

Gemeinde Neckarhausen  
Kreis Nürtingen

117. 10

-----  
Bebauungsplanentwurf "H a l d e"

- Begründung nach § 9 Abs.6 BBauG.-

Die Grundlage der baulichen Entwicklung der Gemeinde Neckarhausen bildete früher ein Übersichtsplan im Sinne von § 4 des Aufbaugesetzes (Verfasser Reg.-Baudirektor i.R. Ziegler). In diesem Übersichtsplan war das Baugebiet "Halde" größtenteils ausgewiesen. Ein ausgearbeiteter Flächennutzungsplan nach dem Bundesbaugesetz liegt bereits vor.

Der Ortsrand im Westen von Neckarhausen ist nach einem inzwischen teilweise wieder aufgehobenen Baulinienplan vom Jahr 1929 und nach späteren Baulinienentwürfen zum Teil schon bebaut. Eine weitere geordnete Bebauung am westlichen Ortsrand ist jedoch nur auf Grund eines neuen, nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes aufgestellten Bebauungsplanes möglich.

Die Erschließung dieses Baugebietes ist dringend erforderlich, da in Neckarhausen seit Jahren keine größere Baulanderschließung erfolgte, nahezu sämtliche Baulücken geschlossen sind und deshalb der Wohnungsbau allmählich zum Erliegen kommt. Verschiedene Bauinteressenten haben wegen des fehlenden Baugrundes in Nachbarorten ein Wohngebäude erstellt.

Wegen der unregelmäßig verlaufenden Grundstücksgrenzen, der teilweise Verlegung des bestehenden Wegenetzes und der Entwässerung des auch nach Westen geneigten Hanges ist die Erschließung einer Teilfläche des ca 15 ha großen Geländes nicht möglich, sodaß in die z.Zt. laufende Umlegung das ganze Baugebiet einbezogen werden mußte. Durch diese Erschließung soll auch erreicht werden, daß der zwischen Neckarhausen und Nürtingen noch vorhandene Grüngürtel erhalten bleibt.

Die Gemeinde Neckarhausen liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der ca 2 km entfernten industriereichen Kreisstadt und gehört auch noch zum Einzugsbereich des Großraumes Stuttgart. Es ist sicher damit zu rechnen, daß das erschlossene Baugebiet in absehbarer Zeit größtenteils auch überbaut wird. Verschiedene Grundstücke sind bereits an Bauwillige verkauft worden, mehrere Grundstücksbesitzer wollen selbst Wohngebäude erstellen und eine Anzahl Grundstücke werden nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung an Bauinteressenten verkauft, sobald die Grundstücke vermessen sind und mit der Erschließung des Geländes begonnen ist. Auch der Veräußerung und Bebauung der im Gemeindebesitz stehenden Baugrundstücke für 40 - 50 Wohneinheiten werden nach Abschluß des laufenden Umlegungsverfahrens keine Hindernisse im Wege stehen.

Das geplante Baugebiet "Halde" ist ein leicht südwestlich geneigter Hang mit größtenteils überaltertem Obstbaumbestand. Nur der nördliche Teil des einbezogenen Geländes ist ziemlich steil, doch soll die vorliegende Planung auch eine aufgelockerte Bebauung dieses Hanges ermöglichen. Es ist geplant, ein ruhig gelegenes Wohngebiet zu erschließen. Der Verkehrslärm der am Südrand des Baugebiets verlaufenden B 297 soll durch eine dichte Baum-Busch-Bepflanzung zumindest wesentlich gemildert werden.

Für das neue Baugebiet ist ein zweiklassiger Kindergarten in Bälde zu erstellen, zu dessen Einzugsbereich auch ein Teil des bestehenden Ortsteils gehören wird. Für diesen Zweck und zur Schaffung eines Mittelpunktes des Neubaugebiets ist in günstiger Lage eine entsprechende große Fläche festgelegt, die im Umlegungsverfahren der Gemeinde zufällt. Dort könnte z.B. auch eine Kirche für die katholischen Gemeindeglieder gebaut werden, falls dies erforderlich werden sollte.

Die Erschließung des Baugebiets ist bis zu den bereits erstellten Gebäuden fertiggestellt. Da das Gelände etwas nach Westen geneigt ist, muß ein großer Teil des anfallenden Abwassers am Westrand des Baugebiets gefaßt werden und mit einer Sammeldole entlang der B 297 zu der vorhandenen öffentlichen Dole beim Gebäude Neckartailfinger Straße 33 geführt werden. Ein Kanalisationsplan für das Baugebiet liegt bereits vor, die Gemeinde Neckarhausen ist an die Sammelkläranlage der Stadt Nürtingen angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung bereitet keinerlei Schwierigkeiten, die vorhandenen Leitungen sind nur entsprechend zu verlängern. Auch im Hinblick auf diese bauliche Entwicklung ist in den letzten Jahren ein neuer Hochbehälter erstellt und die Grundwasserfassung erweitert worden.

Mit den Neckarwerken A.G. Esslingen ist die Frage der Versorgung mit elektrischem Strom bereits besprochen worden, am nördlichen Rand des Baugebiets ist im letzten Jahr eine neue Trafostation erstellt und in Betrieb genommen worden. Auch wegen des Anschlusses an das Fernsprechnetzt ist mit der Bundespost bereits Verbindung aufgenommen worden.

Nach der vorläufigen Berechnung des Ing.-Büros Weiler, Reudern, ist für die Erschließung des ganzen Geländes etwa mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbaukosten	ca 1 200 000.-- DM
Kosten der Kanalisation	ca 530 000.-- DM
Kosten der Trinkwasserversorgung	ca 270 000.-- DM

Insgesamt	ca 2 000 000.-- DM
-----------	--------------------

Da der Anschluß an die Kläranlage bereits finanziert ist, für die Trinkwasserversorgung keine besonderen Aufwendungen erforderlich werden und 90 % der Straßenbaukosten von den Anliegern zu ersetzen sind, wird die Erschließung des Baugebietes die Gemeinde nicht übermäßig belasten. Die etwas teurere Erschließung des Hanggeländes und die damit verbundene Wertsteigerung dieser Grundstücke kann durch den Erlös der durch den Flächenabzug der Gemeinde zufallenden Baugrundstücke ausgeglichen werden.



Neckarhausen, den 12. Januar 1968

Bürgermeisteramt:

*M. Mary*