

Bebauungsplan “Kapfstrasse / Steinmauerstrasse”

Planbereich 15.11 in Nürtingen-Neckarhausen

Begründung
vom 14.10.2008

Satzung

**LB≡BW Immobilien
Landsiedlung GmbH**

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Ausgangslage	3
2	Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen	4
2.1	Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplanung	4
2.3	Bauplanungsrecht	4
3	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Lage, Größe und Geltungsbereich	4
3.2	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Plangebiet.....	4
3.3	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	5
4	Erschließung	5
4.1	Individualverkehr	5
4.2	Öffentlicher Nahverkehr	5
5	Inhalte des Bebauungsplanes.....	6
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 74 LBO	7
6	Umweltbericht	8
7	Ver- und Entsorgung.....	8
8	Städtebauliche Daten.....	8
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	9
9.1	Kosten und Finanzierung	9
9.2	Bodenordnende Maßnahmen.....	9

A Verfahren

Der Bebauungsplan „Kapf-/Steinmauerstraße“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs.1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Verkehrsfläche festsetzt.

Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB und Planinhalt beschlossen am	10.10.2006
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB	25.10 - 24.11.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB	05.09. - 10.10.2007
Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen am	08.07.2008
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für einen Monat ab dem	21.07.-20.08.2008
Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab dem	14.07.2008
Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	
In Kraft gesetzt gemäß § 10 BauGB durch Bekanntmachung am	

B Planungsgegenstand

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangslage

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfstraße / Steinmauerstraße“ ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen: Am nördlichen Ortsrand von Neckarhausen liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, ehemals ein Aussiedlerhof. Durch die Erweiterung der Ortslage entstand die Problematik, dass der landwirtschaftliche Betrieb heute in direkter Nähe zur Wohnbebauung liegt. Zum einen hat der Betrieb an diesem Standort dadurch keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr und zum anderen bestehen Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und der Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Städtebauliches Ziel ist die Aussiedlung der landwirtschaftlichen Hofstelle in den weiteren Außenbereich und die Neuordnung des nördlichen Ortsrandes von Neckarhausen. Mit dem Freiwerden der Althofstelle wird ein endgültiger Ortsrand definiert und eine geordnete Wohnbebauung entwickelt. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu treffen.

2 Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

Nach den Vorgaben des Regionalplans Stuttgart (rechtsverbindlich seit 22.07.1998) sind für die Flächen des Plangebietes keine expliziten Darstellungen getroffen. Nördlich der Ortslage ist ein Regionaler Grünzug dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet liegt im gültigen Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen und ist im südlichen Teilbereich als Wohnbaufläche und im nördlichen Teilbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Kapfstrasse / Steinmauerstraße“ sieht vor, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellte Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln, da hierfür ein dringender Bedarf besteht. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Der Feststellungsbeschluss hierzu wurde am 19.11.2007 im Gemeinsamen Ausschuss gefasst. Mit Bekanntmachung vom 01.02.2008 wurde die Änderung rechtskräftig.

2.3 Bauplanungsrecht

Für das Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Für die Flächen nördlich direkt angrenzend an die Steinmauerstraße besteht Baurecht auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neckarhausen und wird im Westen durch die Bebauung entlang der Kapfstrasse und im Süden durch die Steinmauerstraße begrenzt. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an die freie Landschaft an. Das Plangebiet ist 8097 m² groß und wird insgesamt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Südhang. Die Höhenverhältnisse bewegen sich zwischen 324 m und 336 m über N.N.

3.2 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Plangebiet

Auf dem Grundstück Kapfstraße 38 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Ökonomiegebäuden und großer, versiegelter Hoffläche. Des Weiteren sind im Plangebiet Rasenflächen, zum Teil mit Strauch- bzw. Baumbestand und ein Feldgarten vorhanden. An der Steinmauerstraße befinden sich zwei Wohngebäude.

3.3 Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Nordwestlich und nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Um Nürtingen, Neckarhausen und Raidwangen“ an. Die Landschaft ist dort gekennzeichnet durch intensiven Ackerbau im Wechsel mit Dauergrünland (Pferdekoppeln) und geringfügigen Anteilen an Streuobstwiesen. Östlich der Hofstelle befindet sich an der Steinmauerstrasse ein Hochbehälter der Stadtwerke Nürtingen GmbH (Wasserschutzzone I), im weitem Umfeld bis an den Geltungsbereich heran reicht von Osten ein Wasserschutzgebiet Schutzzone II. Südöstlich des Plangebietes befinden sich der Kindergarten und die Schule mit zugehöriger Sporthalle. Südlich und westlich des Geltungsbereiches grenzt kleinteilige Wohnbebauung an.

4 Erschließung

4.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen Kapf- bzw. Steinmauerstraße. Die südlichen Bereiche werden über die Steinmauerstraße erschlossen. Die im nördlichen Bereich liegenden Grundstücke werden über die Kapfstrasse mit einem neuen Wohnstich erschlossen. Die Wohnstraße verläuft parallel zum Hang, ist in ihrem Verlauf versetzt und endet mit einem Wendebereich. Die Ausbildung der Straße ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche vorgesehen (ebenengleicher Ausbau). Die Breite der Erschließungsstraße ist mit 5,05 m festgesetzt. Vorgesehen ist ein Straßenausbau auf 4,75 m (zuzüglich Randsteine mit einer Breite von je 0,15 m). Die Randsteine werden mit gefasten Kanten hergestellt, so dass ein Überfahren möglich ist.

4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Ortsteil Neckarhausen ist über das örtliche Nahverkehrssystem an die Stadt Nürtingen angebunden.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Einige allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie nicht zur geplanten Nutzung passen. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes bleibt insgesamt gewahrt. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle Flächen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Gebäudehöhen wurden durch die maximale Traufhöhe, die maximale Firsthöhe und die Erdgeschoßfußbodenhöhe (vgl. Nutzungsschablone) bestimmt. Bei der Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie der Trauf- und Firsthöhe wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das Orts- und Landschaftsgefüge zugrunde gelegt.

Bauweise

Die Bebauung ist in abweichender Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise, vorgesehen. Um als Ortsabschluß eine Verzahnung mit der Landschaft zu erreichen, wurde die Länge der Hauptgebäude auf maximal 20,00 m begrenzt.

Grünordnung

Aufgrund der gebietstypischen Freiraumstruktur wurde auf eine landschaftsgerechte Einbindung besonderen Wert gelegt. Daher ist im Übergangsbereich zur freien Landschaft ein Pflanzstreifen mit einer Feldhecke auf privater Fläche vorgesehen. Für das Plangebiet wurde eine Bestandserfassung und -bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Die dort vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 74 LBO

Bauliche Gestaltung

Um ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erhalten, soll die Dachneigung der Gebäude zwischen 30° und 38° betragen. Glänzende Bedachungsstoffe sind als Eindeckmaterialien nicht zulässig. Zulässig sind rote und rotbraune Bedachungsstoffe. Dies entspricht der ortstypischen Dacheindeckung.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung (Dachform, Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Fassadengestaltung,) richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Nutzung der Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung

Um die Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung zu unterstützen, sind solare Energiegewinnungsanlagen an Fassaden und auf Dächern zulässig.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert. Diese Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktionen des Bodens.

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Privatgrundstücke nehmen Bezug auf die städtebauliche Situation und die notwendige Berücksichtigung der Privatsphäre. Einfriedigungen sind ausschließlich auf lebende Einfriedigungen wie freiwachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister etc. beschränkt. Zulässig sind darin eingezogene Drahtzäune sowie Holzlattenzäune bis jeweils 1,20 m Höhe.

Antennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.

Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Teilort von Nürtingen wird eine Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Es gilt: Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen. Dies ist erforderlich, da die überwiegende Anzahl der zukünftigen Bewohner zum Arbeitsplatz in andere Orte pendeln wird bzw. das Plangebiet sich fern vom Versorgungsbereich des Hauptortes befindet. Der öffentliche Nahverkehr zum Hauptort Nürtingen und in das Umland erfolgt im Gegensatz zu den Ballungsräumen nicht im Zeittakt so dicht, dass auf den privaten Pkw als Zweitwagen verzichtet werden kann. Es ist davon auszugehen, dass überwiegend 2 Pkws pro Haushalt benötigt werden.

6 Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und in der Anlage I dargestellt. Dem Umweltbericht sind als Anlagen beigefügt: Anlage 1: Bestandsplan, Anlage 2: Fotodokumentation und Anlage 3: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche, zentrale Wasserversorgungsnetz gesichert.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird neu verlegt.

Abwasserbeseitigung

Als Entwässerungskonzept wurde das bereits bestehende Mischsystem festgelegt. Die abwassertechnische Erschließung ist über

- die Abwasserleitung (Schmutz- und Niederschlagswasser)
- die Regenwasserbehandlung in Regenüberlaufbecken als auch
- die Abwasserreinigung auf der Sammelkläranlage gesichert.

8 Städtebauliche Daten

Bruttobauland	8.097 m ²	100 %
Abzüglich Verkehrsflächen (Kopfstrasse, Wohnstrasse)	1.221 m ²	15 %
Abzüglich bebaute Grundstücke	2.528 m ²	31 %
Nettobauland	4.348 m ²	54 %
Anzahl der Grundstücke		16
Anzahl der Wohneinheiten (1,5 WE pro Gebäude)		24
Einwohner (E) (2,3 E/WE)		56

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Kosten und Finanzierung

Die Grundstücke der Hofstelle Kopfstrasse 38 werden von der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH erworben (ausgenommen das Wohngebäude mit Grundstücksanteil). Die Maßnahmen zur Baureifmachung und Erschließung werden von der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH erbracht. Zur Umsetzung der Maßnahme wurde zwischen der Stadt Nürtingen und der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH ein Maßnahmenträgervertrag abgeschlossen.

9.2 Bodenordnende Maßnahmen

Sämtliche Grundstücke entlang der neuen Wohnstrasse befinden sich im Eigentum eines Eigentümers. Die weiteren Grundstücke entlang der Steinmauerstraße bzw. Kopfstrasse sind bereits erschlossen. Eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45-79 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Anlage I: Umweltbericht mit naturschutzfachlicher Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Anlage II: Baugrundgutachten

Gefertigt: LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH
Stuttgart, den 14.10.2008 – Dipl.-Ing. M. Ott