierung im Zuge der allgemeinen Eingriffsregelung sind, soweit vorhabenbetroffen, Stämme unter Erhaltung vorhandener Mulmhöhlen bei der Trauerweide, in Stammabschnitten von 4m Länge (restl. Bäume – Linden) aufrecht in Wuchsrichtung an einem zu bestimmenden Ort in der Umgebung zu lagern, z.B. durch Angurten an einen verbleibenden Baum, mit Erdkontakt der unteren Schnittfläche (Anhäufeln, 50cm tief eingraben) zur Aufrechterhaltung eines Feuchtegradienten.

Hinsichtlich des Gr. Lindenprachtkäfers ist ein Standort in max. 500m Entfernung bestehen bleibender Linden als Aufstellort zu wählen.

Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, dass zumindest ein Teil vorhandener Entwicklungsstadien seine Metamorphose beenden kann, und ausschlüpfende Käfer der in diesem Falle flugtüchtigen und fluglustigen Arten so Populationen des Umfeldes zur Verfügung stehen können (mit denen angesichts vorhandener Laubbäume mit zu erwartenden Höhlungen bzw. Besiedlungseignung ausgegangen werden kann).

Monitoring und ökologische Baubegleitung

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist die räumliche und zeitliche Einhaltung der in den vorstehenden Kapiteln beschriebenen Maßnahmen (Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen) zu überwachen und ihre Ausführung gegebenenfalls zu präzisieren. Ein begleitendes Monitoring stellt die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen auch über die Bauphase hinaus sicher und bietet bei negativen Entwicklungen die Möglichkeit entsprechender Korrekturen.

IV Planinhalte

IV.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Planungen sehen vor, im nordwestlichen Bereich durch die Festsetzungen eines Sondergebiets (SO 1 Hotel), die Errichtung eines Hotelbaues mit entsprechenden Nebenanlagen (Terrasse, Kiosk, Toiletten, Stellplätze, Sauna/Spa) zu ermöglichen. Die Sondergebietsfläche umfasst die Bebauung, nach Osten ist im Gebäude eine Hochwasserschutzanlage baulich integriert.

Der bestehende Hochwasserschutzdamm (Böschung zum Neckar) wird dadurch nicht mehr benötigt und für die geplante Freiraumplanung zurückgebaut.

Die Frei- und Grünbereiche zum Neckar sollen durch einen Freianlagenplan neu geordnet werden. Neben Wegen, gestalteten Grünbereichen mit Pflanzungen sowie dem Erhalt des Baumbestands soll auch ein Kinderspielplatz errichtet werden. Der gesamte östliche Bereich soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Im Bereich der Grünfläche ist auch eine Fläche für einen Biergarten zulässig. Der Versiegelungsgrad soll dafür gering wie möglich gehalten werden. Ein Kernbereich der Biergartenmöblierung darf dabei auf einer wassergebundenen Wegedecke direkt angrenzend an den Hotelneubau und die Terrassenfläche aufgestellt werden. Sollte die Biergartenfläche darüber hinaus gehen, sind die Tische und Bänke auf einer Rasenfläche aufzustellen.

Der südliche Bereich an der bestehenden Freien Kunstschule wird weiterhin als Zufahrt und Parkierungsfläche genutzt (SO 2 Kunstschule), jedoch wird auch dieser Bereich im Zuge des Neubaus des Hotels neu strukturiert und geordnet und durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Im Norden werden die privaten Stellplätze als Mischgebiet gesichert und den nördlich angrenzenden gemischt genutzten Gebäuden zugeordnet.

IV.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Die Erschließung für den MIV erfolgt weiterhin über die Zufahrt im Süden von der Neckarstraße aus. Daran schließen sich die Parkplätze und die Zufahrten zu den Gebäuden der Freien Kunstschule sowie die Ein- und Ausfahrt zur Garage des Hotels an. Weitere Zufahrten zum Plangebiet von der Neckarstraße aus sind ausgeschlossen.

Die nördlich gelegenen privat genutzten Stellplätze können nicht mehr von Süden angefahren werden. Diese werden zukünftig über die Neckarstraße im Norden (außerhalb des Plangebiets) angefahren.

Die Bushaltestelle „Neckarbrücke“ wird im Zuge des Neubaus des Hotels umgebaut. Die Haltebuchstube wird zurückgebaut, so dass die Busse künftig auf der Neckarstraße anhalten. Dadurch wird auch der Gehweg an der Neckarstraße neugestaltet.

Im Plangebiet werden im Zuge der Freianlagenplanung die Wege für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen neu geordnet und mit dem bestehenden Fuß- und (Rad)-weg entlang des Neckars verbunden.

Unterhalb der Hotel-Terrasse wird eine Fahrradabstellanlage geplant, die sowohl den Gästen des Hotels als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

IV.3. Landschaftsplanerisches Konzept

Für den Geltungsbereich ist ein Freianlagenplan erstellt worden.
Dieser dient als Grundlage für die getroffenen Festsetzungen in der Freianlagenplanung (öffentliche Grünfläche, Wege, Bäume/Pflanzungen, Biergartenfläche und die Lage der Stellplätze)



Stadt Nürtingen
"Naturhotel am Neckar"

FREIANLAGEN 1:1000

Vorstufe zum Vorentwurf

Vorgenommene Änderungen
- Hochbauplanung Hotel aktualisiert
- Vorschlag Wegeführung Radverkehr
- HW-Schutzmauer Nord
- Vorschlag Aussenbewirtung
- Regenwasserableitung (ohne Versickerung)

Maßstab 1:1000
Stand 01.03.2022

Freiraum + Landschaft

Thomas Frank
Freier Landschaftsarchitekt
Brunnsteige 11-15
72622 Nürtingen
T 07022 9903 177
F 07022 9903 178
werkbuero@freiraumlandschaft.de
www.freiraumlandschaft.de

Abb. 9: Freianlagenkonzept (Quelle: Freiraum+Landschaft 2022)

IV.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Zur Änderung des Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen ist kein zusätzliches förmliches Bauleitplanverfahren mit gesonderter Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Die Änderung beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

V Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

V.1. Textliche Festsetzungen in Planzeichnung und Textteil

Die textlichen Festsetzungen orientieren sich an den Planungen des Hotelneubaus und der Freianlagenplanung.

Als Art der baulichen Nutzung werden ein SO 1 „Hotel“ und SO 2 „Freie Kunstschule“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sowie ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im SO 1 Hotel werden Gebiete für die Hotellerie als Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die damit verbundenen Nutzungen als zulässig festgesetzt. Neben dem Hotel mit 55 Zimmern sind Gastronomieangebote (Restaurant mit Außenterrasse zum Neckar, Kiosk mit öffentlichen Toiletten und Skybar) ein Saunabereich sowie die notwendigen Parkierungen (Fahrrad und Auto) für Gäste und Besucher geplant.

Das Hotel wird über ca. 55 Zimmer (ca. zwei Einzelzimmer, ca. 53 Doppelzimmer) verfügen, damit entfällt die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für das Vorhaben.

Das SO 2 Freie Kunstschule ist in Ergänzung zum angrenzenden Sondergebiet im Süden festgesetzt. Hier sind die Flächen für die notwendigen Stellplätze der Kunstschule festgelegt. Ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit ist in diesem Bereich gekennzeichnet, so dass das Hotel aber auch die Frei- und Grünbereiche im Osten erreichbar sind.

Im Mischgebiet im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs sind Parkierungsflächen für die nördlich liegenden Mischgebiete zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplatzflächen kann nur von Norden erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhenentwicklung bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen werden mit der Zahl der Vollgeschosse und den maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Der Hotelbau bildet zur Neckarstraße eine Raumkante aus und tritt ab dem 1. Obergeschoss in drei einzelnen Baukörpern in Erscheinung. Die Baukörper werden durch begrünte Holzverbindungsstege miteinander verbunden. Die oberen Geschosse sind jeweils von der Neckarstraße aus zurückversetzt und sind abgesehen von dem südlichen Gebäude (Bereich C) nicht als Vollgeschoss auszubilden.

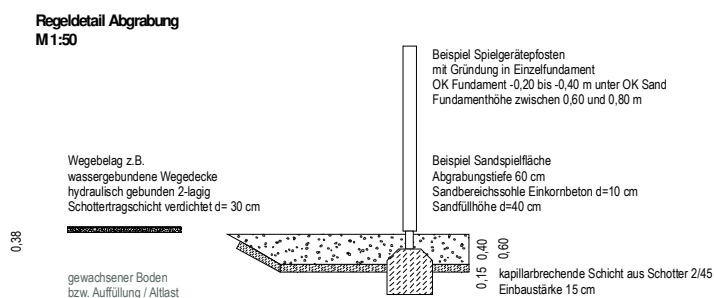
Auf den Dächern sind Dachaufbauten – in Form von technischen Anlagen und Solaranlagen – zulässig. Im Bereich C ist eine Skybar mit einem Aufzug geplant. Die Dachflächen sind ansonsten zu begrünen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt an der Neckarstraße im nordwestlichen Teil des Plangebiets. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den gekennzeichneten Flächen – denkmalgeschützte Pförtnerhäuschen und Terrasse des Hotelrestaurants – zulässig. Die nicht überbaubaren Flächen sind auf Grundlage der Freianlagenplanung gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Der Freianlagenplan beschreibt die Grünflächen, Wege, Biergartenfläche, Stellplätze und den zu errichtenden Spielplatz – diese Bereiche werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In den Grünflächen bilden Mulden und Retentionsflächen zusätzliche Bereiche für die Retention und den Hochwasserschutz aus. Aufgrund der vorkommenden Altlasten wird von einer Versickerung abgeraten, da das Risiko besteht, dass das Grundwasser hierdurch verunreinigt wird.

Der Spielplatz wird mit einer besonderen Unterbauung geplant, damit der Spielplatzbereich nicht in Kontakt mit den anstehenden Altlasten kommt und damit der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen wird.



Die Abgrabungstiefe im Bereich der Verkehrsflächen richtet sich nach der Belastungsklasse und ist zum jetzigen Planstand noch nicht endgültig definiert.

Abgrabungen im Bereich von Spielflächen sind nach den jeweiligen Fallschutzanforderungen zu bemessen. In der Regel beträgt die geforderte Schichtstärke des Fallschutzmaterials 40 cm. Sandgrubensohlen sind in der Regel mit Einkornbetonlagen von 10 cm befestigt. Diese stellen gleichzeitig eine Grabsperre dar. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird eine kapillarbrechende Schicht von 15 cm Stärke vorgesehen.

Im Falle von Gründungsarbeiten im Zuge der Spielgerätemontage sind Abgrabtiefen von bis zu 1,0 m ab OK Bestands Gelände zu erwarten. Größe und Volumen ist von der jeweiligen Spielgerätekonstruktion abhängig.

Stadt Nürtingen
"Naturhotel am Neckar"

FREIANLAGEN

Regeldetail Abgrabungen
auf Grundlage Vorkonzept Vorentwurf
vom 25.10.2021
M 1:50

Freiraum + Landschaft

Thomas Frank
Freier Landschaftsarchitekt
Brunnsteige 11-15
72622 Nürtingen
T 07022 . 9903 177
F 07022 . 9903 178

Maßstab 1:50
Stand 17.01.2022

werkbuero@freiraumlandschaft.de
www.freiraumlandschaft.de

Abbildung 10: Regeldetail Abgrabung (Quelle: Freiraum + Landschaft)

Gekennzeichnete Bäume im Plangebiet müssen erhalten werden. Das betrifft den Baumbestand im östlichen und südlichen Bereich. Zusätzlich müssen neue Baumpflanzungen vorgenommen werden. Dadurch kann ein wesentlicher Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität im Raum geleistet und für nahezu alle übrigen Umweltbelange eine Entlastungswirkung erreicht werden.

Stellplätze sowie Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplatzflächen und zur Garage ist nur in dem gekennzeichneten Bereich möglich, so dass nur eine Zufahrt von der Neckarstraße zum Plangebiet entsteht. Unter der Hotel-Außenterrasse wird eine Parkierung für Fahrräder

geplant. Damit die Grün- und Freiflächen am Neckar sowie das Hotel mit seinen Nutzungen für alle zugänglich sind, werden entsprechende Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Die westliche Seite des Hotelgebäudes - zur Neckarstraße hin - wird mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm gekennzeichnet. Die Zimmer werden mit einer technischen Belüftungsmöglichkeit ausgestattet.

Die östliche Hotelseite übernimmt bis zum 1. Obergeschoss auch den Hochwasserschutz. Hier wird in die Bebauung eine Hochwasserschutzanlage integriert. Zusätzlich wird eine mobiler Hochwasserschutz zwischen dem Hotel Neubau und der Freien Kunsthochschule geplant.

Im nördlichen Teil des Sondergebiets SO 1 Hotel wird eine Trafostation als Versorgungsfläche festgesetzt. Sie ersetzt die bestehende Anlage und wird mit dem Hotelneubau näher an die Neckarstraße verlegt. Für die Versorgungsträger wird ein Geh- und Leitungsrecht festgelegt.

V.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen den im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nachgewiesenen Arten. Für die geschützten Käferarten wird das Lagern von Stämmen/Bäumen festgesetzt. Zudem sind 9 Nistkästen für Vögel und 9 Fledermauskästen anzubringen. Bau- und Rodungszeiten müssen eingehalten und insektenfreundliche Leuchtmittel sollen eingesetzt werden.

Es wird auf das Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Untersuchung der Holzbewohnenden Käfer) verwiesen (vgl. III.7.3).

V.3. Örtliche Bauvorschriften

Zugelassen sind Flachdächer. Sie sind grundsätzlich zu begrünen, um Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen und über die Wasserspeicherkapazität den Niederschlagsabwasserabfluss zu reduzieren. Die Bereiche mit Dachaufbauten (Terrasse, technische Anlage, Skybar) müssen nicht begrünt werden.

Zur Steigerung der Biodiversität auf dem Areal erhält die Dachfläche über den Erdgeschoss (=Sockelgeschoss Garage) und zwischen den drei Baukörpern eine insektenfreundliche Dachbegrünung.

Bei der Fassadengestaltung des Hotels sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sowie stark glänzende, glasierte oder spiegelnde Oberflächenmaterialien unzulässig. Die Verbindungsstege zwischen den drei Hotelbaukörpern müssen an geeigneten Stellen begrünt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von max. 0,50 m² zulässig.

Die unbebauten Flächen sind nach dem Freianlagenplan gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sogenannte Schottergärten sind ausdrücklich nicht zulässig. Die unbebauten Flächen sollen begrünt und mit Bäumen, Sträuchern und blühenden Pflanzen

gestaltet werden. Für die Beläge der Wege und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

V.4. Städtebauliche Kenndaten

V.4.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich:	8.590 m ²
Sondergebiet (SO 1)	2.300 m ²
Sondergebiet (SO 2)	1.260 m ²
Mischgebiet (MI)	810 m ²
Verkehrsfläche (Weg)	400 m ²
Grünfläche	3.820 m ²

VI Auswirkungen des Bebauungsplans

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

Folgende Belange von Natur- und Landschaftsschutz wurden im Hinblick auf das Vorhandensein im Plangebiet geprüft:

- Landschaftsschutzgebiet
- Vogelschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- geschützte Biotop nach NatSchG
- magere Flachlandmähwiesen
- Waldschutzgebiet

Das Plangebiet ist von den o.g. Gebiets- bzw. Objekttypen weder belegt noch tangiert.

Artenschutz

Von Seiten des Umweltbeauftragten der Stadt Nürtingen wurde im Jahr 2016 eine erste artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Vogel- und Fledermausarten zu rechnen ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind damit nicht auszuschließen.

Derzeit wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie holzbewohnenden Käfer erstellt. Weitere Artengruppen werden als nicht untersuchungsrelevant eingestuft.

Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Ist-Zustand	Planung	Vermeidungsmaßnahme	Bewertung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Grünflächen mit tlw. älterem Laubbaumbestand (Linde, Trauerweide); Vorkommen von europarechtlich geschützter Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen; Geeignete Lebensstätte streng geschützter Käferarten, Nachweis des Großen Lindenchrysothrix	Höheres Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung öffentlicher Grünfläche	Erhalt von wertgebenden Gehölzen und Strukturen, Pflanzung neuer Baumstandorte Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen; Verweis auf artenschutzrechtliche Untersuchungen (Kap. III.7.3, VI.2)	Auswirkungen auf das Schutzgut können nicht ausgeschlossen werden.
Boden, Fläche	Talablagerungen des Neckars über Schichten des Knollenmergels (km4), vor allem san-	Höheres Maß der baulichen Nutzung;	Bei einem Bodenaushub sind zur abschließenden Festlegung ei-	Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten

	<p>dige, tlw. kiesige Flussschotter die oberflächennah verlehmt sein können.</p> <p>Altstandort der Fa. Melchior, als „Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung“ und als B-Fall deklariert.</p> <p>Der Boden ist in großen Bereichen bereits versiegelt.</p>	<p>Verdichteter Bebauung und Verlust von Freiflächen</p>	<p>nes Entsorgungsweges für möglicherweise schadstoffbelastetes Aushubmaterial noch repräsentative Deklarationsanalysen notwendig.</p> <p>Die Ergebnisse der Boden- und Baugrunduntersuchung sind zu beachten.</p> <p>Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Auf die Vorgaben der Landes- und Bundesgesetzte wird verwiesen.</p>	
Wasser	<p>HQ50-Überschwemmungsgebiet des Neckars, bei einem 100-jährigen Hochwasser bis zu einer Tiefe von 1,5 m, bei einem 50-jährigen Hochwasser bis zu einer Tiefe von 0,9 m überflutet.</p> <p>Grundwasserneubildung bei 50 - 100 mm pro Jahr.</p>	<p>Höheres Maß der baulichen Nutzung; Zusätzlich versiegelte Fläche, Verminderung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; vor Ort (wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Retentionsdächer, Mulden, etc.)</p>	<p>Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten</p>
Klima, Luft	<p>Das Plangebiet liegt westlich des Neckars. Kalt-, Frischluftschneise am Neckar.</p>	<p>Höheres Maß der baulichen Nutzung; Zusätzlich versiegelte Fläche,</p>	<p>Klimaangepasste Bebauung (Grünfläche, Dachbegrünung, regenerative Energieformen)</p>	<p>Marginale Auswirkungen auf das Schutzgut können nicht ausgeschlossen werden</p>
Landschaft	<p>Unbebaute Grünfläche am Neckar und zur Neckarstraße, tlw. mit älterem Baumbestand. Großflächige bereits versiegelte Parkplätze.</p>	<p>Höheres Maß der baulichen Nutzung; Zusätzlich versiegelte Fläche,</p>	<p>geplante Bebauung bildet neue Raumkante an Neckarstraße aus. Die nicht überbaubaren Flächen werden durch eine Freianlagenplanung gestaltet und neu angelegt.</p>	<p>Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten</p>
Mensch, Gesundheit	<p>Lage an der vielbefahrenen Neckarstraße (B 313) Immissionen in Form von Verkehrslärm</p> <p>Der bebaubare Teil des Bebauungsplanes befindet sich im Lärmpegelbereich VI und VII; sehr hohe Geräuschbelastung,</p>	<p>Höheres Maß der baulichen Nutzung; Zusätzlich versiegelte Fläche, Aufgrund der Nutzung als Hotel werden keine erheblichen</p>	<p>Ausführung der Außenbauteile (insbesondere der Fenster) mit einer besonders hohen Schalldämmung. Die Ergebnisse der Schalluntersu-</p>	<p>Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten</p>

	Kontaminierter Boden Altstandort der Fa. Melchior, als „Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung“ und als B-Fall	Schadstoffeinträge erwartet. Erhöhte Lärm-Auswirkungen auf Nachbarschaft durch Hotelnutzung	chung sind im Kapitel IV.2 dargestellt. Damit keine störenden Lichtemissionen entstehen, werden eine insektenfreundliche Beleuchtung und keine grellen und blinkenden Lichter festgesetzt. Aufbringen hinreichend dimensionierten Erdschlags/ Installation einer Grabstelle im Bereich der Spielfläche	
Kultur- und Sachgüter	Archäologische Denkmäler „Abgegangene Baumwollspinnerei und Türkisch-Rot-Färberei“ und Abschnitt des Verlaufs der Römerstraße Rottenburg – Köngen; Denkmalgeschütztes ehemaliges Pförtnerhäuschen	Höheres Maß der baulichen Nutzung; Zusätzlich versiegelte Fläche, Verlegung Pförtnerhäuschen	Begleitung der Baumaßnahme durch Denkmalschutz, Meldung etwaiger Funde; Standort Pförtnerhäuschen bereits schon einmal verschoben	Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten

VI.2. Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird der Standort städtebaulich aufgewertet. Die geplante Neubebauung schließt eine Baulücke und bildet eine neue Raumkante an der Neckarstraße aus. Die Grün- und Freiflächen am Neckar werden neu und attraktiver gestaltet. Die neu geordneten Fuß- und Radwege, ein Spielplatz sowie das Angebot von (Außen)-Gastronomie und einem Kiosk verbessern das Angebot und die Aufenthaltsqualität zusätzlich.

VI.3. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen für die Öffentlichkeit entstehen durch folgende Positionen:

- Bebauungsplanverfahren sowie dazugehörige Gutachten
- Planung und Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen (anteilig)
- Archäologische Untersuchungen / Verlegung I-Punkt
- Neuordnung Parkplatz
- Vermessung (anteilig)
- Entsorgung

VI.4. Auswirkungen auf die Infrastruktur

VI.4.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über die bestehenden Versorgungsnetze.

Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann derzeit im Normalbetrieb eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden und im Umkreis von 300 m für den Grundschutz zur Verfügung gestellt werden. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage eines Wassernetzmodells (Waternet). Die Stadtwerke Nürtingen GmbH kann kein Löschwasser für den Objektschutz bereitstellen.

Für die Bemessung der Entnahmemenge wurde das DVGW- Arbeitsblatt W 405 in der jeweils gültigen Fassung als technisches Regelwerk herangezogen.

Im nördlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche wird die neue Trafo Station der Stadtwerke baulich in den Hotelneubau integriert.

VI.4.2 Grundstücksentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst durch die begrünten Dächer, die Freianlagengestaltung (Grünfläche mit Mulden und Retentionsbereichen, wassergebundene Wege, etc.) zurückgehalten werden.

VI.4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt nur über die gekennzeichnete Ein- und Ausfahrt.

Die angrenzende Bundesstraße B313 wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Die Bushaltestelle an der Neckarstraße sowie der Fußweg im westlichen Bebauungsplangebiet werden im Rahmen des Hotelneubaus neu gestaltet.

VII Maßnahmen zur Verwirklichung

VII.1. Kosten und Finanzierung

Folgende Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen:

- Die Kosten zur Verwirklichung des Hotelgebäudes,
- Planung und Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen (anteilig)
- Retentionsraumausgleich
- die Verlegung der Bushaltestelle und die verkehrlichen Anpassungsarbeiten an der B313
- Vermessung (anteilig)
- Freiraumplanung
- Ersatzpflanzungen

Die Stadt Nürtingen trägt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren samt Gutachten, Planung und Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen (anteilig), Archäologische Untersuchungen / Verlegung I-Punkt, die Parkplatz-Neuordnung, Vermessung (anteilig) und für die Entsorgung.

VII.2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke und Grundstücke werden im Geltungsbereich neu geordnet.

erstellt:

Stadtplanungsamt Nürtingen,

Nürtingen, den 18.03.2022