



Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
„Neckarstraße“
1. Änderung

Planbereich 105.02

Textteil
vom 18.03.2022

Satzung

Inhalt

Stadtplanungsamt	1
I Rechtsgrundlagen	4
I.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO	5
I.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 BauNVO	5
I.2.1 Zahl der Vollgeschosse §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO	5
I.2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr.4 i. V. m. 18 BauNVO	5
I.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
I.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	6
I.5. Verkehrsflächen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 i.V. m. §§ 12, 14 BauNVO	6
I.5.1 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO	6
I.5.2 Nebenanlagen § 9Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO	6
I.5.3 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	7
I.6. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	7
I.7. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	7
I.8. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	7
I.9. Hochwasserschutz und Flächen für den Wasserabfluss § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	7
I.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	8
I.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	10
I.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	11
I.13. Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- § 9 Abs.1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB	12
I.13.1 Dachbegrünung	12
I.13.2 Fassadenbegrünung	12
I.13.3 Erhalt von Einzelbäumen (Pflanzgebot 1)	12
I.13.4 Pflanzung von Einzelbäumen	13
I.13.5 Pflanzliste 1 (Dachbegrünung)	13
I.13.6 Pflanzliste 2 (Fassadenbegrünung)	14
I.13.7 Pflanzliste 3 (Einzelbäume)	15
I.13.8 Pflanzliste 4 (Hecken/Sträucher)	15
II Örtliche Bauvorschriften	16
II.1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1LBO	16
II.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	16
II.1.2 Fassadengestaltung	16
II.2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	16
II.3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	16

II.4.	Außenantennen, Mobil- und Richtfunkanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO	17
II.5.	Müllbehälterstandorte/ Abfallbeseitigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	17
II.6.	Anlagen zum Sammeln. Rückhaltung und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	17
II.7.	Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO	17
III	Nachrichtliche Übernahme	17
III.1.	Archäologische Denkmalpflege	17
III.2.	Denkmalschutz	18
III.3.	Überschwemmungsgebiete/Hochwasserschutz	18
IV	Hinweise	20
IV.1.	Verfahren	20
IV.2.	Ordnungswidrigkeiten	20
IV.3.	Bestehende bauleitplanerische Festsetzungen	20
IV.4.	Erdbebenzone	20
IV.5.	Baugrund und Grundwasser	20
IV.5.1	Baugrundgutachten (TerraConcept Consult GmbH (2016))	20
IV.5.2	Grundwasser	22
IV.5.3	Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung und Abwasserreinigung	22
IV.6.	Baustellenabfälle und Erdmassenausgleich	23
IV.7.	Bodenschutz und Altlastenkataster	23
IV.7.1	Altlasten	23
IV.7.2	Zusammenfassung durchgeführter Altlastenuntersuchung (JKA Altlastenmanagement (2021))	24
IV.7.3	Bodenschutz	25
IV.8.	Bodenfunde	25
IV.8.1	Archäologische Denkmalpflege	26
IV.9.	Natur- und Artenschutz	26
IV.9.1	Ökologische Baubegleitung und Monitoring	26
IV.9.2	Vogelschlag	26
IV.9.3	Insektenfreundliche Beleuchtung	26
IV.9.4	Freiräumung und Artenschutz	27
IV.9.5	Abriss von Bestandsgebäuden	27
IV.10.	Brandschutz	27
IV.11.	Elektrische Oberleitungen	27
IV.12.	Gutachten	27

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)

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

I.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

SO 1 Hotel = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 Hotel) sind die folgenden Nutzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gebiete für die Hotellerie als Betriebe des Beherbergungs- und Gaststätten-gewerbes mit den damit verbundenen Nutzungen (Außen-Terrasse, Sauna/Spa, Hotelbar, Kiosk) und Parkierungen (Besucher- und Mitarbeiter-Stellplätze)

Als Beherbergungsbetrieb sind nur Hotels zugelassen. Boardinghäuser und Apparthotels als Wohnen auf Zeit sind explizit ausgeschlossen.

Alle folgenden Nutzungen nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

SO 2 Freie Kunstschule = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO 2 Freie Kunstschule) sind die Parkierungen und Erschließungen für das anschließende Sonstige Sondergebiet zulässig.

Alle folgenden Nutzungen nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet (MI) lässt Erschließung und Parkierung für das angrenzende Mischgebiet im Westen und Norden zu.

I.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Festgesetzt werden die Zahl der Vollgeschosse und die Höhen baulicher Anlagen.

I.2.1 Zahl der Vollgeschosse §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Im Bereich B und C ist das oberste Geschoss von der Neckarstraße aus mind. 1,20 m zurückversetzt auszubilden.

Im Bereich B ist das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss D, das kein Vollgeschoss ist. Für das Staffelgeschoss D sind maximal 75 % des darunterliegenden Geschosses zulässig.

I.2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr.4 i. V. m. 18 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Die Bezugshöhe (BZH) wird gemäß Planeinschrieb als Höhe in Meter über Normal Null (m üNN) festgesetzt.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen sind im Plan in Meter über Normal Null (m üNN) als Höchstgrenze festgelegt. Sie bemisst sich nach der Bezugshöhe (BZH). Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe bei Flachdächern ist die Aufkantung über der Dachhaut (Attika-Rand).

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf in den Bereichen B und C für technische Anlagen, untergeordnete Bauteile und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Im Bereich C darf die maximale Gebäudehöhe mit einer Brüstungshöhe um bis zu 1,10 m und einer Aufzugsanlage (mit einer maximalen Breite von 2,5 m und einer maximalen Tiefe von 2,5 m) um bis zu max. 2,90 m überschritten werden. Die Aufzugsanlage muss mind. 7,00 m von der Attika aus einrücken.

I.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

a abweichend

I.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO definiert.

I.5. Verkehrsflächen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 i.V. m. §§ 12, 14 BauNVO

I.5.1 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO

Stellplätze / Garagen auf gekennzeichneten Flächen:

Stellplätze und Garagen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.5.2 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gerätehütten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis auf das als Kulturdenkmal gekennzeichnete Pförtnerhäuschen „IP“ und die Terrasse des Hotels „TR“ nicht zulässig.

Die Nebenanlage „TR“ darf die maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten (siehe Planeinschrieb). Oberer Bezugspunkt der Anlagenhöhe der Terrasse ist die Oberkante Fertig Fußboden (FFB).

Eine Fahrradabstellanlage, öffentliche Toiletten und ein Kiosk (Kiosk mit einer max. Fläche von 15 m²) sind unter der Terrassenfläche „TR“ zulässig.

I.5.3 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich mit Ein- und Ausfahrt:

Nur an dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück nicht erlaubt.

Zu- und Ausfahrt zur Parkgarage im Hotel

Die Zu- und Ausfahrt zu den Hotel-Stellplätzen ist entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

I.6. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Trafo Stadtwerke:

Die Fläche für den Trafo der Stadtwerke ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gekennzeichnet.

I.7. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

I.8. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung Parkanlage mit Bäumen, Wegen, Biergarten und Spielplatz:

Zulässig sind Grünflächen, Wege und Plätze. Ausnahmsweise wird eine Fläche für einen Biergarten im Bereich der Parkanlage zwischen dem Hotelneubau und dem Neckar zugelassen. Die Flächen sind dauerhaft gärtnerisch zu erhalten bzw. herzustellen. Für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Neuanlage von Rasen- und Wiesenflächen sind gebietsheimische Pflanzenarten zu verwenden. Der Anteil begrünter Flächen muss mindestens 70 % betragen.

Auf dem Grundstück ist ein Spielplatz (siehe Planeinschrieb) anzulegen. Der Spielbereich soll konstruktiv so aufgebaut werden, dass kein Kontakt, zwischen den dort Spielenden und dem kontaminierten Untergrund bestehen kann.

I.9. Hochwasserschutz und Flächen für den Wasserabfluss § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der überplante Bereich liegt nach den vorliegenden Hochwassergefahren im Überschwemmungsgebiet und wird bereits bei HQ50 überflutet.

Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Errichtung baulicher Anlagen mit bestimmten technischen Maßnahmen:

Bei Bauvorhaben wird empfohlen, das HQextrem Niveau zur Vorsorge und zur Vermeidung von Schäden zu berücksichtigen.

Eine Hochwasserschutzanlage (siehe Planeitrag) ist Teil der Planung und wird in das Bauvorhaben als Hochwasserschutzwand integriert. Die Hochwasserschutzanlage wird an die angrenzenden Maßnahmen angeschlossen.

(Verweis Kap. IV.3)

Überschwemmungsgebiet:

Im Überschwemmungsgebiet herrscht Bauverbot. Ausnahmegenehmigungen können lediglich unter Beachtung der Vorgaben des Wasserrechts erteilt werden.

(Verweis Kap. IV.3)

Gründächer/Retentionsfläche

Im SO 1 Hotel sind bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen die Dächer zu begrünen.

In der öffentlichen Grünfläche sind Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Retentionsfläche" festzusetzen und zeichnerisch darzustellen.

I.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Gestaltung der Wege- und Platzflächen

Die Wege, Platzflächen und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Garagenzufahrt ist davon ausgenommen.

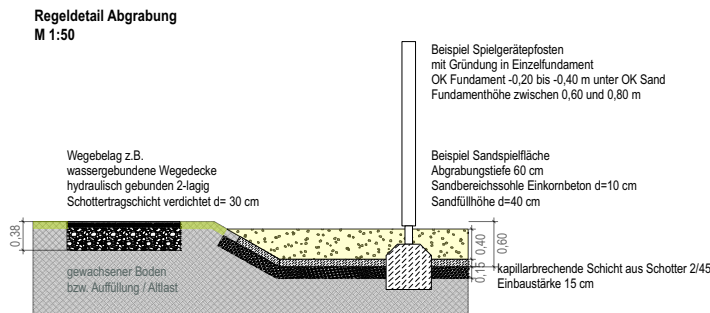
Erbodenaushubarbeiten

Erbodenaushubarbeiten (bspw. am Damm) sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung und im Hinblick auf Altlasten zu überwachen.

Im Bereich geplanter Außenanlagen (hier: insb. Spielplatz) ist ein direkter Kontakt zu eingebauten Auffüllungen durch das Aufbringen eines hinreichend dimensionierten Erdschlags (Einbauqualität: VwV Z 0) zu verhindern. Dafür ist im Bereich von Sandkästen zusätzlich der Einbau einer Einkornbetonschicht mit der Stärke D = 10 cm vorzusehen. Unter dieser Einkornbetonschicht ist eine kapillarbrechende Schicht aus Schottermaterial mit der Stärke D = 15 cm einzubauen.

Im übrigen Spielplatzbereich außerhalb des Sandkastenbereiches ist in aufgefüllten/wiederverfüllten Bereichen mit Z 0-Material nach ca. 30 cm Tiefe ein Geotextil als Grabsperre zu installieren.

Die Kontaktaufnahme von anstehendem Material mit dort grabenden und spielenden Kindern ist so dauerhaft zu unterbinden.



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
werkbuero@freiraumlandschaft.de
www.freiraumlandschaft.de

Maßstab 1:50
Stand 17.01.2022

Abbildung 1: Regeldetail Abgrabung (Quelle: Freiraum + Landschaft)

Artenschutz

Im Plangebiet ist eine ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Dabei sind die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen für die geschützten Arten (Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen) zu überwachen und ihre Ausführung gegebenenfalls zu präzisieren

Vogel- und Fledermausarten

Im Vorhabenbereich sind 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/Er-satzquartieren 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.

Holzbewohnende Käfer

Zur Schadensminimierung im Zuge der allgemeinen Eingriffsregelung sind die Stämme der Trauerweide unter Erhaltung vorhandener Mulmhöhlen, und der Linden in Stammabschnitten von 4m Länge 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 der bestehenbleibenden 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).

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen oder Anlagen zurückzuhalten (wie bspw. Grün-/Retentionsdächer, offene Mulden, Retentionszisternen etc.). Für eine sukzessive Reduzierung (allmähliche Entleerung) des Speicherinhalts, z. B. durch Verdunstung, Brauchwassernutzung, Drosselabfluss, ist zu sorgen, so dass ein ausreichend bemessenes Rückhaltvolumen für ein erneutes Regenereignis wieder zur Verfügung steht.

Ein gedrosselter Ablauf/ Einleitung in den Neckar kann vorgesehen werden.

Für die Einleitung in ein Gewässer ist ggf. ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Festlegung Rodungszeiten und Abbrucharbeiten:

Eine Rodung der vorhandenen Bäume und Gehölze sowie der Abbruch von Gebäuden ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

I.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

GR 1 und 2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, GR 2 als Radwegeführung

GFR 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

GLR 1: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

I.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärm- schutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz

mechanischen Belüftungseinrichtung

Die DIN 18005 [3] gibt vor, ab nächtlichen Beurteilungspegel von > 45 dB(A) Lüftungsanlagen an Schlafräumen (oder zum Schlafen geeigneten Räumen) vorzusehen. Hiervon betroffen sind alle Fassaden, die (einen direkten oder seitlichen) Blick auf die Neckarstraße (B 313) haben. Für sie gilt: Gästezimmer mit Schlafmöglichkeit sind mit einer technischen Belüftungsmöglichkeit auszustatten. Ausgenommen sind Gästezimmer mit Fenstern an der Südwestfassade, die keinen Blick auf die B 313 ermöglichen. Ebenfalls ausgenommen sind Gästezimmer, bei denen im Rahmen eines gutachterlichen Einzelnachweises ein nächtlicher Beurteilungspegel vor den Fenstern von nicht mehr als 45 dB(A) aufgezeigt werden kann.“

Ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile

Zulässig sind Vorhaben, deren Außenbauteile die Anforderungen entsprechend der im Plan markierten maßgeblichen Außenlärmpegel erfüllen. Der Nachweis ist nach Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-1 zu erbringen. Zulässig sind auch Vorhaben, bei denen im Rahmen eines gutachterlichen Einzelnachweises eine Einhaltung der Anforderungen gemäß Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-1 aufgezeigt werden kann.

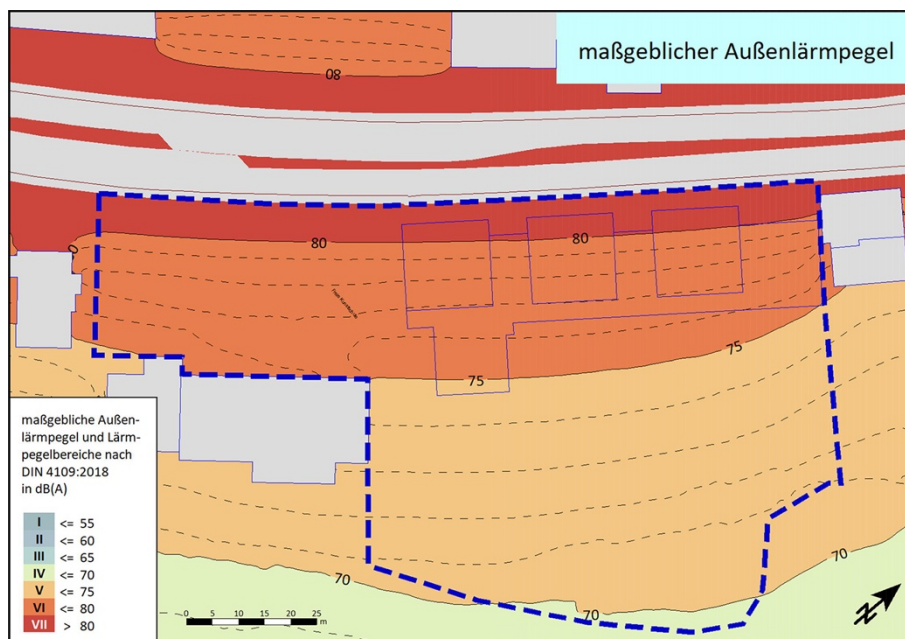


Abb. 2: „Maßgeblicher Außenlärmpegel“, Quelle: Soundplan

I.13. Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- § 9 Abs.1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

I.13.1 Dachbegrünung

Im SO1 Hotel sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° herzustellen und zu begrünen soweit diese nicht durch zulässige und notwendige Dachaufbauten oder technische Anlagen beansprucht werden. Die Dachflächen sind mit einem Mindestanteil von 70 % zu begrünen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind nur im Zusammenhang mit Dachbegrünung (extensiv Dachbegrünung, die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,18 m betragen) zulässig.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Zugunsten von Solaranlagen ohne Aufständering bei durchgehender Substratschicht kann auf eine Begrünung von bis zu 30 % der Dachflächen verzichtet werden.

Die Dachflächen sind mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40 zu begrünen (Biodiversitätsdach). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,18 m betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Dachterrassen.

I.13.2 Fassadenbegrünung

Die Fassadenflächen nach Westen (zur Neckarstraße) und Osten (zum Neckar) im SO 1 Hotel sind mit einer partiellen Begrünung zu versehen. Die Fassaden sind fachgerecht mit geeigneten heimischen Schling- und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei evtl. Abgängen sind die Vegetationsbestände entsprechend zu ersetzen. Pflanzflächen mit mindestens 0,5 m² Größe sind dafür vorzusehen.

I.13.3 Erhalt von Einzelbäumen (Pflanzgebot 1)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „Pfg1“ gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch artgleiche Neupflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm ersetzt werden. Standortabweichungen bis zu 5,00 m sind zulässig. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen. Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

I.13.4 Pflanzung von Einzelbäumen

Als Ausgleich für die gefälltten Bäume ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden. Für 50% der Bäume ist dabei die Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm und für die weiteren 50% ein Stammumfang mind. 16-18 cm zu verwenden.

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität muss dem Bauantrag ein Freiflächen-
gestaltungskonzept beigelegt werden.

Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzgebot 2)

An den gekennzeichneten Stellen im Plan sind heimisch standortgerechte Laub-
bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

I.13.5 Pflanzliste 1 (Dachbegrünung)

<u>Botanische Bezeichnung</u>	<u>deutscher Name</u>
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Alyssum alyssoides</i>	Steinkraut
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressenwolfmilch
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Inula salicina</i>	Weidenalant
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesenknautie
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Margarite

<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Papaver dubium</i>	Saatmohn
<i>Picris hieracoides</i>	Gemeines Bitterkraut
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle
<i>Reseda lutea</i>	Gelber Wau
<i>Reseda luteola</i>	Färber-Resede
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsenfetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Stachys recta</i>	Aufrechter Ziest
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edelgamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Viola arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen

I.13.6 Pflanzliste 2 (Fassadenbegrünung)

<u>Botanische Bezeichnung</u>	<u>deutscher Name</u>
<i>Actinidia chinensis</i>	Kiwi
<i>Akebia quinata</i>	Akebie
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clematis-Hybriden</i>	z.B.: (Anemonenwaldrebe)
<i>Eunonymus fortunei</i> *	Kletternder Spindelbaum*
<i>Hydrangea petiolaris</i> *	Kletterhortensie*
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt

<i>Lonicera caprifolium</i>	<i>Jelängerjelier</i>
<i>Partenocissus quinquefolia</i> *	<i>Wilder Wein</i> *
<i>Partenocissus tricuspidate</i> *	<i>Wilder Wein</i> *
<i>Roas Hybriden</i>	<i>Kletterrosen</i>
<i>Rubus fruticosus</i>	<i>Brombeere</i>

* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

I.13.7 Pflanzliste 3 (Einzelbäume)

Qualität Hochstamm, Die Verwendung von Sorten ist zulässig

<u>Botanische Bezeichnung</u>	<u>deutscher Name</u>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus crusgalli</i>	Weißdorn
<i>Crataegus prunifolia</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Crataegus x lavalleyi 'Carrierei'</i>	Apfeldorn
<i>Malus in Sorten</i>	Zierapfel in Sorten
<i>Plantanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus in Sorten</i>	Zierkirsche in Sorten
<i>Pyrus in Sorten</i>	Zierbirnen in Sorten
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

I.13.8 Pflanzliste 4 (Hecken/Sträucher)

<u>Botanische Bezeichnung</u>	<u>deutscher Name</u>
<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Echter Kreuzdorn</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Wein-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Holunder</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben-Holunder</i>
<i>Salix capraea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grau-Weide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

II Örtliche Bauvorschriften

II.1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

II.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

- Als Dachform sind Flachdächer entsprechend Planeinschrieb bis maximal 5° zugelassen.
- Auf allen Gebäuden ist eine Dachbegrünung anzulegen, wobei die Substratschicht mindestens 0,18 m betragen muss.
- Ausgenommen hiervon sind die Denkmalgeschützten Gebäuden.

II.1.2 Fassadengestaltung

Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben für Fassadenwände und stark glänzende, glasierte oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

An geeigneten Stellen sind die Fassaden zu begrünen.

II.2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von max. 0,50 m² zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Beleuchtung, Signalfarben und mit reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

II.3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Die unbebauten Flächen des Grundstücks, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Flächen, die großflächig mit Steinen bedeckt und gestaltet sind und die nicht oder nur in untergeordneter Art begrünt und mit Pflanzen

angelegt sind (sog. Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Wege und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

II.4. Außenantennen, Mobil- und Richtfunkanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur maximal zwei Außenantennenanlagen (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolantenne) zulässig. Parabolantennen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.

Mobil- und Richtfunkanlagen sind an Gebäuden unzulässig.

II.5. Müllbehälterstandorte/ Abfallbeseitigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälterstandorte sind im Erdgeschoss/Garagengeschoss anzuordnen.

Temporäre Müllstandplätze für die Müllaufstellung am Tag der Abholung sind an der Neckarstraße zugelassen.

II.6. Anlagen zum Sammeln, Rückhaltung und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Festsetzungen und Regelungen im Einzelfall zu minimieren (Grün-/Retentionsdächer, versickerungsfähige Wege und PKW-Stellplätze u.a.).

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen oder Anlagen zurückzuhalten (wie bspw. Grün-/Retentionsdächer, offene Mulden, Retentionszisternen etc.). Ein gedrosselter Ablauf / eine Einleitung in den Neckar kann vorgesehen werden.

II.7. Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in §68 Absatz Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

III Nachrichtliche Übernahme

III.1. 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 späaltsteinzeitliche 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 Rotenburg - 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.

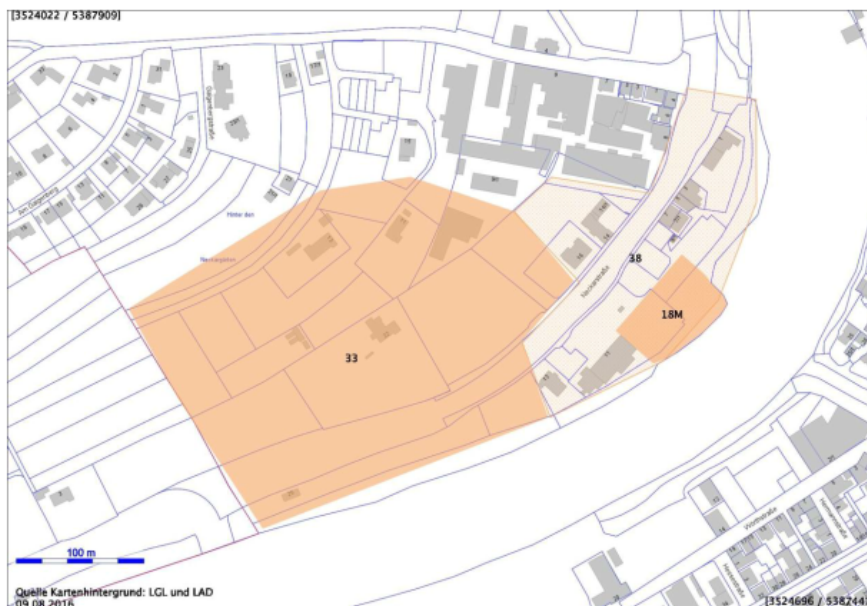


Abb. 3: archäologische Kulturdenkmale, (Quelle: RP Stuttgart)

III.2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Pförtnerhäuschen der früheren Baumwollspinnerei Otto-Melchior. Es wurde durch den Ausbau der Neckarstraße an seinen jetzigen Standort versetzt. Der Plan sieht vor, das Pförtnerhäuschen ein weiteres Mal in den Bereich des Vorplatzes vor den Gebäuden der Freien Kunsthochschule zu versetzen.

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

III.3. Überschwemmungsgebiete/Hochwasserschutz

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.

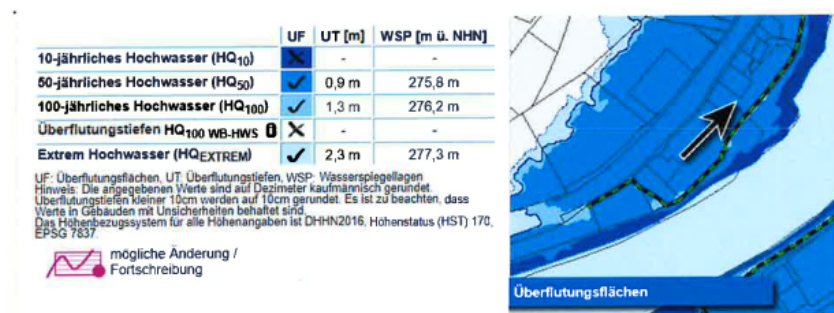


Abbildung 4: Überschwemmungsgebiet (Quelle: LRA Esslingen)

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 mit den Hochwasserschutzplänen der Stadt Nürtingen abgestimmt.



Abbildung 5: Hochwasserschutzlinie, Beschluss vom 24.11.2020 (Quelle: Stadt Nürtingen)

IV Hinweise

IV.1. Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Neckarstraße 1. Änderung" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Neckarstraße 1. Änderung" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (7) LBO.

IV.2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

IV.3. Bestehende bauleitplanerische Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plangebiet "Neckarstraße 1. Änderung" werden in dessen Geltungsbereich alle früheren bauleitplanerischen Festsetzungen aufgehoben.

IV.4. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R. DIN 4149:2005-04 sowie Anlage 5.1/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen sind zu beachten.

IV.5. Baugrund und Grundwasser

IV.5.1 Baugrundgutachten (TerraConcept Consult GmbH (2016))

„Nach Abschluss der Geländearbeiten am 09.06.2016 wurde in den Sondierlöcher ein einheitlicher Grundwasserstand bei 272,32 m ü. NN gemessen. Der eingemessene Grundwasserspiegel liegt damit bei einer Einbindetiefe eines Untergeschosses von 1,25 m noch ca. 1,2 m unter der Unterkante der Bodenplatte der Tiefgarage. Aufgrund der Nähe zum Neckar muss im vorliegenden Fall allerdings auch mit Hochwassersituationen und einem damit verbundenen Anstieg des Grundwasserspiegels gerechnet werden.

Nach der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) der LUBW liegt das Baugrundstück innerhalb der Überflutungsfläche eines 50-jährigen Hochwassers (HQ50). Um auch Hochwasserstände angemessen zu berücksichtigen, wird vorgeschlagen, den Bemessungswasserstand zur Berechnung der Auftriebssicherheit auf Höhe der HQ50-Anschlaglinie festzulegen. Nach der Hochwasserrisikovorhersage der LUBW liegt dieser Wasserspiegel bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 274,9 m ü. NN und einer Überflutungstiefe von ca. 0,9 m bei etwa 275,8 m ü. NN. Für alle Bauwerksteile einschließlich der Zu- und Ableitungen unterhalb des Bemessungswasserstandes ist eine druckwasserdichte und auftriebssichere Ausführung vorzusehen.

Ein Untergeschoss ist hierzu bis auf dieses Niveau komplett als einheitlich dichter Betonkörper aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) zu erstellen. Zur Gewährleistung der Auftriebssicherheit ist zu prüfen, ob das Eigengewicht des Bauwerks vor allem auch bei Hochwassersituationen während der Bauzeit ausreichend ist. Gegebenenfalls sind Flutungsöffnungen vorzusehen.

Hinsichtlich der Beurteilung der Betonaggressivität des Wassers ist das Grundwasser, in der Neckartalaue erfahrungsgemäß als "nicht betonaggressiv" einzustufen.

Damit ein Untergeschoss bei ansteigendem Grundwasserspiegel nicht als Staukörper wirkt, ist unter der Bodenplatte eine mindestens 20 cm dicke Schicht aus einem ausreichend verdichtbaren und gleichzeitig wasserdurchlässigen Schottergemisch einzubauen. Für die Filterschicht, die gleichzeitig als Tragschicht und Sauberkeitsschicht für die Bodenplatte dient, können Körnungen von 2/32 bis 16/32 verwendet werden. Die seitlichen Arbeitsräume sollten ebenfalls mit durchlässigem Material lagenweise verdichtet verfüllt werden. Beim Betonieren der Bodenplatte ist die Filterschicht mit einer Folie gegen Zuschlämmen zu schützen. Wenn das Rohplanum von bindigem Boden gebildet wird, ist ein Geotextil-Vlies an der Basis der Kiesfilterschicht zur Trennung vom Untergrund auszulegen. Wenn das Planum für die Filterschicht ausschließlich aus nichtbindigem Bodenmaterial besteht, kann auf ein Vlies an der Basis der Kiesfilterschicht verzichtet werden. Falls die durchlässige Schicht durch tiefreichende Bauteile unterbrochen wird, sind in diesen Bauteilen im Abstand von ca. 2 m Durchflussöffnungen (Ø 50 - 100 mm) vorzusehen.

Bei Kanalgräben im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich sind Sperrriegel einzubauen, um ein Ausspülen der Kanalbettung und die dauerhafte Ableitung von Grundwasser über die Kanalgräben zu verhindern. Es ist sorgfältig darauf zu achten, dass diese Sperrriegel an der Grabensohle und an den Flanken des Grabens in den natürlichen Untergrund einbinden. Sie sollen jeweils bis etwa 1 m unter das vorhandene Geländeniveau hochgeführt werden. Falls Dränleitungen an der Grabensohle zur Trockenhaltung von Gräben während der Bauzeit angelegt werden, müssen diese später durch die Sperrriegel ebenfalls vollständig unterbrochen werden.

Für eine gegebenenfalls erforderliche vorübergehende Bauwasserhaltung, die dauerhafte Herstellung der Grundwasserumlaufigkeit und die Einbindung der Gründungskörper ins Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Zusätzlich zu den bereits genannten Maßnahmen können von der Wasserrechtsbehörde weitere Auflagen, die den Schutz des Grundwassers betreffen, gemacht werden.“ ...

Baugrube/Böschungen

Für die Herstellung von Baugruben und Gräben sind die Vorgaben der DIN 4124 maßgeblich. Demnach müssen Baugruben und Gräben mit einer Tiefe von mehr als 1,25 m in der Regel mit abgeböschten Wänden hergestellt oder verbaut werden. Bei ausreichenden Platzverhältnissen sowie keinerlei negativer Beeinflussung der Standsicherheit durch Hanglage, Störungen des Bodengefüges, Zufluss von

Schicht-wasser, starke Erschütterungen, Verkehrslasten und/oder ähnliche Beeinträchtigungen können Baugruben- und Kanalgrabenwände frei geböscht werden. Dabei dürfen bei kurzzeitig angelegten Böschungen bis zu einer Böschungshöhe von 5,0 m folgende maximal zulässigen Böschungswinkel nicht überschritten werden (in Anlehnung an die DIN 4124).

Baumaßnahmen, die unter den Bemessungswasserspiegel reichen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Das notwendige Wasserrechtsverfahren ist hierbei beim Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) durchzuführen.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.

IV.5.2 Grundwasser

Dauernde Grundwasserabsenkungen und -ableitungen sind unzulässig. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei der Ausbildung eines möglichen Untergeschosses (als wasserdichte, auftriebssichere Wanne) ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren (hinsichtlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis) durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind zusammen mit dem formlosen Antrag beim Landratsamt Esslingen –untere Wasserbehörde – einzureichen.

Gründungskörper, die ins Grundwasser reichen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Esslingen.

IV.5.3 Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung und Abwasserreinigung

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2007 im Einzugsgebiet der Kläranlage Nürtingen ordnungsgemäß möglich. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem.

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 1 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt

werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird verwiesen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, entweder flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden zurückzuhalten oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Eine Versickerung soll aufgrund der vorkommenden Altlasten nicht durchgeführt werden. Der Niederschlagswasserabfluss ist durch die Festsetzungen unter Ziffer I.10 geregelt. Ein gedrosselter Ablauf/ Einleitung in den Neckar kann vorgesehen werden. Es wird dabei darauf hingewiesen, dass in diesem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Esslingen einzuholen ist.

IV.6. Baustellenabfälle und Erdmassenausgleich

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt u. a. Abfall ist nicht zulässig. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Auf die Vorgaben der Landes- und Bundesgesetzte wird verwiesen.

IV.7. Bodenschutz und Altlastenkataster

IV.7.1 Altlasten

Das Plangebiet, mit dem Altstandort der Fa. Melchior, ist im Boden- und Altlastenkataster als „Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung“ und als B-Fall deklariert.

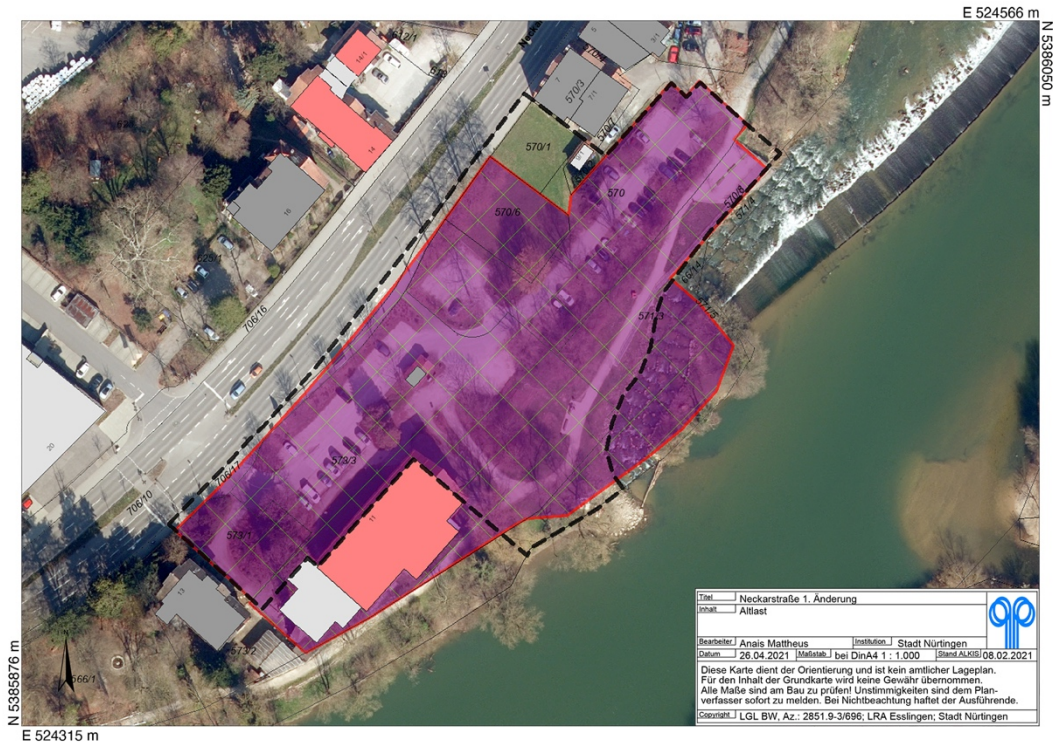


Abbildung 6: Altlasten (Quelle: Stadt Nürtingen)

IV.7.2 Zusammenfassung durchgeführter Altlastenuntersuchung (JKA Altlastenmanagement (2021))

„Mit den Ergebnissen aus Baggerschürfen, Sondierungen, Raumlufthmessungen 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 (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. ...“

IV.7.3 Bodenschutz

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Bodenarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und mit trockenem Bodenmaterial (Konsistenz halbfest bis steif plastisch) ausgeführt werden. Bodenbelastungen hierbei auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß zu beschränken.

Erdbodenaushubarbeiten (bspw. am Damm) müssen gutachterlich begleitet werden.

Der Spielbereich soll konstruktiv so aufgebaut werden, dass kein Kontakt zwischen den dort Spielenden und dem Untergrund bestehen kann (Unterbrechung Wirkungspfad Boden-Mensch). In diesem Sinne soll eine Grabsperre installiert werden, damit die Kinder nicht in den Kontakt mit belastetem Bodenmaterial kommen. Des Weiteren ist eine Schroppen- / kft-Schicht vorzusehen, darüber dann bspw. Sand / Rindenmulch.

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Oberboden- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baubereich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Überschüssiger, nicht kontaminierter und kulturfähiger Ober- und Unterboden ist bei Rekultivierungsarbeiten, im Landschaftsbau und eventuell auch zu zulässigen Meliorationsmaßnahmen in der Landwirtschaft und ähnlichem zu verwenden. Dieses Material darf die Funktion der Böden im Verwendungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Frei- und Versickerungsflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten bzw. bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zul. Bodenpressung $< 4\text{N/cm}^2$) wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) gelten.

IV.8. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen oder dem Regierungspräsidium Stutt-

gart, Landesamt für Denkmalpflege (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen: Telefonnummer 07022/75-405, Regierungspräsidium: Telefonnummer 0711/90445109), anzuzeigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

IV.8.1 Archäologische Denkmalpflege

Von dem geplanten Hotelneubau ist der Prüffall der Römerstraße (als flächenhaftes und punktförmiges Denkmal) betroffen.

Ein Teil des Hotels tangiert auch den Bereich des Kulturdenkmals der abgegangenen Baumwollspinnerei und Türkischrot-Färberei (hier auch als flächenhaftes und punktförmiges Denkmal). Dieses ist auch von der Freiflächengestaltung zwischen Hotel und Neckar betroffen. Dies gilt bei der Freiflächengestaltung und den daraus resultierenden Bodeneingriffen zu beachten.

Verweis auf Ziffer IV.1 und IV.2.

IV.9. Natur- und Artenschutz

IV.9.1 Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen für die geschützten Arten muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht werden. Zudem soll ein begleitendes Monitoring die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen auch über die Bauphase hinaus sicherstellen.

IV.9.2 Vogelschlag

Die Verglasungen der geplanten Gebäude sind mit geeigneten Maßnahmen zu versehen, um eine Erhöhung des Tötungsrisikos durch Vogelschlag zu vermeiden. In der Gebäude- und Fensterplanung ist ein Kollisionsschutz zu berücksichtigen.

IV.9.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungseinrichtungen sollten so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die Umgebung erfolgt. Zudem sollten die Beleuchtungseinrichtungen insektenfreundliche Wellenlängen besitzen (z.B. LED-Leuchten warmweiß).

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiefe und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

IV.9.4 Freiräumung und Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Freiräumung der Baufelder und das Abholzen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in einem Rodungszeitraum zwischen November und März erlaubt. Bei einer Bepflanzung mit Gehölzen sind einheimische Arten zu verwenden. Sollten Rodungen außerhalb des o.g. Zeitraums erforderlich werden, so sind betroffene Gehölze bzw. Gebäude vorab auf belegte Nester und Baumhöhlen durch einen erfahrenen Artkenner zu kontrollieren.

IV.9.5 Abriss von Bestandsgebäuden

Unmittelbar vor dem Abriss von Bestandsgebäuden und Bäumen sind diese gezielt auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen, um Tötungen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ausschließen zu können.

IV.10. Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Feuerwehrezufahrten und Stellflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrlflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) herzustellen sind.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (z.B. Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden.

IV.11. Elektrische Oberleitungen

Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, zum Beispiel Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten. Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischen Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.

IV.12. Gutachten

Es wird auf folgende Gutachten hingewiesen:

- TerraConcept Consult GmbH (2016): Baugrund- und Bodenerkundung. BV Hotel Fortuna. Neckarstraße 9, Nürtingen. Pfullingen.
- SoundPLAN GmbH (2021): „Bebauungsplan Neckarstraße, 1, Änd.“ Schalltechnische Untersuchung. Backnang.
- JKA Altlastenmanagement (2021): BV Naturhotel, Nürtingen. Zusammenfassung durchgeführter Altlastenuntersuchung im geplanten Baufeld. Nürtingen.

- Dipl.-Ing. Claus Wurst (2021): Geplanter Hotelbau in Nürtingen Neckarstraße – Habitatpotenzialanalyse zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten. Karlsruhe.
- Dr. Jürgen Deuschle Tier- und Landschaftsökologie (2021): Bebauungsplan Hotel am Neckar (Stadt Nürtingen). Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Köngen.
- Dipl.-Ing. Claus Wurst (2022): Geplanter Hotelbau in Nürtingen Neckarstraße – Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten. Karlsruhe.

• **Ausfertigungsvermerk**

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Neckarstraße 1. Änderung" im Planbereich 105.02 in Nürtingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung sowie der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom:
18.03.2022

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom:
18.03.2022

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:
18.03.2022

Weitere Bestandteile des Bebauungsplans sind:

Baugrundgutachten	vom	07.07.2016
Schalltechnische Untersuchung	vom	05.07.2021
Zusammenfassung Altlastenuntersuchung	vom	15.11.2021
Habitatpotenzialanalyse der Holzkäfer	vom	19.11.2021
Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	vom	12.2021
Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten	vom	07.02.2022

Nürtingen, den 08.08.2022

Dr. Johannes Fridrich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.08.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nürtingen, den 19.08.2022

Dr. Johannes Fridrich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen