

Bebauungsplan

1. Änderung

„Heiligkreuzstrasse - Europastrasse II“

Planbereich 101.05_II in Nürtingen

Begründung

vom 30.08.2012

Satzung
gemäß § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

A	Verfahren	4
B	Planungsgegenstand	5
1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.1	Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans	5
1.2	Ziele und Zweck der Planung	5
2.	Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen	5
2.1	Bebauungsplanung	5
2.2	Flächennutzungsplanung	6
2.3	Regionalplanung	6
3.	Beschreibung des Plangebietes	6
3.1	Lage, Größe und Geltungsbereich	6
3.2	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur	6
3.3	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	7
3.4	Denkmalschutz	8
3.5	Planungsgeschichte „Heim-Areal“ – Überblick	8
4.	Erschließung	9
4.1	Individualverkehr	9
4.2	Ruhender Verkehr	11
4.3	Öffentlicher Nahverkehr	11
4.4	Fußgänger, Radverkehr	11
4.5	Katastrophenschutz und Feuerlöschwesen	12
5.	Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	12
5.1	Wasserschutzgebiet	12
5.2	Hochwasserschutz	13
5.3	Artenschutz	13
5.4	Lärmschutz	15
C	Planinhalt	16
1.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	16
1.1	Art der baulichen Nutzung	16
1.2	Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 ff BauNVO	16
1.3	Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO	17
1.4	Nebenanlagen - § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO	17
1.5	Garagen und Stellplätze - § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (6) BauNVO	18
1.6	Versorgungsleitungen - § 9 (1) 13 BauGB	18
1.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung	18
1.8	Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und zum Immissionsschutz	19
1.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 74 LBO	19
2.	Städtebauliche Kenndaten	20
2.1	Flächenbilanz	20
2.2	Statistische Planungsdaten	20
3.	Ver- und Entsorgung	21
D	Umweltbericht	21
E	Maßnahmen zur Verwirklichung	21
1.	Kosten und Finanzierung	21

2.	Bodenordnende Maßnahmen.....	21
F	Gesetzliche Grundlagen und Normen.....	22

A Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans 1. Änderung „Heiligkreuzstraße - Europastraße II“ erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Dieses kann u. a. angewandt werden, wenn – wie hier der Fall – es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die ausgewiesene Baufläche kleiner als 20.000 qm ist. Außerdem wird weder die Zulässigkeit umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet, noch werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck eines Vogelschutzgebietes beeinträchtigt.

Durch die Möglichkeit zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kann

- die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB entfallen;
- die Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erhalten;
- die Umweltprüfung entfallen und somit auch der Umweltbericht und das Monitoring (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen).

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 1. Änderung „Heiligkreuzstraße - Europastraße II“ werden in dessen Geltungsbereich alle bisher geltenden Festsetzungen aufgehoben. Betroffen ist in Teilen der Bebauungsplan „Heiligkreuz-Europastraße II“ rechtskräftig seit 09.03.1988.

Der Bebauungsplan 1. Änderung „Heiligkreuzstraße - Europastraße II“ 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.

Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB und Planinhalt beschlossen am	25.01.2011
Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen am	12.07.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für einen Monat ab dem	25.07.2011
Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab dem	18.07.2011
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB für einen Monat ab dem	16.07.2012
2. Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab dem	16.07.2012
Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	13.11.2012
In Kraft gesetzt gemäß § 10 BauGB durch Bekanntmachung am

B Planungsgegenstand

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung „Heiligkreuzstrasse - Europastraße II“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Reaktivierung des städtebaulichen Schlüsselquartiers am westlichen Stadteingang, dem sogenannten „Heim-Areal“;
- Umbau der Einmündung der Europastraße in die Mühlstraße.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

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

Neubebauung des „Heim-Areals“ unter Beachtung der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz im Quartier sowie der umgebenden Stadtstruktur;

- Berücksichtigung des vorliegenden, bereits an konkreten Interessenten orientierten Gebäudeentwurfs zur Sicherung einer dauerhaften Nutzung des neuen „Heim-Areals“;
- Gestaltung eines neuen baulichen Stadteingangs von der Neckarseite her;
- Fortführung der im Bereich der Neckarbrücke und einem Teil der Mühlstraße bereits begonnenen Umgestaltung des Straßenraumes entlang des Innenstadtrings mit dem Ziel, den Verkehrsfluss im Sinne einer Lärminderung zu verstetigen sowie die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des vom motorisierten Fahrverkehr stark belasteten öffentlichen Raums zu erhöhen.

2. Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen

2.1 Bebauungsplanung

Für das Planungsgebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Heiligkreuz-Europastraße II“ aus dem Jahre 1988 vor. Dieser Bebauungsplan soll im westlichen Teil durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert und ersetzt werden, da die vorhandenen Festsetzungen (überbaubare Fläche, Verkehrsfläche) die konkret geplante Neubebauung des „Heim-Areals“, siehe auch Ziffer B 3.5 der Begründung, nicht ermöglichen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2000 (rechtswirksam seit 07.04.2000) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist erfüllt, da

- im Bebauungsplan die bauliche Nutzung als Kerngebiet vorgesehen ist und
- es sich beim Flächennutzungsplan nicht um eine parzellenscharfe Darstellung handelt, so dass für die konkrete städtebauliche Ausformung der Bauflächen auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechender Spielraum besteht. In Bezug auf das Planungsgebiet beinhaltet dies die geplante bauliche Erweiterung des „Heim-Areal“ – Quartiers über den heutigen Gebäudebestand hinaus in Richtung Norden bzw. Heiligkreuzstraße unter Inanspruchnahme von Teilen des öffentlichen Raumes.

2.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Stuttgart (rechtsverbindlich seit 12.11.2010) ist das Plangebiet als Standortbereich für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Einzelhandelsgroßprojekte sind in Kerngebieten (unter Beachtung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) grundsätzlich möglich.

Darüber hinaus sind für diesen Bereich keine regionalplanerischen Vorgaben dargestellt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bereich nordöstlich der Neckarbrücke zwischen der Neckarsteige, Mühlstraße und Europastraße. Die beiden letztgenannten Straßen sind auch Bestandteil des Geltungsbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,92 ha und wird gemäß § 9 (7) BauGB durch folgende Flurstücke oder Flurstücksteile begrenzt:

im Norden:	Nr. 86, 89/3, 1141
im Osten:	Nr. 35/1, 36/2, 36/4, 73/1, 87, 89/2, 92, 89/6, 107
im Süden:	Nr. 73/1, 1141
im Westen:	Nr. 67, 69/1, 69/4, 70, 1141

3.2 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet bildet den nordwestlichen Rand der Nürtinger Innenstadt. Das Planungsgebiet besitzt eine wichtige städtebauliche Funktion für den Zugang zur Innenstadt von der Neckarbrücke aus. Es stellt den Auftakt zur Altstadt dar und verknüpft zugleich weitere Stadtgebiete mit gesamtstädtischen Funktionen wie z.B. die

Einrichtungen nördlich der Europastraße oder das ehemalige Schlachthofgelände mit der Innenstadt.

Zum Planungsgebiet gehören die folgenden Hauptverkehrsstraßen:

- die Mühlstraße im Abschnitt zwischen der Neckarbrücke und der Einmündung der Europastraße in die Mühlstraße sowie
- der westliche Teil der Europastraße auf ca. 50 m Länge.

Die beiden Straßenabschnitte begrenzen die innerstädtische Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern, die im Planungsgebiet in Struktur und Körnung zweigeteilt ist. Den Übergang zwischen den beiden unterschiedlich geprägten Bauquartieren bildet die Heiligkreuzstraße, deren westlicher Teil ebenfalls zum Bebauungsplan gehört.

„Aldi-Areal“

Nördlich der Heiligkreuzstraße liegt das ehemalige „Aldi-Areal“. Es wurde in den 1980-er Jahren mit einem großflächigen zweiteiligen Gebäudekomplex neu überbaut. Im Erdgeschoss befinden sich jeweils Verkaufsflächen, die mit einer überdachten, ansonsten aber offenen Fußgängerpassage verbunden sind. Die Verkaufsflächen orientieren sich nach Süden zur Heiligkreuzstraße und werden im öffentlichen Raum durch einen gestalteten Vorplatz unterstützt. Die in den Gebäudekomplex integrierte Fußgängerpassage verbindet zugleich die Heiligkreuzstraße mit der Europastraße und den dort ansässigen öffentlichen Einrichtungen. In den Ober- und Dachgeschossen des „Aldi-Areals“ ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden, welche mit den Festsetzungen des in den 1980-er Jahren aufgestellten Bebauungsplans, siehe Ziffer B 2.1 der Begründung, gezielt zur Belebung der Innenstadt angesiedelt wurde. Der Gebäudekomplex ist mit einer großflächigen Tiefgarage, die im Süden bis unter den öffentlichen Raum reicht, unterbaut. Die zentrale Zufahrt zur Tiefgarage ist in den Kreuzungsbereich Europastraße/ Mühlstraße integriert. Von der Europastraße aus wird ein rückwärtiger Anlieferhof erschlossen.

„Heim-Areal“

Das südlich der Heiligkreuzstraße liegende „Heim-Areal“ erstreckt sich bis zur Neckarsteige. Es gehört typologisch zur historischen Altstadt und ist geprägt von den in der Nürtinger Altstadt typischen schmalen und meist hohen giebelständigen Gebäuden. Die das Quartier bildenden sechs Gebäude wurden als Grenzbauten bzw. mit sehr engen Gebäudeabständen errichtet. Das Gebäudeensemble bildet den Stadteingang und besitzt somit eine wichtige städtebauliche Funktion. Sie stehen heute jedoch überwiegend leer.

3.3 Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Außerhalb des Planungsgebietes setzt sich die Bau- und Nutzungsstruktur der Innenstadt in ähnlicher Form fort: zwischen Europastraße/Heiligkreuzstraße mit einer eher großflächigen Bebauung bzw. zwischen Heiligkreuzstraße/Neckarsteige mit der typischen Altstadtstruktur.

Nördlich der Europastraße befinden sich öffentliche Einrichtungen mit gesamtstädti-

scher Funktion (Außenstelle Landratsamt, Arbeitsamt, Polizei).

Der westlich an das Planungsgebiet angrenzende Bereich ist vom Neckar und dem am Flussufer befindlichen Wasserkraftwerk geprägt. Die Mühlstraße bildet hier die Nahtstelle zwischen historischer Altstadt und technischer Moderne des 19. Jahrhunderts. Die hier ebenfalls liegende Neckarbrücke ist der zentrale Zugang zur Nürtinger Innenstadt von der Neckarseite her. Dieser Bedeutung entsprechend wurden die Neckarbrücke und ein Teil der Mühlstraße in den vergangenen Jahren umfassend neu gestaltet.

3.4 Denkmalschutz

Die Gebäude Mühlstraße 2 und Neckarsteige 40 sind denkmalgeschützt und werden bei der geplanten Neubebauung des „Heim-Areals“ erhalten. Sie sollen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zum „Heim-Areal“ renoviert werden.

Zwischen der Neckarsteige und der Heiligkreuzstraße befindet sich die sogenannte „Altstadtgasse“. Die ursprünglich bis zur Mühlstraße durchlaufende Altstadtgasse endet derzeit auf dem Platz zwischen dem „Aldi-Areal“ und dem „Heim-Areal“. Der an dieser Stelle aufgebrochene historische Stadtgrundriss soll unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungsanforderungen mit der geplanten Neubebauung des „Heim-Areals“ wieder geschlossen werden. Der Entwurf sieht im Bereich der ehemaligen Altstadtgasse eine bauliche Fuge in Form eines breiten Foyers und Durchgangs vor, womit die historische Gasse im Stadtgrundriss und auch historische Gebäudestellungen aufgegriffen werden.

Im Bereich des „Heim-Areals“ können archäologische Kulturdenkmale vorhanden sein (abgegangene Stadtbefestigung, innerstädtische Bebauung, präurbane Siedlung). Um den Anforderungen der archäologischen Denkmalpflege gerecht zu werden, sollen vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Referat Denkmalpflege, archäologische Untersuchungen vorgenommen werden. Im Textteil zum Bebauungsplan ist deshalb ein entsprechender Hinweis enthalten.

Unter Beachtung aller Erfordernisse wird die geplante Bebauung des Heim-Areals damit den denkmalpflegerischen Belangen gerecht.

3.5 Planungsgeschichte „Heim-Areal“ – Überblick

Die beabsichtigte Neubebauung des „Heim-Areals“ ist seit langem ein wichtiges städtebauliches Anliegen der Stadt Nürtingen.

Im Jahr 2006 fand ein Wettbewerb zur baulichen Entwicklung des „Heim-Areals“ statt. Die Ergebnisse wurden auch im Rahmen der öffentlichen Beteiligung diskutiert.

Im Dezember 2010 wurde dem Nürtinger Gemeinderat der Entwurf vom Stuttgarter Architekturbüro BFK Architekten und der Wolfram GmbH & Co. KG für Finanzdienstleistungen vorgestellt. Das Projekt wurde an konkret vorhandene mittel- bis langfristige Nutzungsabsichten angepasst: Standortverlagerung der IHK aus der Bismarckstraße ins „Heim-Areal“. Damit sind ca. 1/2 der Nutzflächen bereits belegt. Die Erd-

geschossnutzung ist noch offen, jedoch sind mit den beiden genannten Interessenten wichtige Ankernutzer vorhanden, die eine Vermarktung des Erdgeschosses fallweise erleichtern. An die Stelle der Wolfram GmbH & Co. KG für Finanzdienstleistungen ist inzwischen die Stadt Nürtingen selbst mit einer Eigengesellschaft als Investor zur Umsetzung des Heim-Areals getreten.

Im Januar 2011 beschloss der Nürtinger Gemeinderat, den vorhandenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des im Dezember 2010 vorgestellten Projekts zu ändern. Damit soll u.a. die materielle Voraussetzung für die Umsetzung des vorliegenden Projektentwurfs geschaffen werden, da aufgrund der konkreten Nutzungsabsichten nunmehr eine hohe Realisierungschance der bereits seit langem beabsichtigten städtebaulichen Neugestaltung des „Heim-Areals“ besteht.

4. Erschließung

4.1 Individualverkehr

Europastraße / Mühlstraße

Die Europastraße und der im Planungsgebiet liegende Abschnitt der Mühlstraße sind Teil des Straßenrings um die Nürtinger Innenstadt, der den übergeordneten Ost-West-Querverkehr aufnimmt. Beide Straßen weisen deshalb einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr mit entsprechend hohen Lärmbelastungen auf. Die Stadt Nürtingen beabsichtigt mittelfristig, die heute ampelgesteuerte Einmündung der Europastraße in die Mühlstraße durch einen Kreisverkehrsplatz zu ersetzen. Mit dieser Maßnahme soll eine Verstetigung des Hauptverkehrsflusses erreicht und in der Folge vor allem die Lärmbelastung für die angrenzenden Quartiere reduziert werden. Die für den Umbau des Kreuzungsbereiches erforderlichen Flächen werden im vorliegenden Entwurf festgesetzt.

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten vom Ing.-Büro Engel vom 06.07.2011 wurde auf der Grundlage der zu erwartenden Verkehrszahlen für das Jahr 2025 ermittelt, dass ein Kreisverkehrsplatz schon gegenüber der heutigen Ampelregelung und den heutigen Verkehrszahlen (Erhebung im Jahr 2008) eine erhebliche lärm-mindernde Wirkung erzielt.

Erste Planungsüberlegungen zum Umbau der Einmündung liegen seitens der Stadtverwaltung bereits vor. Der vorgesehene Kreisel ist in der Planzeichnung dargestellt und als Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Detaillierung der Planung sowie die erforderlichen straßenbaurelevanten Abstimmungen werden seitens der Stadt zu gegebener Zeit durchgeführt.

Heiligkreuzstraße

Die Heiligkreuzstraße besitzt insbesondere im außerhalb des Planungsgebietes liegenden Abschnitt zwischen Hechinger Straße und Stadthallen-Platz eine wichtige Funktion für die Erschließung der Innenstadt. Die Heiligkreuzstraße beginnt an der Mühlstraße und ist bis zur Hechinger Straße eine Einbahnstraße in östliche Richtung. Die Zufahrt von der Mühlstraße in die Heiligkreuzstraße und der Abschnitt südlich des „Aldi-Areals“ sind Bestandteil des Planungsgebietes.

Im Zuge der Neubebauung des „Heim-Areals“ soll die Heiligkreuzstraße zugunsten eines größeren Bauquartiers verschoben und etwa 10 m weiter nördlich mit der Mühlstraße neu verknüpft werden. Die hierfür erforderlichen öffentlichen Flächen sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Durch die neue Trassierung der Heiligkreuzstraße ergibt sich eine Überlagerung mit der privaten Tiefgarage des „Aldi-Areals“. Im Rahmen der Vorprüfungen zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass die private Tiefgarage laut statischem Prüfbericht vom 7.10.1988 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Parkplätze eine Deckenverkehrslast von 2,5 t aufweist. Aufgrund der eingeschränkten Deckenverkehrslast kann dieser neue Straßenabschnitt der Heiligkreuzstraße künftig nicht mehr von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht über 2,5 t (Lieferfahrzeuge, Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc.) passiert werden. Davon ist jedoch nicht nur der neu geplante Verlauf der Heiligkreuzstraße betroffen, sondern auch ein bereits bestehender Straßenabschnitt.

Die statische Stellungnahme vom Ing.-Büro Sigler vom 20.05.2011 bestätigt die „als vorwiegend ruhend“ angesetzte Nutzlast der Tiefgaragendecke. Weiter heißt es in dieser aktuellen Stellungnahme:

„Die bestehende Konstruktion kann die Belastung aus SLW30 definitiv ohne Verstärkung nicht aufnehmen.

Überlegt wurden Ertüchtigungsmaßnahmen mit CFK-Lamellen, Stahllamellen, Spritzbetonverstärkungen, Abbruch und Neueinbau der TG-Decke, Verstärkung mit Stahlkonstruktionen. Letztendlich wäre unter Berücksichtigung der vorhandenen Randbedingungen eine Verstärkung der Bestandskonstruktion mit Stahlträgern und Stahlstützen wohl noch am praktikabelsten. Jedoch hätte auch diese Verstärkungsmaßnahme, außer einem hohen Kostenaufwand auch erhebliche Einschränkungen in der Bauphase und evtl. auch bei der späteren TG-Nutzung zur Folge.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass noch Anpralllasten gemäß DIN 1055-9 für die aufgehende Bestandskonstruktion zu berücksichtigen sind.“

Aufgrund der in der statischen Stellungnahme beschriebenen Schwierigkeiten und der hohen Kosten wird von einer Nachrüstung der Tiefgaragendecke Abstand genommen. Der von den genannten Einschränkungen betroffene Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan deshalb gesondert umgrenzt und wird als Bereich mit besonderen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen festgesetzt.

Zu den erforderlichen Vorkehrungen bzw. Maßnahmen gehört neben ordnungsrechtlichen Regelungen (Beschränkung der Befahrbarkeit) die Neuführung von Müll- und Einsatzfahrzeugen sowie von Lieferfahrzeugen.

Das Tiefbauamt der Stadt Nürtingen hat die Möglichkeiten für die erforderliche neue Verkehrsführung von Müll- und Lieferfahrzeugen nochmals geprüft. In Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Esslingen und den Abfuhrunternehmen wird folgende Route festgelegt: Die Müllfahrzeuge können über den parallel zur Heiligkreuzstraße verlaufenden Anliegerweg (Altstadtgasse) die Gebäude 19 – 29 von der Rückseite anfahren. Nach Gebäude Heiligkreuzstraße 19 fährt das Müll-

fahrzeug wieder in die Heiligkreuzstraße. Nach Überbauung des „Heim-Areals“ fahren die Müllfahrzeuge über die Neckarsteige und über den Verbindungsweg Neckarsteige – Heiligkreuzstraße in die Heiligkreuzstraße. Für die Gebäude 19 – 29 wird ein zentraler Sammelplatz vor Gebäude 19 eingerichtet. In den jeweiligen Einmündungsbereichen ist die Sperrung von vorhandenen Stellplätzen bzw. das Einrichten von Halteverbotszonen erforderlich.

Die genannten verkehrsrechtlichen Maßnahmen sind von der Stadt Nürtingen am 3.11.2011 per Anordnung gemäß §§ 44 und 45 StVO in Kraft gesetzt worden

Das Gebäude Heiligkreuzstraße 28, 30 kann generell nur noch durch kleinere Fahrzeuge beliefert werden oder die Waren müssen per Transportwagen ab Höhe Heiligkreuzstraße 21 von Hand überführt werden.

Die Heiligkreuzstraße soll jedoch trotz dieser Einschränkungen verlegt werden, da die für eine Bebauung frei werdenden Verkehrsflächen des heutigen Straßenverlaufs eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des neu geplanten „Heim-Areals“ sind.

4.2 Ruhender Verkehr

Der über den Bestand hinaus erforderliche ruhende Verkehr kann innerhalb des Planungsgebietes aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse nicht untergebracht werden. Aus diesem Grund muss für die baurechtlich benötigten Stellplätze des „Heim-Areals“ auf Parkierungsmöglichkeiten im Umfeld des Planungsgebietes zurückgegriffen werden (Stellplätze beim Schlachthof und im Parkhaus Stadtmitte sowie Stellplätze im Bereich des Kraftwerkgebäudes, evtl. Nutzung freier Reserven in der benachbarten Tiefgarage des „Aldi-Areals“). Im Quartier „Heim-Areal“ selbst sollen zusätzlich zwei Stellplätze untergebracht werden. Konkrete Vereinbarungen zur Stellplatzabläse für das „Heim-Areal“ sind mit der Stadtverwaltung Nürtingen im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für die bestehenden Nutzungen sind im Planungsgebiet ausreichend private Stellplätze vorhanden. Zusätzlich stehen sechs öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in der Mühlstraße in Höhe der Einmündung der Heiligkreuzstraße. Die Bushaltestelle liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie ist in unmittelbarer Nähe des „Heim-Areals“, was seitens der schon bekannten möglichen künftigen Nutzer als wichtiger Standortvorteil angesehen wird.

4.4 Fußgänger, Radverkehr

Für den Fußgängerverkehr werden im öffentlichen Raum analog zu den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heiligkreuz-Europastraße II“ Fußgängerbereiche ausgewiesen. Diese sollen die Attraktivität der Vorbereiche der Erdgeschossnutzungen (Läden) und geplanten Zugänge zum neuen „Heim-Areal“ unterstützen.

Der auch als Aufenthaltsbereich gestaltete Fußgängerbereich vor dem „Aldi-Areal“ existiert bereits.

Mit der geplanten Umgestaltung der Einmündung der Europastraße in die Mühlstraße wird zusätzlich das Ziel verfolgt, einen Fußweg entlang des „Aldi-Areals“, der bislang fehlt, zu schaffen. Der geplante Fußweg ist in der Planzeichnung dargestellt. Damit kann die an dieser Stelle vorhandene Unterbrechung durchgehender Fußwegeverbindungen beseitigt werden.

Eine zusätzliche, teilweise überdachte Fußgänger Verbindung zwischen der Heiligkreuzstraße und der Europastraße verläuft über die privaten Flächen des „Aldi-Areals“. In der Planzeichnung ist ein öffentliches Gehrecht eingetragen.

4.5 Katastrophenschutz und Feuerlöschwesen

Die bereits in Abschnitt B 4.1 zur Heiligkreuzstraße dargestellte Problematik der eingeschränkten Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke hat auch Auswirkungen auf die Anfahrbarkeit der Gebäude im betroffenen Abschnitt der Heiligkreuzstraße mit Feuerwehrfahrzeugen. Das betrifft insbesondere ausreichend große Aufstellflächen für die Drehleiter, wenn der zweite Rettungsweg durch die Feuerwehr sichergestellt werden muss. Mit der Feuerwehr Nürtingen haben hierzu Gespräche sowie eine Ortsbegehung stattgefunden:

Für die Gebäude Heiligkreuzstraße 22, 24 und 28 („Aldi-Areal“) muss der zweite Rettungsweg von der Feuerwehr sichergestellt werden. Für das 3. OG bzw. die Dachgeschosse ist dabei eine Drehleiter erforderlich.

Die Gebäude 22 und 24 können von der Feuerwehr künftig vom Innenhof des „Aldi-Areals“ angefahren werden. Eine aktuelle Überprüfung der Tragfähigkeit der dortigen Tiefgaragendecke hat ergeben, dass der Deckenbereich der Tiefgarage für die Belastung aus Feuerwehrfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist (Schreiben vom Ing.-Büro für Bautechnik Wolfgang Sigler, Nürtingen, vom 9.11.2011, siehe Anlage 3 zur Begründung).

Das Gebäude 28 kann von der Feuerwehr über die Mühlstraße erreicht werden. Ausreichend dimensionierte Aufstellflächen sind dort im Bereich des Radweges (künftig als kombinierter Fuß- und Radweg geplant) vorhanden. Die Aufstellflächen müssen vor Ort entsprechend gekennzeichnet werden.

Die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Gebäude mit den Flurstück 36/2 und 36/4 können über den parallel zur Heiligkreuzstraße verlaufenden Anliegerweg (Altstadtgasse) erreicht werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

5.1 Wasserschutzgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teil des Wasserschutzgebietes Hochwiesen-Nürtingen, Zone III (WSG-Nr. 1160000000048) vom 25.02.1998. Davon betroffen sind das Flurstück 90/1 („Aldi-Areal“), die Europastra-

ße und ein Teil der Mühlstraße. Die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich enthalten.

5.2 Hochwasserschutz

Gemäß den derzeitigen Hochwassergefahrenkarten wird ein Teilbereich des Planungsgebietes (Straßenraum) bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt. Die rechnerische Überflutungstiefe bei HQ100 beträgt maximal 1,0 m. Der bei HQ100 hochwassergefährdete Bereich erstreckt sich auf die Europastraße und die Mühlstraße sowie insbesondere auf die Einmündung der Europastraße in die Mühlstraße einschließlich der dort vorhandenen Tiefgaragenzufahrt. Bis zur Herstellung eines Hochwasserschutzes für diesen Einzugsbereich müssen private Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden. Der Textteil zum Bebauungsplan enthält dazu einen entsprechenden Hinweis 3.11.

5.3 Artenschutz

Aufgrund des derzeitigen Gebäudebestands im Bereich des „Heim-Areals“ wurde eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung (SAP) von Vogel- und Fledermausarten, die diese Gebäudestrukturen evtl. nutzen könnten, bei der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung Trautner aus Filderstadt in Auftrag gegeben.

Für eine erste artenschutzfachliche Einschätzung wurden Anfang Mai 2011 zwei vorgezogene Begehungen durchgeführt. Bei den vorgezogenen Begehungen konnten in keinem der Gebäude Nach- bzw. Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse gefunden werden. An der Nordseite der Gebäude wurden vier Reviere des Haussperlings festgestellt. Möglicherweise sind im Gebäude 34/7 auch Brutplätze von Mauerseglern vorhanden. Für sichere Aussagen hierzu waren die Begehungstermine aber noch zu früh, da Mauersegler erst ab dem 15.05. als Brutvögel zu werten sind. Das Ergebnis der ersten artenschutzfachlichen Einschätzung liegt in einer separaten Stellungnahme vom Mai 2011 vor.

Weitere Begehungen zur Kontrolle gebäudebrütender Vogelarten fanden am 3.6. und 24.6.2011 statt. Da auch Fledermäuse erst ab Mitte Mai/ Anfang Juni zuverlässig zu erfassen sind, wurden die Dachstühle am 1.7.2011 nochmals auf Fledermaus-Quartiere kontrolliert und anschließend eine weitere Ausflugskontrolle vorgenommen.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist von einer Betroffenheit von Fledermäusen und europäischen Vogelarten auszugehen.

Dass eine regelmäßige Nutzung der Gebäude in größerem Umfang durch Fledermäuse vorliegt, wird in der SAP als unwahrscheinlich bewertet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine unregelmäßige Nutzung durch Einzelindividuen der Zwergfledermaus besteht und durch den Abriss der Gebäude möglicherweise einzelne Fledermausquartiere (insbesondere potenzielle Hangplätze in den Dachstühlen) verloren gehen - wenngleich keine regelmäßigen Wochenstuben betroffen sind, sondern ggf. Einzel- oder Zwischenquartiere.

Neben den vier Revieren des Haussperlings, die bereits bei der vorgezogenen Be-

gehung festgestellt wurden, sind in den Gebäuden des „Heim-Areals“ einzelne Reviere des Mauerseglers sowie des Hausrotschwanzes und der Bachstelze als brutverdächtig zu werten. Mit der Neubebauung des „Heim-Areals“ sind Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Gebäudebrüter zu erwarten.

Zum Funktionserhalt der genannten betroffenen Arten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art) werden in der SAP konkrete Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) empfohlen. Die Maßnahmen werden getrennt nach vorgezogen durchzuführenden Interimsmaßnahmen und dauerhaften Maßnahmen in der endgültigen Bebauung. Die CEF-Maßnahmen sind im Textteil zum Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird im gesamten notwendigen Umfang von der Stadt Nürtingen vorgenommen. Für die Interimsmaßnahmen wurden folgende Nistkästen der Fa. Schwegler beschafft:

- 2 Fledermaus-Winterquartiere zur Anbringung an Fassaden
- 2 Sperlingskoloniehäuser mit drei Brutkammern
- 1 Mauerseglerkasten mit drei Brutkammern
- 1 Mauerseglerkasten mit zwei Brutkammern für Mauersegler und hinterem Bereich für Fledermäuse
- 2 Halbhöhlen für Hausrotschwanz und Bachstelze

Diese Nistkästen werden an folgenden Orten angebracht:

- Fledermäuse: Die zwei Fledermauskästen werden gemäß den gutachterlichen Empfehlungen, möglichst einen Anbringungsort in Neckarnähe zu wählen, an der Südfassade des Gebäudes Mühlstraße 11 (Haus der Familie) angebracht.
- Haussperling: Als Ersatz für die aktuellen vier Brutpaare werden zwei Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Brutkammern an folgenden Standorten angebracht: Mühlstraße 11 (Ostfassade Haus der Familie) und Mühlstraße 3 (Ostfassade Trafostation).
- Mauersegler: Idealerweise werden Mauerseglerkästen im räumlichen Verbund zu bereits bestehenden Kolonien der Art installiert. Eine bestehende Kolonie existiert zum Beispiel in der Ostfassade des Turms der Stadtkirche. Daher eignet sich die Ostfassade des Gebäudes Kirchstraße 23 (Schlossbergschule), hier werden beide Mauerseglerkästen angebracht.
- Hausrotschwanz / Bachstelze: Für diese beiden Vogelarten eignen sich dieselben Nistkastentypen (Halbhöhlenkasten), davon wird je einer am Gebäude Mühlstraße 3 (Trafostation) und Kirchstraße 23 (Schlossbergschule) angebracht.

Die Gebäude Mühlstraße 11 (Haus der Familie) und Kirchstraße 23 (Schlossbergschule) sind städtisch, das Gebäude Mühlstraße 3 (Trafostation) ist im Eigentum der Stadtwerke Nürtingen.

Die Anbringung sämtlicher Nistkästen erfolgt im Laufe des Monats Oktober 2012 und wird somit noch vor Abbruch der Gebäude in der Heiligkreuzstraße erfolgen.

Unter Berücksichtigung der in der SAP genannten CEF-Maßnahmen werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Die erste artenschutzfachliche Einschätzung vom Mai 2011 und die spezielle artenschutzfachliche Prüfung (SAP) vom Juli 2011 sind Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen, siehe Anlagen 1 und 2 zur Begründung.

5.4 Lärmschutz

Der schon in Abschnitt B 4.1 der Begründung erwähnte Durchgangsverkehr auf der Europastraße und der Mühlstraße führen zu einer Lärmbelastung des Planungsgebiets. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Ing.-Büro Engel aus Aichtal für den vorliegenden Bebauungsplan die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die auf das Jahr 2025 hochgerechnete Verkehrsbelastung ermittelt und beurteilt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden entlang der Europastraße und der Mühlstraße überschritten. Im Bebauungsplan sind deshalb Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten, die auf dem Lärmgutachten beruhen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände o.ä. werden nicht vorgesehen:

- Die zu schützenden Nutzungen wie Wohnungen und Büroräume befinden sich in den oberen Geschossen, wodurch die Wirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen ohnehin bereits eingeschränkt ist und auch ein sinnvolles Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht mehr erreicht werden kann. Im Erdgeschossbereich sind dagegen keine schützenswerten Außenräume vorhanden bzw. geplant.
- Neben einer Beeinträchtigung des Stadtbildes – v.a. am Stadteingang – würden Lärmschutzwände auch zu einer Verminderung der Präsenz der neuen Nutzer im „Heim-Areal“ führen.

Im Bebauungsplan sind daher Festsetzungen für technische Vorkehrungen im Sinne des passiven Lärmschutzes enthalten. Die betroffenen Fassaden in den Baufeldern sind mit einem Planzeichen versehen, welches in Kombination mit den textlichen Festsetzungen festlegt, dass in den Obergeschossen wegen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die Außenwandbauteile technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfolgen müssen. Für Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume), werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt. Aus Schallschutzgründen sollten Schlaf- und Wohnräume vorzugsweise auf den der Europastraße und der Mühlstraße abgewandten Gebäude-seiten untergebracht werden.

Als verkehrstechnische Maßnahme zur Lärminderung ist zusätzlich der Umbau

der Einmündung der Europastraße in die Mühlstraße zu einem Kreisverkehrsplatz beabsichtigt, siehe ebenfalls Abschnitt B 4.1 der Begründung. Das Lärmgutachten bewertet diese Maßnahme positiv.

Das Lärmgutachten ist ebenfalls Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

C Planinhalt

1. Begründung der einzelnen Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zugehörigkeit des Planungsgebietes zur Innenstadt, der vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Darstellungen der Flächennutzungsplanung setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet fest.

Vergnügungsstätten sowie Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters – insbesondere in Bezug auf die hohe Anzahl vorhandener Wohnungen – ausgeschlossen.

Ab dem ersten Obergeschoss werden Wohnungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zugelassen, um den im Planungsgebiet vorhandenen Wohnungen gerecht zu werden und weil es sich dabei um einen typischen Teil des Nutzungsmixes in der Nürtinger Innenstadt handelt, der zugleich auch nach Büro- und Geschäftsschluss für eine belebte Innenstadt sorgt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 ff BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß, die maximal zulässige Firsthöhe und die zulässige Dachneigung festgelegt. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der im Planungsgebiet schon bestehenden Bebauung sowie am vorliegenden Projektentwurf zum „Heim-Areal“. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind nicht auf Straßenhöhen bzw. Erdgeschossfußbodenhöhen, sondern auf Normal Null bezogen. Dies sorgt für eine geordnete Höhenentwicklung gerade auch in solchen differenzierten oder dichten Gebäudeensembles, wie sie im Planungsgebiet vorhanden sind bzw. realisiert werden sollen.

Zusätzlich zu den Gebäudehöhen wird die Zahl der Vollgeschosse festgelegt, um die in der Innenstadt vorhandene Gebäudetypologie zu wahren. Im Bebauungsplan

werden zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Lediglich entlang der Neckarsteige sind aufgrund der erforderlichen Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz auch zwei Vollgeschosse möglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt die Versiegelung der Böden. Die GRZ wird entsprechend dem vorhandenen Charakter der beiden Bauquartiere differenziert festgesetzt. Für das „Aldi-Areal“ (mit Baufeld 1) wird die GRZ auf 0,6 begrenzt, was dem Bestand entspricht. Das „Heim-Areal“ (mit Baufeld 2) kann eine GRZ bis zur Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete von 1,0 beanspruchen, da es bereits heute sehr dicht überbaut ist und auch künftig die Grundstücke so abgegrenzt sein werden, dass kaum oder keine privaten und unversiegelten Freiflächen vorhanden sind.

Baugrenzen definieren in der Planzeichnung die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder). Die Lage und Ausrichtung der Baufelder 1 bzw. 2 und deren vorgeschlagene Unterteilung in 1a bis 1c bzw. 2a bis 2d orientieren sich unter Berücksichtigung eines städtebaulich verträglichen Spielraumes an der im Planungsgebiet schon bestehenden Bebauung sowie am vorliegenden Projektentwurf zum „Heim-Areal“. Auf der östlichen Seite des Baufeldes 2 wird in der Planzeichnung aus städtebaulichen Gründen ein Rücksprung der überbaubaren Fläche definiert. Dieser Rücksprung nimmt Bezug auf die dort ankommende Altstadtgasse und findet sich im Projektentwurf zum „Heim-Areal“ bereits als Innenhof wieder.

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der Nutzung basieren auch auf den Anforderungen des Denkmalschutzes, der im Planungsgebiet nicht nur konkret für die beiden denkmalgeschützten Gebäude Mühlstraße 2 und Neckarsteige 40 eine Rolle spielt, sondern auch im Hinblick auf das Einfügen der direkt an diese Gebäude angrenzenden geplanten Neubebauung des „Heim-Areals“ von Bedeutung ist.

1.3 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Bauweise wird entsprechend dem vorhandenen Charakter der beiden Bauquartiere unterschiedlich festgesetzt. Für das „Aldi-Areal“ (mit Baufeld 1) wird eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Bestand und der umgebenden Bebauung entlang der Europastraße entspricht. Für das „Heim-Areal“ (mit Baufeld 2) wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass reduzierte Grenzabstände und Grenzbauten zulässig sind. Die in dieser Form definierte abweichende Bauweise ist bereits aufgrund der beiden denkmalgeschützten Gebäude notwendig und für den Charakter des Ortsbildes (Fortführung des Altstadtgrundrisses) an dieser Stelle prägend.

1.4 Nebenanlagen - § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufelder 1 und 2) zulässig. Auf weitere Festsetzungen zu Nebenanlagen wie etwa eine Beschränkung von Anzahl, Größe oder Kubatur wird verzichtet, da wegen der bekannten vorhandenen und beabsichtigten Bebauung im Planungsgebiet nicht mit Nebenanlagen zu rechnen ist, die sich auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes nachteilig auswirken könnten.

1.5 Garagen und Stellplätze - § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (6) BauNVO

Zur Sicherstellung einer geordneten Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge – auch im Kontext zum Stadtbild und der Vermeidung einer Nutzungskonkurrenz in den Erdgeschossbereichen – dürfen Garagen nur als Tiefgaragen erstellt werden. Hierfür sind die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die für Tiefgaragen zusätzlich ausgewiesenen Flächen heranzuziehen.

Im „Aldi-Areal“ ist diese Regelung bereits umgesetzt worden, die Tiefgarage wurde zusammen mit dem Gebäudeensemble in den 1980-er Jahren erstellt. Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche im rückwärtigen Quartiersbereich sind in der Planzeichnung markiert.

Im „Heim-Areal“, für das diese Regelung ebenfalls gilt, ist nach derzeitigen Projektentwurf keine Tiefgarage geplant und aus räumlichen Gründen auch nur schwer möglich. Die beabsichtigte Lösung des ruhenden Verkehrs ist in Abschnitt B 4.2 der Begründung dargestellt.

Grundsätzlich ist auch in diesem Baufeld („Heim-Areal“) die Herstellung einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der eingetragenen Leitungsrechte planungsrechtlich zulässig.

1.6 Versorgungsleitungen - § 9 (1) 13 BauGB

Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Stadtbildes sind sämtliche neue Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Alternative einer oberirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen ist für das Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, da sie das Bild der Innenstadt gestalterisch negativ prägen würden.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse verlaufen bereits unterirdisch. Diese für Altstädte nicht selbstverständliche Tatsache soll mit der getroffenen Festsetzung auch bei einer Änderung bzw. Ergänzung von Leitungsführungen i.Z. mit der geplanten Neubebauung des „Heim-Areals“ dauerhaft gesichert werden.

Der das Quartier „Heim-Areal“ querende Kabelkanal (Stromtrasse) der Stadtwerke Nürtingen wird aufgrund der geplanten Erweiterung der Baufläche für die Neubebauung verlegt. Die neue Führung erfolgt entlang der nördlichen Baugrenze von Baufeld 2 auf privatem Grund. Hierfür ist in der Planzeichnung ein entsprechendes Leitungsrecht eingetragen. Nach Aussage der Stadtwerke Nürtingen ist die Höhenlage der neuen Leerrohrtrasse unter der geplanten Bodenplatte des Neubaus vom Gebäude selbst anhängig und bedarf der engen Abstimmung zwischen dem Bauherrn und den Stadtwerken als Versorgungsträger, vgl. auch Hinweis 3.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) bzgl. Baufeld 2a.

1.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Für das Planungsgebiet wird kein Grünordnungsplan aufgestellt, da die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen

sowie zur Begrünung von im Baufeld 2d zulässigen Flachdächern für die gestalterischen Ziele der Grünordnung im Planungsgebiet ausreichend sind.

Die das Planungsgebiet prägenden Bäume entlang der Mühlstraße und der Europastraße, der Einzelbaum vor dem denkmalgeschützten Gebäude Mühlstraße 2 und die Bäume auf dem nördlich an die Heiligkreuzstraße anschließenden kleinen Platz sollen erhalten werden. Sie werden deshalb als Baumerhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Im rückwärtigen Teil von Baufeld 2 (Bereich Baufeld 2d) soll bei Bedarf ein Flachdach ermöglicht werden. Sofern das Flachdach nicht als Terrasse genutzt wird, ist aus stadttökologischen Gründen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Notwendige technische Gebäudeanlagen dürfen davon ausgenommen werden.

Darüber hinaus sind aufgrund der dichten Überbauung sowie des städtischen Charakters des öffentlichen Raumes keine gesonderten grünorderischen Festsetzungen erforderlich.

1.8 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und zum Immissionsschutz

Die ebenfalls getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zu

- besonderen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen sowie zum
- Immissionsschutz

sind hier nicht nochmals im Detail aufgeführt, da sie bereits in den Abschnitten B 4.1 und B 5.4 der Begründung dargestellt werden. Auf die dortigen Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen.

1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 74 LBO

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Erhalt des Ortsbildes werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Hinblick auf Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen dazu dienen, den Charakter der Nürtinger Innenstadt auch bei einer Neubebauung von einzelnen Quartieren zu wahren. Damit soll eine geordnete gestalterische Entwicklung in der Innenstadt bzw. Altstadt sichergestellt werden.

Dach

Die festgesetzten Satteldächer mit einer Neigung bis 45° im „Aldi-Areal“ bzw. bis 55° im „Heim-Areal“ entsprechen den im Planungsgebiet und der Umgebung (Altstadt) vorhandenen Dachformen. Aus diesem Grund wird auch eine Festsetzung zur Mindestdachneigung vorgenommen. Im vorliegenden Projektentwurf zum „Heim-Areal“ ist auf der östlichen innenliegenden Seite des Quartiers ein Flachdach vorgesehen. Aufgrund der rückwärtigen („versteckten“) Lage ist an dieser Stelle auch ein Flachdach städtebaulich verträglich und wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bereich des Baufeldes 2d ebenfalls ermöglicht. Die geplante Neubebauung des „Heim-Areals“ besteht aus Einzelbaukörpern, die über raumhaltige Zwischenfugen baulich miteinander verknüpft und ebenso an die denkmalgeschützte Bestandsbebauung angebunden werden. Da die Zwischenfugen aus städtebaulichen und archi-

tektonischen Gründen mit Flachdächern ausgebildet werden sollen, ist es erforderlich, für die Baufelder 2a und 2b für diesen Zweck ebenfalls entsprechende Festsetzungen zu Flachdächern zu treffen.

Die getroffenen Regelungen zur Dacheindeckung und zu den Dachaufbauten (Breite von Gauben und Zwerchgiebeln, Dacheinschnitte, Eindeckung) sollen altstadtverträglich sein und eine harmonische Stadtansicht sicherstellen. Für Dachaufbauten und -einschnitte gelten Mindestabstände zu First, Traufe und seitlichen Giebelwänden, damit die gestalterische Wirksamkeit der Hauptdachfläche erhalten bleibt. Die Regelungen sollen dem städtebaulichen Ziel einer ruhigen Dachlandschaft mit durchgängiger Traufkante Rechnung tragen.

Fassaden

Die Festsetzungen hierzu dienen der Schaffung eines homogenen Stadtbildes, insbesondere aufgrund der Einsehbarkeit des Gebiets aus der Entfernung (aus Richtung Neckarbrücke und Schlachthofareal) und aufgrund der Bedeutung des Planungsgebietes als Stadteingang.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen hierzu entsprechen dem allgemeinen Leitbild für Werbeanlagen in der Nürtinger Altstadt und dienen ebenfalls der Schaffung eines homogenen, gestalterisch ansprechenden Stadtbildes.

2. Städtebauliche Kenndaten

2.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 9230 qm	(0,92 ha)
Kerngebiet (MK)	ca. 3800 qm	(0,38 ha)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche/Verkehrsgrün	ca. 5300 qm	(0,53 ha)
Private Grünfläche	ca. 130 qm	(0,01 ha)

2.2 Statistische Planungsdaten

Wohneinheiten (WE)	= ca. 28 WE (BF1a,c) + ca. 4 WE (BF2c)	32 WE
Belegungsdichte (BD)	= 32 WE x 2,5 EW/WE	80 Einwohner (EW)
Netto-Einwohnerdichte (EW/ha)	= 80 EW : 0,38 ha	210 EW/ha

Statistisch betrachtet können im Baugebiet 1. Änderung „Heiligkreuzstraße - Europastraße II“ ca. 80 Einwohner leben, sofern in den Obergeschossen der Baufelder 1a, 1c und 2c überwiegend Wohnungen untergebracht werden. In den Baufeldern 1a und 1c („Aldi-Areal“) ist dies bereits der Fall.

Bei einer Nettobaufläche von 0,38 ha (Fläche MK) ergibt sich damit eine statistische Einwohnerdichte von 210 Einwohnern pro Hektar Nettobauland, auch hier vorausgesetzt, dass in den Obergeschossen der Baufelder 1a, 1c und 2c überwiegend

Wohnungen untergebracht werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Strom und Wasser sowie die Abwasserentsorgung ist über die vorhandenen Leitungs- und Kanalsysteme gesichert.

Wie in Abschnitt C 1.6 der Begründung erwähnt, ist die Verlegung der vorhandenen Stromtrasse der Stadtwerke Nürtingen erforderlich.

D Umweltbericht

Für das Planungsgebiet ist kein Umweltbericht erforderlich, da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung findet, siehe Abschnitt A der Begründung.

Aufgrund des derzeitigen Gebäudebestands im Bereich des „Heim-Areals“ wurde eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung (SAP) von Vogel- und Fledermausarten, die diese Gebäudestrukturen evtl. nutzen könnten, vorgenommen. Auf die Ausführungen in Abschnitt B 5.3 der Begründung wird an dieser Stelle verwiesen.

E Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen – neben den Planungskosten – zusätzliche Kosten für

- die Verlegung der Heiligkreuzstraße und die damit zusammenhängenden ordnungsrechtlichen Maßnahmen;
- die Realisierung des geplanten Kreisverkehrsplatzes Europastraße/Mühlstraße;
- die Verlegung der vorhandenen Stromtrasse der Stadtwerke Nürtingen und für
- die gemäß SAP notwendigen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

2. Bodenordnende Maßnahmen

Notwendige grundstücksordnende Maßnahmen werden auf privatrechtlicher Ebene durchgeführt.

F Gesetzliche Grundlagen und Normen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 06.02.2012 (BGBl. I 148)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.8.2012 (BGBl. I 1726)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357), zuletzt geändert: §§ 3, 46 und 73, geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

Anlagen

Anlage 1:

Erste artenschutzfachliche Einschätzung sowie spezielle artenschutzfachliche Prüfung (SAP), Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, Filderstadt

Anlage 2:

Lärmgutachten, Ing.-Büro Engel, Aichtal

Anlage 3:

Schreiben vom Ing.-Büro für Bautechnik Wolfgang Sigler, Nürtingen, vom 9. November 2011 zur Überprüfung der Tragfähigkeit der bestehenden Decke über der Tiefgarage im Bereich der Heiligkreuzstraße sowie im Bereich der „Anlieferung“

Nürtingen, den 30.08.2012

Erstellt:

Büro **KRISCHPARTNER**, Tübingen