

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Käppele" im Planbereich 15.09 in Nürtingen-Neckarhausen

1. **Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung.**
In Nürtingen-Neckarhausen steht kaum noch Bauland zur Verfügung. Um mindestens dem Eigenbedarf der Bevölkerung gerecht zu werden, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan zur Festsetzung neuer Wohnbauflächen für Eigenheime aufzustellen. Dabei ergibt sich folgerichtig auf Grund der vorhandenen Bebauung in dem nördlichen Bereich des Stadtteiles Neckarhausen das Gebiet nördlich der Böllatstraße und der Straße Im Käppele unter Berücksichtigung der landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten zu erschließen.

2. **Räumlicher Geltungsbereich.**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Käppele" wird begrenzt
 - im Norden von den Flst. 927 (Böllatstraße) teilweise, 1209, 1208, 1207, 1206/1, 1205, 1204, 1203, 1201, 1200, 1199, 1198, 1197, 1196, 1195, 1194, 1194/1 teilweise, 1297 teilweise, 1296 teilweise, 1295 teilweise, 1290/1 teilweise, 1291, 1280 (Kniebisstraße) teilweise, 1277, 1266 teilweise, 1268, 1271 teilweise;
 - im Osten von den Flst. 1339/1, 1339/2, 1340/2, 1341, 1344/3, 1344/2 und 1344/1;
 - im Süden - durch die Flst. 48 (Kapfstraße) teilweise, 1262 (Feldbergstraße), O.W. 27 teilweise, 1249 (Im Käppele) teilweise, 927 (Böllatstraße) teilweise, Flst. 107/1, 107/2, 108/1, 109, 110, O.W. 72 (Lembergweg) teilweise, Flst. 111, 897/2, 923 (Kennerweg) teilweise, Flst. 2794, 923/3, 923/1, 923/2, 923/4, 927/2 teilweise, 920 (Florianstraße).

3. **Bestehende Rechtsverhältnisse.**
Für die vorhandene Straßenrandbebauung im Bereich "Käppele" und "Kniebisstraße" sowie "Feldbergstraße" bestehen Baulinienpläne aus den Jahren 1905 und 1927. Ansonsten liegt für den gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes "Käppele" keine rechtsverbindliche Bauleitplanung vor.

4. **Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.**
Im Süden und Osten des Planungsgebietes an den Straßen Im Käppele, Kniebisstraße und Feldbergstraße stehen mehrere Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen. Die restliche Fläche ist z.Zt. landwirtschaftlich genutzt, wobei Wiesen und Baumwiesen dominieren. Das Gelände hat zwischen seinem höchsten Punkt im Norden und der tiefsten Stelle im Süden einen Höhenunterschied von ca. 30 m. Dabei besteht nördlich der Böllatstraße eine besonders steile Geländekante mit einem Böschungswinkel von durchschnittlich 30°.

Durch die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches entlang von Flurstücksgrenzen werden die beiden Bebauungspläne "Kenner" vom 7. Juli 1972 und "Halde" vom 30.8.1968 im Bereich der Böllatstraße geringfügig überlagert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Käppele" werden die innerhalb des Geltungsbereiches älteren Festsetzungen aufgehoben.

5. Bestand und Planungen unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Nördlich an das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die bis zur Hangkante als Wiesen und Baumwiesen und oberhalb davon als Acker genutzt werden. Im Osten, Süden und Westen wird das Gebiet durch die bestehende Bebauung von Nürtingen-Neckarhausen begrenzt. Im Osten und Süden überwiegen dabei ältere Bauformen mit zum Teil gemischter Nutzung, während im Westen das neue "Allgemeine Wohngebiet" der Bebauungspläne "Kenner" vom 15.7.1972 und "Halde" vom 30.8.1968 liegen.

6. Einfügung in vorbereitende Planungen.

Die Wohnbaufläche für diesen Bebauungsplan "Käppele" ist in dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen ausgewiesen bzw. in der Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes in vollem Umfang aufgenommen. Dieser Flächennutzungsplan ist mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 9.7.1985 - Az. 13-2210-Fl.N.Pl. VG Nürtingen - genehmigt. In dieser Genehmigung wird jedoch unter V Hinweis Punkt 4 die Genehmigung für die Wohnbaufläche des Bebauungsplanes "Käppele" offengelassen. Die Begründung lautet:

"Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens läßt sich nicht abschließend beurteilen, ob das Wohngebiet Nr. 16 "Käppele" im Hinblick auf evtl. Erschließungsprobleme auch tatsächlich realisiert werden kann. Die abschließende Beurteilung muß daher dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten werden."

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

a) Erschließung

Die äußere Erschließung dieses neuen Baugebietes kann über die Kapfstraße im Osten und über den Straßenzug Böllatstraße/Eifelstraße erfolgen. Dabei werden sich annähernd die Verkehrsströme entsprechend dem "Zeit-Weg-Effekt" zu je 400 Kfz-Einheiten pro Tag auf diese beiden Straßenzüge verteilen. Mit den vorhandenen Verkehrsmengen auf diesen beiden Straßenzügen ergeben sich für die Kapfstraße insgesamt ca. 1600 Kfz-Einheiten pro Tag und für die Böllat-/Eifelstraße ca. 1400 Kfz-Einheiten pro Tag.

Beide Straßenzüge sind nach Tabelle 19 der EAE 85 mit ihren Regelquerschnitten durchaus ausreichend.

Das innere Verkehrsnetz besteht aus einer durchgehenden Wohnstraße von der Kniebisstraße bis zur Böllatstraße mit einem Regelquerschnitt von 4,75 m Fahrbahn. Dabei ist diese Wohnstraße als verkehrsberuhigte Zone, mit der Absicht dem Fußgänger und den spielenden Kindern Vorrang zu geben, entsprechend auszugestalten. Somit sind an verkehrstechnisch wichtigen Punkten Aufpflasterungen vorgesehen, Parkplätze an genauen Standorten markiert, die Vorgärten auf der Südseite dieser Straße nicht eingefriedigt und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen auf private Grundstücke genau fixiert.

Das Verkehrsnetz wurde so konzipiert, daß die nördlich angrenzenden Feldwege nach wie vor zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke angebunden sind. Wegen der starken Geländeneigung (10 % bis 30 % Neigung) im südlichen Teil des Plangebietes lassen sich zwischen der Böllatstraße, der Straße "Im Käppele" und der geplanten Wohnstraße in Nordsüdrichtung nur Staffelwege anordnen, die aber als kürzeste Verbindung zum Ortskern sinnvoll sind.

b) Bauliche und sonstige Nutzung.

Das gesamte Gebiet ist für den Wohnungsbau vorgesehen. Aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen dürfen nur 1- und 2-geschossige Gebäude errichtet werden; wobei die Zweigeschossigkeit nur auf die bestehende Bebauung ausgerichtet ist. Im gesamten Gebiet sind nur Nutzungen für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Damit zur im Norden angrenzenden Hochfläche eine optische Gliederung erreicht wird, ist die geplante Einzelhausbebauung von der Landschaftsschutzgrenze 15 - 20 m abgesetzt. In dieser Fläche sind hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, damit zum einen diese optische Trennung zur Hochfläche erfolgt und zum anderen der zusammenhängende Obstbaumgürtel im Norden dieses Baugebietes erhalten bzw. wieder erreicht wird. Im gesamten Planungsgebiet soll sich durch die aufgelockerte Bauweise bei möglicher Erhaltung der vorhandenen Obstbäume sowie Arrondierung durch Neupflanzungen die Bebauung optisch unterordnen. Deutlich dargelegt in der Anlage des Grünordnungsplanes vom 5.1.1989.

Für die Lösung der Garagen- und Stellplatzfrage sind besonders ausführliche Festsetzungen erforderlich. Es ist unbedingt notwendig, die Garagen im wesentlichen in die Gebäude zu integrieren. Sofern dieses nicht möglich war, wurden entsprechende Festsetzungen für Garagen und auch für Stellplätze getroffen, von denen nicht abgewichen werden darf. Dieses gilt insbesondere im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes zum Landschaftsschutzgebiet sowie südlich der Wohnstraße, damit die Durchgrünung zwischen den Häusern ermöglicht werden kann.

c) Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser.

Nach Auskunft der Versorgungsunternehmen ist ein Anschließen an die vorhandene Strom- und Wasserversorgung technisch möglich.

Das Abwasser aus dem Neubaugebiet wird den vorhandenen Kanälen in der Kniebisstraße, Kapfstraße, Im Käppele und der Böllatstraße zugeführt.

Entlang der nördlichen Abgrenzung des Baugebietes vom Feldweg 28 im Osten bis zum Feldweg 103 im Westen ist ein Graben nötig, um die anfallenden Oberflächenwässer zur Sicherung der darunterliegenden Baugrundstücke aufzufangen.

d) Statistische Werte der Planung

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Fläche beträgt ca. 6,60 ha und ist folgendermaßen unterteilt:

Geltungsbereich		6 ha 59 a 72 qm = 100 %
vorhandene Wohnbaufläche	1 ha 55 a 10 qm	
geplante Wohnbaufläche	<u>3 ha 53 a 60 qm</u>	5 ha 08 a 70 qm = 77 %
vorhandene Verkehrsfläche	49 a 90 qm	
geplante Verkehrsfläche	<u>56 a 77 qm</u>	1 ha 06 a 67 qm = 16 %
geplante öffentliche Grünfläche	18 a 80 qm	
geplante private Grünfläche	<u>17 a 50 qm</u>	36 a 30 qm = 5,75 %
geplante Fläche für Landwirtschaft		6 a 75 qm = 1 %
geplante Fläche für Versorgungsanlagen		1 a 30 qm = 0,25 %

Dichtewerte

Bebauung vorhanden	22 Einzelhäuser x 2 WE/HE	= 44 WE	
	4 Doppelhäuser x 4 WE/DH	= <u>16 WE</u>	60 WE
Bebauung geplant	27 Einzelhäuser x 2 WE/HE	= 54 WE	
	22 Doppelhäuser x 4 WE/DH	= <u>88 WE</u>	<u>142 WE</u>
	insgesamt		202 WE

Legt man pro Wohnungseinheit 2,5 Einwohner zu Grunde, so ergibt sich

202 WE x 2,5 E/WE = 505 Einwohner im Bebauungsplangebiet.

Bei einer Bruttobaufläche von 6,59 ha ergibt sich damit eine Einwohnerdichte von 76 Einwohner pro Hektar.

Bei einer Nettobaufläche von 5,09 ha ergibt sich daraus eine Einwohnerdichte von 98 Einwohner pro Hektar.

8. Sonderprobleme.

Aus topographischen und landschaftlichen Gründen ist es nicht vertretbar, im westlichen Teil des Planungsgebietes oberhalb der Böllatstraße mehr Bauland wie ursprünglich geplant vorzusehen bzw. eine stärkere Ausnutzung zu erreichen. Insbesondere der nördliche Bereich zum Landschaftsschutzgebiet darf nicht dichter bebaut werden. Die städtebaulichen Gründe sind unter Ziff. 7 dieser Begründung dargelegt. Es muß bei der Realisierung dieses Baugebietes darauf geachtet werden, daß die im Bebauungsplan vorgesehenen Bäume tatsächlich erhalten bzw. gepflanzt werden.

Die Grundstücksgrößen der Neubebauung betragen daher durchschnittlich:

- a) für Einzelhäuser zwischen 600-800 qm
- b) für Einzel- oder Doppelhäuser zw. 600 - 1200 qm, d.h. 300-600 qm
- c) für die Einzelhäuser im Norden zwischen Kniebisstraße und Feldweg 103 ca. 1000 qm.

9. Nachrichtliche Übernahmen anderer Planungen.

Die über das Gebiet verlaufende 10 kV-Freileitung Station Böllatstraße - Station Kapfwasen sowie die Niederspannungsfreileitung zum Anschluß des Gebäudes Im Kapf 100 werden nach Mitteilung der Neckarwerke so verändert, daß die Bauvorhaben nicht behindert werden. Auf die Beachtung der Richtlinien für Trinkwassergebiete vom Febr. 1975 in dem Bereich zwischen Kniebisstraße und Feldweg 28 wird im Text des Bebauungsplanes verwiesen.

Ferner wird das im Eckbereich Kniebisstraße/O.W. 27 vorhandene Grubänklee ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG vom 25.5.1971 festgeschrieben.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung.

a) Kosten und Finanzierung

Straßen-, Wegebau und Straßenbeleuchtung	1 609 000,-- DM
Abwasserbeseitigung	805 200,-- DM
Oberflächenwasserbeseitigung	28 800,-- DM
Öffentliche Grünfläche	62 800,-- DM
Wasserversorgung	235 000,-- DM
Stromversorgung	95 000,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	<u>2 835 800,-- DM</u> =====

b) Bodenordnende Maßnahmen.

Zur Bildung der vorgesehenen Grundstücke ist eine Baulandumlegung vorzunehmen.

Nürtingen, den 5. Jan. 1989


Kruse
Amtsleiter

Anlage

Diesem Bebauungsplan nebst Begründung wird ein Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht vom 5.1.1989 beigelegt.