



**Stadt Nürtingen**  
**Stadtplanungs- und Umweltamt**

**Bebauungsplan**  
**„Kreuzwiesen“**  
**1. Änderung**

**Planbereich 121.32**

**Begründung**  
vom 30.07.2018

**Satzung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>III</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>6</b>
III.1.	Anlass und Erforderlichkeit	6
III.2.	Ziele und Zweck der Planung	6
<b>IV</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
IV.1.	Räumliche Lage	7
IV.2.	Größe und Geltungsbereich	7
IV.3.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	7
IV.4.	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	7
IV.5.	Erschließung	7
IV.6.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
IV.6.1	Landesentwicklungsplan	8
IV.6.2	Regionalplanung	8
IV.6.3	Flächennutzungsplanung	8
IV.6.4	Ortsentwicklungskonzept Reudern	9
IV.6.5	Bebauungsplanung	9
<b>V</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>10</b>
V.1.	Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	10
V.1.1	Wasserschutzgebiete	10
V.1.2	Erdbebenzone	10
V.1.3	Denkmalschutz	10
V.2.	Vorliegende Gutachten	10
V.2.1	Geräuschemissionsprognose	10
V.2.2	Baugrundgutachten	11
V.2.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	12
<b>VI</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>13</b>
VI.1.	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	13
VI.2.	Verkehrskonzept und Erschließung	13
VI.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
<b>VII</b>	<b>Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
VII.1.	Art der baulichen Nutzung	14
VII.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise,	14
VII.3.	Stellung der baulichen Anlage	15
VII.4.	Bauweise	15
VII.5.	Überbaubare Grundstücksflächen	15
VII.6.	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	15
VII.7.	Garagen und Stellplätze	16
VII.8.	Nebenanlagen	16
VII.9.	Versorgungsleitungen	16
VII.10.	Verkehrsflächen	16
VII.11.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	16
VII.12.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16

VII.13.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
VII.14.	Örtliche Bauvorschriften	17
VII.15.	Städtebauliche Kenndaten	18
VII.15.1	Flächenbilanz	18
VII.15.2	Statistische Planungsdaten	18
<b>VIII</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>19</b>
VIII.1.	Auswirkungen auf die Umweltbelange	19
VIII.2.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	21
VIII.2.1	Ver- und Entsorgung	21
VIII.2.2	Erschließung	21
<b>IX</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>22</b>
IX.1.	Kosten und Finanzierung	22
IX.2.	Bodenordnende Maßnahmen	22

## **I        Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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)**  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

## II Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt sind. Zudem wird mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhabens begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Durch das beschleunigte Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	06.12.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Unterrichtung	vom	31.03.2017
Zeitraum der Frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2	von bis	31.03.2017 29.04.2017
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	07.11.2017
Bekanntmachung der Beteiligung	vom	01.06.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von bis	11.06.2018 13.07.2018
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von bis	20.12.2017 22.02.2018
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom	09.10.2018
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Rechtskraft)	vom	12.10.2018

### **III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans**

#### **III.1. Anlass und Erforderlichkeit**

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Das Plangebiet wird aktuell teilweise als Hausgärten, für Garagen und deren Zufahrten genutzt, teilweise liegen die Flächen brach. Obwohl sich die Flächen innerhalb des Wohnquartiers „Kreuzwiesen“ befinden, erschlossen sind und die Grundstücksgrößen die Möglichkeit eine Nachverdichtung bieten, besteht durch den gültigen Bebauungsplan „Kreuzwiesen“ keine planungsrechtliche Möglichkeit diese umzusetzen. Wie die Bevölkerungsprognose, die als Teil des Baustein Wohnen des im März 2017 vom Gemeinderat beschlossenen Baulandentwicklungsstrategie erstellt wurde, darlegt, ist bis 2035 mit einer Bevölkerungszunahme in Nürtingen von 6%, bedingt durch Zuzüge, zu rechnen. Deshalb soll die Fläche laut Beschlusslage des Gemeinderates kurzfristig mit hoher Priorität für eine wohnbauliche Nutzung entwickelt werden

Im Jahr 2016 wurde zudem das Ortsentwicklungskonzept für den Ortsteil Reudern vom Gemeinderat als städtebauliches Konzept verabschiedet. Das Konzept listet hierbei das Plangebiet als ein mögliches Nachverdichtungspotential auf.

#### **III.2. Ziele und Zweck der Planung**

Zielsetzung der Planung ist 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

Mit der Planung wird insgesamt das Ziel verfolgt, durch Nachverdichtung von minder genutzten und brachliegenden Flächen in Reudern die Wohnraumschaffung im Innenbereich zu ermöglichen, ohne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden. Hierdurch kann ein Teil der prognostizierten Bevölkerungszunahme im Innenbereich stattfinden wodurch sich in der Folge der Druck, Wohnbauflächen im Außenbereich auszuweisen, verringert.

## **IV Ausgangssituation**

### **IV.1. Räumliche Lage**

Der Planbereich befindet sich im Nürtinger Ortsteil Reudern südlich des Marbachweges angrenzend an die Stephanstraße im Quartier Kreuzwiesen.

### **IV.2. Größe und Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,2 ha und wird gemäß § 9 Abs.7 BauGB durch folgende Flurstücke begrenzt:

Im Norden: Teile von Flurstück Nr. 979

Im Osten: T.v. Nr. 979

Im Süden: T.v. Nr. 999, T.v. 1000, 1001, 1001/1, 1003, 1003/2

Im Westen: 989/27

### **IV.3. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet**

Das Plangebiet wird zurzeit im westlichen Teil als Hausgärten und für Garagen und Zufahrten der südlich gelegenen Wohnhäuser genutzt, im östlichen Teil findet sich eine begrünte Brachfläche. Zwischen beiden Teilbereichen befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke. Angrenzend an den Marbachweg sind öffentliche Stellplätze angelegt, die insbesondere von den Besuchern des auf der anderen Straßenseite befindlichen Friedhofs genutzt werden.

### **IV.4. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung**

Nördlich des Plangebietes liegt die Haupteerschließungsstraße für das Wohngebiet „Kreuzwiesen“ – der Marbachweg – und der Friedhof von Reudern. Westlich und südlich dehnt sich das Allgemeine Wohngebiet „Kreuzwiesen“ aus.

Im Osten befindet sich die Stephanstraße die als Kreisstraße K1200 Reudern mit Oberboihingen verbindet. Weiter nach Westen schließt das neu entstandene und in Aufsiedlung befindliche Wohngebiet „Wertäcker II“ an

### **IV.5. Erschließung**

Das Wohngebiet „Kreuzwiesen“ wird aktuell durch den Marbachweg erschlossen. Er mündet im Westen in die Stephanstraße die als Kreisstraße K1200 Reudern mit Oberboihingen verbindet und im Süden an der Reuderner Straße (B297) endet. Für Fußgänger bietet sich neben dem z.T. einseitig, z.T. zweiseitig vorhandenen Gehweg des Marbachwegs die Möglichkeit über einen Fußweg der in die Kreuzwiesenstraße übergeht in das Plangebiet zu gelangen. In 170 m Luftlinie Entfernung befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle, die Reudern per Bus mit Nürtingen und Kirchheim verbindet.

#### **IV.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

##### **IV.6.1 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-Metzingen (bzw. Reutlingen/Tübingen).

##### **IV.6.2 Regionalplanung**

Im seit dem 12.11.2010 rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Zudem zeigt der Regionalplan, dass sich das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet (hier Zone III) befindet.

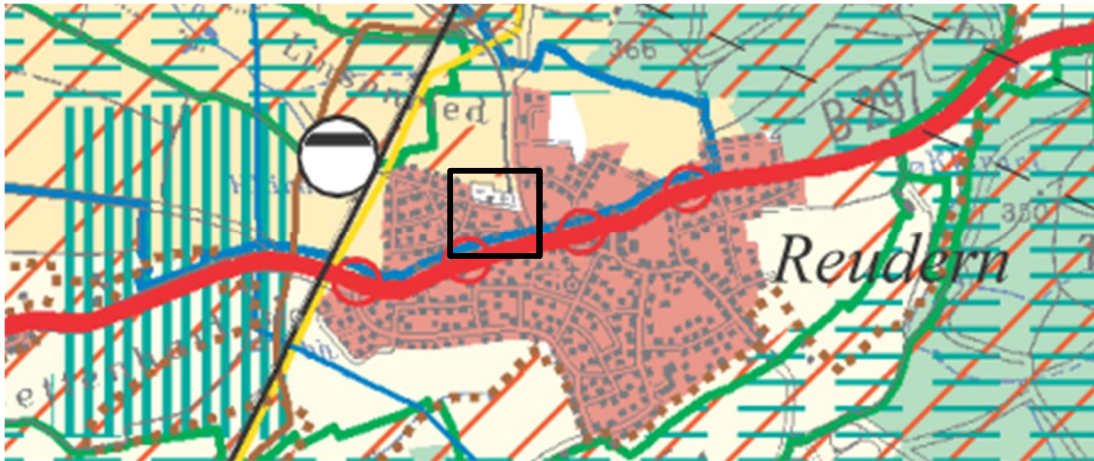


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (rechtskräftig seit dem 22.07.2009)

##### **IV.6.3 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen, wirksam seit dem 07.04.2000, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird folglich erfüllt.

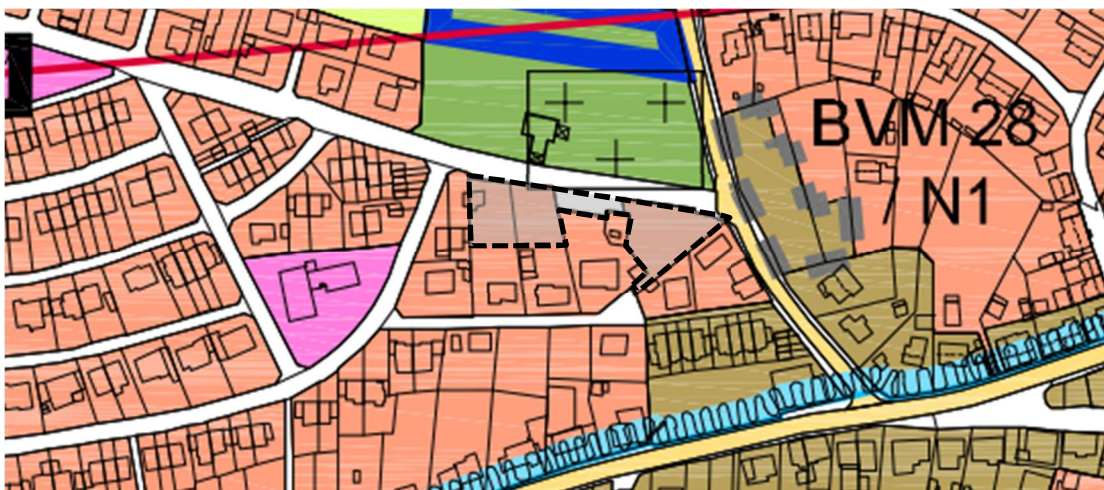


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2000 (wirksam seit dem 07.04.2000)



#### IV.6.4 Ortsentwicklungskonzept Reudern

Das im Jahr 2016 vom Gemeinderat verabschiedete Ortsentwicklungskonzept Reudern schlägt den Planbereich als Innenentwicklungspotential vor.

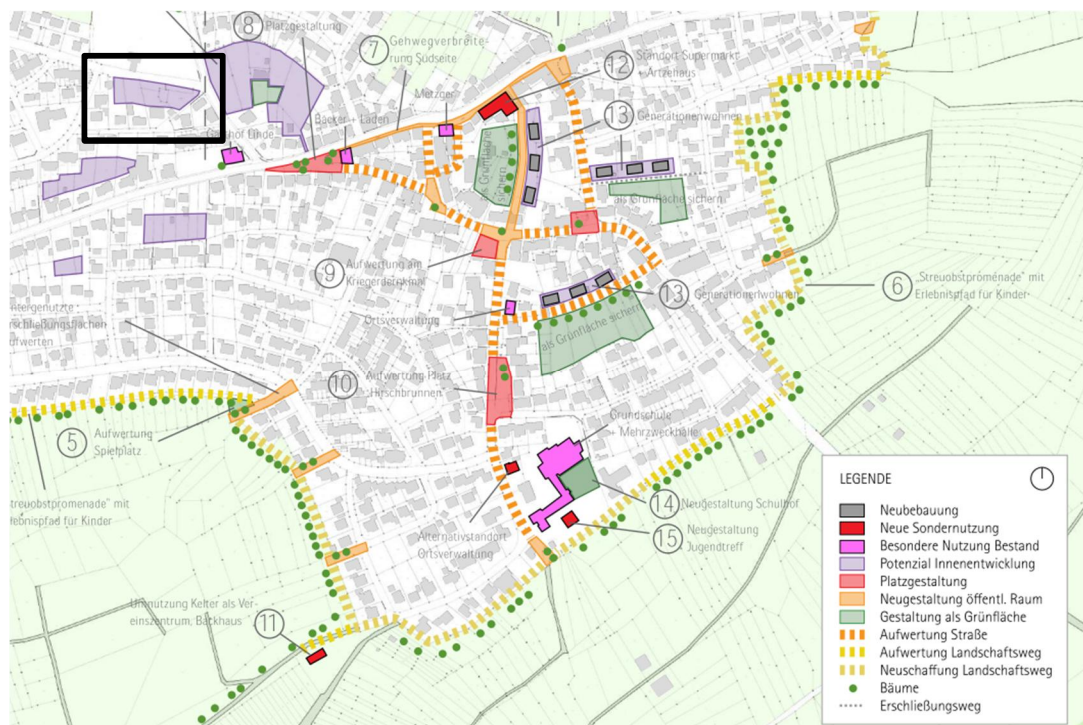


Abb. 2: Ausschnitt aus dem am 26.07.2016 im Gemeinderat beschlossenen Ortsentwicklungskonzept Reudern vom ISA- Internationalen Stadtbauatelier (S.23)

#### IV.6.5 Bebauungsplanung

Der aktuell im Plangebiet gültige Bebauungsplan „Kreuzwiesen“ (rechtskräftig seit dem 28.01.1981) setzt für das westliche Plangebiet eine nicht überbaubare Grundstücksfläche eines Allgemeines Wohngebiet fest. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabsteinausstellung“ festgesetzt. Weiter westlich grenzt der seit 2015 rechtskräftige Bebauungsplan „Wertäcker II“ an.

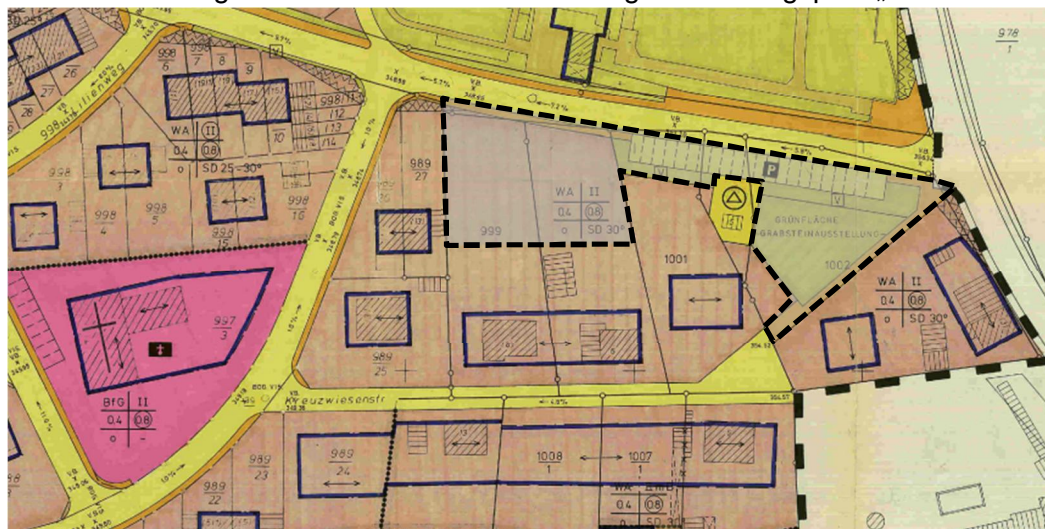


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kreuzwiesen“ (rechtskräftig seit dem 28.01.1981)

## **V Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten**

### **V.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen**

#### **V.1.1 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Oberer Wasen-Oberboihingen“ (Zone III). Für die Schutzzone III sind Maßnahmen und Nutzungen nur zulässig, soweit sie den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 17.08.1981 folgen.

#### **V.1.2 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.1.3 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange betroffen.

### **V.2. Vorliegende Gutachten**

#### **V.2.1 Geräuschemissionsprognose**

*„Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsrgeräuschbelastung der Reudernerstraße (B 297) und der Stephanstraße (K 1200) am [Baufenster im WA1] der Stephanstraße überschritten.*

*Die Verkehrsrgeräuschbelastung zur Tageszeit [liegen im Baufenster im WA1] zwischen 55 – 60 dB(A) und an den [Baufenstern im WA2] zwischen 45 – 55 dB(A). Zur Nachtzeit sind Beurteilungspegel von 45 – 50 dB(A) am [Baufenster im WA1] und 40 – 45 dB(A) an den [Baufenstern im WA2] zu erwarten. Die als gesundheitsgefährdend geltende Geräuschbelastung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird an keinem der geplanten Gebäude erreicht bzw. überschritten.*

*Aufgrund der Verkehrsrgeräuschbelastung und der daraus resultierenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Plangebiet geeignete Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, um die geplanten Wohngebäude vor störenden Verkehrsrgeräuschen zu schützen. Die Art und der Umfang der Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen.*

*Am [Baufenster im WA1] werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) tagsüber sowie auch nachts auf der Straßen-zugewandten Seite überschritten. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist aufgrund der baulichen Situation und der Erschließungswege nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand möglich und stellt somit keine verhältnismäßige Schutzmaßnahme dar.*

*Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorzusehen. Bei der Errichtung von Neubauten sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend den Mindestanforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind auf Basis der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.*

*Im Bereich der geplanten Wohngebäude liegen je nach Baufenster und Geschossigkeit die Lärmpegelbereiche I – III vor.*

*Da die Geräuschbelastung im Plangebiet zur Nachtzeit zum Teil über 45 dB(A) liegt, sollten in den schutzwürdigen Räumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmlüfter in den Fensterrahmen oder in den Außenwänden integriert werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird.“*

Quellenangabe:

Titel:           Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Kreuzwiesen,  
                    1. Änderung  
Gutachter:     rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Datum          27.03.2017

## **V.2.2 Baugrundgutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Wertacker II“ das direkt östlich anschließt wurde im Jahr 2012 ein Baugrundgutachten von Seiten des Instituts für Hydrogeologie und Umweltgeologie – Baugrunduntersuchungen erstellt. Da eine Schürfgrube in direkter Nachbarschaft gegraben wurde, können die Ergebnisse auf das Plangebiet übertragen werden. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„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 Grundwasser-Verhältnisse mit einem Druckwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche, so dass der Grundwasserstand nach Freilegen der grundwasserführenden Schichten in Kanal- und Leitungsgräben sowie Baugruben stark ansteigen kann.*

*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.*

*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.“*

Quellenangabe:

Titel: Baugrundgutachten  
Gutachter: Instituts für Hydrogeologie und Umweltgeologie – Baugrunduntersuchungen  
Datum 26.01.2012

### **V.2.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die auf Basis der durchgeführten faunistischen Erhebungen erfolgte artenschutzrechtlichen Prüfung, kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die Planung nicht eintreten, so dass artenschutzrechtliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Quellenangabe:

Titel: Faunistische Erhebungen und artenschutzrechtliche Prüfung  
Gutachter: Visual Ökologie  
Datum 15.05.2018

## **VI Planinhalt**

### **VI.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Im westlichen Bereich soll die Errichtung von zwei zweigeschossigen Doppelhäusern ermöglicht werden. Hierdurch wird eine Bebauung geschaffen, die sich an den bestehenden Strukturen und am Verlauf des Marbachweges orientiert.

Im östlichen Teil ist die Errichtung eines kleinen zweigeschossigen Mehrfamilienhauses angedacht. Dieses soll in einem ersten Schritt zur Anschlussunterbringung von Asylbewerbern und anerkannten Flüchtlingen dienen, aber in einem zweiten Schritt auch in normalen Wohnraum umgewandelt werden. In seiner Kubatur soll es die bestehenden Gebäudestrukturen des Wohngebietes Kreuzwiesen mit dem geplanten größeren Baukörper auf der östlichen Straßenseite der Stephanstraße verbinden.

### **VI.2. Verkehrskonzept und Erschließung**

Das Plangebiet wird weiterhin vom Marbachweg aus erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Die für die Bebauung notwendigen Stellplätze können im westlichen Teil als Garagen bzw. überdachte Stellplätze sowie als offene Stellplätze ausgeführt werden. Im östlichen Bereich sind Flächen für offene Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden. Direkt nördlich außerhalb des Plangebietes sollen Ersatzparkplätze für die Besucher des Friedhofes entstehen.

### **VI.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird folglich erfüllt.

## **VII Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **VII.1. Art der baulichen Nutzung**

Um der Zielsetzung einer Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnbauplätzen gerecht zu werden, wird wie in der Umgebung als Art der baulichen Nutzung 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, der durch diese Anlagen einhergehenden negativen verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehende und neue Bebauung ausgeschlossen.

Dementsprechend ergibt sich folgende Art der baulichen Nutzung:

#### Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **VII.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise,**

Mit den Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) in Abhängigkeit von der Erdgeschossfußbodenhöhe, wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform und -neigung (siehe VII.14 Örtlichen Bauvorschriften) die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert.

Als Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan 0,4 als Obergrenze festgesetzt und damit die maximale Ausnutzung der Baufenster ermöglicht.

Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,8 wird die vollständige Nutzbarkeit von zwei Vollgeschossen bei maximaler Überbauung ermöglicht.

Zur bestmöglichen Ausnutzung der neu entstehenden Bauflächen und zur Anpassung an die umgebende Bebauung ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbeschränkungen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN festgesetzt, welche sich auf die Oberkante Rohfußbodenhöhe bezieht. Die Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten im Sinne der Höhenlage der Erschließungsstraße und den hierliegenden Bestandgebäuden. Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten, kann mit der tatsächlichen Oberkante Rohfußboden von der festgesetzten EFH um +/- 0,3 m abgewichen werden.

Die festgesetzten Traufhöhen ermöglichen ab festgesetzter EFH maximal eine Bebauung mit zwei Geschossen mit einer Bruttohöhe von jeweils 2,8 m und einem Bruttokniestock (inkl. Dachkonstruktion und Dachdeckung) von 1 m. Bei einer Gebäudebreite von 11 m und Realisierung der max. zulässigen Dachneigung von 35° wird im westlichen Bereich die maximal zulässige Firsthöhe erreicht. Im östlichen Bereich wird die maximal zulässige Firsthöhe von 11,4 m bei einer Gebäudebreite von 13,7 m erreicht.

### **VII.3. Stellung der baulichen Anlage**

Die Hauptfrischrichtung orientiert sich im WA 2 am Verlauf der Marbachweges und im östlichen Bereich am bestehenden Fußweg.

### **VII.4. Bauweise**

Um eine angemessene Nachverdichtung in Abstimmung mit der umgebenden Bebauung zu ermöglichen wird im WA 1 die offene Bauweise und im WA 2 die Zulässigkeit von Doppelhäusern festgesetzt.

### **VII.5. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baufenster im WA 2 ermöglichen die Errichtung von zwei Doppelhäusern und passen sich abgetrept dem Verlauf des Marbachweges an.

Das Baufenster im WA 1 soll die Errichtung des Gebäudes für die Anschlussunterbringung im Sinne der Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglichen und folgt den Darlegungen des städtebaulichen Konzeptes.

### **VII.6. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Um das städtebauliche Konzept einer maßvollen Nachverdichtung unter Rücksicht der bestehenden Umgebungsbebauung zu verfolgen, wird die Anzahl der Wohneinheiten im WA 2 auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

#### **VII.7. Garagen und Stellplätze**

Im WA1 bietet sich entlang des Marbachweges die Möglichkeit, die bestehenden Parkplätze abzüglich der als öffentlichen Parkplätze festgesetzten Fläche für die notwendigen Stellplätze zu nutzen. Garagen und überdachte Stellplätze können nur in der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Um eine einheitliche Straßenabwicklung ist im WA 2 ist die Lage der Garagen und überdachten Stellplätze, wenn Sie nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden in der Planzeichnung vorgegeben zu gewährleisten. Offene Stellplätze sind zusätzlich im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche möglich.

#### **VII.8. Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen mit maximal 10,0 m<sup>2</sup> 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.

Zusätzlich wird die Möglichkeit gegeben, auf in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen überdachte Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern und Abfallbehältern zu errichten.

#### **VII.9. Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig, da sie das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild der geplanten Erweiterung des Wohnquartiers negativ prägen würden.

#### **VII.10. Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Stellplätze am Marbachweg dienen dem Besuchsverkehr des gegenüberliegenden Friedhofs.

#### **VII.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

GFL 1 sichert den Zugang der zur und von der Trafostation auf Flurstück 1001/1 in nördliche Richtung wegführenden Leitungen sowie die direkte Anfahrt zugunsten der Stadtwerke Nürtingen.

L 2 sichert den Zugang der zur und von der Trafostation auf Flurstück 1001/1 in östliche wegführenden Leitungen zugunsten der Stadtwerke Nürtingen.

#### **VII.12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft ist die Hainbuchengruppe auf Flurstück 1002 dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.



### **VII.13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Laut Ergebnissen der Geräuschemissionsprognose (siehe Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsemissionen der Reuderner Straße und der Stephanstraße überschritten. Aufgrund des voraussehbaren wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Bei der Errichtung von Gebäude im Lärmpegelbereich III sind deshalb die in der DIN 4109 genannten Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der schutzbedürftigen Wohnräume einzuhalten. Da fast alle Fassaden im Baufenster im WA1 innerhalb des Lärmpegelbereichs III liegen sind zusätzlich in den schutzwürdigen Räumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

### **VII.14. Örtliche Bauvorschriften**

Zur der Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes und zum Einfügen in die Umgebungsbebauung werden ergänzend zum Bebauungsplan folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Entsprechend der typischen Dachlandschaft und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung von 30-35° verbinden die bestehenden Festsetzungen im Wohngebiet Kreuzwiesen (Festsetzung 30°) und im westlich angrenzenden Wohngebiet Wertäcker II (Festsetzung 35-40°). Satteldächer sind entsprechend der für Reudern typischen Dachlandschaft mit Ziegeln bzw. ziegelförmigen Dachsteinen einzudecken. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen auf Satteldächern der Dachneigung anzupassen.
- Garagen oder überdachte Stellplätze sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5°, mit Dachbegrünung zu versehen. Mit dieser Vorschrift wird bezweckt, dass Garagen und überdachte Stellplätze gegenüber den Hauptgebäuden untergeordnet in Erscheinung treten. Die Begrünung dient einerseits der Rückhaltung des Regenwassers auf den Dachflächen und damit einer Entlastung des Mischwasserkanals. Andererseits kann die Dachbegrünung als Ersatz für die Versiegelung von Flächen für Garagen angesehen werden.
- Durch die Vorschrift zu Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll erreicht werden, dass das Dach noch als solches erkennbar ist und nicht durch Dachaufbauten gestalterisch dominiert wird.
- Die Vorschriften zu den Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und sollen gestalterisch unerwünschte und für die Umgebung untypische Werbeanlagen verhindern.
- Durch die Vorschrift zur Fassadengestaltung, der Beschränkung der Verwendung von Außenantennen, Mobil- und Richtfunkanlagen soll eine unpassende Entwicklung für das Siedlungsbild vermieden bzw. das Gebiet gestalterisch aufgewertet werden.

- Mit den Vorschriften zu Einfriedungen soll einerseits die Gestaltung möglichst offener öffentlicher (Straßen-)Räume und andererseits ein möglichst homogenes Gesamterscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.
- Die Festsetzung zur Gestaltung unbebauter Flächen wird getroffen um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets zu erhalten bzw. zu ermöglichen und die Regenwasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück zu erhöhen.
- Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll erreicht werden, dass der typische durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird und nicht die öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr des angrenzenden Friedhofs genutzt werden. In Reudern ist in der Regel je Wohneinheit von mehr als einem privaten Kraftfahrzeug auszugehen.
- Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen dienen dazu, den bestehenden Mischwasserkanal und im Endeffekt die Kläranlage insbesondere bei Starkregenfällen zu entlasten. Das geringverschmutzte Wasser kann ggf. auch als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden.

## VII.15. Städtebauliche Kenndaten

### VII.15.1 Flächenbilanz

	Fläche in qm	Fläche in Prozent des Geltungsbereiches
<b>Allgemeines Wohngebiet WA1</b>	719	33
<b>davon überbaubare Grundstücksfläche</b>	241	11
<b>Allgemeines Wohngebiet WA2</b>	1018	47
<b>davon überbaubare Grundstücksfläche</b>	350	16
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	365	17
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	63	3
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	2164	100

### VII.15.2 Statistische Planungsdaten

<b>Wohneinheiten</b>	10
<b>Belegungsdichte</b>	2,1
<b>Brutto-Einwohnerdichte</b>	105 EW/ha

## **VIII Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **VIII.1. Auswirkungen auf die Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan "Kreuzwiesen" 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt und im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB statt. Die Umweltauswirkungen werden wie folgt überschlägig bewertet:

#### Schutzgut Boden

Es werden voraussichtlich bis zu 600 m<sup>2</sup> Böden neu versiegelt, die zurzeit als Hausgärten oder als Brachflächen genutzt werden. Im Bodenschutzkonzept sind die Böden nicht bewertet worden. Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der unwesentlichen Neuversiegelung wird der Eingriff als gering eingeschätzt. Als Verminderungsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:

- Begrenzung der Versiegelung durch die Pflicht, 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten.
- Extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen
- Durchgrünung der Baugrundstücke durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen

#### Schutzgut Klima / Luft

Das bestehende Gartenstadtklimatop bleibt voraussichtlich erhalten, wobei durch den höheren Versiegelungsgrad eine stärkere Erwärmung stattfinden wird. Hinsichtlich der Entstehung von Kaltluft ist das Gebiet nicht relevant. Es befindet sich zudem nicht innerhalb einer Luftleitbahn.

Als Verminderungsmaßnahmen gegen eine stärkere Erwärmung sind im Plangebiet vorgesehen:

- Begrenzung der Versiegelung durch die Pflicht, 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten.
- Extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen
- Durchgrünung der Baugrundstücke durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Durch die zusätzliche Versiegelung werden aber ggf. Grundwasserneubildungsflächen in geringfügigem Umfang in Anspruch genommen.

Bei einem Druckwasserspiegel von 3 m und einem Bemessungswasserstand bis auf weniger als 1 m unter Geländehöhe ist mit einem Eingriff ins Grundwasser in der Bauphase durch Gründungen zu rechnen. Gefährdungen durch Schadstoffeintrag sind zu vermeiden, das Grundwasser darf nicht dauerhaft abgesenkt werden.

Als Verminderungsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:

- Begrenzung der Versiegelung durch die Pflicht, 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten.
- Extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen
- Durchgrünung der Baugrundstücke durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- Zwischenpufferung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen in Zisternen und gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal

#### Schutzgut Orts- und Landschaft

Das Wohngebiet Kreuzäcker wird Richtung Marbachweg hin arrondiert. Durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften fügt sich die Neubebauung gut in die Umgebungsbebauung und das vorhandene Ortsbild ein.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die auf Basis der durchgeführten faunistischen Erhebungen erfolgte artenschutzrechtlichen Prüfung, kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die Planung nicht eintreten, so dass artenschutzrechtliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.

In Bezug auf die Flora ist zu konstatieren, dass durch die Bebauung auf den Flurstücken Nr. 999 und 1000 eine teilweise Fällung des dort vorhandenen Baumbestandes unabdingbar ist. Zumindest im Vorgartenbereich ist als Ersatz die Pflanzung eines Baumes bzw. baumähnlichen Strauches je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

Als Verminderungsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:

- Erhalt der Baumgruppe im WA 1
- Durchgrünung der Baugrundstücke, u.a. durch Pflanzgebote

#### Schutzgut Mensch

Das bestehende Wohngebiet wird durch die geringfügige Nachverdichtung bezüglich seiner Wohnfunktion nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich der Erholungsfunktion sind die bestehenden Hausgärten nur für die direkten Grundstücksbesitzer relevant. Die bestehenden Hausgärten werden in Ihrer Größe zwar verringert, können aber Ihrer Erholungsfunktion noch gerecht werden. Die von Seiten der Stephanstraße und der Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen beeinträchtigen nur im WA1 die Wohnfunktion. Die Beeinträchtigung kann aber mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß verringert werden.

Als Verminderungsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:

- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von archäologische Vorkommen sowie Bau- und Bodendenkmale treten im Plangebiet nicht auf.

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

## **VIII.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur**

### **VIII.2.1 Ver- und Entsorgung**

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

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

### **VIII.2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Marbachweg.

## **IX Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **IX.1. Kosten und Finanzierung**

Fiskalische Auswirkungen treten in Form der Verlegung der Niederspannungsleitungen in den Marbachweg bzw. in den Bereich des Leitungsrechtes L2 auf. Die Kosten können auf 25.000 – 30.000 € geschätzt werden.

### **IX.2. Bodenordnende Maßnahmen**

Um die Errichtung der beiden Doppelhaushälften zu ermöglichen, wird der Boden in diesem Bereich des Plangebietes privatrechtlich neu geordnet.

erstellt:

Stadtplanungs- und Umweltamt Nürtingen,

Nürtingen, den 30.07.2018