

Stadt Nürtingen
Stadtplanungs- und Umweltamt

Bebauungsplan „Lange Straße“

Planbereich 117.26

Begründung
vom 18.10.2019

Satzung

Inhaltsverzeichnis

I	Rechtsgrundlagen	3
II	Verfahren	4
III	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	5
III.1.	Anlass und Erforderlichkeit	5
III.2.	Ziel und Zweck der Planung	5
IV	Beschreibung des Plangebietes	7
IV.1.	Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich	7
IV.2.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	8
IV.3.	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	8
IV.4.	Erschließung	8
IV.5.	Planungsrechtlichen Ausgangssituation	9
IV.5.1	Landesentwicklungsplan	9
IV.5.2	Regionalplanung	9
IV.5.3	Flächennutzungsplanung	10
IV.5.4	Bebauungsplanung	10
V	Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	11
V.1.	Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	11
V.1.1	Erdbebenzone	12
V.1.2	Denkmalschutz	12
V.1.3	Altlasten und als B-Fall eingestufte Flächen	13
V.1.4	Archäologie und Bodenfunde	15
VI	Planinhalte	16
VI.1.	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	16
VI.2.	Verkehrskonzept und Erschließung	16
VII	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
VII.1.	Zahl der Vollgeschosse	17
VII.2.	Überbaubare Grundstücksflächen	17
VII.3.	Garagen und Stellplätze	17
VII.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
VII.5.	Örtliche Bauvorschriften	18
VII.6.	Städtebauliche Kenndaten	18
VIII	Auswirkungen des Bebauungsplans	19
VIII.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	19
VIII.2.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	21
VIII.2.1	Ver- und Entsorgung	21
VIII.2.2	Erschließung	21
IX	Maßnahmen zur Verwirklichung	22
IX.1.	Kosten und Finanzierung	22
IX.2.	Bodenordnende Maßnahmen	22

I **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

II Verfahren

Bei der vorliegenden Planung „Lange Straße“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), bei der sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Da zudem keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen (gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Durch das vereinfachte Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	30.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses der Öffentlichen Auslegung	vom	07.05.2019
Zeitraum der Öffentlichen Auslegung	von bis	15.05.2019 19.06.2019
Bekanntmachung der verkürzten erneuten Öffentlichen Auslegung	vom	05.11.2019
Zeitraum der verkürzten erneuten Öffentlichen Auslegung	von bis	13.11.2019 06.12.2019
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	vom	
In Kraft getreten gem. § 10 BauGB durch Bekanntmachung	am	

III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

III.1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Lange Straße befindet sich in einem Gebiet, welchem kein rechtsgültiger Bebauungsplan zu Grunde liegt. Somit werden städtebaulich neuralgische Punkte aktuell über den § 34 BauGB gesteuert. Dieser definiert die Zulässigkeit eines Vorhabens (z.B. Wohngebäude) nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung wurde erst durch Gerichtsurteile näher definiert, ist aber immer von der lokalen Situation abhängig. Dies bedeutet, dass sich Bauherren zumeist an den größten Gebäuden (z.B. in Bezug auf Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Bebauungstiefe) der näheren Umgebung orientieren können. Dachformen können über den § 34 BauGB nicht gesteuert werden. In der Vergangenheit wurden mehrere größere Mehrfamilienhäusern genehmigt, wodurch größere Maßstabssprünge entstanden sind. In den letzten Monaten ist die Zahl von Bauanträge, Bauvoranfragen und die Vorlage von unverbindlichen Planungsvorstellungen im Plangebiet stark angestiegen – z.T. mit bis zu drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Garagengeschoss, z.T. mit Flachdächern. Falls diese Situation weiter anhält und die o.g. Bauvorhaben genehmigt werden, würde das städtebauliche Gefüge im Plangebiet unweigerlich auseinanderbrechen und eine aus städtebaulicher Sicht ungeordneter Bebauung entstehen, die das Ortsbild nachhaltig schädigen könnte. Doch nicht nur das Ortsbild würde durch genannte Bauvorhaben zum Opfer fallen, auch für die momentan bereits angespannte Verkehrs- und Parkplatzsituation würde dies negative Auswirkungen haben. Insbesondere im Bereich der Lange Straße würde die schon jetzt unbefriedigende Bestandsituation mit einem geringen Straßendurchmesser, z.T. beidseitigen Parkierungen und in der Folge gefühlten Einbahnstraßenbereichen durch eine weitere Nachverdichtung mit dem bisher geltenden Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit weiter verschlechtert.

III.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll das städtebauliche Gefüge geschützt und die Auswirkungen der Nachverdichtung besser gesteuert werden. Ziel ist es nicht, ein umfassendes Neuordnungskonzept zu erstellen, sondern mittels eines schlanken Bebauungsplans die o.g. Ziele zu erreichen. Die einzelnen Baufenster und Vorgaben sind jeweils so gewählt, dass Nachverdichtungen weiterhin (in verträglichem Maße) möglich sind, insbesondere dort, wo es sich aus Erschließungsgründen anbietet.

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

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise und die Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB
- die Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

IV Beschreibung des Plangebietes

IV.1. Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den gesamten Bereich nördlich der Lange Straße von der Lämmlesgasse und Kapfstraße im Westen bis zur Kreuzung Silcherstraße/ Lange Straße im Osten.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4,4 ha. Er wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

Im Norden/ Nordwesten:	Flurstück Nr. 299 (Silcherstraße), 37/7, 27/4, 48 (Kapfstraße)
Im Südosten:	Nr. 17 (Lange Straße)
Im Südwesten:	Nr. 25/1 (Lämmlesgasse)

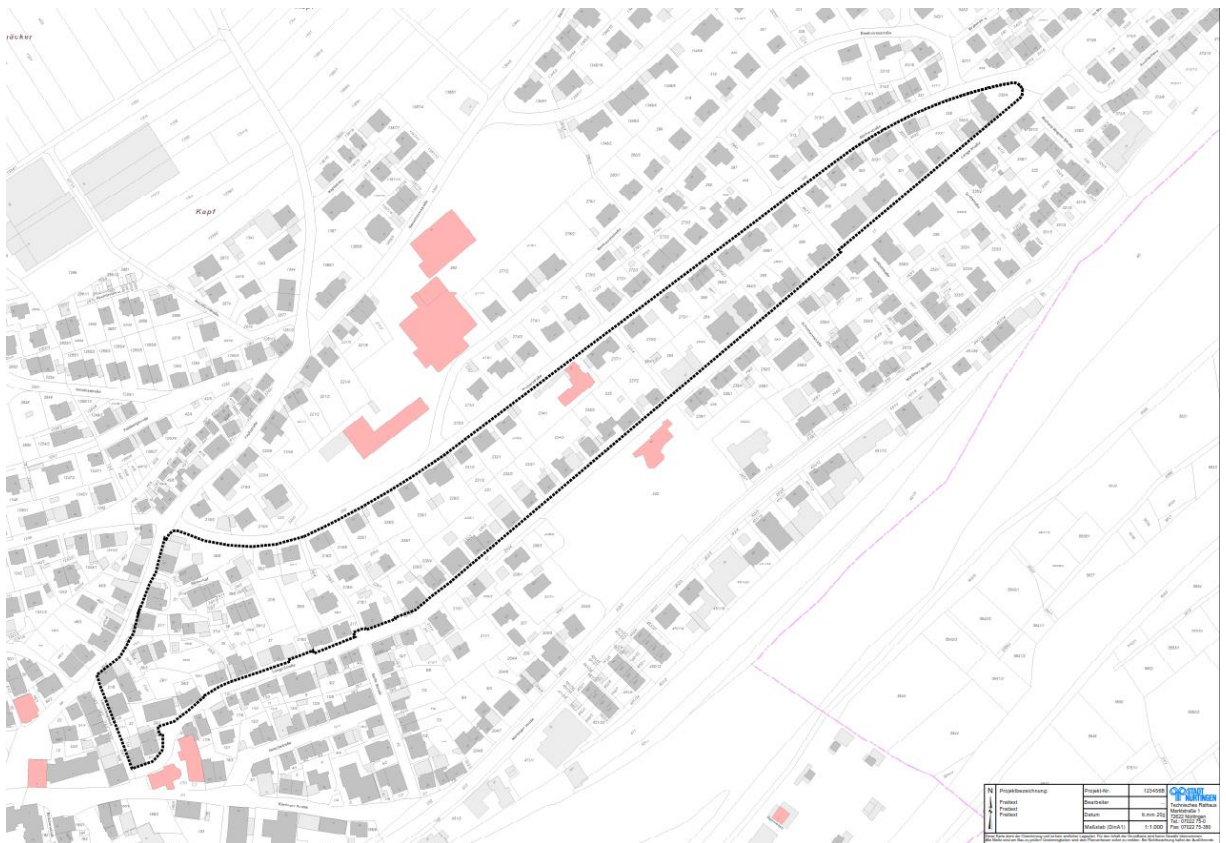


Abbildung 1: Übersichtsplan der Stadt Nürtingen vom 08.02.2019 (unmaßstäblich)

IV.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet

Die Lange Straße bildet eine der zentralen hangparallelen Achsen in Neckarhausen und verläuft ausgehend von der evangelischen Kirche im Ortskern bis zur Einmündung der Silcherstraße auf einer Länge von ca. 750 m. Die Bebauung des Bereiches zwischen der Lange Straße und der nördlich davon auch weitestgehend hangparallel verlaufenden Silcherstraße kann in zwei Teile gegliedert werden. Im Bereich von der Kirche bis zum Gebäude Lange Straße 23 ist von einer stark verdichteten Bebauung z.T. in der zweiten und dritten Reihe geprägt. Trotzdem besteht in einem Teilbereich eine klar definierte innere Grünzone, die als Hausgärten genutzt wird. Der Bereich von Hausnummer 25 bis zum Ende der Lange Straße ist von einer ausschließlich einreihigen Bebauung an der Lange Straße und der Silcherstraße geprägt. Zwischen beiden straßenparallelen Hausreihen befindet sich eine große Grünzone, deren Tiefe von Südwesten nach Nordosten von 39,0 m auf 6,0 m abnimmt. In großen Teilen des Plangebietes herrschen zum aktuellen Zeitpunkt noch Ein- und Zweifamilienhäusern vor; im Bereich der Lange Straße zumeist mit zwei Vollgeschossen, im Bereich der Silcherstraße eher mit einem Vollgeschoss. Dieser Situation entgegen stehen einige größere Mehrfamilienhäuser, z.T. mit mehr als acht Wohneinheiten - insbesondere im Bereich der Lange Straße. Mittig an der Silcherstraße befindet sich der städtische Kindergarten Neckarhausens.

IV.3. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Westlich der Lange Straße befindet sich der historische Ortskern, der auch heute die Ortsmitte in Neckarhausen darstellt. Dieser ist gekennzeichnet durch seine kompakte, kleinteilige Siedlungsstruktur, die im Vergleich zu der umliegenden Bebauung einen geschlossenen Eindruck vermittelt. Hier befinden sich auch die historische Kirche, das Rathaus sowie zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen. Die umgebende (Wohn-)Bebauung im Norden und Osten ist hauptsächlich geprägt durch kleinteilige Siedlungsstrukturen mit überwiegend Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, die meist traufständig entlang der hangparallelen Erschließungsstraßen angeordnet sind. Die Gebäude mit Satteldach zeigen sich bergseitig überwiegend eingeschossig, talseitig mehrheitlich zweigeschossig. Wie im Plangebiet befinden sich auch in den umgebenden Bereichen zwischen je zwei hangparallelen Straßen teilweise großzügige Grünzonen, die durch die innen liegenden, zusammenhängenden privaten Gärten entstehen. Angrenzend an die Lange Straße befindet sich im Süden der Friedhof Neckarhausens. Weiter in Richtung Süden/ Südosten führt die B297 entlang des Neckars durch Neckarhausen.

IV.4. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Lange Straße und die Silcherstraße erschlossen. Querstraßen verbinden die Lange Straße mit der Nürtinger Straße (B297), die wiederum als überregionale Ost-West-Verbindung zwischen der Autobahn A8 über die B 313 im Norden Nürtingens und Richtung Tübingen dient. Für Fußgänger besteht

die Möglichkeit, über Feld- und Gehwege auf schnellem Weg den Außenbereich mit seinen Naherholungsflächen und den Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen zu erreichen. Unweit von der Silberstraße befindet sich die Anna-Haag-Schule.

In Neckarhausen befinden sich drei Bushaltestellen, die Neckarhausen mit Nürtingen sowie den umliegenden Gemeinden Neckartailfingen, Neckartenzlingen, Schlaitdorf, Häslach, Altenriet und Altdorf verbinden. Zwei dieser Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Langen Straße, einmal am Rathaus in der Ortsmitte Neckarhausens und einmal in der Verdistraße, einer Querstraße zwischen der Langen Straße und der Nürtinger Straße. Somit ist das Plangebiet gut an den ÖPNV und das überregionale Straßennetz angebunden.

IV.5. Planungsrechtlichen Ausgangssituation

IV.5.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ist Nürtingen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Region Stuttgart ausgewiesen. Zudem liegt es auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart, Esslingen am Neckar, Plochingen, Nürtingen und Metzingen (bzw. Reutlingen/ Tübingen).

IV.5.2 Regionalplanung

Im seit dem 12.11.2010 rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ist das gesamte Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) ausgewiesen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (rechtskräftig seit dem 12.11.2010)

IV.5.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen, wirksam seit dem 07.04.2000, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar. Eine Ausnahme bildet der städtische Kindergarten, der als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt wird, zusammen mit dem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt wird. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, bleibt folglich erfüllt.

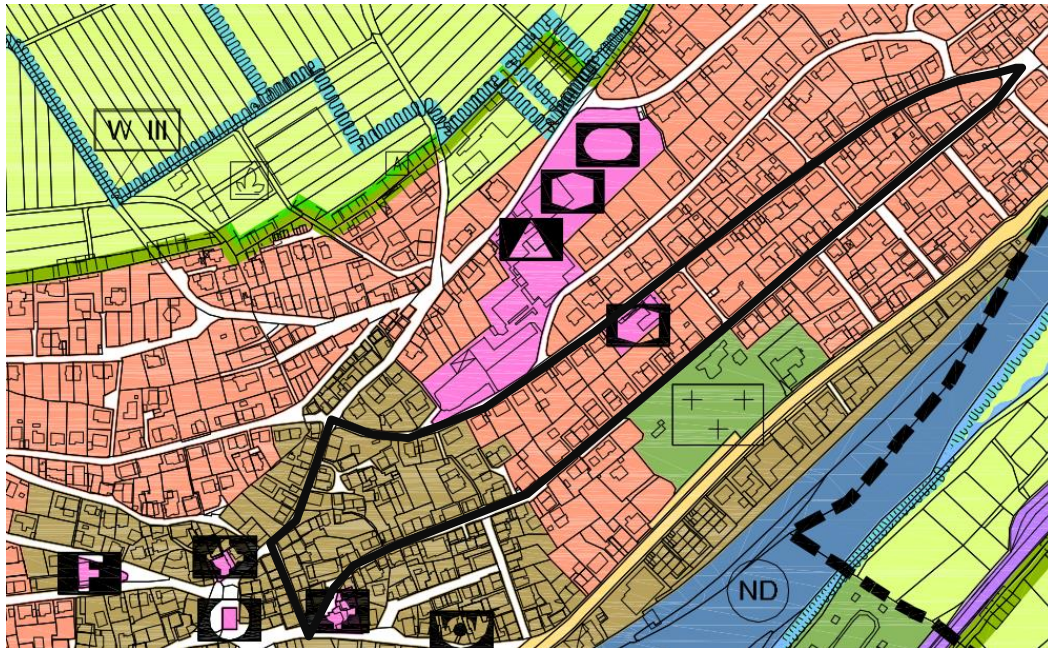


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2000 (wirksam seit dem 07.04.2000)

IV.5.4 Bebauungsplanung

Im Geltungsbereich befindet sich kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Demnach werden alle städtebaulichen Veränderungen über § 34 BauGB gesteuert.

V Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

V.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

Folgende Belange wurden mithilfe des GIS der Stadt Nürtingen in Bezug auf das Plangebiet überprüft (Stand 15.03.2019):

Belange	Betroffenheit	
	Ja	Nein
Kampfmittel		X
Denkmalschutz	X	
Landschaftsschutzgebiet		X
FFH-Gebiet		X
Naturschutzgebiet		X
Naturdenkmal		X
Geschützte Biotope nach dem NatSchG		X
Magere Flachlandmähwiesen		X
Waldschutzgebiet		X
Altlasten gemäß Boden- und Altlastenkataster LRA Esslingen	X	
Verdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen		X
Bodenaufbringungsflächen		X
Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten		X
Als B-Fall eingestufte Flächen	X	
Wasserschutzgebietszone		X
Wasserschutzgebiet		X
Überschwemmungsgebiete		X
Geotope		X
Erosionsgefährdung		X
Grundwasserneubildung (mm/a)	0-100 mm/a	

V.1.1 Erdbebenzone

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

V.1.2 Lärmschutz

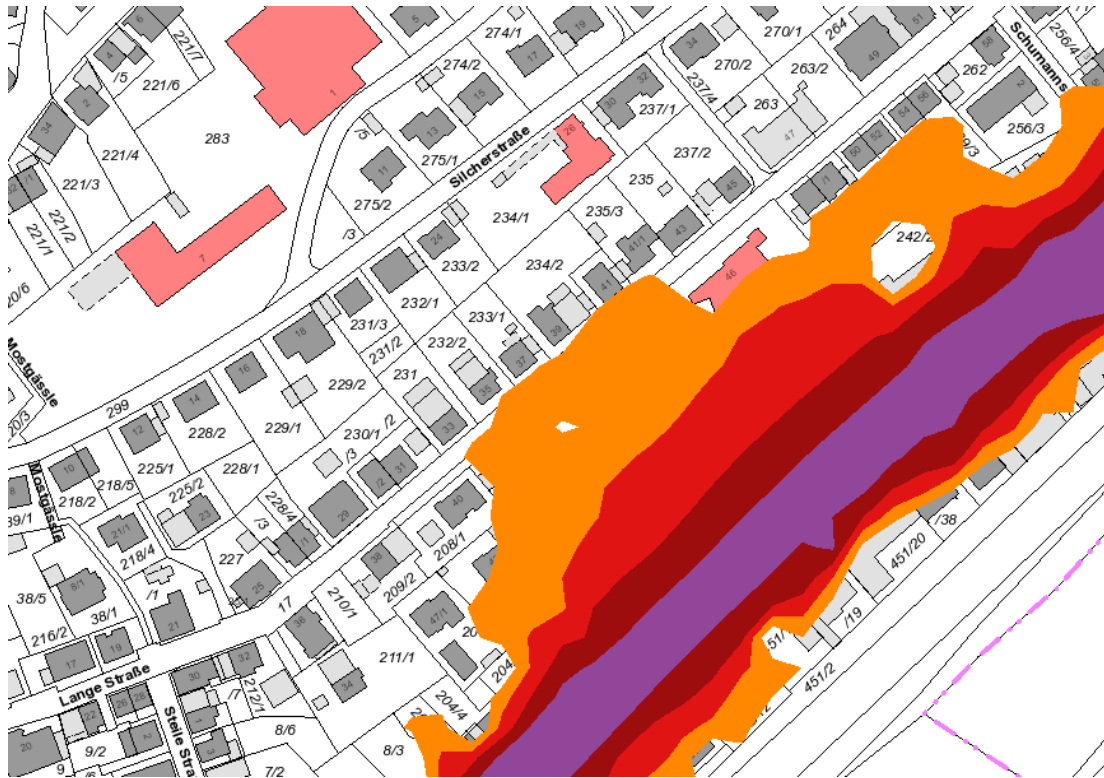


Abbildung 4: Auszug aus dem Geoinformationssystem der Stadt Nürtingen, Darstellung der EU-Umgebungslärmkartierung 2012 vom 22.08.2019

Gemäß dem Auszug aus der EU-Umgebungslärmkartierung von 2012 sind die Lärmwerte an der Lange Straße im Bereich der Hausnummern 33-41/1 geringfügig erhöht. Der Bebauungsplan „Lange Straße“ dient der Bestandssicherung und weist in diesem Bereich keine neuen Baufenster aus, wodurch nicht zu erwarten ist, dass sich diese Werte – 55-60 db(A) –erhöhen werden. Darüber hinaus sind die Werte nicht gesundheitsgefährdend, wodurch im Textteil des Bebauungsplanes darauf hingewiesen wird, dass ggf. Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

V.1.3 Denkmalschutz

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich mehrere Bau- und Kunstdenkmäler sowie Kleindenkmäler. In der nachfolgenden Darstellung sind die Bau- und Kunstdenkmäler mit Zahlen und die Kleindenkmäler mit Buchstaben gekennzeichnet. Diese Kennzeichnungen stellen folgende Denkmäler dar:

1. **Kapfstraße 12:** Gestelztes Einhaus, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
2. **Kapfstraße 22:** Quereinhaus, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
3. **Lange Straße 19 (bei):** Ehemaliger Laufbrunnen mit Trog, 19. Jahrhundert, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
4. **Römerhof 7:** Doppelwohnhaushälfte, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

A Am Gebäude **Lange Straße 13** befindet sich folgendes Kleindenkmal: Inschrift im Sturzbereich der Haustür, die Anfangsbuchstaben des Bauherrn (Jakob Grauer) sowie das Baujahr nennend (18 J J G 80)

B Am Gebäude **Lange Straße 21** befindet sich folgendes Kleindenkmal: Bauinschrift in Form von Majuskeln und Ziffern im Türsturzbereich, die das Baujahr und den Bauherren bezeichnen (LT. 18 H. E. 91 JH.)



auch in den Boden eingegriffen wurde, ist davon auszugehen, dass nun keine Altlasten mehr auf den Grundstücken vorhanden sind.



Abbildung 6: Ausschnitt aus Geoinformationssystem der Stadt Nürtingen, Altlasten und B-Fall (Flächen) vom 15.03.2019

V.1.5 Archäologie und Bodenfunde

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Neckarhausen“ (Prüffall, Nr. 1M). Weiterhin befinden sich teils unmittelbar angrenzend die archäologischen Kulturdenkmale „Römische(?) Siedlungsreste, römischer Gutshof(?)“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 9), „(Abgegangene) Pfarrkirche St. Bernhard mit ehem. umgebendem Kirchhof“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 2M) und „Römerstraße“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 5).

Auf die beigefügte Kartierung wird verwiesen.

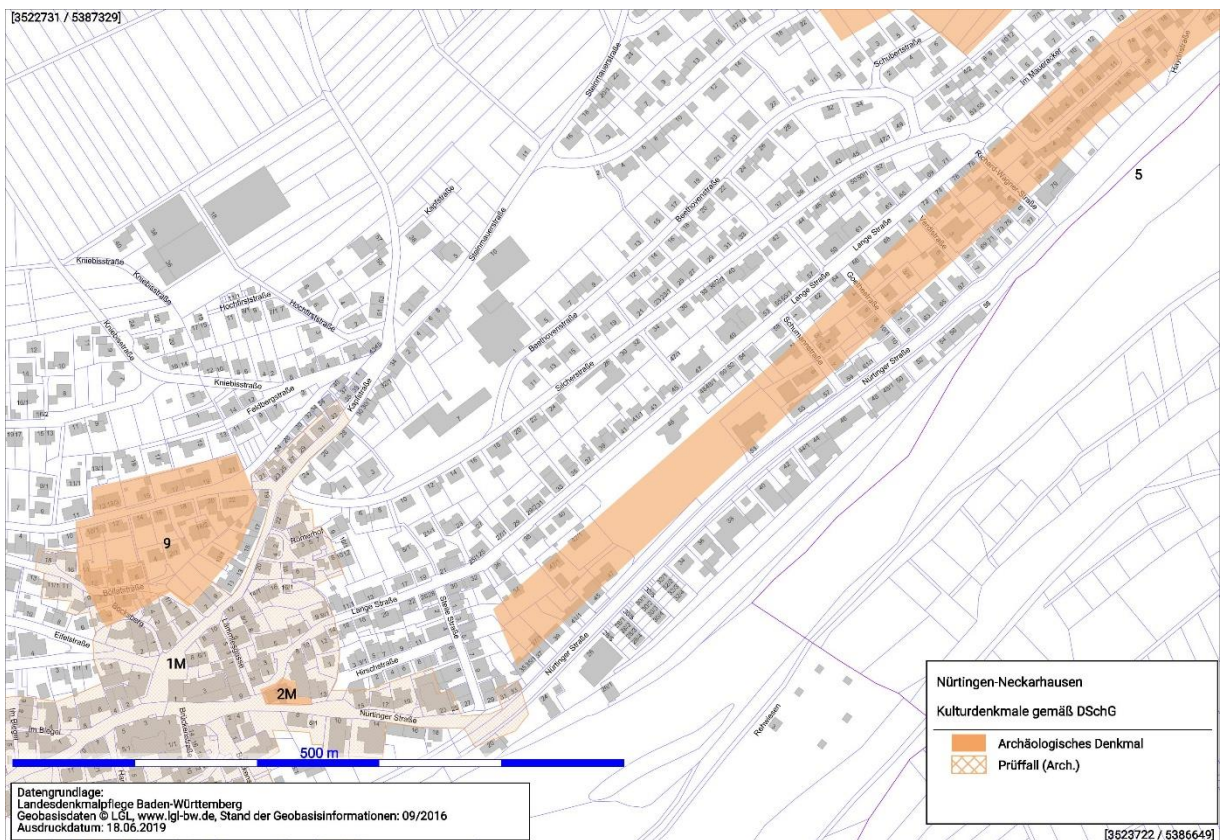


Abbildung 7: Ausschnitt aus den Geobasisdaten der Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, Stand 09/2016, Ausdruckdatum 18.06.2019

VI Planinhalte

VI.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Wie bereits in III.1. Anlass und Erforderlichkeit erläutert, dient die Aufstellung des Bebauungsplans der Sicherung des Bestandes bei Neubebauung. Die Festsetzungen sind somit darauf ausgelegt, den Bestand zu schützen und Nachverdichtungsmöglichkeiten in verträglichem Maße zu geben. Geschützt werden sollen demnach ortsbildprägende Faktoren wie Dachform (Satteldach), Gebäudehöhe (maximal zwei Vollgeschosse) und den durch großzügige Grünstrukturen geprägten Innenbereich.

Durch die im folgenden Kapitel erläuterten Festsetzungen wird sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern.

VI.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich weiterhin von der Lange Straße, der Silcherstraße, der Kapfstraße und der Lämmlesgasse erschlossen.

VII Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

VII.1. Zahl der Vollgeschosse

Als maximale Zahl der Vollgeschosse werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wodurch große Teile des Bestandes abgebildet werden. Grundstücke mit eingeschossigen Bestandsgebäuden wird bei einem Neubau oder Aufstockung ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht und somit Raum zur Nachverdichtung gegeben. Je nach Hangneigung ist zudem teilweise ein Untergeschoss oberhalb des Straßenniveaus möglich.

VII.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass der Bestand auf allen Grundstücken gesichert ist. Den Grundstücken, die aufgrund ihrer Größe noch Nachverdichtungspotential bieten und dies auch nach aktuellem Planungsrecht erlaubt wäre, wurde diese Möglichkeit durch größere Baufenster gewährt.

VII.3. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind im Gebiet 1 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies wird damit begründet, dass im Bestand bereits viele Nebengebäude (Garagen oder Scheunengebäude) bestehen. In Gebiet 2 + 3 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies soll sicherstellen, dass die nicht überbaubaren Flächen freigehalten werden und somit die Versiegelung eingegrenzt wird.

VII.4. Anschluss an die Verkehrsflächen

Damit so wenig öffentliche Stellplätze auf der Straße durch Einfahrten entfallen, wird eine Beschränkung der Zufahrtsbreite auf 6 m festgesetzt.

VII.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nach einer Überprüfung durch den Umweltbeauftragten der Stadt Nürtingen kommen artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet vor. Diese Arten sowie die Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG sind bei Abriss und/ oder Neubau sowie bei Rodung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist vorzulegen. Sind die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG betroffen und ist von einer Erfüllung der Verbotstatbestände auszugehen, sind eine baubiologische Begleitung und ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich. Dies dient dem Schutz der Arten und dem Erhalt der Populationen.

VII.6. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des Ortsbildes und zum Einfügen in die Umgebungsbebauung werden ergänzend zum Bebauungsplan folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Als Dachform wird ein Satteldach mit 30 – 40° (vergleichbar mit dem Bestand) festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das Grundstück des Kindergartens an der Silcherstraße, welcher eine Sonderbauform darstellt. Hier wird einerseits die bestehende Dachform in Form eines Flachdaches gesichert - um bspw. eine Aufstockung zu ermöglichen -, andererseits soll aber z.B. bei einem Neubau die Möglichkeit gegeben werden, das Satteldach der Umgebung aufzunehmen. Zur Verminderung zusätzlicher Versiegelung sind jegliche Flachdächer im Plangebiet zudem zu begrünen.
- Mit der Festsetzung eines Stellplatzschlüssels von 1,5 (Ausnahme Einzimmerwohnungen) soll der Parkierungsdruck gemildert und die für die Wohnnutzung notwendigen Stellplätze wieder auf das eigene (Privat-)Grundstück zurückverlagert werden. Bei Einzimmerwohnungen wird der Stellplatzschlüssel auf 1 Stellplatz pro Wohnung verringert, da hier davon ausgegangen wird, dass nur dieser Stellplatz benötigt wird.
- Da durch die Nachverdichtung auch der Druck auf das Kanalsystem (hier: Mischwasserkanal) vergrößert wird, sind bei Neubauten geeignete Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser vorzusehen.

VII.7. Städtebauliche Kenndaten

Da lediglich der Bestand erhalten wird und sich an der vorhandenen, städtebaulichen Situation nichts verändert, wird auf die Darstellung der städtebaulichen Kenndaten verzichtet.

VIII Auswirkungen des Bebauungsplans

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

Da der Bebauungsplan „Lange Straße“ in Form des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufgestellt und durchgeführt wird, findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dennoch werden die Umweltauswirkungen wie folgt überschlägig bewertet:

Schutzgut Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4,4 ha. In der Bodenfunktionsbewertung des Verbandes Region Stuttgart werden für das gesamte Plangebiet keine Angaben getroffen.

Da generell nur der Bestand geschützt wird und die Möglichkeit schon durch das aktuelle Planungsrecht gegeben ist, an maximal vier Stellen Neubebauungen durchzuführen, wird davon ausgegangen, dass die Planung keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Selbstverständlich bedeutet jegliche Versiegelung durch Neubebauung einen Verlust an Bodenflächen, die als Lebensraum, als Wasserspeicher und als Filter und Puffer dienen. Somit wird die Bodenfunktion in den versiegelten Bereichen zerstört. Im Gegensatz zum aktuell gültigen Planungsrecht werden aber Festsetzungen getroffen um die Versiegelung im Plangebiet einzuschränken. Dazu zählt der Erhalt der natürlichen Versickerungsfunktion durch Dachbegrünung auf Flachdächern. Zudem wird der großzügige Innenbereich durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin freigehalten. Zusammengefasst hat die Planung demnach eher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Klima/ Luft

In der Klimaanalysekarte des Verbandes Region Stuttgart wird das Plangebiet als Klimatop „Stadttrand“ und im westlichen Bereich z.T. als „Stadt“ dargestellt. Das gesamte Gebiet liegt in einem Kaltluftsammlgebiet. Da der Innenbereich von Bebauung freigehalten, der Bestand erhalten und gleichzeitig Baufenster festgelegt werden, die eine Nachverdichtung eingrenzen, wird davon ausgegangen, dass sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft ergeben.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selber befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen demnach vorrangig durch die Versiegelung der Böden, wodurch kein Wasser mehr an diesen Stellen versickern oder verdunsten und somit in den Wasserkreislauf einziehen kann. Zudem wird durch die Versiegelung die Grundwasserneubildung an diesen Stellen verhindert. Die erhöhte Versiegelung führt darüber hinaus dazu, dass sich der lokale Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers erhöht. Allerdings werden die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser auch hier als äußerst gering eingeschätzt, da kaum neue

Flächen versiegelt werden und lediglich der Bestand geschützt wird. Zudem wird der grüne Innenbereich vor weiterer Bebauung geschützt, sodass das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch die meist ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldach, die vor allem im nordöstlichen Teilbereich großen privaten Gärten und die Ansammlung von verschiedenen Scheunengebäuden. Da die Planung dem Erhalt des Bestandes und somit auch dem Ortsbild gewidmet ist, wird das Schutzgut Ortsbild somit nicht negativ, sondern positiv beeinflusst.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet wird Platz für maximal vier neue Bauplätze geschaffen, die aber auch schon nach aktuellem Planungsrecht bestehen. Diese bieten sich an, da sie bereits erschlossen sind. Da die großen Grünbereiche allerdings weiterhin freigehalten werden, wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen als gering einzuschätzen sind. Eine Artenschutzprüfung für das Schutzgut Tiere wird auf die Genehmigungsplanung verlagert, da nicht sicher ist, ob die neu geschaffenen Bauplätze überhaupt bebaut werden. Dies könnte erst in fünf oder zehn Jahren geschehen, womit eine heute durchgeführte Artenschutzprüfung veraltet wäre. Somit sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen, wenn ein Neubau, Abriss oder eine Rodung durchgeführt werden soll. So kann sichergestellt werden, dass zu diesem Zeitpunkt vorhandene Arten geprüft werden und ggf. passende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen für diese entwickelt werden. Gegebenenfalls ist eine baubiologische Begleitung und CEF-Maßnahmen durchzuführen, wenn artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Verminderung der Auswirkungen auf die Tierarten sind generell folgende Maßnahmen vorgesehen: Eingriffe in die Gehölzbestände sind nur außerhalb der Fortpflanzungsphasen der verschiedenen Tierarten zulässig (zwischen November und März). Hiermit wird verhindert, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) erfüllt werden und das Vorhaben somit unzulässig wird. Gleichermaßen sind Bestandsbäume vor ihrer Rodung auf mögliche Fledermaus- und Vogelartvorkommen zu überprüfen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu verhindern.

Schutzgut Mensch

Da die Bestandssituation gesichert wird, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern treten im Plangebiet auf. Demnach befinden sich im westlichen Teil mehrere Bau- und Kultur- und Klein-denkmäler (siehe V.1.2). Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Neckarhausen“. Weiterhin befinden sich teils unmittelbar angrenzend die archäologischen Kulturdenkmale „Römische(?)

Siedlungsreste, römischer Gutshof(?), „(Abgegangene) Pfarrkirche St. Bernhard mit ehem. umgebendem Kirchhof“ und „Römerstraße“ (siehe V.1.4). Da durch die Planung allerdings der Bestand erhalten und gesichert werden soll, werden keine Kulturgüter beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Sachgüter (Infrastruktur) werden in VIII.2 erläutert.

Fazit

Bei überschlägiger Betrachtung der Schutzgüter kann somit davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Festsetzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

VIII.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

VIII.2.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, Strom sowie Telekommunikation ist gesichert und erfolgt über das bestehende Netz. Einzig die Hausanschlüsse sind herzustellen.

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt über den bestehenden den Mischwasserkanal. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einer Zisterne rückzuhalten und nur gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

VIII.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen.

IX Maßnahmen zur Verwirklichung

IX.1. Kosten und Finanzierung

Da keine Erschließungsmaßnahmen geplant sind, fallen keine Kosten für die öffentliche Hand an.

IX.2. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

erstellt:

Stadtplanungs- und Umweltamt Nürtingen | 61/me | Anaïs Mattheus
Nürtingen, den 18.10.2019