

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Wertäcker" im Planbereich 13.04 in Nürt.-Reudern.

1. Erfordernis der Planaufstellung.

Die frühere Gemeinde Reudern hat unter der Bezeichnung "Wertäcker" in den Jahren 1969/1970 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, jedoch nicht abgeschlossen. Das Baugebiet selber wurde überbaut. Die erforderliche Baulandumlegung sollte durch einen freiwilligen Umlegungsvertrag durchgeführt werden. Der Abschluß eines Umlegungsvertrages hat sich solange verzögert, bis er durch die Änderung der grunderwerbssteuerlichen Gesetzgebung nicht mehr sinnvoll wurde. Deshalb soll die Baulandumlegung jetzt nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Flst. 1241, 1242, 1226/1, 1226, 1225, 1224 und 1291;
- im Osten durch die Flst. 1267 und 1263/1 teilweise;
- im Süden durch die Flst. 1255, 972/7, 973, 974, 975, 976, 977 und 978/1;
- im Westen durch das Flst. 1240/3.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Für den gesamten Plangeltungsbereich liegt z.Zt. kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es existiert ein Bebauungsplanentwurf, der am 22.11.1970 von der damaligen Gemeinde Reudern als Satzung beschlossen wurde. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde jedoch nie zur Rechtskraft gebracht.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteiles Nürt.-Reudern und umfaßt mit ca. 3,07 ha nach den derzeitigen Strukturen ein "reines Wohngebiet" mit 1- und 2-geschossigen freistehenden Häusern.

5. Bestand und Planung unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Der Bebauungsplan "Wertäcker" grenzt im Norden an den Außenbereich des Stadtteiles Reudern, im Osten und Süden mit Ausnahme der Straßenrandbebauung an der Reuderner Straße an überwiegend unbebauten Innenbereich und im Westen an den vorhandenen Friedhof.

6. Einfügung in die vorbereitenden Planungen.

Die vorhandenen Strukturen als Wohngebiet entsprechen dem Flächennutzungsplan 1975/1990 der Stadt Nürtingen, der am 31.12.1985 rechtsgültig geworden ist.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen.

a) Erschließung.

Die Erschließung für dieses Gebiet ist durch die Reuderner Straße, die Breitäckerstraße und die Wertäckerstraße vollständig vorhanden.

b) Bauliche und sonstige Nutzung.

Für dieses Wohngebiet, das fast vollständig bebaut ist, ist eine städtebauliche Veränderung nicht vorgesehen. Lediglich über die unbebauten Flächen südöstlich der Breitäckerstraße ist nachzudenken und die Frage der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen ist zu überprüfen und zu ergänzen.

c) Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser.

Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungen und Kanäle gesichert.

d) Statistische Werte der Planung.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegende Fläche beträgt ca. 3,07 ha und ist folgendermaßen unterteilt:

Wohnbaufläche	ca. 2 ha 70 a	= 88 %
Verkehrsfläche	ca. 34 a	= 11 %
Öffentl. Grünfläche	ca. 3 a	= 1 %
Geltungsbereich	ca. 3 ha 07 a	= 100 %.

8. Sonderprobleme.

Entfällt.

9. Nachrichtliche Übernahme anderer Planungen.

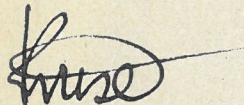
Da das Gebiet im verbindlichen Wasserschutzgebiet Zone III Oberboihingen liegt (Rechtsverordnung vom 17.8.1981), wird die Schutzzone III im Bebauungsplan festgesetzt.

10. Maßnahme zur Verwirklichung.

a) Kosten und Finanzierung.
Entfällt.

b) Bodenordnende Maßnahmen.
Die erforderliche Bodenordnung soll durch eine Baulandumlegung auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes "Wertäcker" erfolgen.

Nürtingen, den 23. Mai 1986



Kruse
Amtsleiter