



**Stadt Nürtingen
Planungsamt**

Bebauungsplan
nach § 13a BauGB
"Wertäcker II"

**Planbereich 121.03
in Nürtingen-Reudern**

Begründung
vom 06.03.2015

Planverfasser



Ingenieurbüro KUHN
Vermessung, Bauleitplanung, Projektmanagement
Geografische Informationssysteme

Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen
Telefon (07022) 5 03 38-0
Telefax (07022) 5 03 38-50
EMail ingenieure@eekuhn.de

Satzung

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	4
1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	4
1.2	Ziele und Zweck der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Lage, Größe und Geltungsbereich	4
2.2	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Plangebiet	6
2.3	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	6
2.4	Erschließung	6
3.	Planerische Ausgangssituation und übergeordnete Planungen	6
3.1	Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplanung	7
3.3	Stadtentwicklungskonzepte	7
3.4	Bebauungsplanung	7
4.	Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	8
4.1	Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	8
4.2	Vorliegende Gutachten	8
B	Planinhalte und Planfestsetzungen	13
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	13
1.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	13
1.2	Verkehrskonzept und Erschließung	13
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
3.	Planfestsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
3.4	Bauweise und Zahl der Wohneinheiten	17
3.5	Stellung der baulichen Anlagen	17
3.6	Geländemodellierung und Geländehöhen	17
3.7	Verkehrsplanung	18
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
3.9	Grünordnung	18
3.10	Flächen für Leitungsrecht	19
3.11	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers	19
3.12	Lärmschutz	19
3.13	Örtliche Bauvorschriften	19
4.	Städtebauliche Kenndaten	21
4.1	Flächenbilanz	21
4.2	Statistische Planungsdaten zum Allgemeinen Wohngebiet	21
C	Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	22
2.	Ver- und Entsorgung	23
3.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	24
4.	Bodenordnende Maßnahmen	24

D	Verfahren	25
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	25
E	Gesetzliche Grundlagen und Normen	25

A Planungsgegenstand

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wertäcker II“ gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Eine Bebauung gemäß §34 BauGB ist ohne zusätzliche Erschließungsflächen nicht möglich
- Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist bisher nicht vorhanden
- Sicherung der zukünftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet
- Ein Bebauungsplan ist notwendig für die formelle Baulandumlegung

1.2 Ziele und Zweck der Planung

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

- bestehende Nachfrage nach Wohnraum für die Eigenentwicklung in Reudern
- Bereitstellung unbebauter Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches
- Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich
- Nachverdichtung im Innenbereich
- mit der Realisierung des Baugebietes wird der Siedlungsdruck reduziert

2. Beschreibung des Plangebiets

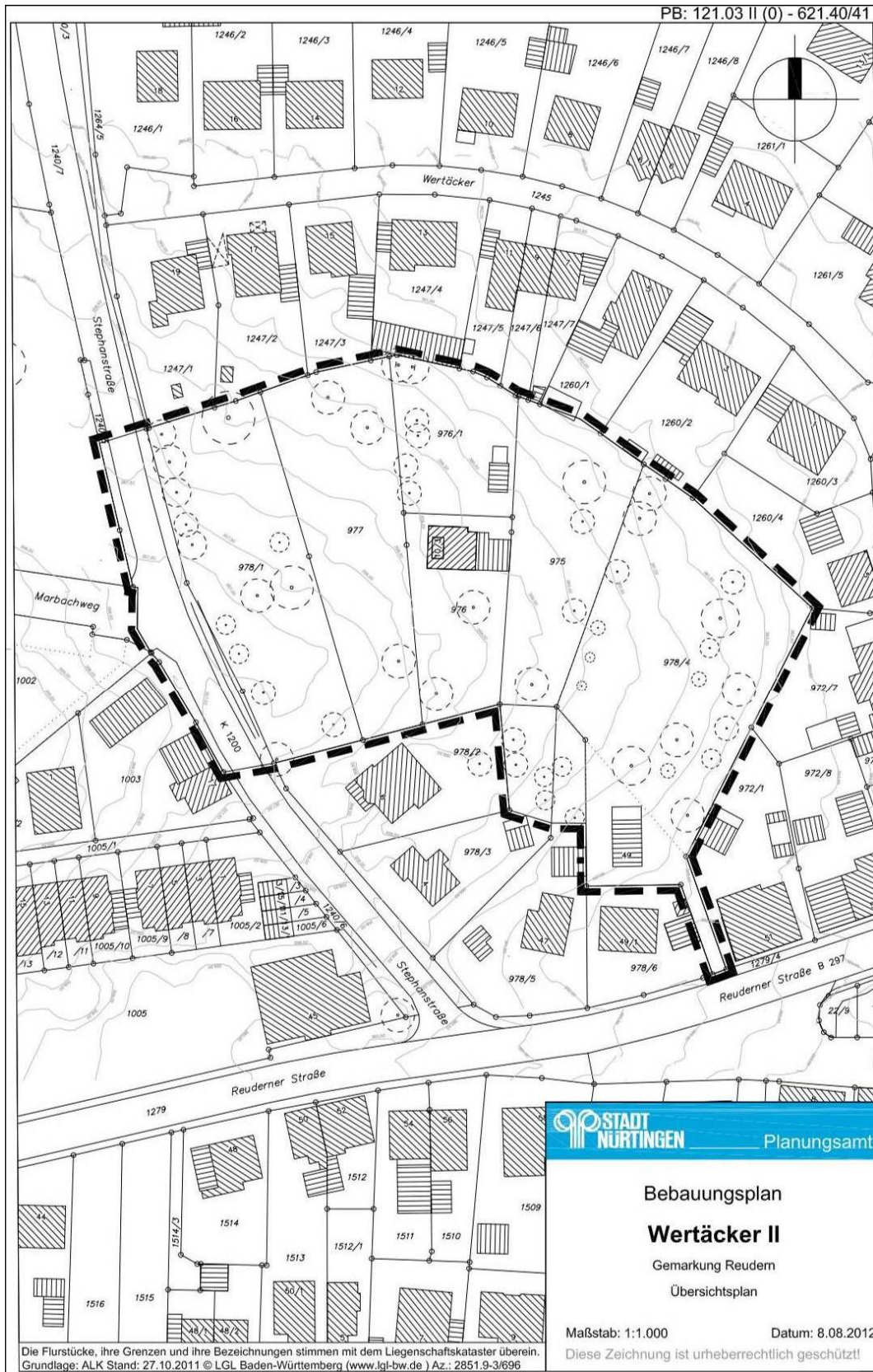
2.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Reudern. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,0 ha und wird gemäß § 9 Abs.7 BauGB durch folgende Flurstücke begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | T. v. 1240/5 (Gehweg Stephanstraße), T. v. 1240/7 (Stephanstraße), T. v. 1240/3 (Gehweg Stephanstraße), 1247/1, 1247/2, 1247/3, 1247/4, 1247/5, 1247/6, 1247/7, 1260/1, 1260/2, 1260/4 |
| im Osten: | 972/2, 972/1 |
| im Süden: | T. v. 1279/4 (Gehweg Reuderner Straße), 978/6, T. v. 978/5, T. v. 978/3, T. v. 1240/3 (Gehweg Stephanstraße), T. v. 1240/7 (Stephanstraße), T. v. 1240/6 (Gehweg Stephanstraße) |
| im Westen: | 1005/2, 1005/1 (Weg), 1003, 979 (Marbachweg), T. v. 979/1 (Friedhof) |

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

T. v. 1240/5 (Gehweg Stephanstraße), T. v. 1240/7 (Stephanstraße), T. v. 1240/3 (Gehweg Stephanstraße), 978/1, 977, 976/1, 976, 975, 978/4, T. v. 978/5, T. v. 978/3, 978/2.



Übersichtsplan der Stadt Nürtingen vom 8.8.2012 (unmaßstäblich)

2.2 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Plangebiet

Die bestehende Nutzung des Gebietes ist überwiegend von Grünflächen, zum Teil mit Obstbaumbestand, bestimmt. In mitten des Plangebietes steht bereits ein Wohngebäude mit Garage und Geräteschuppen. Das bebaute Grundstück wird heute über eine Zufahrt mit wassergebundener Oberfläche am nördlichen Rand des Plangebiets an die Stephanstraße angeschlossen.

2.3 Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen, entlang der Stephanstraße (K 1200), schließt ebenfalls Wohnbebauung an. Nordwestlich des Plangebietes liegt der Friedhof Reudern.

2.4 Erschließung

Individualverkehr:

Das Plangebiet wird ausgehend von der Reuderner Straße als übergeordnete Straße (B 297) über die Stephanstraße (K1200) erschlossen.

Fuß- und Fahrradverkehr:

Entlang der Stephanstraße ist ein beidseitiger Gehweg vorhanden. Ein separater Radweg ist nicht vorhanden.

Öffentlicher Nahverkehr:

Das Plangebiet liegt deutlich innerhalb des Einzugsbereiches der Bushaltestelle „Reudern/Mitte“ (laut Nahverkehrsplan des Landkreis Esslingen 1. Fortschreibung gilt in Kommunen generell der 500m Radius). Diese liegt auf Höhe des Plangebietes an der Reuderner Straße. Zu den Kernzeiten wird die Haltestelle halbstündig angefahren. Nach ca. 10min Fahrzeit erreicht man die zentrale Haltestelle „Nürtingen/ZOB“. In entgegengesetzter Richtung erreicht man ebenfalls nach ca. 10min Fahrzeit die S-Bahnhaltestelle „Kirchheim (T)“.

Bisherige Zufahrt in das Plangebiet:

Die bislang am nördlichen Gebietsrand verlaufende Zufahrt ist sowohl über Baulasten als auch über Eintragungen im Grundbuch ausschließlich für das bestehende Gebäude im Plangebiet gesichert. Dieses erhält mit der künftigen Erschließungsstraße eine neue Zufahrt. Die bestehenden Rechte können daher entfallen. Geschriebene Rechte zur Nutzung der Zufahrt durch Eigentümer außerhalb des Planbereiches liegen nicht vor.

3. Planerische Ausgangssituation und übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

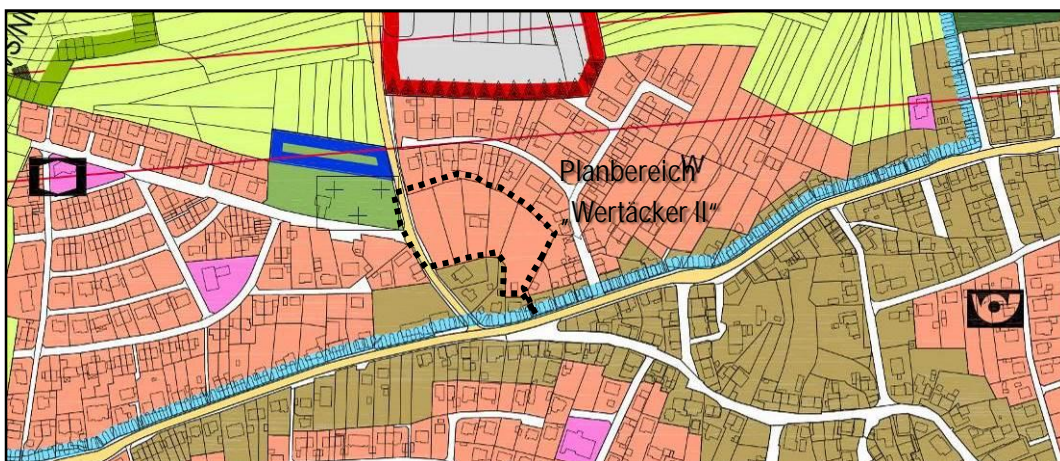
Die Raumnutzungskarte des Regionalplan 2020 des Verband Region Stuttgart, rechtsverbindliche seit 12.11.2010, weist den Planbereich als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet aus.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2020 (unmaßstäblich)

3.2 Flächennutzungsplanung

Der FNP 2000 (rechtsgültig seit 07.04.2000) sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Der Bebauungsplan setzt jedoch entlang der Stephanstraße ein Mischgebiet fest. Daher muss der FNP auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden (siehe Ziffer 2).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2000 (unmaßstäblich)

3.3 Stadtentwicklungskonzepte

Bereits im örtlichen Entwicklungskonzept für Reudern, eine informelle Rahmenplanung aus dem Jahr 1990, definiert der Maßnahmenplan das Gebiet „Wertäcker II“ als „künftige Flächen für bauliche Erweiterungen“. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnraumangeboten – auch insbesondere seitens der einheimischen Bevölkerung – hat der Gemeinderat im Juni 2009 die planerische Entwicklung des Gebietes „Wertäcker II“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Erschließungsvertrag mit Übernahme der Trägerschaft für Umlegung und Erschließung durch einen privaten Erschließungsträger abzuschließen (Sitzungsvorlage Nr. 033/2009/VA).

3.4 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan „Kreuzwiesen“, rechtskräftig seit 28.2.1981, liegt westlich des Planbereichs und weist im direkten Anschluss ein Allgemeines Wohngebiet und Grünflächen (Friedhof, Grabsteinausstellung) aus.

Der Bebauungsplan „Wertäcker“, rechtskräftig seit 30.5.1987, liegt nördlich des Planbereichs und weist im direkten Anschluss ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Im Osten und Süden des Planbereichs sind keine Bebauungspläne im direkten Anschluss vorhanden.

4. Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

4.1 Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

- Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets für den Brunnen „Oberer Wasen“ der Gemeinde Oberboihingen. Auf die Inhalte und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung des Landratsamts Esslingen vom 17.8.1981 wird hingewiesen.
- Nach der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ von 2005 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Bei Neubebauungen sind einem rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit als Untergrundklasse R und als Baugrundklasse B zugrunde zu legen. Die konstruktiven Vorgaben der Norm sind einzuhalten.
- Im Plangebiet sind Freileitungen der Telekom und der Stadtwerke Nürtingen vorhanden. Des Weiteren verläuft ein Abwasserkanal ausgehend von der Breitäckerstraße zum Anschluss in der Stephanstraße quer durch das Plangebiet. Diese Einrichtungen stehen der geplanten baulichen Nutzung zunächst entgegen. Für die Realisierung der Planung ist eine Verlegung der Leitungen notwendig. Die Leitungsträger werden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- Die Straßen- und Entwässerungsplanung wird durch das Ingenieurbüro Weiler (Reudern) durchgeführt.
- Der Verknüpfungsbereich der Kreisstraße 1200 (Stephanstraße) liegt teilweise im Plangebiet. Auf Höhe der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße endet der von Norden her kommende Verknüpfungsbereich und es beginnt der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt von Reudern.

4.2 Vorliegende Gutachten

- **„Geräuschimmissionsprognose“ vom 13.05.2009, Ingenieurgemeinschaft Bauphysik Rudolph + Weischedel GbR (Schwäbisch Hall)**

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen durch den Straßenverkehr auf der K 1200 (Stephanstraße) und der Ortsdurchfahrt Reuderner Straße wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch die Ingenieurgemeinschaft Bauphysik Rudolph + Weischedel GbR (Schwäbisch Hall) erstellt. Das Gutachten kann bei der Stadt Nürtingen eingesehen werden.

Auszug:

Die Ergebnisse sind in Form von Rasterlärmkarten in den Anlagen 1 – 6 geschossweise für Tag und Nacht dargestellt. In dieser Darstellung werden die Außenlärmpegel gezeigt, die an den innerhalb des Plangebiets gelegenen unbebauten Grundstücken und an der bestehenden Bebauung zu erwarten sind. Es ist darauf zu achten, dass im Vergleich zu Einzelpunktrechnungen durch den gewählten Rasterabstand und die Reflexionen an der jeweiligen Fassade geringfügige Pegelabweichungen entstehen.

Die Beurteilung erfolgte nach DIN 18005 Verkehr [1]. Die farbliche Darstellung wurde nach Anhang B des 2. Teils der DIN 18005 [1] in 5 dB-Schritten vorgenommen,

damit eine schnelle Beurteilung möglich ist. So wird für eine bestimmte Gebietsausweisung für jedes Geschoss ersichtlich, ob die Orientierungswerte eingehalten werden können.

Die Ausbreitungsrechnungen erfolgten nur mit der bestehenden Bebauung, ohne geplante Bebauung. Durch geeignete Anordnung der geplanten Bebauung, z.B. eine Riegelbebauung entlang der Stephanstraße, können durch Abschirmung in den rückwärtigen Bereichen deutlich geringere Außenlärmpegel entstehen.

Aus den Anlagen wird ersichtlich, dass an den zur Straße gerichteten Fassaden der bestehenden Bebauung [Anmerkung: außerhalb des Planbereiches] die höchsten Außenlärmpegel entstehen, tags bis zu 70 dB(A) und nachts bis zu 62 dB(A). Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für ein Mischgebiet überschritten. Nach Norden bzw. Nordosten hin fallen die Pegel bis auf 50 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts ab.

Die Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist nur in Verbindung mit geeigneten Lärmschutzmaßnahmen möglich. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle von der Stadt ausgeschlossen werden, kann eine Abschirmung des Verkehrslärms von der Stephanstraße ausgehend mit einer wie oben erwähnten Riegelbebauung erreicht werden. Diese Riegelbebauung muss dann im Falle von schutzbedürftigen Räumen straßenseitig passiv geschützt werden. Da die Lärmimmissionen auf der unbebauten Fläche trotz bestehender, jedoch lückenhafter Bebauung stark von der Reuderner Straße beeinflusst werden, sollte eine abschirmende Riegel- oder Lücken-schließende Bebauung bzw. passive Schallschutzmaßnahmen auch in diesem Bereich in Betracht gezogen werden.

Den Randbereich entlang der Stephanstraße ausgenommen kann die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags und nachts im Bereich der unbebauten Grundstücke ohne Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Lediglich in den oberen Geschossen der südlichen unbebauten Grundstücke müssten passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen, das heißt die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fassaden (Wand + Fenster), erfolgt nach DIN 4109 für schutzbedürftige Räume 1. Eine Berechnung kann erst vorgenommen werden, wenn die Grundrisse und Bauweise feststehen.

▪ **„Baugrundgutachten“ vom 26. Januar 2012, BWU Institut für Hydrologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen**

Auszug:

Die Stadt Nürtingen beabsichtigt die Erschließung des Neubaugebiets „Wertäcker II“ im Ortsteil Reudern. Um Aussagen über die Beschaffenheit des Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse zu erhalten, wurde unser Haus mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt.

Hierzu wurden vier Schürfgruben hergestellt, bodenmechanische Laborversuche durchgeführt sowie die eingangs genannten Unterlagen ausgewertet.

Das Neubaugebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und in der Schutzzone III des Wasserschutzbereichs „Oberer Wasen Oberboihingen“.

Der unter dem Oberboden anstehende natürliche Untergrund besteht aus Decklehm (Ton, schluffig, steif-halbfest), Tonstein mit eingelagerten Kalksteinbänken sowie Mergelstein. Lokal sind geringmächtige, organoleptisch unauffällige Auffüllungen vorhanden.

An allen Aufschlusspunkten wurde Grundwasser angetroffen. Die grundwasserführenden Schichten liegen in rund 3 m Tiefe. Es herrschen gespannte Grundwasserverhältnisse mit einem Druckwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche, so dass der Grundwasserstand nach Freilegen der grundwasserführenden Schichten in Kanal- und Leitungsgräben sowie Baugruben stark ansteigen kann.

Das geotechnische Baugrundmodell wird in Schichtenbeschreibungen, Schichtenprofilen und geologischen Schnitten dargestellt.

Der Aushub von Kanal- und Leitungsgräben wird größtenteils in Lockerböden und leichtem Fels der Bodenklasse 6 erfolgen. Vor allem im westlichen Teil des Baugebiets kann jedoch bei tiefem Aushub auch schwerer Fels der Bodenklasse 7 vorliegen. Mit Grundwasserzutritten und der Erfordernis von Wasserhaltungsmaßnahmen ist zu rechnen.

Verkehrsflächen werden auf sehr frostempfindlichem und mäßig tragfähigem Untergrund hergestellt. Entsprechende Aufbaustärken des frostsicheren Oberbaus sind vorzusehen. Wegen der Grundwassersituation sind besondere Maßnahmen zur Planumsentwässerung erforderlich.

Bei ausreichenden Platzverhältnissen können Baugrubenwände frei unter einem Winkel von 60° bis 80° geböscht werden. Bei Grundwasserzutritten können Abflachungen oder besondere Maßnahmen erforderlich werden, die im Einzelfall festzulegen sind.

Für Einzelbauvorhaben liegen keine konkreten Planungen und Lastangaben vor. Es können daher nur allgemeine Hinweise zur Gründung gegeben werden.

Diese können eine einzelfallbezogene Gründungsberatung nicht ersetzen.

Mögliche Gründungssohlen liegen in steif-halbfestem Decklehm, Ton-, Kalk- oder Mergelstein. Der Abtrag von Gebäudelasten kann in Form einer konventionellen Flach- bzw. Flächengründung erfolgen.

Wegen der Grundwassersituation ist eine druckwasserdichte und auftriebssichere Ausbildung von Untergeschossen erforderlich.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Schichten nicht möglich und wegen des hoch anstehenden Grundwassers auch nicht zulässig.

Wegen der Grundwassersituation ist für alle Baumaßnahmen im Baugebiet ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Ergebnisse der Feld- und Laboruntersuchungen sowie die daraus resultierenden Angaben im Baugrundgutachten gelten nur für die Untersuchungsstellen und den Zeitpunkt der Untersuchungen.

Abweichungen hiervon können nicht ausgeschlossen werden, so dass eine sorgfältige und laufende Überprüfung der angetroffenen Verhältnisse im Vergleich zu den Erkundungsergebnissen und Folgerungen im Gutachten erforderlich ist.

Das vorliegende Baugrundgutachten beschreibt die Untergrundverhältnisse im geplanten Neubaugebiet „Wertäcker II“ in 72622 Nürtingen-Reudern und die aus der Baugrunderkundung resultierenden baulich notwendigen Maßnahmen im Zuge der Erschließung, soweit sie aus dem derzeitigen und uns bekannten Planungsstand absehbar sind, und gibt Hinweise zur späteren Bebauung. Der Gutachter muss über den Beginn und die Durchführung von Aushub- sowie Gründungsarbeiten rechtzeitig verständigt und beigezogen werden, ferner bei Abschluß und/oder Änderung der Planung, um gegebenenfalls erforderliche Änderungen und Ergänzungen anzugeben. Sollten bei der Baumaßnahme unvorhergesehene Schwierigkeiten oder Unklarheiten hinsichtlich der Angaben im Baugrundgutachten auftreten, so ist der Gutachter ebenfalls unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Angabe der zu erwartenden Bodenklassen (Abschnitt 4.4) und die in den Schnitten (Anlage 2) eingetragenen Schichtgrenzen können nicht als Grundlage für verbindliche Massenermittlungen dienen und können ein örtliches Aufmaß nicht ersetzen.

- **„Spezielle artenschutzfachliche Prüfung zur Artengruppe der Vögel“, durchgeführt von Mathias Kramer, Lilli-Zapf-Straße 34 in 72072 Tübingen**

Auszug aus dem Bericht vom Juli 2008:

Durch das geplante Baugebiet Wertäcker II werden nach gutachterlicher Einschätzung für die Gruppe der Vögel weder Verbotstatbestände nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz noch nach § 21 (4) Landesnaturschutzgesetz berührt. Eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung bleibt der zuständigen Naturschutzbehörde vorbehalten.

Die ergänzende Untersuchung aus dem Jahr 2013 mit Bericht „Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Artengruppe der Vögel“ vom 02.09.2013 kommt zu denselben Ergebnissen:

Durch das geplante Baugebiet Wertäcker II werden nach gutachterlicher Einschätzung für die Gruppe der Vögel keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt. Eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung bleibt der zuständigen Naturschutzbehörde vorbehalten.

- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Artengruppe Fledermäuse von Isabel Dietz & Dr. Christian Dietz**

Auszug aus dem Bericht vom 19.10.2008:

Die geplante Bebauung des Gebietes Wertäcker II stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für den Erhaltungszustand der betroffenen Fledermauspopulationen dar, da die Eingriffe ausgleichbar sind und nur einen geringen Teil der Populationen betreffen. Aus Sicht des Fledermausschutzes gibt es daher keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen auf Grundlage des B-Planentwurfs vom 25.04.2008.

Maßnahmenvorschläge zur Eingriffsminimierung:

Für alle betroffenen Fledermausarten sind zur Eingriffsminimierung Neupflanzungen von einheimischen Bäumen und/oder hochstämmigen Obstbäumen im Bebauungsplan festzusetzen. Hierdurch kann das Gebiet für alle Fledermausarten aufgewertet und auf lange Sicht Quartiere neu geschaffen werden. Durch den Einbau von Fassadenkästen kann der Verlust von Schuppen- und möglichen Baumquartieren teilweise abgefangen werden. Bebauungsbedingte Eingriffe können so ausgeglichen werden. Um eventuelle Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei der Gebieterschließung zu verhindern, muss die Fällung von Bäumen in einem Zeitraum zwischen November und März durchgeführt werden. Die Bepflanzung von Grünstreifen auf privaten und öffentlichen Flächen mit einheimischen Gewächsen fördert die Verbreitung von heimischen Insekten und somit das Nahrungsangebot für Fledermäuse.

Die ergänzende Untersuchung „Endbericht zur Artengruppe Fledermäuse (saP)“ aus dem Jahr 2013 kommt im Bericht vom 08.09.2013 bezüglich des Fazits und der Maßnahmenvorschläge zur Eingriffsminderung zu identischen Ergebnissen.

- **Kurzbericht zur Fledermaus-Kastenkontrolle auf dem Friedhofsgelände von Isabel Dietz & Dr. Christian Dietz**

Auszug aus dem Bericht vom 08.10.2012:

Im Jahr 2009 wurden auf dem Friedhofsgelände in Nürtingen-Reudern Fledermauskästen als Ausgleichsmaßnahme für das geplante Baugebiet „Wertäcker II“ in Reudern aufgehängt. In den Jahren 2011 bis 2013 sollen diese Kästen einmal im Jahr überprüft und ein möglicher Fledermausbesatz dokumentiert werden.

*Ein direkter Nachweis von Fledermäusen konnte in diesem Jahr in den Kästen nicht erbracht werden. Allerdings wurden in den Flachkästen an der Linde und der Birke (Abb. 1+2) Kot von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) vorgefunden.*

Auszug zum Monitoring aus dem Bericht vom 08.09.2013 zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Artengruppe Fledermäuse:

Die im Jahr 2009 ausgebrachte Fledermauskästen auf dem Friedhofsgelände Reudern wurden über 3 Jahre einem Monitoring unterzogen, bei dem eine Nutzung durch Einzeltiere der Zwergfledermaus nachgewiesen werden konnte (Dietz 2011, Dietz 2012, Dietz 2013). Die Kästen waren als vorgezogene Ersatzmaßnahme für den Schuppenabriss für den Bereich Wertäcker II gehängt worden.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

1.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Siedlungsform und –struktur der Umgebung aufnehmend, werden zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern geplant. Parallel zur Stephanstraße soll eine zweigeschossige Anlage ermöglicht werden, um dort besondere Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenhaus, Betreutes Wohnen, etc.) realisieren zu können. Ein öffentlicher Kinderspielfeld für Kleinkinder und einige öffentliche Besucherparkplätze werden gebietszentral an der Wendeanlage angeordnet.

Im Bereich MI sind neben der Wohnnutzung auch Einrichtungen insbesondere zur medizinischen Versorgung vorgesehen, da in Reudern ein entsprechender Bedarf besteht.



Städtebaulicher Entwurf der Stadt Nürtingen vom 8.8.2012 (unmaßstäblich)

1.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine von der Stephanstraße abzweigende Stichstraße mit Wendeanlage. Der aus dem Ort kommende bestehende Gehweg wird mit einer Breite von 1,5 m entlang der Erschließungsstraße auf ca. 30,0 m im Gebiet fortgesetzt. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 5,75 m angesetzt. Im Bereich der Wohnbebauung ist eine Mischverkehrsfläche mit durchgehend 5,75 m Breite vorgesehen. Diese Dimensionierung ist ausreichend für den Ziel- und Quellverkehr des Wohngebiets. Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Die Wendeanlage hat einen Radius von 10,25 m und ist damit ausreichend für ein drei-

achsiges Müllfahrzeug. Eine zusätzliche Fuß- und Radwegverbindung, von der Wendeanlage in Richtung Reuderner Straße ist nicht vorgesehen, da dieser auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar ist.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Somit ist zur Änderung des Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen kein zusätzliches förmliches Bauleitplanverfahren mit gesonderter Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Eine Berichtigung und somit Änderungen in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2000 in der Fassung vom 7.4.2000 sind erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans teilweise abweichen.

Die Stadt Nürtingen sieht Potential für gewerbliche Nutzungen, z. B. in Form eines Ärztehauses oder auch für betreutes Wohnen, entlang der Stephanstraße (K1200). Die Lage an der K1200 ist durch die Erschließungssituation prädestiniert für eine teilweise gewerbliche Nutzung. Daher wird ein Mischgebiet mit geringer Gebietsfläche vorgesehen. Darüber hinaus ist kein weiterer Bedarf an Mischgebietsflächen im Planbereich erkennbar. Der restliche Planbereich wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Stephanstraße mit einer Fläche von ca. 1840m² berührt die Grundzüge des Flächennutzungsplanes der Stadt Nürtingen nicht und beeinträchtigt auch nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets. Im Wege der Berichtigung soll der Flächennutzungsplan im Bereich der als Mischgebiet festgesetzten Fläche von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche geändert werden.

3. Planfestsetzungen

Vorbemerkung: Sofern einzelne Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dem tatsächlichen Bestand der Gebäude vor Ort widersprechen gilt das Prinzip des Bestandsschutzes.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Ausweisung von Wohnbauplätzen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs für solche Anlagen ausgeschlossen. Tankstellen nach § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO werden vor dem Hintergrund des generellen Störgehalts und der durch diese Anlagen einhergehenden negativen verkehrlichen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet und die bestehende umgebende Bebauung ausgeschlossen.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung und der Nähe zum Gemeinde Friedhof Reudern werden Tankstellen nach §6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im MI ausgeschlossen. Aus demselben Grund werden im MI auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur bestmöglichen Ausnutzung der neu entstehenden Bauflächen ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

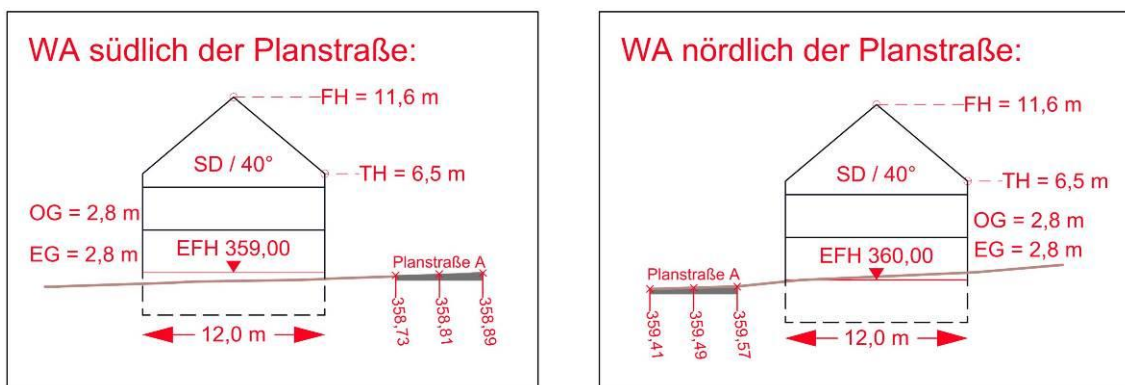
Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Trauf- und Firsthöhe (TH, FH), wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform und –neigung über die örtlichen Bauvorschriften die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbeschränkungen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN festgesetzt, welche sich auf die Oberkante Rohfußbodenhöhe bezieht und die sich an der vorgelagerten Erschließungsstraße und dem hinterliegenden Gelände der geplanten Bebauung orientiert. Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten, kann mit der tatsächlichen Oberkante Rohfußboden von der festgesetzten EFH um +/- 0,3 m abgewichen werden. Mit der Festsetzung einer EFH soll eine gleichmäßige Straßenabwicklung der Gebäude in Bezug zur angrenzenden Verkehrsfläche erzielt werden. Vor allem vor dem Hintergrund der Grundwassersituation mit grundwasserführenden Schichten in rund 3,0 m Tiefe, soll der Geländeeingriff so gering als möglich gehalten werden.

Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, gemessen über der festgesetzten EFH, sind die städtebaulich ablesbaren Trauf- und Firstlinien in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

Durch die Kombination der Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der First- und Traufhöhen, der EFH und der Dachneigung ergibt sich für die einzelnen Bereiche die im Folgenden beschriebene Gebäudeentwicklung. Grundsätzlich gilt, dass jede der einzelnen Festsetzungen für sich betrachtet eingehalten werden muss.

Bereich WA: Die festgesetzte Traufhöhe im Bereich WA ermöglicht ab festgesetzter EFH maximal eine Bebauung mit zwei Geschossen mit einer Bruttohöhe von jeweils 2,8m und einem Bruttokniestock (incl. Dachkonstruktion und Dachdeckung) von 0,9m. Bei einer Gebäudebreite von 12,0m und Realisierung der max. zulässigen Dachneigung von 40° wird die max. zulässige Firsthöhe erreicht. Die beschriebene Gebäudeentwicklung im Bereich WA ist beispielhaft nachfolgend unmaßstäblich dargestellt.



Mit der unterschiedlichen Darstellung nördlich und südlich der Planstraße wird der unterschiedliche Bezug der festgesetzten EFH zum bestehenden Gelände verdeutlicht.

Bereich MI1: Im Bereich MI1 gelten für die Höhenentwicklung im Grundsatz die selben Überlegungen wie im Bereich WA, jedoch für eine Gebäudebreite von 15m in Verbindung mit einer max. Dachneigung von 35°. Darüber hinaus wird für die Traufhöhe ein Mindestwert festgesetzt um eine Riegelbebauung zu gewährleisten, die auch schützende Wirkung für die hinterliegende Bebauung im Bereich WA haben kann. Durch die Festsetzung der Traufhöhe mit min. und max. Wert, kann ein

[illegible]

Aufgrund der großzügig festgesetzten Baufenster steht ausreichend Fläche zur Erstellung weiterer Nebenanlagen wie Gerätehöfen innerhalb dieser Flächen zur Verfügung. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind deshalb solche Nebenanlagen nur mit maximal 10,0 m² Grundfläche und einer maximalen Traufhöhe von 2,2 m zugelassen. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass Gartenflächen weitestgehend unbebaut bleiben und damit ausreichend durchgängige Frei- bzw. Gartenbereiche entstehen.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen nach Straßengesetz Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraße, in einer Entfernung bis zu 15,0 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nicht errichtet werden. Im Bereich des MI 2 liegt die Baugrenze mit einem Abstand von ca. 6,5 m zur Fahrbahn innerhalb des Anbauabstandes. Betrachtet man jedoch die nördlich des Plangebietes bis zum Ortsrand bestehende Bebauung, so ragt diese regelmäßig deutlich in die Abstandsfläche hinein. Die Baugrenze des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Wertäcker“, rechtskräftig seit 30.5.1987, zeigt einen Präzedenzfall, da auch hier ein Abstand zur Fahrbahn von nur ca. 6,5 m vorliegt. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine vergleichbare Festsetzung der Baugrenze im Planbereich möglich ist.

3.4 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise im Bereich MI 1 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im MI 2 und im WA soll die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden gewahrt werden. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern folgt dem Konzept des Städtebaulichen Entwurfs. Die Durchlässigkeit und angestrebte lockere Bebauung im Bereich WA wird durch die abweichende Bauweise mit reduzierten Gebäudelängen weiter unterstrichen.

Eine dichtere Bebauung, insbesondere im Sinne von Geschosswohnungsbau, soll aufgrund der Erschließungssituation mit einer Stichstraße vermieden werden. Daher wird zusätzlich die Zahl der Wohneinheiten begrenzt, so dass auch bei nicht erfolgter Realteilung keine zu dichte Bebauung entstehen kann. Insbesondere aufgrund negativer verkehrlicher Auswirkungen infolge einer erhöhten Anzahl an Wohnungen wird die Beschränkung der Wohnungszahl für notwendig erachtet.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen im WA-Bereich folgt dem Verlauf der Erschließungsstraße und entspricht damit dem städtebaulichen Entwurf. Um bei Einzelhausbebauung in der Bauzeile östlich Erschließungsstraße eine bessere Solarnutzung zu erreichen, wird abweichend vom städtebaulichen Entwurf auch eine gedrehte Firstrichtung zugelassen. Zur flexiblen Ausnutzung des im Vergleich beengten Baufensters, westlich der Wendefläche der Erschließungsstraße, ist abweichend vom städtebaulichen Entwurf eine gedrehte Firstrichtung zulässig. Die Zulässigkeit einer gedrehten Firstrichtung im MI 2 soll eine Ausrichtung des Baukörpers zur Stephanstraße als Abschluss der Bauzeile ermöglichen.

3.6 Geländemodellierung und Geländehöhen

Die Höhenlage der Erschließungsstraße wird durch den Zwangspunkt bestimmt, der durch das bestehende Gebäude 10/3 und dessen Freiflächen entsteht. Die planerisch bessere Lösung wäre, die Straße über dem bestehenden Gelände festzulegen, um die Grundwasserproblematik durch einbindende Bauteile zu reduzieren. Dies scheidet jedoch aufgrund der Bestandsbebauung aus.

Grundsätzlich soll der natürliche Verlauf des derzeit bestehenden Geländes auch nach der Bebauung weiterhin ablesbar sein und nicht durch künstliche Geländeversätze zu stark verändert werden. Dies gilt insbesondere für die Vorgartenflächen die vom öffentlichen Raum besonders wahrgenommen werden. Deshalb ist im Vorgartenbereich das Gelände auf den Privatgrundstücken an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen um einen gleichmäßigen Geländeverlauf zu erreichen. Vor diesem Hintergrund ist auch die Festsetzung zur Anpassung des Geländes an die Höhenlage von Nachbargrundstücken und zur Erscheinungsweise der Untergeschosse zu sehen. Untergeschosse dürfen nicht freigestellt werden, um das maximal zweigeschossige Erscheinungsbild der künftigen Bebauung zu erhalten.

3.7 Verkehrsplanung

Das Ein- und Ausfahrverbot im Bereich MI 2 zur Stephanstraße ist vor dem Hintergrund des vorliegenden Verknüpfungsbereichs festgesetzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen an Knotenpunkten für wartepflichtige Kraftfahrer Sichtfelder freigehalten werden. Diese Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Im Bereich der Wendefläche sind vier öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese sollen insbesondere für Besucher im Gebiet zur Verfügung stehen. Es wird davon ausgegangen, dass die tatsächlich notwendigen Stellplätze für die künftigen Bewohner auf den privaten Grundstücksflächen erstellt werden. Auf die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit wird verwiesen. Weitere öffentliche Stellplätze könnten im Bereich der Wendefläche nur durch weitere Reduzierung des Kinderspielplatzes und in den übrigen Bereichen durch Reduzierung der künftigen privaten Grundstücksflächen erstellt werden.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Erhalt eines Mindestmaßes des natürlichen Wasserkreislaufes werden versiegelte Flächen begrenzt, bzw. wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Garagen und überdachte Stellplätze sind zur Verbesserung des Kleinklimas mit extensiv begrünten Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 5° zu versehen.

Unverschmutzte Regenwässer (Dachwässer) sind erst nach Zwischenpufferung in geeigneten Rückhalteinrichtungen in den Mischwasserkanal einzuleiten. Dadurch wird neben dem positiven Effekt auf das Kanalsystem die Nutzung des anfallenden Regenwassers gefördert. Die Rückhalteinrichtungen können zusätzliches Brauchwasservolumen enthalten.

Diese Festsetzungen können als Minimierungsmaßnahme für die Berücksichtigung der Umweltbelange gewertet werden.

3.9 Grünordnung

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf den Privatflächen sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung der Baugrundstücke und damit die Steigerung der Wohnqualität insbesondere im WA-Bereich.

Gebietszentral, im Bereich westlich der Wendefläche der Erschließungsstraße, im Anschluss an die 4 öffentlichen Stellplätze, ist ein Spielplatz für Kinder der Zielgruppe bis 12 Jahre geplant. Dadurch gewinnt das Gebiet an Attraktivität für junge Familien.

Der Bereich der privaten Grünfläche kann mit vertretbarem Aufwand nicht erschlossen werden. Entsprechend der bestehenden Nutzung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist. Zusammen mit dem Kinderspielplatz entsteht damit ein größerer zusammenhängender Grünbereich.

Auch die Festsetzungen zur Grünordnung können als Minimierungsmaßnahme für die Berücksichtigung der Umweltbelange gewertet werden.

3.10 Flächen für Leitungsrecht

Es existieren private Anschlussleitungen ausgehend von den Gebäuden Wertäcker 1 und 3 und Breitäckerstraße 3 und 5, die bislang an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen sind. Der vorhandene Abwasserkanal steht der geplanten baulichen Nutzung entgegen, daher wird eine Verlegung notwendig. Innerhalb der Leitungsrechte sollen die bestehenden privaten Anschlussleitungen neu verlegt und an den geplanten Mischwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße angeschlossen werden. Die Fläche für Leitungsrecht ist von Bebauung freizuhalten um dauerhaft den Zugang bei Sanierung oder Auswechslung zu gewährleisten.

Sofern auf der Fläche für Leitungsrecht ausnahmsweise Stellplätze errichtet werden, wird davon ausgegangen, dass diese bei Bedarf entfernt werden und durch die Eigentümer selbst wiederhergestellt werden müssen.

3.11 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzung wird zur Sicherung von technisch erforderlichen Eingriffen in künftige Baugrundstücke getroffen. Eingriffe können z.B. durch den Betonfuß der Randsteine oder Böschungen, die infolge des Straßenbaus notwendig sind entstehen.

3.12 Lärmschutz

Auf Grund der Ergebnisse der Geräuschemissionsprognose (siehe Ziffer 4.2) werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche gelten für die freie Schallausbreitung ohne künftige Bebauung. Damit wird gewährleistet, dass die Bauherren auch ohne vollständige Bebauung im Planbereich, insbesondere die Riegelbebauung entlang der Stephanstraße, in den Aufenthaltsräumen ausreichend vor Lärm geschützt sind.

Im Bebauungsplan sind Lärmpegelbereiche für den maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Die Dimensionierung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau muss durch die jeweiligen Objektplaner erfolgen.

Durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Gebäudeanordnung, die Grundrissgestaltung und die baulichen Schallschutzmaßnahmen können die Lärmauswirkungen weiter minimiert werden. Insbesondere sollten die Schlafräume abgewandt von der Reuderner Straße und der Stephanstraße orientiert werden.

Sollte sich bei der straßenbegleitenden Bebauung der Ortsdurchfahrt Reuderner Straße künftig baulich etwas ändern, könnte durch eine Riegelbebauung die Lärmauswirkung auf den Planbereich weiter minimiert werden.

3.13 Örtliche Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an einheitlichem Erscheinungsbild des Baugebiets erreicht und das Einfügen in die bestehende Struktur der Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

Entsprechend der typischen Dachlandschaft und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind nur Satteldächer zulässig, im WA und MI 2 mit 35°-40° und im MI 1 mit 30°-35° Dachneigung. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass auch noch im Dachgeschoss in Verbindung mit möglichen Dachaufbauten eine Wohnnutzung erfolgen kann.

Satteldächer sind entsprechend der für Reudern typischen Dachlandschaft mit Ziegeln bzw. ziegelförmigen Dachsteinen einzudecken. Aus gestalterischen Gründen

sind Solaranlagen der Dachneigung anzupassen und maximal entsprechend der notwendigen Konstruktionshöhe auf das Dach aufzusetzen.

Garagen oder überdachte Stellplätze sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5°, mit Dachbegrünung zu versehen. Mit dieser Festsetzung wird bezweckt, dass Garagen und überdachte Stellplätze gegenüber den Hauptgebäuden untergeordnet in Erscheinung treten.

Durch die Abstandsfestsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll erreicht werden, dass das Dach noch als solches erkennbar ist und nicht durch Dachaufbauten gestalterisch dominiert wird.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen getroffen. Zielsetzung dabei ist, eine unpassende Entwicklung für das Siedlungsbild zu vermeiden bzw. das Gebiet gestalterisch aufzuwerten.

Zur Entlastung der Entwässerungseinrichtungen werden Retentionszisternen mit einem Mindestrückhaltevolumen festgesetzt. Zur wirkungsvollen Regenrückhaltung ist der Ablauf der Zisternen zu drosseln.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird. Dies wird als sinnvoll angesehen, da private Stellplätze mit geringerem Ausbaustandard und damit wesentlich kostengünstiger als öffentliche Stellplätze hergestellt werden können. Die Erschließung des Gebietes „Wertäcker II“ erfolgt lediglich über eine Stichstraße als Sackgasse. Da keine weitere Zufahrt zu den künftigen Gebäuden besteht, muss die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße und insbesondere die Durchfahrt für Entsorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr) oder für Einsatzfahrzeuge dauerhaft gewährleistet sein. Es dürfen keine verkehrsbehindernden und verkehrsgefährdenden Zustände durch zu viele parkende Fahrzeuge auf der geplanten Erschließungsstraße entstehen. Die begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze soll primär den Besuchern des Gebietes zu Verfügung stehen. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung orientiert sich an Stellplatzverordnungen, die in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen der Stadt Nürtingen erlassen wurden. Abschließend ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Satzung der Stadt Nürtingen das Ziel angestrebt wird, den ruhenden Verkehr auf den zur Verfügung stehenden öffentlichen und privaten Flächen unterzubringen.

Für die Bestimmung der Bruttogrundfläche einer Wohnung wird davon ausgegangen, dass die Gesamtgrundfläche der Wohnung incl. Zwischen- und Umfassungswände herangezogen wird. Die Trennwand zwischen zwei Wohnungen ist jeweils hälftig zu berücksichtigen. Flächen außerhalb der vollständig umbauten Wohnung (z.B. Balkone, Terrassen) sind nicht mitzurechnen.

4. Städtebauliche Kenndaten

4.1 Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)	19,2a	19%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55,8a	56%
private Grünfläche	3,9a	4%
öffentliche Grün- und Stellplatzfläche	2,9a	3%
Verkehrsfläche	8,3a	8%
Gehweg	2,0a	2%
Mischverkehrsfläche	8,4a	8%
Geltungsbereich	100,5a	100%

4.2 Statistische Planungsdaten zum Allgemeinen Wohngebiet

Wohneinheiten (WE) ca. 30 WE

Belegungsdichte (BD) ca. 39 WE/ha

Netto-Einwohnerdichte (EW/ha bei 2,3 EW je WE) ca. 90 EW/ha

C Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Reudern. Abgesehen von einem Wohngebäude (Stephanstraße 10/3) wird der Bereich als Wiesenfläche mit vereinzelt Obstbäumen und kleinen Gemüse- und Beerengärten genutzt.

Der Bebauungsplan "Wertäcker II" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt und im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dies ist möglich, da bis jetzt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Dennoch werden die Umweltauswirkungen wie folgt überschlägig bewertet:

Flächenbilanz:

	Bestand	Planung	Differenz
Verkehrsflächen öffentl. Vollversiegelt	750 m ²	1870 m ²	+ 1120 m ²
Private Verkehrsflächen teilversiegelt	280 m ²	5580 x 0,2 + 1920 x 0,2 1500 m ²	+ 1220 m ²
Gebäudefläche	300 m ²	5580 x 0,4 + 1920 x 0,6 3380 m ²	+ 3090 m ²
Grünflächen	8720 m ²	3300 m ²	- 5430 m ²
Summe	10050 m²	10050 m²	

Durch die Planung erhöht sich die Versiegelung und weniger Grünflächen verbleiben. Es entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden.

Pflanzungen:

- Bäume Bestand : ca. 33
- Bäume Planung: ca. 38
 - davon Pflanzbindung: 6
 - davon Pflanzgebote zeichnerisch festgesetzt: 9
 - davon Pflanzgebote textlich festgesetzt: zusätzlich 23
- Pflanzgebot Sträucher: 5% aus ca. 7500m² = 375m²

Durch die Planung werden die wegfallenden Bäume durch Neupflanzungen rechnerisch vollständig ersetzt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:

- Festsetzungen zur Freihaltung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen.
- versiegelte Flächen werden begrenzt, bzw. wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.
- Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ die von Bebauung freizuhalten ist. Zusammen mit dem Kinderspielfeld entsteht damit ein größerer zusammenhängender Grünbereich.
- Garagen und überdachte Stellplätze werden extensiv begrünt.
- Durchgrünung der Baugrundstücke durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf Privatflächen.
- Durch die Zwischenpufferung von unverschmutzten Regenwässern (Dachwässern) vor Einleitung in den Mischwasserkanal wird die Regenwassernutzung gefördert.
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen zur Lärminderung in Aufenthaltsräumen.

Durch die Planung werden Flächen versiegelt. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Planbereichs nicht ausgeglichen werden. Es handelt sich jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Festsetzungen kann bei übersichtlicher Betrachtung davon ausgegangen werden, dass für die übrigen Schutzgüter keine erheblich negativen Auswirkungen entstehen.

Nach den Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2008 (siehe Ziffer A.4.2) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Ergänzende Untersuchungen aus dem Jahr 2013 kommen zu denselben Ergebnissen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser, sowie die Entsorgung des Planbereiches ist neu herzustellen.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem, da eine geeignete Vorflut für eine Trennentwässerung nicht vorhanden ist. Aus dem Baurundgutachten wird darüber hinaus ersichtlich, dass sich die im Untersuchungsgebiet oberflächennah angetroffenen Bodenschichten aufgrund ihres geringen Durchlässigkeitsbeiwerts nicht zur Wiederversickerung von nach Niederschlägen anfallendem Oberflächen-, Dachflächen und Dränagewasser eignen.

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß Schmutzfrachtberechnung ordnungsgemäß im Mischsystem möglich. Die Regenwasserbehandlung kann im bereits vorhandenen RÜB 197 vorgenommen werden. Zur Entlastung der Mischwasserkanäle bei Spitzenabflüssen werden dennoch Retentionszisternen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Beim Bau von Regenwasserzisternen ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen. Zisternen sind so herzustellen, dass sie bis auf Höhe der Geländeoberkante dauerhaft (auch in entleertem Zustand) auftriebssicher sind. Entsprechende Ausführungshinweise können dem Baurundgutachten entnommen werden.

3. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Die Abwicklung erfolgt über einen Erschließungsträger. Dieser trifft Vereinbarungen mit den Eigentümern zur Übernahme der Maßnahmenkosten.

Für die Stadt Nürtingen entstehen Kosten für die ihr zugeteilten Baugrundstücke.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung erforderlich.

D Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB	am	11.9.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB	am	14.9.2012
Öffentliche Auslegung bekannt gemacht §13a Abs.3 BauGB i.V. §3 Abs.2 BauGB	am	
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §13a Abs.3 BauGB i.V. §3 Abs.2 BauGB	vom bis	
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am	
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am	

E Gesetzliche Grundlagen und Normen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.5.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.7.2013 (GBl. S. 209).
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

Nürtingen, den 25.10.2013/19.11.2013