



**Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt**

**Bebauungsplan
„Käppele“
2. Änderung**

Planbereich 117.13

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

vom 27.06.2022

Inhaltsverzeichnis

I	Lage, Anlass und Ziel der Planung	3
II	Abwägung möglicher Planungsalternativen	3
III	Verfahrensablauf	4
IV	Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	5
V	Berücksichtigung der Umweltbelange	12

I Lage, Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Nürtingen-Neckarhausen und ist von Osten, Süden und Westen größtenteils von bestehender Bebauung und vom Norden her vom Außenbereich (Landschaftsschutzgebiet) umgeben. Der räumliche Geltungsbereich umfasst 0,5 ha und bezieht Teile der bestehenden Wohnbebauung an der Belchenstraße mit ein. Daneben werden einige Grünflächen (z.T. festgesetzt als Grünfläche, nicht überbaubare Fläche oder als Straßenverkehrsfläche), eine Trafostation und mehrere öffentliche Parkplätze durch die Bebauungsplanänderung überplant und zu Wohnbauland entwickelt. Die Grünflächen sind derzeit stark bewachsen und werden nicht genutzt. Die öffentlichen Parkplätze werden von Besuchern und Anwohnern genutzt.

Mit der Bebauungsplanänderung soll bezweckt werden, für die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum gemäß dem im ISEK formulierten Schlüsselprojekt – Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in Miete und Eigentum – ein Angebot in Form von Einfamilienhäusern und Wohnungen zu schaffen. Da sich genannte Flächen in städtischer Hand befinden und bereits erschlossen sind, kann kurzfristig Wohnraum für verschiedene Personengruppen geschaffen werden, ohne auf größere zusammenhängende Außenbereichsflächen zurückgreifen zu müssen. In direktem Siedlungszusammenhang kann somit ohne größeren Erschließungsaufwand Wohnraum geschaffen werden.

Durch die Entwicklung der Freiflächen können vier Einfamilienhäuser mit ca. 4 Wohneinheiten und ein Mehrfamilienhaus mit ca. 6-8 Wohneinheiten realisiert werden. Das übergeordnete Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen. Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes „Käppele 2. Änderung“ wird der Siedlungskörper zum Außenbereich hin arrondiert und die städtebauliche Entwicklung abgeschlossen. Darüber hinaus können im Innenbereich Baulücken geschlossen werden.

II Abwägung möglicher Planungsalternativen

In der Stadt Nürtingen herrscht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum für alle Personengruppen. Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025 wurde das Schlüsselprojekt der Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in Miete und Eigentum entwickelt und vom Gemeinderat beschlossen. Gleichermäßen wurde durch die Verwaltung 2016 bzw. 2021 eine Baulandstrategie erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, in der eine Bevölkerungsprognose dargelegt wurde. Demnach ist bis 2035 mit einer Bevölkerungszunahme von 2.578 Personen in Nürtingen zu rechnen.

Projekte aus der Baulandstrategie werden zwar nach und nach aufgenommen und in Form von Bebauungsplänen entwickelt, diese Entwicklung der Bebauungspläne bzw. die dementsprechenden Verfahren und die Verhandlungen mit den diversen Eigentümern ziehen die Entwicklung dieser Flächen in die Länge oder scheitern gar.

Daneben existiert in Nürtingen eine Baulückenbörse, in der Eigentümer von bebaubaren Flächen (Baulücken) angeschrieben und abgefragt wurden, ob Interesse da-

ran besteht, die Flächen auf dem freien Grundstücksmarkt anzubieten, um Wohnraum zu schaffen. Privat angebotene Bauflächen stehen in der Realität kaum auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung, weswegen die Preise aufgrund des knappen Angebotes und der steigenden Nachfrage in die Höhe schnellen.

Da die Stadt Nürtingen auf private Flächen keinen Zugriff hat und die Entwicklung in diesem Sinne nicht beschleunigen kann, wurde ein Screening aller verfügbaren städtischen Flächen durchgeführt. Das Ziel dieses Screenings war es, Flächen zu identifizieren, die sich für den Wohnungsbau eignen (Größe, Herausforderungen) und vorzugsweise bereits erschlossen sind. Es sollen damit Flächen gefunden werden, die entweder sofort oder zeitnah nach der Durchführung eines Bebauungsplan(änderungs)verfahrens mit Wohnungsbau bebaut werden können.

Im Rahmen dieses Screenings wurden insgesamt vier mögliche Bereiche in Nürtingen identifiziert. Eine dieser Wohnbaupotenziale sind die Freiflächen entlang der Böllat- und Belchenstraße. Da allerdings alle vier Flächen relativ klein sind, kann insgesamt nur ein kleiner Anteil an Wohneinheiten durch die Entwicklung angeboten werden. Daher wurde beschlossen, alle vier Flächen zu entwickeln, um ein möglichst hohes Angebot an Wohnraum für verschiedene Personengruppen zu schaffen.

Bis auf die Nutzung als öffentliche Parkplätze auf einem Teilgrundstück und die Trafostation bestehen auf den Freiflächen an der Böllat- und Belchenstraße keine konkurrierenden Nutzungen zu der geplanten Wohnnutzung. Darüber hinaus sind die Flächen erschlossen und in städtischer Hand. Durch einfaches Baulückenschließen kann eine Bebauung generiert werden, die sich von der Kubatur her in die Umgebung einfügt und ca. 14 neue Wohneinheiten schaffen kann. Dieses Vorgehen ermöglicht gleichzeitig, dass durch die Nachverdichtung im Bestand bzw. die Arrondierung des Siedlungskörpers zum Außenbereich hin nicht auf wertvolle unerschlossene Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden muss. Ca. 14 Wohneinheiten können so zeitnah auf dem Markt angeboten werden.

III **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, Beschluss des Planinhaltes und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	16.06.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung	vom	10.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von bis	10.07.2020 21.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von bis	13.07.2020 21.08.2020
Beschluss der Öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2	vom	30.11.2021

und 4 Abs. 2 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	Vom	14.12.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	21.12.2021
	bis	01.02.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom	21.06.2022
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	vom	12.07.2022

IV Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in den Abwägungsprozess aufgenommen.

Im Zuge des Beteiligungsschrittes der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB gab es von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von Seiten der Öffentlichkeit Anregungen, Hinweise und Anmerkungen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange befassten sich mit folgenden Themenblöcken:

1. Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie §1a Abs. 2 BauGB in der Begründung.
Entscheidung der Verwaltung: Den genannten Paragraphen wird in der Begründung bereits angemessen Rechnung getragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Entwicklung einer Quartierslinie im ÖPNV, damit das Plangebiet an diesen angebunden ist. Alternativ Beschränkung der baulichen Entwicklung auf bereits erschlossene Quartiere.
Entscheidung der Verwaltung: Bauliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches können von einem Bebauungsplan nicht geleistet werden. Die Einrichtung von Haltestellen außerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bestandteil der Planung. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.
3. Zur Verringerung des Niederschlagsabflusses soll die Retentionszisterne um ein Brauchwasservolumen ergänzt werden.
Entscheidung der Verwaltung: Der Hinweis wird in den Textteil übernommen.
4.
 - Aufnahme der Grenze des Landschaftsschutzgebietes und des Naturdenkmals in die Planzeichnung und Festsetzung einer Pflanzbindung zum dauerhaften Erhalt.
 - Ausreichend große Dimensionierung der Grünfläche im Bereich des Naturdenkmals.

- Keine Beeinträchtigung des Naturdenkmals durch die Verlegung der Trafostation.
- Prüfung, ob bestehende Pflanzbindung übernommen oder ersetzt werden können.
- Festlegung von Durchgrünungsvorhaben für die Neubebaubaren Grundstücke.
- Erhalt der Pflanzbindung auf den bebauten Grundstücken.
- Aufnahme von Pflanzvorgaben auf bebauten Grundstücken.
- Aufnahme einer Gebietseingrünung zum Außenbereich.
- Durchführung von vier Begehungen zur Ermittlung möglicher Vorkommen von Zauneidechsen.
- Kontrolle der Umsetzung der Pflanzvorgaben.
- Aufnahme der Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag.

Entscheidung der Verwaltung:

- Kennzeichnung des LSGs wird übernommen.
- Da das Naturdenkmal nicht mehr existiert, wird von einer Kennzeichnung abgesehen – ein Erhaltungsgebot wird aber festgesetzt.
- Nach aktuellem Wissensstand gefährdet die Trafostation den Jungbaum nicht. Die Grünfläche ist ausreichend groß dimensioniert.
- Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit konnte keine Pflanzbindung übernommen werden. Zum Ausgleich werden mehrere Durchgrünungsvorgaben festgelegt.
- Da bereits einige der Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken nicht mehr existieren, wird von einem Festhalten an dieser Vorhabe abgesehen. Stattdessen wird eine Begrünungsvorgabe gebunden an eine gewisse Quadratmetervorgabe festgesetzt, um zu erreichen, dass auch die privaten Grundstücke weiterhin durchgrünt werden.
- Zum Außenbereich hin wird das Gebiet durch die Ausgleichsmaßnahme M1 eingegrünt.
- Die Einhaltung der Pflanzvorgaben wird im Rahmen der eingehenden Bauanträge geprüft.
- Die Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag wurde in den Textteil aufgenommen

5. Beachtung der Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder in Bezug auf die Verlegung der Trafostation.

Entscheidung der Verwaltung: Dies wird von Seiten der Stadtwerke berücksichtigt. Die Vorgaben werden eingehalten.

6. Der Feldweg Flst.Nr. 2798 muss weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar sein.

Entscheidung der Verwaltung: Der Feldweg wird von der Planung nicht tangiert.

7. Bei der Abwasserentsorgung in bestehende oder geplante Mischwassersysteme sollte der Anteil an Niederschlagswasser möglichst reduziert werden.

Entscheidung der Verwaltung: Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und –versickerung werden im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. festgesetzt.

8. Eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung ist sicherzustellen.

Entscheidung der Verwaltung: Die Vorgaben können eingehalten werden.

9. Aufnahme von Flächen für die Feuerwehr in die Planung und Beachtung der geltenden Vorgaben für die Planung von derartigen Flächen.
Hinweise zur Anordnung von elektrischen Oberleitungen.
Entscheidung der Verwaltung: Die Hinweise wurden in den Textteil übernommen.
10. Vorgaben zur Gestaltung von Straßenquerschnitten für die Nutzung von Müllfahrzeugen. Vorgaben zur Gestaltung/ Lage von Abfallbehältern.
Entscheidung der Verwaltung: Der Straßenquerschnitt wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Müllfahrzeuge können die Straße weiterhin wie bereits praktiziert befahren. Für die Gestaltung bzw. Lage von Müllstandorten werden Festsetzungen getroffen.
11. Es wird angeregt, ein Trinkwasserkonzept für die Zukunft in Hinsicht auf die Wasserversorgung zu erstellen.
Entscheidung der Verwaltung: Die Stadtwerke arbeiten bereits an entsprechenden Konzepten.
12. Die Bruttoeinwohnerdichte von 80 EW/ha ist einzuhalten.
Entscheidung der Verwaltung: Im Plangebiet soll gebietsverträglich und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen nachverdichtet werden. Daher werden hauptsächlich Einfamilienhäuser vorgesehen. Um effektiv Wohnraum zu schaffen, wurde nur im Bereich des künftigen Mehrfamilienhauses eine verdichtete Bauweise festgesetzt. Daher wird von einer Erhöhung der städtebaulichen Dichte abgesehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit befassten sich mit folgenden Themenblöcken:

1.
 - Keine Parkmöglichkeiten in der Belchenstraße (zu eng).
 - Parkbuchten entlang der Belchenstraße sind zu schmal und können kaum genutzt werden.
 - Parkbuchten in der Belchenstraße sowie Parkplätze in der Böllat- und Belchenstraße sind ausgelastet und können nicht entfallen.
 - Der Wegfall der öffentlichen Parkplätze wird zu einem Parkplatzmangel bzw. zu einem erhöhten Parkaufkommen in der Belchenstraße führen.
 - Erhalt der öffentlichen Parkplätze zwingend erforderlich.
 - Parkbuchten in der Belchenstraße können z.T. aufgrund diverser Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Grundstücken nicht genutzt werden.
 - Private Stellplätze sind aufgrund der geringen Fahrgassenbreite schwer erreichbar.
 - Unzureichende verkehrliche Erschließung.
 - Kein Gegenverkehr in schmaler Belchenstraße möglich.

Entscheidung der Verwaltung: Das private Parken ist auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Im Zuge der Baugenehmigung der heutigen Bestandswohnhäuser wurde musste seinerzeit der Stellplatznachweis gemäß LBO geführt werden. Ausreichend Stellplätze sind folglich im Gebiet vorhanden. Für Besucher des Gebietes bestehen weiterhin Parkmöglichkeiten entlang der Böllatstraße (Parkplätze am schwäbischen Albverein) und entlang der Belchenstraße (Parkbuchten im gesamten Verlauf der Straße). Aufgrund dieser Anzahl an weiterhin zur Verfügung stehenden Parkmöglichkeiten im Gebiet wird es als vertretbar eingestuft, 9-10 Parkplätze für

die Wohnraumschaffung entfallen zu lassen. Für die Neubebauung wird ein höherer Stellplatzschlüssel festgesetzt, damit sichergestellt werden kann, dass ausreichend Stellplätze auf dem privaten Grundstück hergestellt werden. Der Wohnraumschaffung für die Allgemeinheit wird mehr Gewicht zugesprochen als dem Erhalt von öffentlichen Parkplätzen - insbesondere, da weitere Angebote in der direkten Umgebung vorhanden sind. Die Neugestaltung des Straßenquerschnittes ist keine Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens, der ausschließlich der Schaffung von Wohnraum dient.

2. Bei der Baulandumlegung 1989 wurde von den Grundstücksbesitzern 30% gesetzliche Abgabe einbehalten sowie 20 % freiwillige Abgabe für Parkplätze und sonstiges sowie die „Grüne Lunge“.

Entscheidung der Verwaltung: Seit der damaligen Umlegung konnten die öffentlichen Stellplätze über 30 Jahre lang genutzt werden. Mittlerweile haben sich allerdings die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen verändert. Die Schaffung von Wohnraum für die Allgemeinheit ist derzeit eine der wesentlichen Aufgaben der Kommune. Um dieser Aufgabe nachzukommen, werden die Freiflächen entwickelt.

3.

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, wohingegen in der Urschrift ein Reines Wohngebiet festgesetzt wurde.
- Gebietsart Flst. 2804

Entscheidung der Verwaltung: Die Anregung wurde aufgenommen. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes wurde in ein reines Wohngebiet umgewandelt, damit sich die Neubebauung bestmöglich in den Bestand einfügt.

4. Bebauung des Flst. 2804 unter Beibehaltung der öffentlichen Parkplätze.

Entscheidung der Verwaltung: Unter Beibehaltung der öffentlichen Parkplätze ist das Flurstück 2804 zu klein, um eine Wohnbebauung zu realisieren (Abstandsflächen) könnten dann nicht mehr eingehalten werden).

5. Verlegung des Spielplatzes von Flst. 2803 auf das Flst. 2804 unter Beibehaltung der öffentlichen Parkplätze

Entscheidung der Verwaltung: Da der Spielplatz einer der größten und qualitativ hochwertigsten in der Umgebung ist, wird dieser nicht auf das Flst. 2804 verlegt.

6. Anlegung eines zumindest einseitigen Fußgängerweges entlang der Belchenstraße.

Entscheidung der Verwaltung: Straßenumbaumaßnahmen am Querschnitt der Straße außerhalb des Geltungsbereichs können durch den Bebauungsplan nicht geleistet werden. Gleiches gilt für verkehrsrechtliche Festsetzungen. In die Belchenstraße wird nur im Bereich der Fläche für öffentliche Parkplätze eingegriffen.

7. Ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Entscheidung der Verwaltung: Um neben den geplanten Einfamilienhäusern effektiv Wohnraum schaffen zu können, wird das große Grundstück ausgenutzt und ein Mehrfamilienhaus geplant. Durch die abgetrennte Lage zu den übrigen Gebäuden in der Umgebung ist so auch gleichzeitig die mögliche Beeinträchtigung auf diese so reduziert wie möglich. Es wird für verträglich erachtet, ein Gebäude mit insgesamt einem Vollgeschoss mehr in dieser Lage zu planen.

8.

- Die Baumaßnahmen zerstören Lebensräume für Vögel, Igel, Kröten und Fledermäuse.
- Artenschutz- und naturschutzrechtliche Belange.

Entscheidung der Verwaltung: Die Freiflächen wurden ausgiebig auf vorkommende Tierarten untersucht. Gemäß dem Ergebnis dieser Untersuchung wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden und sich bereits z.T. in der Umsetzung befinden. Die baulichen Maßnahmen werden erst beginnen, wenn dieser Ausgleich durchgeführt wurde. Laut dem Umweltbericht können alle Eingriffe ausgeglichen werden.

9. Die Verlegung der Trafostation wird die Aussicht von der Bank einschränken.

Entscheidung der Verwaltung: Ob die Aussicht weiterhin gegeben ist, wurde anhand eines Schnittes durch das Gelände sowie die künftige Trafostation geprüft. Die weiterhin bestehende Aussicht wurde hierdurch bestätigt.

- 10.

- Das Kulturdenkmal wird durch die Verlegung der Trafostation in seiner historischen Ausstrahlung konterkariert und führt zu einem inkonsistenten Erscheinungsbild.
- Denkmalschutzrechtliche Aspekte (Ruhebank wird durch umgebende geplante Wohnbebauung in ihrer Rezeptionswirkung verlieren).

Entscheidung der Verwaltung:

- Bei dem Denkmal handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, womit kein Umgebungsschutz gegeben bzw. zu beachten ist. Auch nach Herstellung der Trafostation wird die Aussicht weiterhin gegeben sein. Von einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes wird nicht ausgegangen.
- Das Denkmal ist bereits jetzt von drei Seiten mit einer Wohnbebauung umgeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Nachverdichtung nördlich des Denkmals zu keinen negativen Auswirkungen auf das Denkmal führt.

11. Bisher wird die Parkbucht der wegfallenden Parkplätze als Ausweichmöglichkeit bei entgegenkommendem Verkehr genutzt. Dies ist nun nicht mehr möglich.

Entscheidung der Verwaltung: Aktuell besteht die Belchenstraße auf der einen Seite aus Stützmauern und auf der anderen Seite aus öffentlichen Parkplätzen, die oft belegt sind. Im aktuellen Zeitpunkt kann auf beide Seiten nicht ausgewichen werden. An der Fahrbahnbreite selber wird nichts durch die Bebauungsplanänderung verändert. Um die Einsicht in die Kurve zu gewährleisten, wird ein Sichtfeld festgesetzt.

12. § 13 a BauGB nicht anwendbar.

Entscheidung der Verwaltung: Der Bebauungsplan wurde nach § 13 a BauGB aufgestellt. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde das Verfahren in ein Regelverfahren umgewandelt, um einen Ausgleich der Eingriffe zu ermöglichen. Darüber hinaus ist eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich im Plangebiet nicht eindeutig möglich, weswegen auch in dieser Hinsicht ein Regelverfahren die richtige Verfahrensart ist.

13. Fehlende Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB.

Entscheidung der Verwaltung: Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich in der Wohnraumknappheit und in der Erfordernis für die die Stadt Nürtingen, Wohnraum zu schaffen und bereit zu stellen. Bauflächen auf privaten Baulücken werden kaum auf dem Markt angeboten, weshalb die Stadt Nürtingen ein Screening der eigenen Flächen durchgeführt hat, die sich zur Bebauung eignen. Im Rahmen dieses Screenings wurden die Flächen im Plangebiet als Wohnraumpotenziale identifiziert. Nach erfolgten Beschluss zur Wohnbaulandentwicklung wurde der Bebauungsplan erarbeitet und zur Satzung geführt. Vier Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus können so auf dem angespannten Wohnungsmarkt bereitgestellt werden.

14. Wasserschutzgebiet (kein Rückschluss möglich, ob und welche Belange durch die Planung berührt sein könnten bzw. ob Einschränkungen oder Verbote existieren).
Entscheidung der Verwaltung: Die Festsetzung des Wasserschutzgebietes wurde um die geltende Schutzgebietsverordnung ergänzt. Die Inhalte dieser Verordnung sind einzuhalten.
15. Erhaltung der öffentlichen Grünfläche auf Flst. 2804.
Entscheidung der Verwaltung: Im Rahmen des angesprochenen Screenings wurden die Flächen als Wohnraumpotenziale identifiziert. Diese Wohnbauflächen sollen nun nach erfolgtem Satzungsbeschluss auf dem angespannten Wohnungsmarkt bereitgestellt werden. Durch die Aufgabe der Grünfläche auf Flst. 2804 bzw. die öffentlichen Parkplätze in der Belchenstraße können 2 Einfamilienhäuser angeboten werden. Durch den Umweltbericht können die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Durch die flächenmäßig kleinen Baufenster ist es weiterhin möglich, dass die Luft durch diese Bebauung hindurchziehen kann.
- 16.
- Bebaubarkeit Flst. 2805/1.
 - Baufenster auf Flst. 2804 muss vom Flst. 2805/1 abrücken.
Entscheidung der Verwaltung:
 - Im Plangebiet wurde ein Reines Wohngebiet festgesetzt, um den Grundgedanken des Bestandes fortzuführen und die Beeinträchtigung des Bestandes so gering wie möglich zu halten. Die GRZ des Bestandes wird auch in der Bebauungsplanänderung festgesetzt, um die Charakteristik des Bestandes aufrecht zu erhalten. Auf den Neubebaubaren Einfamilienhausgrundstücken ist eine GRZ geringer als 0,4 festgesetzt, um sich in den Bestand optimal einzufügen. Nur für das Mehrfamilienhaus wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um den Bau eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen.
 - Das Baufenster auf Flst. 2804 hält die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen ein. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit und dem Ziel der Nachverdichtung kann nicht weiter von der Grenze abgerückt werden, da ansonsten ein zweites Baufenster nicht mehr realisierbar wäre.
17. Baugrundgutachten (ist zwingend durchzuführen und vorzuschreiben).
Entscheidung der Verwaltung: Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und festgesetzt, dass zusätzlich ein objektbezogenes Baugrundgutachten mit dem Bauantrag einzureichen ist.
18. Die Aussage, dass keine Erschließungskosten anfallen werden, ist nicht richtig
Entscheidung der Verwaltung: Die Begründung wurde diesbezüglich angepasst und um die Kosten für die Trafostation ergänzt. Darüber hinaus fallen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen an, die im Umweltbericht konkretisiert werden.
19. An der Nordseite des Baugebietes sollten zwei Reihen Hochstämme gepflanzt werden sowie ein Wassergraben für Oberflächenwasser entstehen, was aber nie erfolgt ist.
Entscheidung der Verwaltung: Die Maßnahme der Obstbaumpflanzung auf einer Fläche von 1,2 ha wurde als Sammelmaßnahme für den Bebauungsplan Käppele 1. Änderung und den Bebauungsplan Steinenberg Südost im Gewinn Börleberg in Reudern gepflanzt.
20. Es besteht kein starker Nachfragedruck nach Wohnungen, die Abwägung ist unzutreffend (seit Jahrzehnten bestehen unbebaute Baugrundstücke in der Belchenstraße). Daher ist eine Wohnbebauung dem Erhalt der Parkplätze nicht vorzuziehen.

Entscheidung der Verwaltung: In ganz Nürtingen besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen/ Einfamilienhäusern – dies zeigt sich an den vielen Anfragen, die im Rathaus im Bereich der Liegenschaftsverwaltung eingehen, an dem hohen Interesse an der Baulückenbörse sowie an den extrem hohen Grundstückspreisen aufgrund der Knappheit an Bauflächen. Auf private, baulich ungenutzte Grundstücke hat die Stadt keinen Einfluss/ Zugriff. Viele Eigentümer behalten die Fläche, um sie für Verwandte aufzuheben oder weil sich durch das Bevorraten des Grundstückes ein höherer Gewinn erzielen lässt. Daher werden nun Wohnbaupotenziale in städtischer Hand entwickelt und veräußert.

21. Die Parkplätze sind Teil der Belchenstraße – eine Straße kann nicht mit Wohnraum bebaut werden.

Entscheidung der Verwaltung: Die Parkplätze werden aus dem Flst. 2810 herausgeschnitten und mit dem darunterliegenden Flurstück 2804 verschmolzen. Auf dieser Fläche wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt, womit die Parkplätze umgewidmet werden. Damit ist eine Bebauung zulässig.

V Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG vor. Er unterliegt darüber hinaus der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind im Umweltbericht als Teil der Begründung zusammengestellt. Des Weiteren befasst sich der Umweltbericht mit dem Abwägungsmaterial zu den Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sowie mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist in Bezug auf Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Folgendes festzuhalten:

Die Auswirkungen des Baugebietes „Käppele, 2. Änderung“ auf die Schutzgüter Boden/ Fläche, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wurden auf Grundlage von Erhebungen (Biotoptypenkartierung, Artenschutzrechtliche Prüfung) sowie vorhandener Daten und Fachgutachten untersucht. Durch die 2. Änderung des Baugebietes Käppele wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen (rechtskräftiger B-Plan von 1989).

Durch Vergrößerung der Bauflächen werden 550 m² Böden mittlerer Bedeutung und Flächen mit Funktion für die Kalt- und Frischluftbildung versiegelt. Grundwasser oder Sickerwasser wurde bei Bohrungen nicht festgestellt, es gibt kein Oberflächen-gewässer. Der Geltungsbereich liegt überwiegend in einem Wasserschutzgebiet Zone III.

Durch die Bebauung öffentlicher/privater Grünflächen wird in Biotope geringer und mittlerer Bedeutung eingegriffen: Wiesenbrachen und Zierrasen (0,03 ha), Gehölze (0,1 ha) und ein Obstbestand (0,04 ha). In die Obstwiesen auf artenreichem Grünland am Siedlungsrand (außerhalb Geltungsbereich) sowie das Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen. Im Bereich der bestehenden Bebauung gibt es keine Änderung. § 33-Biotope oder sonstige Schutzgebiete gibt es nicht.

Die Obstwiesen haben eine Bedeutung als Bruthabitat für Vögel (Klappergrasmücke am Rand des Geltungsbereichs) und Jagdhabitat für Fledermäuse. Es werden drei Bäume mit Quartierpotenzial gerodet, Wochenstuben können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die streng geschützte Zauneidechse wurde vor allem nordwestlich des geplanten Baugebietes nachgewiesen, einzelne Individuen auch an der Belchenstraße im Geltungsbereich. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Schutzmaßnahmen, Bauzeitenbeschränkungen und vorgezogen Maßnahmen/CEF geplant.

Es werden keine Flächen mit Relevanz für die siedlungsnahen Erholungsnutzung oder Wander-/Radwege beeinträchtigt.

An das Baugebiet grenzt nördlich ein Landschaftsschutzgebiet an: Durch das ansteigende Gelände und durch Obstwiesen wird die geplante Bebauung überwiegend verdeckt. Außerdem ist eine randliche Eingrünung vorgesehen.

Im Geltungsbereich steht eine Steinerne Ruhbank, die als Denkmal geschützt ist und erhalten wird. (Quelle: Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans „Käppele 2. Änderung“, S. 41)

Zum Ausgleich, Minderung und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden Maßnahmen entwickelt die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden:

Baubedingte Eingriffe in Boden und Grundwasser werden durch Schutzmaßnahmen in der Bauphase vermieden bzw. vermindert (V1). Durch extensive Begrünung der Dachflächen und eine Überdeckung der Tiefgaragen (80 cm) wird die Retention gefördert und die Erwärmung über versiegelten Flächen verringert (V2).

Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch Bauzeitenbeschränkung und Schutzmaßnahmen vermieden: Gehölze werden im Winter außerhalb der Brutzeit von Vögeln/ Aktivitätszeit von Fledermäusen gerodet (V3a). Als vorgezogene Maßnahme werden Fledermausquartiere angebracht (M3).

Zum Schutz von Zauneidechsen sind Bauzeitenbeschränkungen und Schutzmaßnahmen geplant (V3b). Es werden vorgezogen neue Habitate angelegt (M2).

An den Geltungsbereich angrenzende Gehölze und artenreiche Wiesen sowie die Linde an der Ruhbank werden in der Bauzeit geschützt (V4).

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe in Biotope werden am Nordrand des Geltungsbereichs dichte Gehölze gepflanzt, dadurch wird auch eine Ortsrandeingrünung erreicht (M1).

Die Eingriffe in Biotope und Boden sind im Geltungsbereich nicht vollständig ausgleichbar und werden über eine externe Maßnahme kompensiert: Naturnahe Umgestaltung der Autmut in Neckarhausen (M4). Der Umfang wurde über Ökopunkte berechnet (19.274 ÖP).

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu Vermeidung und Kompensation verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft oder Artenschutz.

(Quelle: Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans „Käppele 2. Änderung“, S. 42)

erstellt:

Stadtplanungsamt Nürtingen, A. Mattheus

Nürtingen, den 27.06.2022